



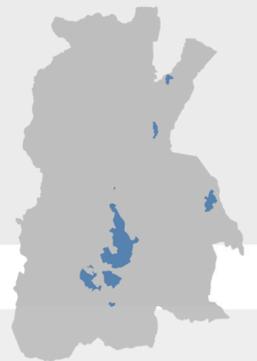
# Comune di Barberino di Mugello

Città Metropolitana di Firenze

## PO PIANO OPERATIVO

Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65

Norme Tecniche di Attuazione



Marzo 2024

**Adozione**

**Sindaco e assessore all'Urbanistica**

Giampiero Mongatti

**Responsabile del Procedimento**

Ing. Sheila Cipriani

**Progettista e coordinatore dell'Ufficio di Piano**

Arch. Gabriele Banchetti

**Ufficio di Piano**

Arch. Franco De Seta - Aspetti Urbanistici

Arch. Nicola Pieri - Aspetti Urbanistici, integrazione varianti in itinere

Paesaggista Martina Tolomio - Aspetti Urbanistici e paesaggistici

Geom. Carlo Casati - Aspetti Edilizi

Arch. Francesca Fratini - Aspetti Edilizi

Dott.ssa Tania Maffei - Collaboratore amministrativo

Stefano Giovannardi - Collaboratore amministrativo

**Garante dell'informazione e della partecipazione**

Dott.ssa Carmela Ascantini

**Aspetti Geologici e sismici**

**GeoTecno**

Geol. Luciano Lazzeri

Geol. Nicolò Sbolci

**Aspetti idraulici**

**Chiarini Associati – ingegneria civile e ambientale**

Ing. Remo Chiarini

Ing. Alessandro Berni

Ing. Luigi Bigazzi

**Aspetti estimativi**

**TeM Studio Associato**

Prof. Arch. Stefano Stanghellini

Arch. Valentina Cosmi

**Valutazione Ambientale Strategica**

**Ambiente spa**

Ing. Francesca Tamburini

Dott.ssa Mariagrazia Equizi

Dott. ssa Rossella Valente

**Rischio sismico e premialità**

**S2R Srl**

Ing. Emanuele del Monte

Ing. Francesco Nicchi

**Supporto cartografico e SIT**

**LdP Progetti GIS Srl**

Pianificatore Stefano Niccolai

**Aspetti giuridici**

**Studio Gracili Associato**

Avv. Maria Giulia Giannoni

## Indice

<b>PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>8</b>
<b>TITOLO I: PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI.....</b>	<b>8</b>
<b>CAPO I: Efficacia e riferimenti generali.....</b>	<b>8</b>
Art.1. Definizioni.....	8
Art.2. Contenuti del Piano Operativo.....	8
Art.3. Costituzione ed Elaborati del Piano Operativo.....	8
Art.4. Validità ed operatività del Piano Operativo.....	10
Art.5. Zone territoriali omogenee e perimetro del territorio urbanizzato.....	10
Art.6. Regolamento Edilizio.....	11
<b>CAPO 2 : Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo.....</b>	<b>12</b>
Art.7. Valutazione degli effetti della trasformazione.....	12
Art.8. Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano.....	12
Art.9. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del Piano Operativo.....	13
<b>TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....</b>	<b>14</b>
<b>CAPO 1 : Modalità di attuazione del Piano Operativo.....</b>	<b>14</b>
Art.10. Strumenti di attuazione del Piano Operativo.....	14
Art.11. Intervento edilizio diretto.....	14
Art.12. Progetti Unitari Convenzionati.....	14
Art.13. Piani Attuativi.....	15
Art.14. Interventi di rigenerazione urbana.....	15
Art.15. Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	16
Art.16. Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione.....	16
Art.17. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica.....	16
<b>CAPO 2 : Norme e definizioni di carattere generale.....</b>	<b>18</b>
Art.18. Definizioni e Parametri Urbanistici.....	18
Art.19. Parametri Edilizi.....	18
Art.20. Classificazione dello standard per parcheggi.....	20
20.1. Parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico).....	20
20.2. Parcheggi e autorimesse pertinenziali o per la sosta stanziale (privati).....	21
20.3. Parcheggi per la sosta di relazione.....	22
20.4. Norme comuni per tutti i tipi di parcheggi.....	23
Art.21. Deroche ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all'edilizia sostenibile.....	23
<b>CAPO 3 : Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d'uso . Disciplina della distribuzione e</b>	

<b>localizzazione delle funzioni.....</b>	<b>24</b>
<b>Art.22. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....</b>	<b>24</b>
<b>Art.23. Destinazione d'uso attuale.....</b>	<b>24</b>
<b>Art.24. Mutamento della destinazione d'uso.....</b>	<b>24</b>
24.1. Residenziale.....	25
24.2. Attività industriali e artigianali.....	25
24.3. Attività commerciali all'ingrosso e depositi.....	26
24.4. Attività commerciali al dettaglio.....	26
24.5. Attività turistico ricettive.....	27
24.6. Attività direzionali e di servizio private.....	27
24.7. Attività Agricole.....	28
24.8. Attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico.....	28
<b>CAPO 4 : Interventi edilizi.....</b>	<b>30</b>
<b>Art.25. Definizione degli interventi edilizi.....</b>	<b>30</b>
<b>Art.26. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di tipo F, di tipo G, di tipo H e di tipo I.....</b>	<b>32</b>
<b>PARTE SECONDA: DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....</b>	<b>34</b>
<b>TITOLO III – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....</b>	<b>34</b>
<b>CAPO 1 : Classificazione degli edifici esistenti e interventi ammessi.....</b>	<b>34</b>
<b>Art.27. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico.....</b>	<b>34</b>
27.1. Classe 1 - Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.).....	35
27.2. Classe 2 - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.).....	35
27.3. Classe 3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.).....	37
27.4. Classe 4 - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.S.V.).....	37
27.5. Classe 5 - Edifici degradati e diruti.....	38
27.6. Classe 6 - Edifici di interesse architettonico ed ambientale (E.I.A.).....	38
27.7. Classe 7 - Edifici coerenti (E.Co.).....	39
27.8. Classe 8 - Edifici incoerenti (E.Inc.).....	40
27.9. Classe 9 - Edifici non schedati.....	41
27.10. Manufatti di valore testimoniale presenti sul territorio comunale.....	42
27.11. Edifici posti in zone speciali.....	42
27.12. Riclassificazione degli edifici.....	43
<b>Art.28. Criteri di intervento ed ulteriori interventi.....</b>	<b>44</b>
28.1. Analisi storico-critica degli edifici in Classe 1 (E.R.V.), Classe 2 (E.Va), Classe 3 (E.E.V.) e Classe 6 (E.I.A.) .....	44
28.2. Criteri di intervento.....	45
28.3. Sistemazione e attrezzature di spazi esterni pertinenziali.....	45
<b>TITOLO IV: TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>48</b>
<b>CAPO 1 : Caratteri generali.....</b>	<b>48</b>
<b>Art.29. Disposizioni generali.....</b>	<b>48</b>
29.1. Agriturismo e agricampeggio.....	48
29.2. Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).....	49
29.3. Costruzione di recinzioni in zona agricola.....	50

29.4. Strade private in zona agricola.....	51
<b>Art.30. Articolazione del territorio rurale.....</b>	<b>51</b>
30.1. Nuclei storici.....	52
30.2. Nuclei rurali.....	52
30.3. Ambiti periurbani.....	53
30.4. Ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici.....	53
<b>CAPO 2 : Disciplina dei nuovi interventi.....</b>	<b>55</b>
<b>Art.31. Disciplina per i nuovi edifici rurali.....</b>	<b>55</b>
<b>Art.32. Trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo – abitazioni rurali.....</b>	<b>55</b>
<b>Art.33. Trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo – manufatti aziendali.....</b>	<b>57</b>
33.1. <i>Caratteristiche degli annessi di cui all'articolo 33 comma 1 lettera a)</i> - manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni.....	58
33.2. <i>Caratteristiche degli annessi di cui all'articolo 33 comma 1 lettera b)</i> - manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni.....	58
33.3. <i>Caratteristiche degli annessi di cui all'articolo 33 comma 1 lettera c)</i> - manufatti aziendali non temporanei. 58	58
33.4. <i>Caratteristiche degli annessi di cui al precedente articolo 33 comma 1 lettera d)</i> - annessi agricoli mediante PAPMAA di cui all'articolo 73 comma 4 della L.R.65/2014.....	59
33.5. <i>Caratteristiche degli annessi di cui al precedente articolo 33 comma 1 lettera e)</i> - annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.....	60
<b>Art.34. Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici.....</b>	<b>62</b>
34.1. <i>Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente articolo 34 comma 2 lettera a)</i> - manufatti per l'attività agricola amatoriale.....	63
34.2. <i>Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente articolo 34 comma 2 lettera b)</i> - manufatti per il ricovero di animali domestici.....	63
34.3. <i>Caratteristiche degli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali.....</i>	64
<b>Art.35. Aree boscate.....</b>	<b>65</b>
<b>CAPO 3 : Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola.....</b>	<b>66</b>
<b>Art.36. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.....</b>	<b>66</b>
36.1. Aree di pertinenza degli edifici.....	67
36.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola.....	68
36.3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.....	69
<i>Art.36.3.1 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale non agricola.....</i>	69
<i>Art.36.3.2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso produttivo non agricolo.....</i>	70
36.4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente agricolo con mutamento delle destinazioni d'uso.....	70
<b>CAPO 4 : Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art. 64 comma 1 lettere b) c) e d) della L.R. 65/2014.....</b>	<b>72</b>
<b>Art.37. Disciplina degli interventi nei nuclei storici, nuclei rurali e dei relativi ambiti di pertinenza.....</b>	<b>72</b>
<b>Art.38. Disciplina degli ambiti periurbani.....</b>	<b>72</b>
<b>Art.39. Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'articolo 64 comma 1 lettera d) della L.R. 65/2014.....</b>	<b>73</b>
39.1. Aree estrattive – AE.....	73
39.2. Aree di discarica – AD.....	73
39.3. Aree produttive-artigianali esistenti in zona agricola – TPS.E.....	73
<b>CAPO 5 : Interventi di cui alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014.....</b>	<b>75</b>

Art.40. Elenco degli interventi di cui alla Conferenza di Copianificazione.....	75
<b>PARTE TERZA: TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO.....</b>	<b>76</b>
<b>TITOLO V: TERRITORIO URBANIZZATO.....</b>	<b>76</b>
<b>CAPO 1 : Interventi di trasformazione urbana.....</b>	<b>76</b>
Art.41. Territorio urbanizzato e le sue parti.....	76
<b>Art.42. Territorio urbanizzato consolidato.....</b>	<b>76</b>
42.1. Morfotipo urbano storico compatto – TS.1.....	77
42.2. Morfotipo storicizzato – TS.2.....	78
42.3. Morfotipo ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali – TR.3.....	79
42.4. Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata – TR.4.....	80
42.5. Morfotipo puntiforme – TR.5.....	82
42.6. Morfotipo a tipologie miste – TR.6.....	83
42.7. Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine – TR.7.....	84
42.8. Morfotipo a piccoli agglomerati minori – TR.12.....	85
42.9. Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva – TPS.1.....	86
42.10. Morfotipo a piattaforma produttive - commerciali - direzionali – TPS.2.....	87
42.11. Insule specializzate – TPS.3.....	89
42.12. Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione – STC.....	89
<b>Art.43. Territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi.....</b>	<b>90</b>
43.1. ID – Area di trasformazione soggetta a intervento diretto.....	90
43.2. PUC – Area di trasformazione soggetta progetto unitario convenzionato.....	91
43.3. AT – Area di trasformazione soggetta a piano attuativo.....	92
43.4. RQ – Aree di Riqualificazione urbanistica.....	93
43.5. Interventi di riqualificazione.....	93
Art.43.5.1 – Trasferimenti consistenze - Decollo e Atterraggio.....	94
Art.43.5.2 – Compensazione urbanistica e credito edilizio.....	94
Art.43.5.3 – Perequazione territoriale e compensazione.....	95
Art.43.5.4 – Registro dei crediti edilizi.....	95
43.6. OP – Progetto di opera pubblica.....	96
<b>Art.44. Aree di verde ambientale: Va.....</b>	<b>97</b>
<b>Art.45. Aree di verde privato: Vpr.....</b>	<b>97</b>
<b>Art.46. Albergo diffuso.....</b>	<b>97</b>
<b>CAPO 2 : Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica.....</b>	<b>99</b>
<b>Art.47. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F).....</b>	<b>99</b>
47.1. Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1.....	99
47.2. Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2.....	99
47.3. Zone per servizi di interesse comune e generale: F3.....	100
47.4. Impianti tecnologici di interesse generale: F4.....	100
Art.47.4.1 – Linee guida per nuove linee elettriche, costruzione di nuove cabine elettriche e ricettori di segnale radio-televisivo.....	100
47.5. Ambito fluviale - F5.....	101
47.6. Casse di espansione e di laminazione - F6.....	102
<b>CAPO 3 : Infrastrutture per la mobilità.....</b>	<b>103</b>

<b>Art.48. Caratteri generali.....</b>	<b>103</b>
<b>Art.49. Zone destinate alla viabilità veicolare.....</b>	<b>103</b>
49.1. Strade.....	103
49.2. Fasce di rispetto stradale.....	103
49.3. Parcheggi pubblici.....	103
49.4. Impianti di distribuzione carburante.....	104
<b>Art.50. Viabilità e percorsi di interesse storico-naturalistico e mobilità ciclo-pedonale.....</b>	<b>104</b>
<b>Art.51. Verde di arredo stradale.....</b>	<b>105</b>
<b>Art.52. Viabilità autostradale.....</b>	<b>105</b>
<b>PARTE QUARTA: CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE – SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE – FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA – DISPOSIZIONI FINALI.....</b>	<b>106</b>
<b>TITOLO VI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE.....</b>	<b>106</b>
<b>CAPO 1 – Normativa generale.....</b>	<b>106</b>
<b>Art.53. Disposizioni generali.....</b>	<b>106</b>
<b>Art.54. Ambiti di Paesaggio.....</b>	<b>106</b>
54.1. Ambito di paesaggio 2 – Conca di Firenzuola e Valle del Diaterna.....	106
54.2. Ambito di paesaggio 6 – Versante sud della conca intermontata.....	107
54.3. Ambito di paesaggio 7 – Testata di Barberino.....	107
54.4. Ambito di paesaggio 8 – Versante nord della conca intermontana.....	108
54.5. Ambito di paesaggio 9 – Valle della Sieve.....	108
<b>CAPO 2 - Norme di tutela culturale, paesaggistica ed ambientale.....</b>	<b>110</b>
<b>Art.55. Beni culturali.....</b>	<b>110</b>
<b>Art.56. Beni paesaggistici.....</b>	<b>110</b>
56.1. La fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole sita nel territorio dei comuni di Calenzano, Barberino di Mugello, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Rignano, Incisa Val d'Arno, Bagno a Ripoli, Impruneta, Figline Val d'Arno, Scandicci, Firenze”(D.M. 23.06.1967, G.U. 182/1967).....	111
56.2. I territori contermini ai laghi, compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi.....	111
56.3. I fiumi, dei torrenti, dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.....	112
56.4. I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.....	113
56.5. Le zone di interesse archeologico.....	114
<b>Art.57. Progetto di Paesaggio “Territori del Mugello”.....</b>	<b>114</b>
<b>Art.58. Sito UNESCO Villa di Cafaggiolo e aree limitrofe.....</b>	<b>114</b>
<b>Art.59. Aree protette.....</b>	<b>115</b>
<b>Art.60. Aree sensibili di fondovalle.....</b>	<b>115</b>
<b>Art.61. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette.....</b>	<b>116</b>
<b>Art.62. Aree fragili del territorio aperto.....</b>	<b>116</b>

<b>Art.63. Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale.....</b>	<b>117</b>
<b>Art.64. Aree ad elevata visibilità e punti panoramici.....</b>	<b>117</b>
<b>Art.65. Aree tartufigene.....</b>	<b>117</b>
<b>CAPO 3 – Zone speciali.....</b>	<b>121</b>
<b>Art.66. Corsi d’acqua e relative formazioni arboree d’argine o di ripa.....</b>	<b>121</b>
<b>Art.67. Aree di rispetto cimiteriale e dei depuratori.....</b>	<b>121</b>
<b>CAPO 4 - Fonti energetiche rinnovabili.....</b>	<b>123</b>
<b>Art.68. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....</b>	<b>123</b>
<b>Art.69. Impianti fotovoltaici e solari termici.....</b>	<b>123</b>
<b>Art.70. Impianti a biomasse. Criteri.....</b>	<b>124</b>
<b>Art.71. Impianti eolici. Criteri.....</b>	<b>124</b>
<b>CAPO 5 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....</b>	<b>125</b>
<b>Art.72. Norme generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....</b>	<b>125</b>
<b>Art.73. Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....</b>	<b>125</b>
73.1. Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali.....	125
73.2. Modificazioni della permeabilità dei suoli.....	126
73.3. Approvvigionamento e risparmio idrico.....	126
73.4. Depurazione.....	127
73.5. Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale.....	127
73.6. Inquinamento acustico.....	128
73.7. Risparmio energetico.....	128
<b>TITOLO VII: DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO.....</b>	<b>130</b>
<b>CAPO 1 – Tutela dell'integrità fisica del territorio.....</b>	<b>130</b>
<b>Art.74. Classificazione di pericolosità geologica.....</b>	<b>130</b>
74.1. Pericolosità mineraria.....	131
74.2. Criteri di fattibilità geologica.....	131
74.3. Criteri di fattibilità per pericolosità mineraria.....	133
<b>Art.75. Classificazione di pericolosità sismica locale.....</b>	<b>134</b>
75.1. Criteri di fattibilità sismica.....	135
75.2. Indicazioni per la progettazione nelle aree oggetto di studi di MS livello 3.....	137
75.3. Fattibilità sismica in aree non comprese negli studi di Microzonazione.....	137
<b>Art.76. Classificazione di pericolosità da alluvioni.....</b>	<b>137</b>
76.1. Criteri di fattibilità da alluvioni.....	137
<b>Art.77. Attività estrattive.....</b>	<b>138</b>
<b>Art.78. Tutela delle acque di falda.....</b>	<b>138</b>
78.1. Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica.....	139
<b>Art.79. Gestione delle acque superficiali.....</b>	<b>140</b>
<b>Art.80. Fattibilità degli “ambiti di trasformazione”.....</b>	<b>140</b>

---

Art.81. Criteri per il rilascio dei titoli edilizi.....	140
Art.82. Tipologie particolari di intervento.....	140
Art.83. Reticolo idrografico.....	142
TITOLO VIII: NORME FINALI.....	143
CAPO 1 – Norme finali.....	143
Art.84. Barriere architettoniche.....	143
Art.85. Sostenibilità sociale.....	143
Art.86. Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile.....	144
Art.87. Salvaguardie e norme transitorie.....	144

## PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO I: PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI

#### CAPO I: Efficacia e riferimenti generali

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

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

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

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

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

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

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

- nella PARTE I, sono dettate le disposizioni generali del piano, valide Per tutto il territorio comunale;
- nella PARTE II è definita la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- nella PARTE III è definita la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio;
- nella PARTE IV è definita la disciplina specialistica relativa all'utilizzazione delle fonti energetiche rinnovabili, la disciplina delle zone speciali, le disposizioni geologiche, Sismiche e di Rischio Idraulico e le Norme finali.

2. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati urbanistici composti da:

- Relazione generale
- Relazione di coerenza con il PIT-PPR
- Tavole QC.1 – Vincoli sovraordinati, scala 1:10.000;
- Tavole QC.2 – Ulteriori vincoli e tutele, scala 1:10.000;
- Tavole QP.RUR – Disciplina dei suoli nel territorio rurale, scala 1:10.000
- Tavole QP.URB – Disciplina dei suoli nel territorio urbanizzato, scala 1:2.000
- Norme Tecniche di Attuazione con relativi allegati:
  - Allegato A1 - Schedatura del Patrimonio Edilizio esistente rurale
  - Allegato A2 - Schedatura del Patrimonio Edilizio esistente urbano
- Allegato B - Schede Norma
- Allegato C - Dimensionamento e verifica standard
- Allegato D - Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio
- Allegato E - Immobili ed aree soggette a rigenerazione
- Allegato F - Fattibilità delle Schede Norma

Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (Quadro Conoscitivo), composto da:

- QC.PEBA - Relazione
- Tavole QC.PEBA - Individuazione degli edifici e spazi pubblici – scala 1:2.000
- QC.PEBA - Schede di rilievo

Valutazione Ambientale Strategica, composta da:

- Rapporto Ambientale
  - Allegato A al Rapporto Ambientale – Schede di valutazione
- Sintesi non Tecnica

Valutazione di Incidenza Ambientale, composta da:

- Studio di Incidenza

Valutazione del rischio sismico, composta da:

- Valutazione del rischio sismico e degli scenari di danno post sisma per gli edifici ordinari e industriali nel Comune di Barberino di Mugello – elaborati grafici
- Valutazione del rischio sismico e degli scenari di danno post sisma per gli edifici ordinari e industriali nel Comune di Barberino di Mugello – relazione illustrativa
- Valutazione del rischio sismico e degli scenari di danno post sisma per gli edifici ordinari e industriali nel Comune di Barberino di Mugello – Nota sui criteri premianti per interventi di miglioramento sismico

Indagini geologiche, composte da:

- GEO.01: Relazione geologica e sismica
- GEO.02: Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici
- GEO.03: Carta della vulnerabilità sismica
- GEO.04: Carta della esposizione sismica
- GEO.05: Carta delle aree a rischio sismico
- GEO.06: Carta geomorfologica
- GEO.07: Carta di pericolosità geologica
- GEO.08: Carta di pericolosità sismica locale

Indagini idrauliche, composte da:

- IDR.01: Relazione idrologico idraulica
- IDR.02: Carta della pericolosità da alluvioni
- IDR.03: Carta dei battenti
- IDR.04: Carta della velocità della corrente
- IDR.05: Carta della Magnitudo idraulica
- IDR.06: Carta delle aree presidiate da sistemi arginali, comprensiva delle aree di fondovalle fluviale;
- IDR.07: Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali

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

1. Il Piano Operativo è direttamente precettivo ed operativo, ha validità giuridica a tempo indeterminato, fatte salve le limitazioni di cui ai commi successivi.
2. Le previsioni per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in esso contenuti, ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione, sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico, indicato nella relazione del Piano Operativo stesso.
3. Le previsioni che si attuano mediante Piani Attuativi e Progetti Unitari Convenzionati, ai sensi dell'art. 95 comma 11 della LR 65/2014, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio di efficacia del Piano Operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati convenzionati, oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o il progetto.
4. I vincoli preordinati all'esproprio, ai sensi dell'art. 95 comma 10 della LR 65/2014, perdono efficacia se entro il termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica.
5. I piani attuativi di iniziativa privata vigenti al momento della entrata in vigore delle norme del Piano Operativo mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza. Fatto salvo quanto previsto al comma successivo i piani stessi possono essere adeguati, con specifica variante, su richiesta dei privati interessati, alle nuove norme contenute nel presente Piano Operativo.
6. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi a costruire relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o a altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.
7. Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 ed 11 dell'articolo 95 della LR 65 /2014, per un periodo massimo di cinque anni. La proroga è disposta dal Comune, con unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

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

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

- **TS.1 - Morfotipo urbano storico compatto e TS.2 - Morfotipo storicizzato:**  
Zone A, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi. Comprendono le zone del centro storico del capoluogo e i nuclei di più antica formazione, i beni culturali individuali, i manufatti e i siti interesse storico-artistico o di notevole valore ambientale;
- **TR.3 - Morfotipo ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali, TR.4 - Morfotipo delle**

**urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata, TR.5 - Morfotipo puntiforme, TR.6 - Morfotipo a tipologie miste, TR.7 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine, TR.12 - Morfotipo a piccoli agglomerati minori:**

Zone B, le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq. Comprendono le zone sostanzialmente sature e quelle di completamento edilizio che sono destinate ad un uso prevalentemente residenziale;

- **ID - Area di trasformazione soggetta a intervento diretto** (destinazione residenziale), **PUC - Area di trasformazione soggetta progetto unitario convenzionato** (destinazione residenziale), **RQ - Aree di Riqualificazione urbanistica** (destinazione residenziale):

Zone B, le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq. Comprendono le zone sostanzialmente sature e quelle di completamento edilizio che sono destinate ad un uso prevalentemente residenziale;

- **AT - Area di trasformazione soggetta a piano attuativo** (destinazione residenziale):

Zone C, le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate, o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle precedenti zone B. Comprendono le zone di espansione, destinate alla nuova edificazione, prevalentemente residenziale, previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi;

- **TPS.1 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva, TPS.2 - Morfotipo a piattaforma produttive - commerciali – direzionali e TPS.3 – Insule specializzate (Outlet di Barberino), ID - Area di trasformazione soggetta a intervento diretto** (destinazione produttiva-commerciale-direzionale), **PUC - Area di trasformazione soggetta progetto unitario convenzionato** (destinazione produttiva-commerciale-direzionale), **RQ - Aree di Riqualificazione urbanistica** (destinazione produttiva-commerciale-direzionale):

Zone D, le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;

- **Territorio rurale:**

Zone E, le parti del territorio destinate agli usi agricoli;

- **Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune e TPS.3 – Insule specializzate (APA Bouturlin di Barberino):**

Zone F, le parti del territorio destinate ad impianti ed attrezzature di interesse generale.

2. Nelle tavole del Piano Operativo, attraverso apposito simbolo si individua il perimetro del territorio urbanizzato, definito ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014.

## Art.6. Regolamento Edilizio

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

2. L'Amministrazione Comunale è dotata di Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 60 del 17.12.2015.

3. In caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici del Piano Operativo prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.

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

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

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

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

1. In conformità alle prescrizioni del Piano Strutturale Intercomunale del Mugello , il Piano Operativo stabilisce, per gli interventi rilevanti ai fini del dimensionamento, limiti quantitativi allo sviluppo edilizio ed urbanistico nel territorio comunale.
2. Gli interventi ammessi dal Piano Operativo sono soggetti a quanto indicato nell'*Allegato C - Dimensionamento e verifica standard* delle presenti norme in relazione alla tipologia degli interventi urbanistici ed edilizi ed alla destinazione d'uso e sono effettuati nel rispetto dei limiti indicati dall'articolo 60 della Disciplina del Piano Strutturale Intercomunale del Mugello.
3. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di cui al comma precedente, lo sviluppo edilizio ammesso in conformità alle previsioni del Piano Operativo è sottoposto a monitoraggio con i tempi e le modalità indicati ai successivi tre commi.
4. Con cadenza annuale gli Uffici Comunali verificano gli effetti delle prescrizioni del piano paesaggistico regionale sulle attività indicate all'art. 15 comma 1 ter della LR 65/2014.
5. Con cadenza di norma biennale gli Uffici Comunali verificano lo stato di attuazione delle previsioni del Piano Operativo sia in relazione al dimensionamento insediativo che alla dotazione di spazi e servizi pubblici (standard urbanistici di cui al DM 1444/1968).

6. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo il Comune redige una relazione sullo stato di attuazione delle previsioni in esso contenute.

### **Art.9. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del Piano Operativo**

1. Il Piano Operativo, in conformità con gli indirizzi del P.S.I.M., mira a conseguire una dotazione di aree a standards di **24 mq / ab.** così ripartite:

- aree a verde pubblico attrezzato	12,0 mq / ab.
- aree per l'istruzione dell'obbligo	4,5 mq / ab.
- aree per attrezzature di interesse comune collettivo	2,5 mq / ab.
- aree per parcheggi	5,0 mq / ab.

2. Fatte salve le specificazione contenute nelle schede norma di cui all'*Allegato B - Schede Norma*, ad ogni nuovo abitante insediato, a seguito della formazione di piani attuativi sia che prevedano nuova edificazione sia che prevedano demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, dovrà corrispondere una dotazione non inferiore alle quantità definite al comma 1.

3. Il Piano Operativo individua come standard residenziale per abitante la superficie edificabile o edificata (SE). Al fine della verifica del dimensionamento del Piano e del calcolo di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza si assume la previsione di 1 abitante equivalente a 40 mq di SE come standard residenziale per abitante ai sensi del DM 1444/1968.

## TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

### CAPO 1 : Modalità di attuazione del Piano Operativo

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

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso:

a) Interventi diretti:

- Permesso di Costruire
- SCIA/CILA o titoli equivalenti

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

c) Piani Attuativi di cui all'art. 65 della L.R. 1/2005 e art. 107 della L.R. 65/2014

d) Interventi di rigenerazione urbana

e) Progetti esecutivi di opere pubbliche

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

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

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

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

1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione, ancorchè non sufficienti, il Piano Operativo assoggetta a progetto unitario convenzionato (PUC) gli interventi edilizi che richiedano un adeguato coordinamento della progettazione con la sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento che comportino l'assunzione di specifici obblighi da parte del soggetto attuatore.

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

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

4. Il termine di validità del progetto unitario e l'attuazione degli interventi previsti, decorrenti dalla data della delibera di approvazione della Giunta Comunale, è di norma fissato in cinque anni e può essere prorogato a dieci anni nei casi di particolare complessità dell'intervento.

5. La progettazione urbanistica dovrà essere estesa all'intera area perimetrata fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme. E' consentito non includere nel piano limitate estensioni di superficie, previo l'assenso dei relativi proprietari, alle seguenti condizioni:

- che complessivamente non superino il 10% della superficie totale assoggettata a progetto unitario convenzionato;
- che non risultino rilevanti per l'assetto complessivo dell'area e soprattutto per la realizzazione delle sue opere di urbanizzazione;
- che il dimensionamento della capacità insediativa del PUC venga ridotto in misura proporzionale alla estensione della superficie esclusa rispetto alla superficie totale dello stesso progetto unitario convenzionato.

6. Per la realizzazione degli interventi dei PUC, i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni

ricompresi nel relativo perimetro, determinato sulla base dell'imponibile catastale, previo invito degli altri proprietari, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al comune della proposta di progetto unitario convenzionato, comprensiva dello schema di convenzione relativo alla realizzazione dell'intervento con le modalità e le procedure definite all'articolo 108 della LR 65/2014.

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

1. I piani urbanistici attuativi sono strumenti di dettaglio adottati ed approvati dal Consiglio Comunale secondo le procedure della L.R. 65/2014 sono:
  - a) I Piani di Lottizzazione (PL) di cui all'art. 115 della L.R. 65/2014;
  - b) I Piani Particolareggiati (PP) di cui all'art. 116 della L.R. 65/2014;
  - c) I Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui all'art. 117 della L.R. 65/2014;
  - d) I Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 118 della L.R. 65/2014;
  - e) I Piani di Recupero del patrimonio edilizio (PdR) di cui all'art. 119 della L.R. 65/2014.
2. Lo strumento urbanistico del Piano Attuativo potrà essere di iniziativa e/o realizzazione pubblica o privata.
3. La disciplina per la formazione di tali Piani e i loro contenuti sono definiti dall'art. 110 e successivi della L.R. 65/2014 e s.m.i..
4. I Piani Attuativi, ove non diversamente specificato dal Regolamento Edilizio, dovranno essere costituiti quantomeno dai seguenti elaborati:
  - a) planimetria di zona in scala 1:2000;
  - b) estratto di P.O. in scala 1:2000;
  - c) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
  - d) elenco delle particelle, loro consistenza, nome dei proprietari esteso all'intera area d'intervento;
  - e) planimetria, in scala 1:500 o 1:1.000, che illustri lo stato di fatto e di diritto dell'area oggetto di intervento.
  - f) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
  - g) rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1.000, con quote altimetriche;
  - h) calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento;
  - i) rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
  - l) relazione geologica di fattibilità;
  - m) progetto planivolumetrico che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso dei fabbricati, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, le superfici fondiari di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, incluse eventuali opere di regimazione idraulica.
  - n) illustrazione mediante fotomontaggi dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale, se richiesto;
  - o) relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
  - p) schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.
5. Il Piano di Recupero dovrà essere altresì redatto nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dal comparto di recupero ove ricade l'immobile, secondo gli allegati alle presente norme.

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

1. Sono interventi di rigenerazione urbana gli interventi finalizzati ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ed a promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbane degradate.

2. Gli interventi di rigenerazione urbana come sopra definiti, hanno le caratteristiche i contenuti e l'efficacia degli interventi definiti al Titolo V, Capo III, Sezione I, della LR 65/2014, ed in particolare agli articoli 122 e 125. Ad essi si applicano le procedure e le misure incentivanti previste dalla stessa LR 65/2014.
3. Nel presente Piano Operativo sono considerati interventi di rigenerazione urbana, oltre a quelli definiti ai precedenti due commi, il complesso delle previsioni finalizzate a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano, anche nei casi in cui ad esse non si applichino le specifiche procedure e modalità attuative indicate dalla LR 65/2014 e richiamate al comma 2.
4. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, durante il periodo di validità del Piano Operativo, procedere all'individuazione delle aree e degli edifici da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana tramite una ricognizione con apposito atto ai sensi dell'art. 125 comma 2 della LR 65/2014.

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

1. Ogni intervento urbanistico dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area; dovranno essere assicurati gli standard minimi per verde pubblico e parcheggi previsti dalla vigente normativa in materia reperendo le aree per detti standards fra quelle indicate a verde pubblico e parcheggi all'interno dell'unità urbanistica di intervento.
2. Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti titolari del Permesso di Costruire, il rilascio dell'atto amministrativo, ove non diversamente disciplinato da specifici atti dell'Amministrazione Comunale (A. C.) è subordinato alle seguenti procedure:
  - a) approvazione da parte della A. C. di un progetto delle opere di urbanizzazione a cui l'atto fa riferimento da prima della realizzazione dei fabbricati;
  - b) sottoscrizione da parte dei richiedenti di una convenzione o di un atto unilaterale trascritto, che regolamenti le modalità di attuazione e di esecuzione delle opere previste ed la cessione gratuita della stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;
  - c) presentazione di idonea garanzia fidejussoria il cui importo è determinato dal computo metrico approvato e maggiorato del 30%.

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

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

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

1. In presenza di contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del Piano Operativo, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio. Analogamente, in presenza di contraddizioni o difformità tra le indicazioni contenute nella normativa tecnica generale e le indicazioni relative a singole aree o edifici contenute negli allegati delle presenti norme, sono da ritenersi valide le indicazioni degli allegati alle presenti norme che costituiscono un quadro progettuale di maggior dettaglio. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino

prescrizioni aventi il medesimo dettaglio sarà ritenuta valida la prescrizione più restrittiva con possibilità che il Consiglio Comunale si pronunci con atto avente valore di interpretazione autentica non rappresentando, tuttavia, variante allo strumento urbanistico.

2. Le superfici territoriali, fondiarie e i lotti edificabili, sono desunte per via informatica, sulla base della cartografia in scala 1:2.000; dette quantità saranno precisate in sede di elaborazione di Piano Attuativo, di Progetto Unitario Convenzionato o di progetto esecutivo con il rilievo topografico.

3. Ai fini della corretta applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione, deve essere coordinata la lettura con il Regolamento Edilizio vigente, qualora emergano contrasti interpretativi, devono essere considerate prevalenti le disposizioni del Piano Operativo.

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

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

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

Il presente Piano Operativo è conformato al D.P.G.R. 24 luglio 2018, 39/R, sono quindi da intendersi applicabili tutti i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche riportate nel succitato D.P.G.R. anche se non ricompresi nel presente Titolo.

#### **ST = Superficie territoriale**

1. La “superficie territoriale” (ST) è definita all’articolo 3, in recepimento della voce nr. 1 dell’Allegato 1, del D.P.G.R. 24 luglio 2018, 39/R e successive modifiche ed integrazioni.

#### **SF = Superficie fondiaria**

2. La “superficie fondiaria” (SF) è definita all’articolo 4, in recepimento della voce nr. 2 dell’Allegato 1, del D.P.G.R. 24 luglio 2018, 39/R e successive modifiche ed integrazioni.

#### **SP = Superficie permeabile**

Per superficie permeabile SP si intende la porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. La superficie permeabile (SP) comprende le pavimentazioni prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all’acqua, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.

#### **DT = Dotazioni territoriali**

3. Le “dotazioni territoriali” (DT) sono definite all’articolo 5, in recepimento della voce nr. 6 dell’Allegato 1, del D.P.G.R. 24 luglio 2018, 39/R e successive modifiche ed integrazioni.

#### **IF = Indice di edificabilità fondiaria**

4. L’“indice di edificabilità fondiaria” (IF) è definito all’articolo 7, in recepimento della voce nr. 4 dell’Allegato 1, del D.P.G.R. 24 luglio 2018, 39/R e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art.19. Parametri Edilizi**

#### **SE = Superficie edificabile o edificata**

1. La “superficie edificabile (o edificata)” (SE) è definita all’articolo 10, in recepimento della voce nr. 44 dell’Allegato 1, del D.P.G.R. 24 luglio 2018, 39/R e successive modifiche ed integrazioni.

#### **SCal = Superficie calpestabile**

2. La “superficie calpestabile” (SCal) è definita all’articolo 11, in recepimento della voce nr. 17 dell’Allegato 1, del D.P.G.R. 24 luglio 2018, 39/R e successive modifiche ed integrazioni.

#### **SU = Superficie utile**

3. La “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, è definita all’articolo 12, in recepimento della voce nr. 14 dell’Allegato 1, del D.P.G.R. 24 luglio 2018, 39/R e successive modifiche ed integrazioni.

**SA = Superficie accessoria**

4. La “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, è definita all’articolo 13, in recepimento della voce nr. 15 dell’Allegato 1, del D.P.G.R. 24 luglio 2018, 39/R e successive modifiche ed integrazioni.

**SC = Superficie coperta**

5. La “superficie coperta” (SC) è definita all’articolo 13, in recepimento della voce nr. 8 dell’Allegato 1, del D.P.G.R. 24 luglio 2018, 39/R e successive modifiche ed integrazioni.

**IC = Indice di copertura**

6. L’“indice di copertura” (IC) è definito all’articolo 16, in recepimento della voce nr. 11 dell’Allegato 1, del D.P.G.R. 24 luglio 2018, 39/R e successive modifiche ed integrazioni.

**HF = Altezza del fronte**

7. L’“altezza del fronte” (HF) è definita all’articolo 17, in recepimento della voce nr. 27 dell’Allegato 1, del D.P.G.R. 24 luglio 2018, 39/R e successive modifiche ed integrazioni.

**HU = Altezza utile**

8. L’“altezza utile” (HU) è definita all’articolo 19, in recepimento della voce nr. 29 dell’Allegato 1, del D.P.G.R. 24 luglio 2018, 39/R e successive modifiche ed integrazioni.

**VE = Volume edificabile**

9. Il “volume edificabile (o edificato)” (VE) è definito all’articolo 23, in recepimento della voce nr. 45 dell’Allegato 1, del D.P.G.R. 24 luglio 2018, 39/R e successive modifiche ed integrazioni.

**D = Distanze****10. 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. Ai fini del rispetto delle distanze qualifica quale intervento di nuova costruzione, oltre che la realizzazione di una nuovo edificio, l’attuazione di opere in ampliamento tali da non essere riconducibili ad opere di ristrutturazione edilizia e le sopraelevazioni. Gli interventi di ristrutturazioni edilizia se conformi a quanto previsto dalla disciplina di settore applicabile, non vengono considerate nuova costruzione ai fini del calcolo delle distanze tra fabbricati anche nell’ipotesi di demolizione e ricostruzioni. Nelle ipotesi di opere non riconducibili a interventi di nuova costruzione sarà possibile mantenere il distacco tra edifici esistente.

Fatte salve le specificazioni contenute nelle schede norma di cui all’*Allegato B - Schede Norma*, vale quanto segue:

- per le distanze minime tra i fabbricati si applicano integralmente le disposizioni dell’art. 9 del D.M. n. 1444/1968.
- fatti salvi i tessuti TS.1 e TS.2, le distanze fra costruzioni non devono essere inferiori a 10,00 ml.
- sono ammesse distanze minime inferiori tra edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo.
- non sono considerate “pareti finestrate” le pareti aventi aperture riconducibili a “luci”, come definite dal Codice Civile.
- e’ sempre consentita l’edificazione in unione o in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.

**11. Distanza minima dei fabbricati dai confini:**

per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge la sagoma dell’edificio con il confine di proprietà. Di norma e fatte salve le specificazioni contenute nelle schede norma di cui all’*Allegato B - Schede Norma*, la distanza minima prescritta è stabilita in 5 ml.

Sono comunque consentiti:

- la costruzione sul confine del lotto di pertinenza in unione o in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
- l’edificazione sul confine del lotto di pertinenza o a distanza inferiore a 5 ml a condizione che venga stipulata tra i

confinanti una convenzione per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, in base alla quale sia assicurata la distanza minima prescritta tra gli edifici nel caso si realizzi successivamente sul lotto confinante un intervento edilizio. Non sarà necessaria alcuna convenzione nell'ipotesi in cui nel lotto confinate non sia ammessa alcuna possibilità di edificazione.

- Nei tessuti TS.1 e TS.2, si potrà costruire a distanza minore di 5 ml dal confine ed anche sul confine, nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile.
- Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le minori distanze di edifici legittimi dal confine, che possono essere mantenuti anche nell'ipotesi di interventi di demolizione e ricostruzione.

## 12. Distanze minime dalle strade

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

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

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

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

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

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

Nei tessuti TS.1 e TS.2 sono consentite distanze inferiori al fine di conservare la continuità delle facciate.

## Art.20. Classificazione dello standard per parcheggi

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

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

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

P3: Parcheggi per la sosta di relazione

### 20.1. Parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico)

1. I parcheggi pubblici o di uso pubblico da realizzarsi nelle zone sottoposte ai piani attuativi e nei progetti unitari convenzionati devono soddisfare i parametri dimensionali minimi sotto riportati, salvo diverse disposizioni contenute nell'*Allegato B - Schede Norma*.

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

2. La superficie dei parcheggi pubblici dovrà comunque essere tale da garantire una superficie minima di mq. 25 per

ogni posto auto comprensiva degli spazi di manovra; gli stalli dovranno avere una superficie minima di mq 12,50 con una larghezza minima di norma non inferiore a mt 2,50 (per i parcheggi paralleli alla corsia di marcia la superficie minima è di mq 10,00 e la larghezza minima è di mt. 2,00). E' fatta eccezione per i parcheggi che hanno accesso diretto da spazi pubblici e sono privi di spazi di distribuzione, per i quali la superficie minima è stabilita in mq. 12,50 per ogni posto auto. E' possibile convertire, per la verifica del parametro, le superfici da adibire a parcheggi in numero di posti auto secondo l'equivalenza:

- 1 posto auto = 25 mq di superficie complessiva di parcheggio, arrotondando il fabbisogno di posti al numero superiore.
3. I parcheggi dovranno essere progettati e realizzati in conformità alla vigente normativa in relazione all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla dotazioni di posti auto accessibili, al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, al drenaggio ed alla raccolta delle acque superficiali. I parcheggi pubblici devono essere inoltre dotati di percorsi pedonali protetti, di pavimentazioni antisdrucciolevoli e di adeguate dotazioni arboree.
4. All'interno delle aree a parcheggio devono essere previsti appositi spazi per la sosta delle biciclette, attrezzati con rastrelliere, nella misura di almeno 1 posto bicicletta ogni 10 posti auto.
5. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale destinare ed attrezzare i parcheggi pubblici come aree di sosta per camper, roulotte ed altri mezzi per il turismo itinerante.
6. La realizzazione di parcheggi pubblici è sempre ammessa da soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione, ivi compresi i privati, previa stipula di apposita convenzione con il Comune (o sottoscrizione di atto di obbligo unilaterale) che ne assicuri l'uso pubblico in conformità alle previsioni del Piano Operativo.

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

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

- nuova edificazione;
- interventi di **TIPO D**, di cui al successivo articolo 25, nel caso di: mutamento di destinazione d'uso che comporti incremento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale;
- interventi di **TIPO E**, di cui al successivo articolo 25;
- interventi di **TIPO F**, di cui al successivo articolo 25;
- interventi di **TIPO G**, di cui al successivo articolo 25;
- aumento del numero delle unità immobiliari con contestuale incremento di superficie edificabile (SE) residenziale o incremento della superficie di vendita di esercizi commerciali;
- mutamento di destinazione d'uso anche senza opere edilizie con incremento di carico urbanistico.

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

2. Fermo restando che la superficie minima dei parcheggi per la sosta stanziale deve risultare non inferiore a 10 mq / 100 mc di volume virtuale, per le diverse destinazioni d'uso sono comunque prescritte le seguenti dimensioni minime:

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

3. In caso di incremento di unità immobiliari e/o di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere edilizie fino al **TIPO D**, di cui al successivo articolo 25, salvo quanto previsto al comma 1, è consentita la verifica dei parcheggi con il solo parametro di 10 mq / 100 mc di volume virtuale. Nel caso di frazionamento di alloggi e/o di mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale la dotazione minima di due posti auto per alloggio può essere ridotta ad un solo posto auto.

4. Nei morfotipi TS.1, TS.2 e TR.3, TR.4, TR.5, TR.6, TR.7 e TR.12 gli spazi per parcheggi privati, ove non realizzabili nell'area di pertinenza dell'edificio, possono essere reperiti anche in altre aree o tessuti, entro un raggio di 200 ml dall'edificio interessato dal progetto. In questo caso dovrà essere predisposto atto d'obbligo con il vincolo di pertinenzialità.

5. E' ammessa, nei morfotipi TS.1, TS.2 e TR.3, TR.4, TR.5, TR.6, TR.7 e TR.12, la possibilità di poter procedere alla monetizzazione dei parcheggi pertinenziali, rinviando ad apposito regolamento consiliare la regolamentazione di tale possibilità, compresi i criteri per la sua determinazione.

6. Ai sensi dell'articolo 8 comma 1 lettera a) del D.P.G.R. 9 aprile 2020 nr. 23/R, l'adeguamento dei parcheggi privati pertinenziali, nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso le funzioni commerciale al dettaglio è dovuto, solo per le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 122/1989, nella misura stabilita dall'articolo 2 comma 2 della stessa legge, maggiorata degli spazi necessari per il parcheggio temporaneo dei mezzi per la movimentazione delle merci.

7. Ai soli fini delle modalità di calcolo delle superfici dei posti auto dei parcheggi pertinenziali si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 21.1.

8. Ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggi pertinenziali le farmacie sono assimilate alle destinazioni commerciali al dettaglio.

### 20.3. Parcheggi per la sosta di relazione

1. La realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta in tutto il territorio comunale ogni qualvolta l'intervento preveda l'apertura in edifici di nuova costruzione o in edifici esistenti di nuova destinazione commerciale di:

- strutture commerciali di vendita al dettaglio;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande, limitatamente alle attività da insediare in edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di **TIPO F** o di **TIPO G** di cui al successivo articolo 26.

2. Per gli edifici esistenti a destinazione commerciale la dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione deve essere reperita soltanto in relazione all'incremento della superficie di vendita rispetto a quella già esistente e legittimamente assentita. I parcheggi privati per la sosta di relazione debbono essere reperiti anche nel caso di cambiamento di genere merceologico da non alimentare a alimentare, in rapporto alla superficie di vendita oggetto di cambiamento.

3. I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura prescritta dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa in funzione della superficie di vendita e del tipo di struttura ricorrente. Per le attività di somministrazione di alimenti e bevande i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1 mq / 1 mq di superficie di somministrazione.

4. A tutte le attività di cui al comma 1 si applicano le disposizioni di cui alla LR 62/2018 (Codice del Commercio) ed al relativo Regolamento di attuazione (23/R/2020), integrate dalle seguenti disposizioni:

- per gli esercizi di vicinato ubicati nei morfotipi TS.1 e TS.2 non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi di relazione;
- per gli esercizi di vicinato posti nei morfotipi TR.3, TR.4, TR.5, TR.6, TR.7 e TR.12 qualora non sia possibile reperire i parcheggi di relazione necessari, la quota mancante può essere monetizzata con le modalità stabilite da apposito regolamento nei seguenti casi:
  - a) per ampliamenti fino al 20% della SE di locali esistenti già a destinazione commerciale;
  - b) interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino mutamento di destinazione d'uso da altra funzione a commerciale al dettaglio.

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

6. Per gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita (autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi, legnami, attrezzature e macchine per l'agricoltura ed il giardinaggio, materiali per l'edilizia, materiali termoidraulici, ecc.), ai fini del dimensionamento dei parcheggi, qualora l'esercizio non

superi le dimensioni di una media struttura, la relativa superficie di vendita viene computata nella misura di un decimo. La disciplina di cui al presente comma non è applicabile in caso di vendita all'ingrosso ed al dettaglio, nello stesso locale, dei prodotti sopra elencati.

7. Per gli spazi da destinare alla sosta dei mezzi per la movimentazione delle merci non sono indicati parametri specifici da rispettare ma in sede di istruttoria per il rilascio o la verifica dei titoli abilitativi deve essere verificato che la movimentazione delle merci possa avvenire senza intralci per il normale uso dei parcheggi adibiti alla sosta di relazione ed alla sosta stanziale.

#### **20.4. Norme comuni per tutti i tipi di parcheggi**

1. Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio. Non sono computabili come posti auto i percorsi di accesso ai garages se non funzionalmente utilizzabili come stalli per la sosta.

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

1. In applicazione dell'art. 220 comma 2, della LR 65/2014, sono esclusi dai computi urbanistici (SC, Volume, SE) le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario (commerciale e direzionale, turistico ricettivo), se espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:

- a) Verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 60%. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; deve in ogni caso essere accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature, aperture, ecc.
- b) Spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio.

2. L'esclusione dei volumi sopra citati dagli indici urbanistici previsti nel Piano Operativo, ed in generale, dagli atti di governo del territorio, è subordinata dalla certificazione del "bilancio energetico", nella quale si da atto del guadagno energetico previsto, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

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

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

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

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

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

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

3. Le destinazioni d'uso ammesse dal Piano Operativo fanno riferimento alla parte di territorio urbanizzato di appartenenza dell'immobile o dell'unità immobiliare: per quanto riguarda il territorio rurale si rinvia al successivo Titolo IV, e per quanto riguarda il territorio urbanizzato al Titolo V.

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

1. La destinazione d'uso attuale è definita con le procedure della L.R. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni.

2. Per destinazione d'uso in atto di un immobile ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014, s'intende:

- l'utilizzazione conforme a quella stabilita da una licenza, o concessione, od autorizzazione, o altro titolo abilitativo, rilasciato ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio o da altri atti pubblici;
- nel caso di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminata, la destinazione risultante dalla classificazione catastale di primo impianto, ovvero dalla richiesta di revisione della stessa legittimamente formulata prima dell'entrata in vigore delle presenti norme;

3. La destinazione d'uso degli immobili e delle aree deve essere sempre indicata nei piani attuativi e nei progetti edilizi. Nel caso che l'uso attuale di un edificio contrasti con le previsioni del presente Piano Operativo sono ammessi, oltre a quelli rivolti al suo adeguamento allo stesso, solo ed esclusivamente interventi di **TIPO A** e di **TIPO B**, di cui al successivo articolo 25, salva diversa previsione.

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

1. Il cambio di destinazione d'uso (anche senza opere) è consentito in tutti gli edifici e/o locali, soltanto se conforme alla disciplina di cui al presente Piano Operativo.

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

- residenziale;
- attività industriali ed artigianali;
- attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- attività commerciali al dettaglio;
- attività turistico-ricettive;

- attività direzionali e di servizio private;
- attività agricole;
- attrezzature di servizio pubbliche;

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

4. E' possibile l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal presente piano operativo, uso che non determina né si qualifica quale variazione della destinazione d'uso consentita dal vigente strumento nelle ipotesi di cui all'art. 23 quarter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'uso temporaneo potrà interessare aree libere o immobili esistenti, purché legittimi, anche di proprietà pubblica, ed essere volto ad incentivare iniziative di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione nell'obiettivo di attivare iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.

5. L'uso temporaneo dovrà essere descritto e previsto da un progetto edilizio, corredato da elaborati grafici tesi a rappresentare gli eventuali interventi edilizi necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili e quelli da attuare al fine del ripristino della destinazione esistente e documenti che indicheranno gli obiettivi e finalità di pubblico interesse (e i presupposti di cui all'art. 23 quater del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) perseguite con l'iniziativa. Il progetto sarà approvato dalla Giunta Comunale, che approverà altresì un'apposita bozza di convenzione volta a regolamentare

1. la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;
2. le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;
3. le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza dell'uso temporaneo autorizzato;
4. le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.

La sottoscrizione della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione degli interventi di adeguamento necessari, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima. Nell'ipotesi che il progetto preveda interventi che non vengano ripristinati al termine dell'utilizzo, seguirà il rilascio del titolo abilitativo edilizio.

6. Nell'ipotesi di immobili o aree di proprietà pubblica l'Amministrazione comunale provvederà ad individuare il soggetto utilizzatore mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione indicherà anche le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.

## 24.1. Residenziale

1. La destinazione d'uso residenziale comprende, oltre alle abitazioni ordinarie e le relative competenze, il cohousing (abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni quali ad esempio la lavanderia, il micronido, il laboratorio per il fai da te, le stanze per gli ospiti, gli orti e i giardini, la sala delle feste con cucina professionale, la palestra, la piscina, l'internet caffè, gli spazi di coworking, etc.), collegi e convitti e strutture ricettive extra-alberghiere, come definite dalla specifica normativa regionale, con le caratteristiche della civile abitazione (bed and breakfast, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).

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

## 24.2. Attività industriali e artigianali

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

- attività industriali ed attività artigianali (fabbriche, officine e autofficine, compresi laboratori di sperimentazione,

- uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi connessi);
- laboratori artigianali in genere;
  - magazzini, depositi coperti e scoperti (anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo);
  - impianti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata;
  - artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici. Sono di servizio se connessi alla cura delle persone e le abitazioni o ad altri servizi (ad es. attività di parrucchiere, estetista, pedicure, attività in ambito medicale, ottico, odontotecnico, servizi di pulizia, lavanderie, studi grafici e fotografici, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili, servizi di autotrasporto di merci e di persone, attività alimentare a produzione artigianale - ad esempio pasticcerie, rosticcerie, pizza al taglio, edilizia e finiture edili, falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, ecc.). Sono di produzione di beni artistici se connesse a realizzazioni di opere di valore estetico (ad es. la lavorazione dei metalli preziosi o la creazione di ceramica d'arte), oppure alle attività di conservazione e restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio architettonico, bibliografico o archivistico del patrimonio artistico. Le attività possono anche riguardare lavorazioni tipiche e tradizionali o l'abbigliamento su misura;
  - residenze/foresterie a servizio delle attività industriali o artigianali non costituenti unità immobiliari autonome;
  - attività estrattive;
  - impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali;
  - impianti solari per la produzione di energia.

### 24.3. Attività commerciali all'ingrosso e depositi

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

- commerciale all'ingrosso e depositi: comprendono sia le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande, sia le attività di magazzino o deposito finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio; rientrano fra le attività di magazzino e deposito le attività di rimessaggio di automezzi e veicoli incluse le attività di noleggio degli stessi.
- depositi all'aperto: comprendono le attività di mero stoccaggio di materiali e beni finiti all'aperto senza esercizio di alcuna attività commerciale e senza significative trasformazioni del suolo.

### 24.4. Attività commerciali al dettaglio

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

- commercio al dettaglio - esercizi di vicinato: comprende le strutture di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita fino a 300 mq;
- commercio al dettaglio - medie strutture di vendita: comprende le strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita compresa fra 301 e 1.500 mq;
- commercio al dettaglio - grandi strutture di vendita: comprende le strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
- commerciali di vendita all'ingrosso ed al dettaglio ed esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di

- superficie;
- outlet;
- somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche, fast-food e locali simili, bar, birrerie, pub e locali simili);
- vendita della stampa;

#### 24.5. Attività turistico ricettive

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

- *strutture ricettive alberghiere*: comprendono gli alberghi, le residenze turistiche alberghiere, i condhotel, le dipendenze;
- *campeggi e villaggi turistici*: comprendono i campeggi, i villaggi turistici, le aree di sosta, i parchi di vacanza;
- *strutture ricettive extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva*: le case per ferie e i rifugi escursionistici, gli ostelli per la gioventù, i rifugi alpini, i bivacchi fissi;
- *residence*
- *stabilimenti balneari*: le strutture poste in prossimità dei laghi o di fiumi attrezzate per la balneazione con cabine, spogliatoi, servizi igienici e docce e per la somministrazione di alimenti e bevande e per l'esercizio delle attività connesse alla balneazione.

#### 24.6. Attività direzionali e di servizio private

1. Comprende le attività direzionali propriamente dette e le attività private che offrono attrezzature e servizi, anche aperti al pubblico, non riconducibili alla produzione o al commercio. La categoria funzionale è pertanto articolata nel modo seguente:

- *direzionale*: comprende le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali (sedi di banche, di società, di assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali, agenzie di affari, agenzie immobiliari, strutture a servizio di attività libero professionali e private in genere ecc.).
- *servizi privati*: comprendono a titolo esemplificativo e non esaustivo i seguenti servizi:
  - *Servizi per il benessere fisico*: palestre e piscine ed impianti sportivi privati, centri fitness;
  - *Servizi di assistenza*: case di riposo, case di cura e residenze sanitarie assistite, residenze protette, cliniche private, centri medici, laboratori di analisi medica, centri fisioterapici, cliniche veterinarie e simili;
  - *Servizi per il gioco*: sale da gioco e locali simili;
  - *Servizi per l'intrattenimento*: sale da ballo, discoteche, nightclub,
  - *Servizi per lo spettacolo*: teatri, cinema e multisala,
  - *Servizi per eventi e per attività espositive*: spazi espositivi, per convegni, per incontri ed eventi culturali e ricreativi, incluse le attività connesse di somministrazione di alimenti e bevande,
  - *Servizi per la produzione*: spazi espositivi per la produzione; centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, incubatori di imprese e laboratori di ricerca e servizi similari, ove non collocati all'interno o nell'area di pertinenza di insediamenti industriali e artigianali.
  - *Servizi di aviosuperficie*

## 24.7. Attività Agricole

1. La destinazione d'uso per attività agricole comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile.
2. Sono considerati fabbricati rurali, ovvero patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, le costruzioni:
  - ricadenti in zona agricola accatastate al nuovo catasto urbano prima dell'entrata in vigore della L.R. 10/1979 in assenza di formale deruralizzazione;
  - che non siano state oggetto di alcun titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la perdita dell'uso agricolo;
  - che risultino essere patrimonio di aziende agricole, anche realizzate a seguito di Programma Aziendale.

## 24.8. Attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico

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

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

3. Gli edifici e le aree di proprietà di Enti o Associazioni o privati che svolgono attività di interesse sociale, culturale, sanitario e assistenziale sono assimilati ad edifici di interesse pubblico, pur non rientrando nel computo ai fini del calcolo degli standard urbanistici. In dette aree o edifici sono ammesse le seguenti attività qualificate di interesse pubblico e/o collettivo, anche se gestite da privati:

- circoli ed associazioni ricreativi e/o culturali;
- centri e/o attrezzature sociali;
- centri e/o attrezzature sanitarie e assistenziali;
- strutture per il culto e/o centri parrocchiali;
- sedi di associazioni onlus;
- attrezzature sportive private;
- residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza;
- attrezzature per l'infanzia private (asilo, nido, ludoteca, ecc.);
- parcheggi privati ad uso pubblico.

## **CAPO 4 : Interventi edilizi**

### **Art.25. Definizione degli interventi edilizi**

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

### **DEFINIZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO**

#### **Interventi edilizi di TIPO A**

3. Gli interventi di TIPO A consistono nelle opere di Manutenzione Ordinaria di cui all'articolo 136 comma 1 della LR 65/2014. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici né recare mutamento all'aspetto esteriore degli stessi edifici.
4. Qualora interessino edifici o parti di essi di interesse storico soggetti a tutela ai sensi delle vigenti leggi (statali e regionali), devono mantenere la distribuzione, le forme e i materiali e seguire modalità esecutive appropriate alle esigenze di conservazione della testimonianza storica e/o della relativa aggregazione tipologica, e comunque conformi alle caratteristiche storico-culturali e/o storico ambientali delle costruzioni.

#### **Interventi edilizi di TIPO B**

5. Gli interventi di TIPO B consistono nelle opere di Manutenzione Straordinaria di cui all'articolo 135 comma 2 lettera a) e b) della LR 65/2014.
6. Gli interventi di TIPO B relativi a edifici o parti di essi di interesse storico soggetti a tutela ai sensi delle vigenti leggi (statali e regionali), devono mantenere la distribuzione, le forme e i materiali e seguire modalità esecutive appropriate alle esigenze di conservazione della testimonianza storica e/o della relativa aggregazione tipologica, e comunque conformi alle caratteristiche storico-culturali e/o storico ambientali delle costruzioni.
7. In particolare, a specificazione di quanto indicato nel precedente comma, detti interventi non devono comportare: alterazioni della tipologia e della pendenza delle coperture, modifica dei caratteri e del tipo di materiali originali costituenti l'edificio, modifica delle tinteggiature, delle forme e delle posizioni delle aperture verso l'esterno (se non per riportare l'edificio alla sua configurazione originaria, questa ultima deve essere documentata con adeguata analisi storica). Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza, opportunamente documentata e non affrontabili altrimenti, possono essere consentiti l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi. In questo caso le tecniche, i materiali e gli elementi utilizzati devono essere oggetto di qualità progettuale nettamente "riconoscibile" come apporto attuale.

#### **Interventi edilizi di TIPO C**

8. Gli interventi di TIPO C consistono nelle opere di Restauro e di Risanamento Conservativo di cui all'articolo 135 comma 2 lettera c) della L.R. 65/2014.
9. Gli interventi di TIPO C dovranno comunque mantenere la distribuzione esistente; se tuttavia questa nel progetto di intervento risultasse variata per l'inserimento di nuove o diverse destinazioni, la proposta dovrà essere compatibile con l'organismo edilizio, nel pieno rispetto della sua impostazione e configurazione storico-ambientale, sedimentatasi nel tempo. Gli interventi di TIPO C possono riguardare, in alcuni casi, anche solo parti o documenti o reperti storici interni

od esterni all'immobile. E' pertanto utile una relazione storico-critica, relativa all'edificio od al complesso storico oggetto della richiesta di intervento, per adeguare coerentemente il restauro alle emergenze segnalate.

### **Interventi edilizi di TIPO D**

10. Gli interventi di TIPO D consistono nelle opere di Ristrutturazione Edilizia Conservativa di cui all'articolo 135 comma 2 lettera d) ossia quegli interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

11. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

12. Sono compresi altresì gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti).

13. Gli interventi di TIPO D si distinguono in:

#### **a) Interventi edilizi di TIPO D1**

Gli interventi di TIPO D1 sono quelli suscettibili di comportare la complessiva riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari. Sono ammessi l'aumento e la riduzione della superficie, purché non comportino variazione della sagoma, ove compatibili con la conservazione dei valori storico architettonici dell'edificio e sono previsti dal tessuto in cui sono collocati. Non sono ammessi interventi che comportano alterazione dei caratteri architettonici e decorativi di valore dell'edificio e degli elementi costituenti arredo urbano. Non sono ammesse modifiche degli elementi verticali strutturali e della quota dei solai se riferiti all'impianto originario; 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 dovranno prevedere, ove possibile, il ripristino dei caratteri originari. Sono ammesse le innovazioni indispensabili e necessarie all'adeguamento della normativa antisismica da attuarsi con il mantenimento delle preesistenti quote di gronda e di colmo. La sistemazione degli spazi e dei manufatti pertinenziali deve tutelarne i caratteri originari e di pregio, ove presenti. Sono compresi negli interventi di TIPO D1 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.

#### **b) Interventi edilizi di TIPO D2**

Gli interventi di TIPO D2 sono quelli che, oltre alla complessiva riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e dell'edificio del suo insieme previsti per gli interventi di TIPO D1, possono comportare la modifica dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio per le parti prive di specifico valore. Il tipo di intervento comprende le modifiche degli elementi verticali strutturali e delle quote dei solai e, in assenza di elementi di specifico valore, lo svuotamento dell'involucro edilizio. Sono ammesse modifiche della facciate nel rispetto comunque dei caratteri architettonici e decorativi di valore. 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) 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. L'intervento di TIPO D2 prevede inoltre il ripristino di edifici o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, con anche la ricostruzione di coperture e solai parzialmente o totalmente crollati, purché documentati attraverso documentazione grafica e fotografica inequivocabile.

### **Interventi edilizi di TIPO E**

14. Gli interventi di TIPO E sono quelli rivolti:

a) alla demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con materiali analoghi e con un ingombro planimetrico che si sovrapponga almeno parzialmente con quello esistente, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

b) alla demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché la ricostruzione non determini aumenti alla SE esistente, fatti salvi gli interventi di cui all'art. 2 della L.R. 3/2017.

c) ricostruzione di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione mediante interventi di ricostruzione anche comportanti modeste modifiche della sagoma, da attuare nel rispetto degli elementi storico-culturali presenti o accertati nell'ambito della ricostruzione dell'originaria consistenza. Al fine di documentare l'originaria consistenza e configurazione degli edifici o delle parti da ripristinare valgono documenti di archivio, fotografici e catastali, titoli edilizi e rilievi originari dei volumi demoliti o crollati.

15. La ricostruzione degli edifici esistenti al 1940 dovrà essere effettuata nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici originari, anche comportanti modeste modifiche della sagoma, e con gli stessi materiali o con materiali analoghi fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

## **Art.26. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di tipo F, di tipo G, di tipo H e di tipo I**

### **Interventi edilizi di TIPO F**

1. Gli interventi di TIPO F sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volumetria, calcolata nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e dal regolamento edilizio, anche con diversa sagoma, articolazione, collocazione o destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si rendano necessari interventi se non di adeguamento delle opere di urbanizzazione. Ove riguardanti immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, gli interventi di demolizione e ricostruzione, comportanti anche modifiche alla sagoma preesistente, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume.

2. Gli interventi di TIPO F devono essere collocati all'interno dell'area di pertinenza di cui al successivo articolo 36.1, nel caso di interventi in zona agricola o all'interno del lotto di riferimento in caso di intervento all'interno del territorio urbanizzato.

### **Interventi edilizi di TIPO G**

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

### **Interventi edilizi di TIPO H**

4. Gli interventi di TIPO H sono quelli rivolti alle addizioni volumetriche, così come definite all'articolo 134, comma 1, lettera g), della L.R. 65/2014, e sono consentiti laddove espressamente indicati nei singoli morfotipi urbani e nel territorio rurale.

5. Gli interventi di addizione volumetrica si attuano "una tantum", con riferimento alla situazione immobiliare legittima alla data di adozione del presente Piano Operativo, con interventi unitari oppure con interventi distinti ma valutati complessivamente nel loro insieme entro i limiti dimensionali stabiliti sia nei singoli morfotipi urbani che nel territorio rurale. Nella realizzazione sulla stessa unità immobiliare, ovvero sullo stesso edificio di riferimento, di più tipologie di interventi configurabili come addizione volumetrica, dovrà essere garantita l'organicità del complesso degli interventi di progetto e la compatibilità architettonica con la tipologia edilizia di riferimento.

6. Laddove espressamente consentito nei singoli morfotipi urbani e nel territorio rurale, nonché nei limiti eventualmente ivi previsti, sono inoltre realizzabili in addizione volumetrica:

- a) il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, anche con contestuale aumento di unità immobiliari, sempreché l'Altezza Utile media ponderata, senza considerare eventuali tramezzature, non sia inferiore a 1,50 ml e l'Altezza Utile media ponderata di progetto non risulti superiore a 2,40 metri misurata, e comunque non risulti superiore quella degli edifici circostanti;
- b) cantine o altri locali totalmente o prevalentemente interrati (collocati in prevalenza al di sotto della quota del terreno,

del marciapiede o della pavimentazione ), non destinati alla presenza di persone, entro il limite del 20% della Superficie Edificata (SE) dell'unità immobiliare di riferimento, esclusivamente compresi entro la proiezione della Superficie coperta del fabbricato;

c) la costruzione di autorimesse qualora, alla data di adozione del Piano Operativo, l'unità immobiliare di riferimento a destinazione residenziale risulti carente delle dotazioni di parcheggi minima prevista di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, considerando anche eventuali autorimesse già esistenti, nella misura massima non superiore alla carenza rispetto alla dotazione minima 1 mq ogni 10 mc di costruzione ed in ogni caso non superiore a 30 mq di superficie interna calpestabile per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale. L'autorimessa potrà essere realizzata in aderenza ovvero in posizione distaccata dal fabbricato principale ma comunque ad esso prossima nonché esclusivamente all'intero del resede di riferimento dell'unità immobiliare e legata con vincolo di pertinenzialità a quest'ultima, e potrà essere interrata, seminterrata o fuori terra. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alle seguenti condizioni:

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

7. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 6 e 7 è consentita nel rispetto delle norme sulle distanze, delle dotazioni di parcheggi, del Regolamento Edilizio, nonché nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni di cui al Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, ed in presenza di tutte le seguenti condizioni:

- a) gli edifici siano comunque dotati di approvvigionamento idropotabile e siano dotati di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue, secondo quanto previsto dalla vigente normativa;
- b) gli edifici siano collocati in aree esterne agli ambiti dichiarati a pericolosità idraulica molto elevata e a pericolosità geologica elevata o molto elevata;
- c) dovrà essere garantita l'organicità del complesso degli interventi di progetto e la compatibilità architettonica con la tipologia edilizia di riferimento in particolare e con il tessuto urbanistico di riferimento in generale. A tal fine dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intera unità edilizia ivi compresa la correlata area di pertinenza urbanistica, nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza plano-volumetrica, il progetto di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle addizioni ammesse ivi comprese le sistemazioni esterne.

### **Interventi edilizi di TIPO I**

8. Gli interventi di TIPO I sono quelli rivolti alla sola demolizione dell'edificio senza ricostruzione, da attuare nel rispetto della normativa in materia, e nella risistemazione dell'area interessata dalla costruzione, qualora interessi un ambito territoriale agricolo, dovrà essere contestualmente eseguito un intervento di rinaturalizzazione.

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

### TITOLO III – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

#### CAPO 1 : Classificazione degli edifici esistenti e interventi ammessi

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

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

- a) la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, cromatici e decorativi dell'edificato storico, assicurando la coerenza e la compatibilità dei nuovi interventi anche nelle soluzioni formali, nei materiali, nelle finiture e nelle cromie esterne, mantenendo, soprattutto nel territorio rurale, le relazioni spaziali, funzionali e percettive tra insediamento e paesaggio storicamente strutturato;
- b) il mantenimento, in presenza di resedi storicizzati, dell'unitarietà percettiva delle aree pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione fisica (delimitazioni strutturali, ecc.) e visuale (pavimentazioni non omogenee, ecc.), ovvero evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo che contrastino con la leggibilità dell'insieme, preservando, di contro, le opere complementari che concorrono a definire il carattere identitario del luogo (percorsi, serre, limonaie, fontane, muri, aiole, giardini, ecc.);
- c) disciplinare le aree pertinenziali, soprattutto nel territorio rurale, per integrare nel paesaggio i garages, le tettoie, le recinzioni, le schermature, la viabilità di servizio, gli equipaggiamenti vegetali e, se del caso, le piscine, garantendo il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive che caratterizzano i vari contesti paesaggistici;
- d) il mantenimento, negli interventi relativi a edifici e/o complessi edilizi appartenenti a un sistema storicamente consolidato, del rapporto gerarchico tra edifici principali e pertinenze, anche conservando i caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema ed evitando demolizioni con conseguenti accorpamenti di volumi che ne comportino la destrutturazione;
- e) la definizione degli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità dei locali interrati o seminterrati evitando sbancamenti di terreno che alterino la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pure in assenza di un innalzamento della quota assoluta;
- f) assicurare la compatibilità tra le modalità di riuso del patrimonio insediativo e la tipologia edilizia degli edifici di valore storico, evitando che la monofunzionalizzazione turistica di edifici e aggregati comporti la privatizzazione di luoghi pubblici o di fruizione pubblica del paesaggio;
- g) la promozione di tutti quegli interventi tendenti alla piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche con cambi delle destinazioni d'uso.

2. Gli edifici esistenti presenti al 1940, ai fini della loro trasformabilità, sono classificati nel modo seguente:

- Classe 1 - Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.)
- Classe 2 - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.)
- Classe 3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)
- Classe 4 - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.S.V.)
- Classe 5 - Edifici degradati e diruti

3. Gli edifici successivi al 1940, ai fini della loro trasformabilità, sono classificati nel modo seguente:

- Classe 6 - Edifici di interesse architettonico ed ambientale (E.I.A.)

- Classe 7 - Edifici coerenti (**E.Co.**)
- Classe 8 - Edifici incoerenti (**E.Inc.**)

4. Gli edifici ed i complessi edilizi di cui ai commi 2 e 3 sono censiti nell'*Allegato A1 - Schedatura del patrimonio edilizio esistente rurale* e nell'*Allegato A2 - Schedatura del Patrimonio Edilizio esistente urbano* delle presenti norme e sono individuati nel SIT del Comune di Barberino di Mugello.

### **27.1. Classe 1 - Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.)**

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

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

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

4. Comprende, infine, gli immobili o complessi edilizi di speciale interesse ovvero quelli che, pur non essendo dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi di legge, presentino le stesse caratteristiche di pregio storico-architettonico ed ambientale che per qualità e valore storico-architettonico sono assimilabili a quelli vincolati di cui al comma 2.

5. Le disposizioni generali di cui al presente articolo, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche dell'immobile e pertanto dovranno attuarsi con particolari precauzioni. Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici. Nel caso di interventi parziali sull'edificio questi dovranno garantire l'omogeneità d'insieme e il più elevato grado di qualità comprensiva della salvaguardia della totalità dell'esterno.

6. Sugli immobili o complessi edilizi in **Classe 1 (E.R.V.)** sono consentiti i seguenti interventi edilizi di cui al precedente articolo 25:

- a) TIPO A
- b) TIPO B
- c) TIPO C

Fatte salve eventuali limitazioni regolamentanti i tessuti o il territorio rurale, sono inoltre ammessi gli interventi di cui all'articolo 28.3, comma 1, lettere a) e b), a condizione che sia garantita la tutela degli elementi di pregio e delle caratteristiche storiche, artistiche, e architettoniche dell'edificio, delle aree di pertinenza e del contesto paesaggistico nel quale si inseriscono e a condizione che sia comunque garantito, a seguito dell'intervento, un indice di copertura inferiore al 30% valutato nell'area di pertinenza urbanistica dell'unità immobiliare.

7. Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli organismi edilizi nonché nel rispetto dei caratteri storici, architettonici e decorativi degli edifici.

8. Gli interventi ammessi su tali edifici, riconducibili al **TIPO C** (qualora interessanti il bene nel suo complesso) sono soggetti alla acquisizione del parere della Commissione Istruttoria interna, da richiedersi in via preliminare alla presentazione della pratica edilizia. Qualora l'intervento interessi un bene vincolato tale parere non è richiesto occorrente l'autorizzazione delle autorità competente alla tutela del bene.

### **27.2. Classe 2 - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.)**

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

2. Tale classificazione comprende gli immobili o complessi edilizi che, pur non presentando caratteristiche di pregio architettonico, storico ed ambientale pari agli immobili o complessi edilizi di speciale interesse di cui all'articolo 27.1,

costituiscono sul territorio testimonianza di eventi storici, di forme tipologiche di aggregazione sociale, economica e produttiva, documento di tecniche costruttive, di uso di materiali e di tipologie funzionali particolari del territorio comunale o siano elementi caratteristici o caratterizzanti l'architettura del paesaggio.

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

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

5. Sugli immobili o complessi edilizi in **Classe 2 (E.Va.)** sono consentiti unicamente i seguenti interventi edilizi di cui al precedente articolo 25:

a) TIPO A

b) TIPO B

c) TIPO C

d) TIPO D1

e) TIPO I solo in riferimento a porzioni riconducibili a superfetazioni o relativi a manufatti secondari privi di valore al fine di ripristinare l'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e delle aree di pertinenza.

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

6. Fatte salve eventuali limitazioni regolamentanti i tessuti o il territorio rurale, sono inoltre ammessi gli interventi di cui all'articolo 28.3, comma 1, lettere a), b) e c), nonché di cui al comma 3, lettera a), a condizione che sia garantita la tutela degli elementi di pregio e delle caratteristiche storiche, artistiche, e architettoniche dell'edificio, delle aree di pertinenza e del contesto paesaggistico nel quale si inseriscono e a condizione che sia comunque garantito, a seguito dell'intervento, un indice di copertura inferiore al 30% valutato nell'area di pertinenza urbanistica dell'unità immobiliare.

7. Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli organismi edilizi nonché nel rispetto dei caratteri storici, architettonici e decorativi degli edifici.

8. Gli interventi ammessi riconducibili al **TIPO C, TIPO D1** (qualora riguardanti l'edificio nel suo complesso o opere inerenti le aree esterne) ed I sono soggetti alla acquisizione del parere della Commissione Istruttoria interna, parere che potrà essere acquisito anche preliminarmente alla presentazione del progetto.

9. Le unità immobiliari ricavabili dall'eventuale frazionamento della proprietà e le destinazioni d'uso ammesse, dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici e comunque con quanto eventualmente previsto nei singoli tessuti urbani e nel rurale.

10. Dovrà essere posta particolare attenzione all'installazione di elementi tecnologici esterni all'edificio quali caldaie, canne fumarie, macchine per il condizionamento, ecc, privilegiando l'installazione su prospetti secondari non visibili dalla viabilità pubblica.

11. Nelle aree di pertinenza non è prevista l'edificazione di nuove costruzioni salvo quanto indicato al precedente comma 6. È ammessa la demolizione di volumi secondari privi di valore architettonico e la loro contestuale ricostruzione a parità di volume edificabile complessivo esclusivamente all'interno dell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio principale, anche con diversa sagoma e area di sedime, purché in forme, materiali e tipologie edilizie in armonia con il carattere delle volumetrie esistenti, dell'ambiente circostante e senza comportare alterazioni del tessuto urbano di riferimento.

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

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

14. Sono escluse dalla deroga di cui al comma precedente le altezze minime dei vani sottotetto.

### 27.3. Classe 3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)

1. Corrispondono ad edifici che mantengono caratteri tipologici ed architettonici significativi del contesto rurale ed urbano nel quale si inseriscono correttamente e sono in relazione armonica con le loro pertinenze esterne. In essi sono riconoscibili elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative.

2. Su tali immobili o complessi edilizi in **Classe 3 (E.E.V.)** sono consentiti unicamente i seguenti interventi edilizi di cui al precedente articolo 25:

- a) TIPO A
- b) TIPO B
- c) TIPO C
- d) TIPO D1
- e) TIPO D2
- f) TIPO H purché compatibili con gli elementi di pregio oggetto di tutela
- g) TIPO I solo in riferimento a porzioni riconducibili a superfetazioni o relativi a manufatti secondari privi di valore al fine di ripristinare l'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e delle aree di pertinenza.

E' consentito l'inserimento di nuovi elementi architettonici finalizzati al miglioramento della fruibilità distributiva nel rispetto della L.13/89 e s.m.i., purché compatibili con gli elementi oggetto di tutela. E' consentito l'adeguamento o l'apertura di nuove aperture finestrate purché in coerenza con le dimensioni e l'allineamento delle aperture esistenti e nel rispetto delle caratteristiche compositive delle facciate principali oggetto di tutela.

3. Fatte salve eventuali limitazioni regolamentanti i tessuti o il territorio rurale, sono inoltre ammessi gli interventi di cui all'articolo 28.3, commi 1 e 3, a condizione che sia garantita la tutela degli elementi di pregio e delle caratteristiche storiche, artistiche, e architettoniche dell'edificio, delle aree di pertinenza e del contesto paesaggistico nel quale si inseriscono e a condizione che sia comunque garantito, a seguito dell'intervento, un indice di copertura inferiore al 30% valutato nell'area di pertinenza urbanistica dell'unità immobiliare.

4. Per i fabbricati ricadenti nel territorio rurale sono comunque ammessi gli interventi di cui all'articolo 2 della LR 3/2017 "Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato situato nel territorio rurale e nei centri storici".

### 27.4. Classe 4 - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.S.V.)

1. Corrispondono agli edifici che presentano superfetazioni e/o alterazioni che ne hanno modificato l'impianto ed il riconoscimento di una tipologia tradizionale del contesto rurale ed urbano o edifici dismessi e/o inutilizzati e senza coerenza architettonica con il contesto.

2. Su tali immobili o complessi edilizi in **Classe 4 (E.S.V.)** sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'articolo 25 e dall'articolo 26 delle presenti norme e quanto previsto dalla zona omogenea di appartenenza. Sono inoltre ammessi gli interventi di cui all'art. 28.3 nel rispetto dell'indice di copertura previsto dalla norma di zona di appartenenza degli immobili o complessi edilizi in Classe 4 (E.S.V.).

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

4. Per i fabbricati in **Classe 4 (E.S.V.)** ricadenti nel territorio rurale sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art. 2 della L.R. 3/2017 "Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato situato nel territorio rurale e nei centri storici".

5. In caso di interventi edilizi di TIPO F interessanti edifici o complessi posti nel territorio rurale, la demolizione e ricostruzione, con eventuale cambio di destinazione d'uso, è ammessa qualora l'ingombro planimetrico rientri all'interno dell'area di pertinenza, come definita al successivo articolo 36.1. In ogni caso la ricostruzione non potrà avvenire a distanza superiore a 50 ml dal punto più vicino dei fabbricati esistenti, ivi compresi quelli oggetti di demolizione.

6. Gli immobili classificati in **Classe 4 (E.S.V.)**, potranno essere inseriti – con atto avente valore di variante al PO nei

programmi di rigenerazione urbana, anche nelle more della variante che potrà individuare aree di rigenerazione atte ad accogliere la consistenza di detti edifici, i medesimi potranno essere demoliti, e alle condizioni stabilite al successivo articolo 43.5.2 delle presenti norme costituire i crediti edilizi.

### 27.5. Classe 5 - Edifici degradati e diruti

1. Sono edifici o le porzioni di edifici ridotti a ruderi e la cui presenza costituisce elemento accertato di degrado fisico ed ambientale.
2. Su tali immobili o complessi edilizi aventi **Classe 5 (Edifici degradati e diruti)** sono ammessi gli interventi sino al **TIPO F**, di cui al precedente articolo 26, salvo diversa regolamentazione contenuta nei tessuti o nel territorio rurale. La ricostruzione dovrà avvenire, secondo i parametri urbanistici preesistenti e con le caratteristiche architettoniche originarie desunte da apposita documentazione storica o attraverso una verifica dimensionale. La ricostruzione, dovrà avvenire ricomponendo la sagoma dell'edificio dedotta dalle parti ancora esistenti, quali l'impostazione delle fondazioni, le murature perimetrali, le strutture orizzontali e le strutture della copertura, o dalla documentazione relativa al fabbricato che consenta di ricostruire con oggettività la consistenza preesistente. Ove siano presenti le sole impostazioni delle fondazioni, la ricostruzione dovrà uniformarsi alle caratteristiche tipologiche e costruttive (articolazioni planivolumetriche, altezze, numero dei piani, finiture esterne) tipiche del patrimonio edilizio esistente nell'intorno se presente.
3. La documentazione da presentare, redatta da un tecnico abilitato, e necessaria alla valutazione della consistenza dell'edificio degradato dovrà contenere:
  - a) planimetria catastale attuale e storica, qualora esistente;
  - b) estratto di CTR regionale in scala 1:2.000 o 1:10.000 con individuazione del bene;
  - c) estratto della tavola del Piano Operativo con individuazione dell'immobile;
  - d) scheda del censimento del P.E.E., qualora predisposta;
  - e) rilievo dello stato attuale (piante, prospetti, sezioni, copertura) con evidenziato lo stato di conservazione, le parti crollate, i materiali e la destinazione funzionale originaria;
  - f) documentazione fotografica dettagliata;
  - g) relazione storica morfologica contenente tutta la documentazione storica reperibile sull'immobile (disegni, fotografie, rilievi, planimetrie).
4. In caso di interventi edilizi relativi ad edifici o complessi posti nel territorio rurale, la demolizione e ricostruzione, con eventuale cambio di destinazione d'uso, è ammessa qualora l'ingombro planimetrico rientri all'interno dell'area di pertinenza, come definita al successivo articolo 36.1. In ogni caso la ricostruzione non potrà avvenire a distanza superiore a 50 ml dal punto più vicino dei fabbricati esistenti, ivi compresi quelli oggetto di demolizione, salvo che una maggiore distanza derivi o si imponga da accertate condizioni di pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata o comunque cartografate all'interno degli elaborati del PAI, o nei casi in cui l'edificio ricada in zone speciali di cui al successivo articolo 50. In tali ipotesi le maggiori distanze di ricostruzione, che comunque non possono interessare aree esterne all'ambito di pertinenza, debbono acquisire il parere della Commissione Istruttoria interna.
5. La pratica dovrà essere corredata da quanto indicato al precedente comma 3.

### 27.6. Classe 6 - Edifici di interesse architettonico ed ambientale (E.I.A.)

1. Sono gli edifici realizzati dopo il 1940 che, seppur recenti, denotano una propria identità architettonica tale da non alterare il contesto urbano e/o ambientale in cui si inseriscono.
2. Per tali edifici, le esigenze per la conservazione della specifica identità architettonica costituiscono un preciso condizionamento nella progettazione e nella realizzazione degli interventi che tuttavia possono prevedere qualche grado di rinnovamento e/o adeguamento alle esigenze dell'uso.

3. Sugli immobili o complessi edilizi in **Classe 6 (E.I.A.)** sono consentite unicamente le seguenti categorie d'intervento di cui al precedente articolo 25:

- a) TIPO A
- b) TIPO B
- c) TIPO C
- d) TIPO D1
- e) TIPO I solo in riferimento a porzioni riconducibili a superfetazioni o relativi a manufatti secondari privi di valore al fine di ripristinare l'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e delle aree di pertinenza.

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

4. Fatte salve eventuali limitazioni regolamentanti i tessuti o il territorio rurale, sono inoltre ammessi gli interventi di cui all'articolo 28.3, comma 1, lettere a), b) e c), nonché di cui al comma 3, lettera a), a condizione che sia garantita la tutela degli elementi di pregio architettonico che caratterizzano l'edificio, delle aree di pertinenza e del contesto paesaggistico nel quale si inseriscono e a condizione che sia comunque garantito, a seguito dell'intervento, un indice di copertura inferiore al 30% valutato nell'area di pertinenza urbanistica dell'unità immobiliare.

5. Gli interventi ammessi riconducibili al tipo C e D (qualora riguardanti l'edificio nel suo complesso o opere inerenti le aree esterne) e quelli di tipo I sono soggetti alla acquisizione del parere della Commissione Istruttoria interna, parere che potrà essere acquisito anche preliminarmente alla presentazione del progetto.

6. Le unità immobiliari ricavabili dall'eventuale frazionamento della proprietà e le destinazioni d'uso ammesse, dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici e comunque con quanto eventualmente previsto nelle singole sottozone del territorio urbano e rurale.

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

8. Nelle aree di pertinenza non è prevista l'edificazione di nuove costruzioni salvo quanto indicato al precedente comma 4. È ammessa la demolizione di volumi secondari privi di valore architettonico e la loro contestuale ricostruzione a parità di volume edificabile complessivo esclusivamente all'interno dell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio principale, anche con diversa sagoma e area di sedime, purché in forme, materiali e tipologie edilizie in armonia con il carattere delle volumetrie esistenti, dell'ambiente circostante e senza comportare alterazioni del tessuto urbano di riferimento.

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

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

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

### **27.7. Classe 7 - Edifici coerenti (E.Co.)**

1. Sono gli edifici realizzati dopo il 1940, che seppur costruiti in un contesto storico differente e che hanno seguito nuovi canoni di progettazione architettonica e che si armonizzano nel contesto urbanistico esistente ancorché precedente all'epoca della loro realizzazione.

2. Su tali immobili o complessi edilizi in **Classe 7 (E.Co.)** sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 25 delle presenti norme e quanto previsto dalla zona omogenea di appartenenza. Sono inoltre ammessi gli interventi di cui all'art. 28.3 nel rispetto dell'indice di copertura previsto dalla norma di zona di appartenenza degli immobili o complessi edilizi.

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

4. Per i fabbricati in **Classe 7 (E.Co.)** ricadenti nel territorio rurale sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art. 2

della L.R. 3/2017 "Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato situato nel territorio rurale e nei centri storici".

### 27.8. Classe 8 - Edifici incoerenti (E.Inc.)

1. Sono gli edifici realizzati dopo il 1940 che si inseriscono in contesti di valore paesaggistico ed ambientale in maniera incongrua rompendone la continuità tipologica. Il Piano Operativo individua con specifica classificazione gli edifici e i manufatti incoerenti in territorio rurale e con apposita schedatura, definita nell'*Allegato E - Immobili ed aree soggette a rigenerazione*, quei manufatti ed edifici che possono concorrere, quali crediti edilizi, ad attuare interventi di riqualificazione secondo quanto previsto al successivo articolo 43.5.

2. Nella seguente tabella, in considerazione di quanto indicato all'*Allegato E - Immobili ed aree soggette a rigenerazione*, sono indicati edifici e manufatti la cui demolizione comporta l'ottenimento di crediti edilizi.

N.	N. scheda PO	N. edificio PO	Località	Riferimenti Catastali		Uso in atto *	Quantificazione del credito riconoscibile (mq di SE)
				Foglio	Particella		
1	162	2003	Polveraia	29	148	Stalla	<b>635</b>
2	651	1126	Mangona	40	116	Deposito agricolo	<b>78</b>
3	762	3138	Camponeto	43	129	Deposito agricolo	<b>28</b>
4	656	3222 3223	Le Fontaniche	46	286	Stalla	<b>824</b>
5	186	2011 2014	Viapiana	45	234	Stalla	<b>110</b>
6	138	2151	Puliana	52	407	Stalla	<b>122</b>
7	687	3174	Il Bello di Vetta	68	123	Deposito agricolo	<b>52</b>
8	400	2694 2696	C. Trotoli	119	179, 187	Stalla	<b>408</b>
9	436	2750	Mulinuzzo	121	151	Stalla	<b>767</b>
10	391	2503 2504	Caselle	93	222, 249	Stalla, deposito agricolo	<b>196</b>
11	185	1995	Tagliacante	45	176	Stalla, deposito agricolo	<b>104</b>
12	615	2878	C. Fornaci	31	18 parz.	Stalla	<b>144</b>
13	64	1992	Pietrato	30	58	Stalla, deposito agricolo	<b>181</b>
14	239	3227	Villanova	112	36	Stalla	<b>107</b>
15	371	3228	Le Panche	136	169	Stalla, deposito agricolo	<b>84</b>
16	413	3231	Alteto	77	258, 259	Tettoia, deposito agricolo	<b>26</b>
17	270	3240	Moriano di Sotto	110	313	Stalla	<b>114</b>
18	326	3237	I Monti	127	319	Annesso agricolo	<b>49</b>
19	552	3241	Casanuova	98	281	Tettoia, deposito agricolo	<b>39</b>
20	105	2183	Fattoria Cirignano	64	307	Stalla	<b>230</b>
<b>TOTALE MQ di SE di credito riconoscibile</b>							<b>4.298</b>

\* L'uso, desumibile dalla documentazione fotografica e dal sopralluogo effettuato, rappresenta solo un elemento di quadro conoscitivo senza che ciò costituisca legittimazione alcuna.

3. In relazione a tali edifici, salvo quanto indicato al successivo comma 5, è ammessa la loro sola demolizione come possibilità di ricostruzione secondo i parametri urbanistici indicati, previa verifica della legittimità della consistenza esistente.

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

- h) planimetria catastale attuale e storica, qualora esistente;
- i) estratto di CTR regionale in scala 1:2.000 o 1:10.000 con individuazione del bene;
- j) estratto della tavola del Piano Operativo con individuazione dell'immobile;
- k) scheda del censimento del P.E.E., qualora predisposta;
- l) rilievo dello stato attuale (piante, prospetti, sezioni, copertura) con evidenziato lo stato di conservazione, i materiali e la destinazione funzionale originaria;
- m) documentazione fotografica dettagliata.
- n) relazione contenente tutta la documentazione reperibile sull'immobile (disegni, fotografie, rilievi, planimetrie).

5. Per gli edifici elencati nella tabella di cui al precedente comma 2 sono ammessi esclusivamente, in alternativa a quanto indicato nei precedenti commi interventi fino al **TIPO B** di cui al precedente articolo 25, senza cambio di destinazione d'uso. Qualora tali edifici siano ricompresi nel patrimonio di aziende agricole, potranno essere oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione anche senza il rispetto della sagoma e sempre che non mutino la loro destinazione agricola. Nell'ipotesi che venga presentato un PAPMAA volto alla realizzazione di nuovi edifici agricoli, tale consistenza dovrà previamente essere riutilizzata e riconvertita.

6. Per tutti gli altri edifici o complessi edilizi in **Classe 8 (E.Inc.)** e non indicati nella tabella di cui al precedente comma 2 sono consentiti tutti gli interventi previsti dagli articoli 25, 26 e 28.3 delle presenti norme salvo quanto previsto dal tessuto di appartenenza o dalla disciplina del territorio rurale e nel rispetto dell'indice di copertura previsto.

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

8. Per i fabbricati in **Classe 8 (E.Inc.)**, non indicati nella tabella di cui al precedente comma 2, ricadenti nel territorio rurale sono comunque ammessi gli interventi di cui all'articolo 2 della LR 3/2017 "Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato situato nel territorio rurale e nei centri storici".

9. In caso di interventi edilizi di **TIPO F** interessanti edifici o complessi posti nel territorio rurale e non indicati nella tabella di cui al precedente comma 2, la demolizione e ricostruzione, con eventuale cambio di destinazione d'uso, è ammessa qualora l'ingombro planimetrico rientri all'interno dell'area di pertinenza, come definita al successivo articolo 36.1. In ogni caso la ricostruzione non potrà avvenire a distanza superiore a 50 ml dal punto più vicino dei fabbricati esistenti, ivi compresi quelli oggetto di demolizione, salvo che una maggiore distanza derivi o si imponga da accertate condizioni di pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata o comunque cartografate all'interno degli elaborati del PAI, o nei casi in cui l'edificio ricada in zone speciali di cui al successivo articolo 50. In tali ipotesi le maggiori distanze di ricostruzione, che comunque non possono interessare aree esterne all'ambito di pertinenza, debbono acquisire il parere della Commissione Istruttoria interna, parere che potrà essere acquisito anche preliminarmente alla presentazione del progetto.

10. Gli immobili classificati in **Classe 8 (E.Inc.)** e non indicati nella tabella di cui al precedente comma 2, potranno essere inseriti – con atto avente valore di variante al PO in futuri programmi di rigenerazione urbana, anche nelle more della variante che potrà individuare aree di rigenerazione atte ad accogliere la consistenza di detti edifici, i medesimi potranno essere demoliti, e alle condizioni stabilite al successivo articolo 43.5.4, costituire i crediti edilizi.

## 27.9. Classe 9 - Edifici non schedati

1. Sono gli edifici per i quali non è stata redatta apposita scheda ma non è escluso che possono essere meritevoli di tutela. Gli interventi ammessi sono subordinati alla classificazione degli edifici che verrà attribuita a seguito della redazione dell'apposita scheda predisposta secondo quanto previsto al successivo comma 8, al momento della

richiesta d'intervento.

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

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

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

5. La classificazione definitiva, su proposta dell'Ufficio Urbanistica, è approvata con deliberazione della Giunta Municipale. In caso di variante al Piano Operativo sarà disposto l'aggiornamento del quadro conoscitivo.

6. Gli interventi ammessi su tali edifici sono individuati sulla base della definizione della classificazione dell'immobile.

7. Per gli edifici del presente articolo, nelle more della determinazione della corretta classificazione, sono sempre ammessi interventi manutentivi fino al **TIPO C**, di cui al precedente articolo 25, senza cambio della destinazione d'uso.

8. La scheda degli edifici dovrà contenere i seguenti elementi previsti dal progetto "edifici" del SIT dell'Amministrazione Comunale:

- Tipologia edilizia
- Uso prevalente e uso presente
- Numero degli alloggi
- Caratteristiche edilizie ed architettoniche (superfici murarie, prospetti, tipo di coperture, materiali della copertura e della gronda, elementi architettonici decorativi)
- Condizioni generalità
- Elementi da tutelare
- Proposta di classificazione e di prescrizioni
- Proposta di individuazione dell'area di pertinenza
- Documentazione fotografica che rappresenti in maniera esaustiva i vari elementi costituenti l'edificio e la sua pertinenza

### 27.10. Manufatti di valore testimoniale presenti sul territorio comunale

1. Sono considerati di valore testimoniale i manufatti edilizi presenti sul territorio comunale quali:

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

2. Qualora costituiscano manufatto a se stante, sono classificati **Classe 1 (E.R.V.)** in quanto definiscono elementi importanti di corredo per mantenere la leggibilità storica del territorio stesso anche se non schedati singolarmente.

3. Qualora siano inglobati in edifici esistenti, l'edificio nel quale i medesimi sono parte manterrà la classificazione al detto attribuita, e la **Classe 1 (E.R.V.)** sarà quindi limitata solo alla porzione rappresentata dall'elemento.

4. Per questi manufatti non è consentita la demolizione, né una loro delocalizzazione, salvo parere diverso da parte dell'Autorità preposta alla tutela dei medesimi, e sono ammessi gli interventi consentiti per la **Classe 1 (E.R.V.)**. Qualora risultino presenti iscrizioni, opere d'arte o iconografie, è consentito il restauro delle predette opere.

### 27.11. Edifici posti in zone speciali

1. Sono gli edifici che trovano legittima collocazione all'interno di aree speciali o fasce di rispetto.

2. Sono considerate zone speciali:

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

elettrodotti” e s.m.i.;

- aree di rispetto cimiteriale
- aree di rispetto autostradale, ai sensi del Codice della Strada
- aree a pericolosità molto elevata per fattori idraulici o geomorfologici
- fasce di rispetto dalle acque pubbliche
- fasce di rispetto stradale

3. Nelle ipotesi di intervento di **TIPO F**, di cui al precedente articolo 26, sarà possibile con intervento diretto, ricostruire la consistenza esistente in aree limitrofe esterne alle zone speciali e comunque non oltre 50 ml dal limite esterno della perimetrazione della zona speciale stessa e nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali tipici del paesaggio agrario.

4. Tali interventi, realizzabili con intervento diretto, potranno prevedere lo spostamento dei fabbricati in aree limitrofe esterne alle zone speciali e comunque non oltre 50 ml dal limite esterno della perimetrazione della zona speciale stessa e nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali tipici del paesaggio agrario.

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

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

7. Nelle ipotesi previste dai commi che precedono gli interventi dovranno acquisire il parere della Commissione Istruttoria interna, parere che potrà essere acquisito anche preliminarmente alla presentazione del progetto anche in riferimento alla “qualità” architettonica dell'immobile (tecnologie costruttive, materiali, finiture) in rapporto al contesto ambientale e paesaggistico di riferimento.

## 27.12. Riclassificazione degli edifici

1. Nell'ipotesi in cui risultino eseguite (in maniera legittima) trasformazioni ad edifici o complessi di edifici che ne abbiano compromesso o ridotto il valore storico, architettonico e testimoniale attribuito dalla classificazione, e risulti compiuta una valutazione non esaustiva, i soggetti interessati potranno proporre formale istanza di rettifica della classificazione dell'edificio o del complesso edilizio, ovvero di parte dell'edificio o di parte del complesso edilizio. All'istanza dovranno essere allegati una relazione storico-critica a comprova dell'esistenza delle condizioni di alterazione o di trasformazione, un rilievo scientifico e ricostruttivo dell'edificio con la rappresentazione dello stato dell'immobile e degli interventi che le hanno determinate e un'ampia documentazione fotografica esterna ed interna con indicazione dei punti di ripresa.

2. L'istanza determinerà l'avvio di un procedimento istruttorio da parte dell'Ufficio con eventuale sopralluogo e la redazione di un motivato parere che relazionerà, se ritenuto sussistente il grado di alterazione, e in caso positivo la proposta di diversa classificazione. La riclassificazione dell'edificio o del complesso edilizio, ovvero della parte di edificio o di complesso edilizio, e l'attribuzione della nuova categoria di intervento ammissibile sarà approvata, su proposta dell'Ufficio Urbanistica, con deliberazione della Giunta Municipale, rappresentando aggiornamento al quadro conoscitivo e non avendo valore di variante al PO.

Nell'ipotesi in cui risultino trasformazioni ad edifici o complessi di edifici che ne abbiano compromesso o ridotto il valore storico, architettonico e testimoniale riconosciuto con la classificazione, i soggetti interessati potranno proporre formale istanza di riclassificazione dell'edificio o del complesso edilizio, ovvero di parte dell'edificio o di parte del complesso edilizio, allegando all'istanza la relazione storico-critica di cui al successivo articolo 28.1 con la quale sia dimostrata l'esistenza delle condizioni di alterazione o di trasformazione radicale e irreversibile indicando in un rilievo scientifico dell'edificio l'esatta localizzazione delle parti interessate e degli interventi che le hanno determinate.

3. L'accertamento comporta l'avvio di un procedimento istruttorio da parte dell'Ufficio con eventuale sopralluogo e la redazione di un motivato parere contenente la formale definizione del grado di alterazione, e della conseguente

classificazione. La riclassificazione dell'edificio o del complesso edilizio, ovvero della parte di edificio o di complesso edilizio, e l'attribuzione della nuova categoria di intervento ammissibile è approvata, su proposta dell'Ufficio Urbanistica, con deliberazione della Giunta Municipale. In caso di variante al Piano Operativo sarà disposto l'aggiornamento del quadro conoscitivo.

4. Rappresentano circostanze ed elementi tali da legittimare una rettifica della classificazione, fermo restando che la loro l'esistenza potrà essere riferita all'intero complesso o ad una sua parte preponderante, a mero titolo indicativo:

- a) scomparsa o alterazione completa dell'assetto planimetrico e della quota di imposta di più elementi strutturali (murature portanti, solai, vani scala, tetto, ecc.);
- b) scomparsa o trasformazione irreversibile dell'assetto distributivo dell'impianto tipologico dell'edificio caratterizzato dai collegamenti orizzontali e verticali e dalla relazione degli spazi costruiti/non costruiti non rientrante fra le superfetazioni.

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

### 28.1. Analisi storico-critica degli edifici in Classe 1 (E.R.V.), Classe 2 (E.Va), Classe 3 (E.E.V.) e Classe 6 (E.I.A.)

1. In ottemperanza a quanto disposto dall'articolo 138, comma 1, della LR 65/2014, i progetti relativi agli edifici in **Classe 1 (E.R.V.), Classe 2 (E.Va.), Classe 6 (E.I.A.) e Classe 3 (E.E.V.)**, qualora in quest'ultimo caso l'intervento riguardi la parte di valore dell'immobile di Classe 3 (E.E.V.), devono essere corredati di una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi progettati con la tutela e la conservazione di tali elementi.

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

- a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
- b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
- c) rilievo scientifico quotato dell'intero fabbricato o, quando l'intervento interessi una sola sua parte, oltre alla porzione oggetto di intervento, tutte le parti comuni con l'individuazione degli accessi alle varie unità funzionali e tutte le emergenze architettoniche e decorative;
- d) analisi dello stato attuale con individuazione:
  - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario e architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
  - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
  - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
  - delle destinazioni d'uso dei singoli locali.
- e) la documentazione fotografica complessiva, anche interna, e dei particolari architettonici, decorativi e tipologici nonché, ove esistente, la documentazione fotografica storica a testimonianza di assetti non più leggibili in tutto o in parte;
- f) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta, nonché con l'indicazione delle destinazioni d'uso finale dei singoli locali;
- g) la relazione storico critica dalla quale, coerentemente, emergano l'interpretazione dei caratteri, delle invarianti, degli interventi necessari alla ricostruzione/conservazione dell'assetto e dei materiali e, infine, l'esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

3. Nel caso di edifici in **Classe 3 (E.E.V.)** i contenuti dell'analisi storico-critica potranno essere ristretti ai soli valori

tutelati dal tipo di classificazione ricorrente.

## 28.2. Criteri di intervento

1. I criteri di intervento indicano i criteri e metodi per l'esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti), e trovano indicazione nel Regolamento Edilizio Comunale.
2. Quanto sarà indicato nel Regolamento Edilizio avrà valore prescrittivo per gli edifici in **Classe 1 (E.R.V.)**, **Classe 2 (E.Va)** nelle parti non alterate, in **Classe 3 (E.E.V.)** limitatamente agli elementi di valore individuati e in **Classe 6 (E.I.A.)**, fatte in ogni caso salve le valutazioni che possono essere compiute da parte dell'Autorità competente al bene vincolato, mentre, per tutte le altre classi di valore hanno semplice valore di orientamento per i progetti.
3. Il Piano Operativo, negli elaborati denominati Valutazione del Rischio Sismico, ha stimato la vulnerabilità sismica dell'edificato in base alla suddivisione del patrimonio edilizio nelle classi tipologiche contemplate nella scala di Intensità Macrosismica EMS-98.
4. L'Amministrazione Comunale, entro 120 giorni dall'approvazione del Piano Operativo, provvederà ad approvare un apposito regolamento contenente le premialità derivanti dall'applicazione dei criteri d'intervento definiti nell'elaborato *Valutazione del rischio sismico e degli scenari di danno post sisma per gli edifici ordinari e industriali nel Comune di Barberino di Mugello – Nota sui criteri premianti per interventi di miglioramento sismico* del Piano Operativo.

## 28.3. Sistemazione e attrezzature di spazi esterni pertinenziali

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi a destinazione residenziale ovvero a destinazione agricola e funzioni connesse è consentita, salvo quanto previsto dalla pianificazione sovraordinata, la realizzazione di:
  - a) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque completamente interrati, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili, ivi compresi muri di cinta e recinzioni, ingressi carrabili e pedonali, nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente;
  - b) aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, quali:
    - a) posa in opera di arredi da giardino quali barbecue prefabbricati di limitate dimensioni, fontane, muretti, sculture, fioriere, panche e assimilabili, ivi compresi barbecue in muratura avente superficie del basamento non superiore a 2 metri quadrati e altezza misurata nel colmo della copertura, ovvero dell'estradosso della canna fumaria, non superiore a 2,50 metri;
    - b) gazebo non stabilmente infissi al suolo avente dimensioni non superiori al 10% della Superficie Edificabile (SE) dell'unità immobiliare;
    - c) giochi per bambini e spazi di gioco in genere;
    - d) pergolati semplicemente infissi al suolo, anche con plinti di sostegno in calcestruzzo, aventi dimensioni non superiori al 20% della Superficie Edificabile (SE) dell'unità immobiliare, anche a copertura di parcheggi pertinenziali all'aperto e/o a supporto di moduli fotovoltaici laddove è consentita l'installazione degli stessi dalle presenti norme, purché sia garantita la permeabilità della copertura;
    - e) ricovero per animali domestici da cortile di dimensioni non superiori a 1,5 mq e altezza non superiore a 1,20 ml, voliere e assimilati;
    - f) sbarre, separatori, dissuasori e simili.
  - c) una tettoia per ricovero per autovetture, libera su tutti i lati e totalmente priva di tamponamenti esterni, semplicemente infissa al suolo, anche mediante plinti di sostegno in calcestruzzo, avente una superficie misurata all'esterno delle strutture verticali non superiore a 12,50 mq per ciascuna singola unità immobiliare, tetto a capanna

ovvero ad un'unica falda con altezza in gronda non superiore a 2,20 metri, a condizione che sia garantito un indice di copertura inferiore al 50% valutato nell'area di pertinenza urbanistica dell'unità immobiliare. Il limite di 12,50 mq è raddoppiato qualora sia dimostrata l'assenza dei requisiti di cui alla L. 122/89 per l'unità immobiliare di riferimento. La tettoia potrà essere utilizzata anche in funzione di supporto di moduli fotovoltaici laddove è consentita l'installazione degli stessi dalle presenti norme;

- d) manufatti di servizio in legno ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra o con plinti di sostegno in calcestruzzo, quali cassette in legno sprovviste di dotazioni atte a consentire la permanenza anche saltuaria delle persone nonché sprovviste di allaccio ai pubblici servizi (acqua, luce e gas), avente una superficie coperta non superiore a 9 metri quadrati, tetto a capanna con altezza in gronda non superiore a 2,20 metri, realizzate in legno o con altro materiale leggero, diverso dalla muratura;
- e) piscina scoperta avente una superficie dello specchio d'acqua non superiore a 80 metri quadrati, purché localizzata nella relativa area di pertinenza esclusiva. È in ogni caso ammissibile una singola piscina per singolo edificio anche se composto da più unità immobiliari o a schiera. Nel caso di area di pertinenza comune a più unità immobiliari, o in presenza di edificio composto da più unità immobiliari anche se a schiera aventi ambiti pertinenziali esclusivi è consentita la realizzazione di un unico impianto, previo assenso di tutti i proprietari facenti parte dell'edificio, o schiera. Nei casi di piscina a comune questa potrà avere una superficie dello specchio d'acqua non superiore a 120 metri quadrati. La piscina potrà essere completamente interrata ovvero fuoriuscire per un'altezza non superiore a 0,5 metri. Il colore del fondo della piscina dovrà ricordare i colori della terra o del grigio; sono vietate le rifiniture di tutti i toni dal celeste al blu e al verdi accesi. E' vietata la copertura delle piscine, anche stagionale potendo unicamente essere apposta una la copertura con semplici teli di colore verde. I locali tecnici per gli impianti di filtrazione dovranno essere interrati su tre lati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente. Non è pertanto ammessa la realizzazione di nuovi vani tecnici nelle pertinenze degli edifici per tali finalità. Le superfici pavimentate intorno alle piscine dovranno essere realizzate in materiale tradizionale e naturale quale laterizio, legno, pietra e dovranno essere limitate, per la parte non permeabile, a 2 metri dal bordo della piscina;
- f) un vano tecnico fuori terra, fatto salvo il divieto di cui alla lettera e), di dimensioni strettamente necessarie a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, e comunque di dimensioni non superiori a 4 metri quadrati di superficie coperta e altezza non superiore a 2,20 metri, realizzato in muratura in aderenza all'edificio di riferimento ovvero nell'area di pertinenza dello stesso.

2. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 1, lettere b), c), d) ed f), è comunque subordinata alla dimostrazione dell'assenza o della presenza in quantità minore di quella prevista per i manufatti ad essi equiparabili nell'area di pertinenza delle unità immobiliari nel caso di area di pertinenza esclusiva ovvero dell'edificio o complesso edilizio nel caso di area di pertinenza a comune.

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

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

4. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 3 è comunque subordinata alla dimostrazione dell'assenza o della

presenza in quantità minore di quella prevista per i manufatti ad essi equiparabili nell'area di pertinenza delle unità immobiliari. Nel caso di area di pertinenza a comune di più unità immobiliari, fermo restando i limiti dimensionali di cui al comma 3, i manufatti potranno essere realizzati previa autorizzazione di tutti i proprietari dell'area a comune.

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

- a) una piscina scoperta a supporto dell'attività turistico-ricettive e degli agriturismi per ciascun edificio o complesso edilizio a supporto dell'attività, avente una superficie dello specchio d'acqua non superiore a 140 metri quadrati, localizzata nella relativa area di pertinenza esclusiva. La piscina potrà essere completamente interrata ovvero fuoriuscire per un'altezza non superiore ad 0,5 metri. Il colore del fondo della piscina dovrà ricordare i colori della terra o del grigio; sono vietate le rifiniture di tutti i toni dal celeste al blu e al verdi accesi. E' vietata la copertura delle piscine, ivi compresa l'installazione di coperture telescopiche e/o stagionali. E' consentita unicamente la copertura con teli di colore verde. I locali tecnici per gli impianti di filtrazione dovranno essere interrati su tre lati o reperiti preferibilmente nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente. È ammessa la realizzazione di nuovi vani tecnici nelle pertinenze degli edifici per tali finalità, solo nella comprovata impossibilità di utilizzare consistenze esistenti, i nuovi vani tecnici potranno avere una superficie massima di 4 mq e altezza pari a 1,90 ml. Le superfici pavimentate intorno alle piscine dovranno essere realizzate in materiale tradizionale e naturale quale laterizio, legno, pietra e dovranno essere limitate, per la parte non permeabile, a 2 ml. dal bordo della piscina;
- b) manufatti in legno o in acciaio ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra o con plinti di sostegno in calcestruzzo, finalizzati allo svolgimento di attività collaterali all'esercizio stesso, quali degustazioni di prodotti tipici, somministrazione di prodotti all'aperto e similari, avente una superficie coperta non superiore a 40 mq, copertura a capanna, altezza massima in gronda non superiore a 2,40 metri;

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

## TITOLO IV: TERRITORIO RURALE

### CAPO 1 : Caratteri generali

#### **Art.29. Disposizioni generali**

1. Il territorio rurale del Comune di Barberino di Mugello è identificato dalle aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e come rappresentato nelle tavole del Piano Strutturale Intercomunale del Mugello e del Piano Operativo.
2. Il Piano Operativo, in coerenza ai contenuti del P.S.I.M., perimetra il territorio rurale costituito dalle aree agricole e forestali, dai nuclei rurali, dai nuclei storici, dalle aree ad elevato grado di naturalità, dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.
3. Il Piano Operativo, nel territorio rurale, persegue gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e delle presenti norme; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni singolo ambito di paesaggio, dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi generali:
  - garantire il mantenimento dei paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
  - assicurare la funzionalità idrogeologica ed ecologica del territorio;
  - il consolidamento del ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
  - recupero dei paesaggi agropastorali interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale
  - la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici;
  - garantire il migliore inserimento paesaggistico degli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico, privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.
4. Sono considerate attività agricole:
  - a) quelle previste dall'art. 2135 del Codice Civile
  - b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
  - c) la silvicoltura
  - d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
  - e) il vivaismo forestale in campi coltivati
  - f) gli allevamenti zootecnici
  - g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
  - h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

#### **29.1. Agriturismo e agricompegno**

1. Negli edifici e complessi a servizio di aziende agricole, è possibile lo svolgimento di attività legate all'agriturismo, secondo quanto stabilito dalle vigenti leggi in materia e a tale scopo è possibile dotare gli edifici a ciò destinati di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali piscine, campi da tennis ecc., il tutto commisurato alle oggettive esigenze dell'azienda ed al numero dei posti letto assenti.
2. L'agricompegno è consentito nei limiti della normativa vigente
3. E' consentita la realizzazione di servizi igienici funzionali all'attività di agricompegno nella misura minima prevista dalla normativa regionale.
4. Negli agriturismi e negli agricompeni è consentita la realizzazione di strutture per attività del tempo libero a condizione che gli interventi:

- non comportino sensibili trasformazioni planaltimetriche alla giacitura dei terreni
- non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con le caratteristiche dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura agraria (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, filari di vite maritata agli alberi e filari di fruttiferi di confine);
- garantiscano il mantenimento delle alberature e delle siepi lungo le strade, compatibilmente con la sicurezza della circolazione, introducano, ove possibile, delle specie arboree ed arbustive autoctone finalizzate alla tutela della fauna (siepi per il rifugio dei piccoli animali, fruttiferi selvatici, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull'acquedotto pubblico, ad eccezione degli impianti di trasformazione e preparazione di prodotti per l'alimentazione umana;
- prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.
- la recinzione di campi da tennis o da calcetto ad uso privato, ove necessaria, deve essere realizzata in rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 6.00 ml.
- per le dimensioni massime di tali strutture si applicano le limitazioni imposte alle strutture ricettive di cui all'articolo 29 comma 2 delle presenti norme.
- progetti delle opere di cui al presente comma devono essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico.

## 29.2. Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)

1. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (detto anche Programma Aziendale) è lo strumento utilizzato per gli interventi di trasformazione in zona agricola previsto dalla legge. Il Programma Aziendale specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici, nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di attuazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale.
2. L'approvazione del Programma Aziendale costituisce condizione preliminare per la formazione dei titoli abilitativi.
3. Il Programma Aziendale, fermo restando il rispetto delle disposizioni del presente Piano Operativo, è disciplinato dalla normativa e regolamentazione regionale, alla quale si rimanda, in merito a:
  - interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola;
  - interventi di nuova edificazione;
  - contenuti e procedure di approvazione;
4. Si rimanda, fermo il rispetto degli interventi consentiti sui singoli edifici dalle disposizioni del presente Piano Operativo, alla normativa e regolamentazione regionale vigente anche per quanto riguarda:
  - gli interventi urbanistico-edilizi consentiti per le aziende agricole senza necessità di previa approvazione di un Programma Aziendale;
  - le limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola di immobili aziendali.
5. I contenuti del Programma Aziendale sono definiti dalla normativa e regolamentazione regionale vigente in materia.
6. In particolare nel Programma Aziendale, al fine di individuare il contesto ambientale e paesaggistico di riferimento e, conseguentemente le opere di mitigazione e di miglioramento, dovranno essere censite le seguenti componenti ambientali e paesaggistiche, presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:
  - le formazioni lineari arboree o arbustive non colturali;
  - le alberature segnaletiche di confine o di arredo;
  - gli individui arborei a carattere monumentale, ai sensi della normativa vigente;
  - le formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;

- i corsi d'acqua naturali o artificiali;
- la rete scolante artificiale principale;
- le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;
- manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale censiti da Enti pubblici territoriali;
- viabilità rurale esistente.

7. In particolare nel Programma Aziendale, al fine di individuare il contesto ambientale e paesaggistico di riferimento e, conseguentemente le opere di mitigazione e di miglioramento, dovranno essere censite le seguenti componenti ambientali e paesaggistiche, presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:

8. Il Programma Aziendale assume valore di piano attuativo nei seguenti casi:

- a) qualora preveda una nuova edificazione di annessi agricoli stabili con una SE maggiore di 400 mq;
- b) qualora preveda il recupero dei complessi edilizi o degli edifici con una SE maggiore di 400 mq o la riconversione d'uso a destinazioni residenziale, commerciale al dettaglio, turistico-ricettiva e direzionale di servizio;
- c) ricada negli ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici, di cui all'articolo 30.4 delle presenti norme;
- d) ricomprenda edifici di **Classe 1 (E.R.V.)** di cui all'articolo 27.1 delle presenti norme, nuclei storici di cui all'articolo 30.1 e nuclei rurali di cui all'articolo 30.2 delle presenti norme.

9. Il Programma Aziendale, una volta trasmesso al Comune con l'allegato parere da parte della struttura regionale competente, è approvato dall'Unione Montane dei Comuni del Mugello e, ove assuma valenza di Piano attuativo, con deliberazione di Consiglio Comunale.

### 29.3. Costruzione di recinzioni in zona agricola

1. Nelle zone agricole si possono recintare, in caso di motivata necessità, solo i resedi pertinenziali di abitazioni e/o fabbricati di civile abitazione e rurali. La recinzione dovrà appoggiarsi o allinearsi a muri di fabbricati, muri a retta, balzi, ciglionamenti, strade, corsi d'acqua, filari alberati, siepi o altri elementi riconoscibili sul territorio.

2. E' vietata la recinzione di aree boscate o appezzamenti di terreno ricadenti in zona boscata, fatte salve le norme applicabili ai fondi chiusi ai sensi della vigente normativa faunistica-venatoria nazionale e regionale.

3. Le recinzioni devono essere realizzate con rete a maglia sciolta o similari, montata su paletti di ferro o legno fissati al suolo, avere un'altezza complessiva non superiore a ml. 1,60 e non dovranno essere completate con ricorsi di filo spinato. Nel caso di proseguimento di muri esistenti, la recinzione dovrà utilizzare modalità costruttive analoghe alla preesistenza.

4. Le recinzioni dovranno comunque essere occultate mediante piantagione di siepi, di pari altezza, nelle specie tradizionali ed autoctone, piantumate in modo tale da garantire un'adeguata permeabilità visiva, al fine di evitare la completa occlusione tramite un apparato vegetazionale eccessivamente compatto.

5. Sui fronti strada è consentita la realizzazione di muretti di limitata altezza (cm. 50 circa), realizzati in pietra a faccia vista, stuccata a calce e sormontata da ringhiera metallica; il disegno della ringhiera e dei cancelli d'ingresso dovrà essere improntato a grande semplicità.

6. Le recinzioni non dovranno comunque interrompere i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti

7. Le recinzioni sui fronti stradali (provinciali, comunali, vicinali, interpoderali), con esclusione dei resedi pertinenziali delle abitazioni, dovranno essere arretrate dal ciglio stradale di una distanza minima pari a 5 ml. e comunque tale da non ostacolare il libero transito e la viabilità.

8. Nei casi di completamento o modifiche di recinzioni esistenti potrà essere prescritto l'adeguamento alle presenti norme anche della recinzione esistente.

9. Per la protezione dalla fauna selvatica delle coltivazioni e degli allevamenti è consentita l'installazione di di recinzioni realizzate con rete a maglia sciolta o similari, montata su paletti di ferro o legno fissati al suolo, avere un'altezza complessiva non superiore a ml. 1,80, e non dovranno essere completate con ricorsi di filo spinato. Le altezze devono intendersi escluse dal loro interrimento. Le recinzioni dovranno avere una dimensione delle maglie crescenti, dal basso

verso l'alto, per consentire il passaggio della piccola fauna. Sono consentite delimitazioni elettrificate a bassa tensione a tutela delle coltivazioni in atto e degli allevamenti.

10. A protezione di infrastrutture ed impianti tecnologici sia pubblici che privati è consentita l'installazione di reti di recinzioni di tipologia ed altezze ritenute necessarie sulla base della tipologia di impianto, collocazione e funzionalità.

#### **29.4. Strade private in zona agricola**

1. Nuove strade private potranno essere realizzate solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse dovranno avere una pendenza adeguata alla morfologia del terreno, ed essere disposte, prioritariamente, ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi. Il manto di superficie dovrà essere permeabile, eventuali tratti impermeabili, da realizzare con finiture di colore e granulometria simile alle "strade bianche", possono essere realizzate per le porzioni di viabilità particolarmente acclivi (superiori a pendenze del 20%). La realizzazione è sottoposta a permesso a costruire.

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

#### **Art.30. Articolazione del territorio rurale**

1. Nell'ambito del territorio rurale il Piano Operativo, in coerenza con i contenuti del P.S.I.M., perimetra il territorio rurale costituito dalle aree agricole e forestali, dai nuclei rurali, dai nuclei storici, dalle aree ad elevato grado di naturalità, dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

2. Il Piano Operativo dettaglia la seguente articolazione del territorio rurale:

- a) nuclei storici;
- b) nuclei rurali;
- c) ambiti periurbani;
- d) ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici.

3. Il Piano Operativo, nel territorio rurale, persegue i seguenti obiettivi generali:

- la stabilità e la sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture;
- il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo politiche colturali che non accentuino l'erosione e con il sostegno all'agricoltura biodinamica;
- la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di alterazioni negative delle strutture idrogeomorfologiche e il recupero delle criticità presenti;
- la protezione degli elementi geomorfologici, quali i crinali montani e collinari, le aree di margine e i bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale;
- il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.
- il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali;
- il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali;
- la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat;
- la strutturazione delle reti ecologiche.

### 30.1. Nuclei storici

1. Il Piano Operativo, in coerenza con i contenuti del P.S.I.M., riconosce i seguenti nuclei storici:
  1. Bovecchio
  2. Castello di Barberino di Mugello
  3. Cirignano
  4. Le Maschere
  5. Mangona
2. Nei nuclei storici di cui al comma 1 sono consentite le seguenti destinazioni:
  - residenziali
  - turistico ricettive
  - commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato
  - direzionali e di servizio
  - artigianali di servizio, di produzione di beni artistici e/o tradizionali purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale e qualora non nocive, non inquinanti o rumorose
  - pubbliche o di interesse pubblico.
  - centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, chiese ed altri edifici per servizi religiosi
  - agricole limitatamente all'agriturismo e turismo rurale, alle attività integrative commerciali, artigianali e mestieri tradizionali purché compatibili con il contesto insediativo ed ambientale.
3. All'interno del perimetro dei nuclei storici sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dalla classificazione degli edifici di cui al precedente articolo 27.
4. Gli interventi di trasformazione devono rispettare la morfologia insediativa originaria e i tipi edilizi di interesse storico, architettonico ed ambientale che caratterizza l'edificato di cui ai precedenti articoli 27.1 e 27.2.
5. Gli interventi urbanistico-edilizi interni ai nuclei storici devono assicurare la tutela paesaggistica e, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:
  - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria e di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale con particolare riferimento alle sistemazioni agrarie storiche e alle formazioni lineari arboree e arbustive;
  - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo e non occludano i varchi e le visuali panoramiche sia dai tracciati accessibili al pubblico che dai nuclei storici;
  - non concorrano alla formazione di fronti urbani continui, se non coerenti alle morfologie insediative presenti.
6. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola, anche amatoriale, e turistico-ricettiva, sono ammesse a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi garantendo il ripristino dei luoghi al cessare dell'uso.

### 30.2. Nuclei rurali

1. Il Piano Operativo, in coerenza con i contenuti del P.S.I.M., riconosce i seguenti nuclei rurali:
  1. Bilancino
  2. Camoggiano
  3. Cornocchio
  4. Montecuccoli
  5. Montebuiano
  6. Quaranta
2. Nei nuclei rurali di cui al comma 1 sono consentite le seguenti destinazioni:
  - residenziali
  - turistico ricettive
  - commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato

- direzionali e di servizio
  - artigianali di servizio, di produzione di beni artistici e/o tradizionali purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale e qualora non nocive, non inquinanti o rumorose
  - pubbliche o di interesse pubblico.
  - centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, chiese ed altri edifici per servizi religiosi
  - agricole limitatamente all'agriturismo e turismo rurale, alle attività integrative commerciali, artigianali e mestieri tradizionali purché compatibili con il contesto insediativo ed ambientale
3. All'interno del perimetro dei nuclei rurali sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dalla classificazione degli edifici di cui al precedente articolo 27.
4. Gli interventi di trasformazione devono rispettare la morfologia insediativa originaria e i tipi edilizi di interesse storico, architettonico ed ambientale che caratterizza l'edificato di cui ai precedenti articoli 27.1 e 27.2.

### 30.3. Ambiti periurbani

1. Il Piano Operativo, in coerenza con i contenuti del P.S.I.M., riconosce nel territorio rurale gli ambiti periurbani quali aree limitrofe al territorio urbanizzato, che svolgono funzioni ecosistemiche di rilevanza territoriale, anche in qualità di fasce ecotonali tra corso d'acqua e insediamento.
2. Il Piano Operativo persegue la salvaguardia e la valorizzazione delle componenti tradizionali del paesaggio rurale ancora presenti, nonché il mantenimento e il potenziamento delle connessioni ecologiche e fruttive di rilevanza territoriale.
3. Negli ambiti periurbani possono essere realizzati gli interventi di cui al seguente comma in coerenza con gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti, garantendo il ruolo di connessione ecologica e fruizione tra il territorio urbanizzato e quello rurale
4. Negli ambiti periurbani sono ammesse forme di utilizzazione utilmente integrabili con gli insediamenti urbani quali:
  - a) orti sociali e agricoltura multifunzionale, anche a carattere amatoriale;
  - b) aree verdi, con funzioni ambientali, formali e ricreative a prevalente carattere estensivo;
  - c) sistemi di fruizione lenta del territorio.
5. Ai fini della definizione degli interventi consentiti negli ambiti periurbani si rimanda al successivo articolo 38.

### 30.4. Ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici

1. Il Piano Operativo, in coerenza con i contenuti del P.S.I.M., riconosce nel territorio rurale gli ambiti di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici quali aree ad elevato valore paesaggistico il cui assetto concorre alla valorizzazione dei seguenti nuclei storici di cui costituiscono il contesto:
  1. Bovecchio
  2. Castello di Barberino di Mugello
  3. Cirignano
  4. Le Maschere
  5. Mangona
2. All'interno di questi ambiti non è consentita la nuova edificazione ad eccezione di:
  - a) i manufatti aziendali di cui al successivo articolo 33;
  - b) gli annessi per il ricovero dei cavalli per finalità amatoriali di cui all'articolo 34.3 quando sia dimostrata l'impossibilità di altra localizzazione;
  - c) degli impianti tecnologici di pubblica utilità.
3. Per tutti gli interventi all'interno dei presenti ambiti valgono le seguenti prescrizioni generali:
  - a) dovrà essere garantita la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e

- cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
- b) dovrà essere garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
  - c) dovranno essere conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
  - d) dovranno essere mantenuti gli accessi storici ai nuclei storici e le relative opere di arredo;
  - e) dovrà essere conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico;
  - f) è vietata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del nucleo storico;
  - g) dovranno essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
  - h) dovranno essere mantenuti i con visivi di intervisibilità del nucleo storico (fondali, panorami e skylines);
  - i) dovranno essere mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali;
  - j) le nuove volumetrie dovranno essere armoniche per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
  - k) dovrà essere garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
  - l) le nuove aree di sosta e parcheggio, dovranno essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica e non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso il centro e il nucleo storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

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

### **Art.31. Disciplina per i nuovi edifici rurali**

1. Le aziende agricole, al fine di valorizzare e tutelare gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario, dovranno localizzare/intervenire sugli edifici secondo i parametri e le indicazioni descritte nei successivi articoli 32, 33 e 36 delle presenti norme.
2. Gli interventi ricadenti all'interno di aree a vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano i beni tutelati, con particolare riferimento all'articolo 7.3, lettere **a, c, f**, e all'articolo 8.3 lettere **a, c, e, f, h**, dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

### **Art.32. Trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo – abitazioni rurali**

1. La costruzione di nuovi edifici rurali, ai sensi dell'art. 73 della L.R. 65/2014, è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi.
2. Salvo specificazioni di dettaglio relative alle singole zone, per le nuove abitazioni rurali ai sensi dell'articolo 4 del DPGR n. 63/R del 25.08.2016, le superfici fondiarie minime mantenute in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali vengono definite dall'articolo 5 del DPGR n.63/R del 25.08.2016.
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.).
4. Il Programma Aziendale dovrà avere i contenuti di cui all'articolo 7 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 e dovrà dimostrare quanto previsto all'articolo 4 commi 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).
6. Le dimensioni e parametri edilizi delle abitazioni rurali saranno i seguenti:
  - a) Superficie Utile (SU) massima:150 mq;
  - b) Superficie Utile (SU) massima dei vani accessori (bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore ai 9 mq., disimpegni): 40 mq;
  - c) Altezza massima in gronda: 6.50 ml;
  - d) Spazi a parcheggio: Superficie minima spazi a parcheggio mq.10/100 mc. lordo dell'abitazione;
  - e) Superfici di pertinenza: per ogni fabbricato dovrà essere prevista una superficie minima di pertinenza di 2.000 mq;
  - f) Superficie permeabile: minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato;
7. 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) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista
  - c) La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello;
  - d) La copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana di recupero o invecchiati. I comignoli in copertura

dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio;

- e) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato, in alluminio o in pvc, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno o in alluminio verniciato con colori tradizionali;
- f) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità escludendo il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente specie arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;
- g) i nuovi fabbricati dovranno essere realizzati nei pressi della viabilità pubblica esistente, qualora ciò non sia possibile per la particolare disposizione della proprietà, la localizzazione deve avvenire nei pressi della viabilità interpoderale esistente, limitando la realizzazione di nuovi tracciati viari;
- h) non è consentita:
  - la realizzazione di terrazze a tasca e di abbaini;
  - la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura;
  - l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato.

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

- a) la localizzazione delle nuove costruzioni e degli ampliamenti deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici storici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti, la localizzazione dei nuovi edifici deve essere comunque in prossimità dei fabbricati esistenti. Non è consentita l'apertura di nuove strade se non strettamente funzionali e di accesso ai fondi agricoli;
- 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.

9. Per eventuali piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza di dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche;

10. Applicazione dei criteri costruttivi atti a ridurre i consumi, i fabbisogni energetici e l'inquinamento atmosferico derivante dall'uso di biomasse solide.

11. 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;

12. La realizzazione della residenza rurale di cui al precedente comma 3 è ammessa in tutto il territorio rurale, fermo restando il rispetto dalla normativa dei piani sovraordinati, ad esclusione delle seguenti aree:

- a) nuclei storici;
- b) pertinenze di centri e nuclei storici;
- c) ambiti periurbani;
- d) sistemazioni agrarie storiche;
- e) ambiti di protezione storico-ambientale;
- f) boschi.

4. La realizzazione della residenza rurale non deve, altresì, interrompere la linearità delle:

- a) formazioni lineari arboree;
- b) formazioni lineari arbustive;

Laddove si rendesse necessario l'eliminazione di una porzione delle stesse, l'intervento dovrà prevedere interventi di infoltimento privilegiando l'uso delle specie esistenti e se esotiche la loro sostituzione con specie coerenti con il contesto.

### Art.33. Trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo – manufatti aziendali

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui agli articoli successivi e/o relative alle singole zone valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:

- a) Sono ammesse le installazioni di manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni di cui all'articolo 1 del DPGR n. 63/R del 25.08.2016;
- b) E' ammessa l'installazione dei manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni di cui all'articolo 2 del DPGR n. 63/R del 25.08.2016;
- c) E' ammessa la realizzazione dei manufatti aziendali non temporanei di cui all'articolo 3 del DPGR n. 63/R del 25.08.2016;
- d) La realizzazione di annessi agricoli di cui all'articolo 73 comma 4 della LR 65/2014, dovrà rispettare le superfici fondiarie minime ed i criteri di calcolo come previsti all'articolo 5 del DPGR n. 63/R del 25.08.2016. Tali annessi possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A.
- e) E' ammessa la realizzazione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 6 del DPGR n. 63/R del 25.08.2016.

2. La costruzione di nuovi annessi è consentita:

- a) A condizione che l'intervento non comporti rilevanti modificazioni della morfologia dei luoghi;
- b) Senza dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- c) Privilegiando la dislocazione degli annessi in prossimità del centro aziendale e comunque in localizzazioni in cui risulti minimo l'impegno di suolo per creazione viabilità ed altre strutture di servizio;
- d) Evitando la frammentazione dei fondi e l'eccessiva proliferazione di edifici nel territorio rurale;
- e) Evitando posizioni di belvedere panoramico o di mezza costa su terreni collinari.
- f) Evitando di interrompere la continuità delle formazioni lineari arboree ed arbustive. Laddove si rendesse necessario l'eliminazione di una porzione delle stesse, l'intervento dovrà prevedere interventi di infoltimento privilegiando l'uso delle specie esistenti e se esotiche la loro sostituzione con specie coerenti con il contesto.

3. La costruzione degli annessi di cui al comma 1 è ammessa in tutto il territorio rurale fermo restando il rispetto dalla normativa dei piani sovraordinati, ad esclusione delle seguenti aree:

- a) nuclei storici;
- b) pertinenze di centri e nuclei storici;
- c) ambiti periurbani;
- d) sistemazioni agrarie storiche;
- e) ambiti di protezione storico-ambientale;
- f) boschi.

4. La realizzazione di annessi non deve, altresì, interrompere la linearità delle:

- a) formazioni lineari arboree;
- b) formazioni lineari arbustive;

Laddove si rendesse necessario l'eliminazione di una porzione delle stesse, l'intervento dovrà prevedere interventi di infoltimento privilegiando l'uso delle specie esistenti e se esotiche la loro sostituzione con specie coerenti con il contesto.

5. 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'articolo 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.

### **33.1. Caratteristiche degli annessi di cui all'articolo 33 comma 1 lettera a) - manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni**

1. I manufatti aziendali temporanei di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per un periodo non superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 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 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione
- 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.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici;

4. L'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 4 e 5 dell'articolo 1 del DPGR n. 63/R del 25.08.2016;

### **33.2. Caratteristiche degli annessi di cui all'articolo 33 comma 1 lettera b) - manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni**

1. I manufatti aziendali di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per periodi superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 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 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- 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.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.

### **33.3. Caratteristiche degli annessi di cui all'articolo 33 comma 1 lettera c) - manufatti aziendali non temporanei**

1. I manufatti aziendali non temporanei di cui al presente articolo, diversi da quelli di cui ai precedenti articoli 33.1 e 33.2, possono essere realizzati dagli imprenditori agricoli con interventi di trasformazione permanente del suolo riferibili alle seguenti fattispecie:

- silos;
- tettoie;
- concimaie, basamenti o platee;
- strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
- serre fisse;
- volumi tecnici ed altri impianti;
- manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui;
- vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
- vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;
- strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.

2. L'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 2 e 3 dell'articolo 3 del DPGR n. 63/R del 25.08.2016.

3. La localizzazione dei manufatti deve garantire il rispetto delle distanze minime non inferiori a:

- metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.

#### **33.4. Caratteristiche degli annessi di cui al precedente articolo 33 comma 1 lettera d) - annessi agricoli mediante PAPMAA di cui all'articolo 73 comma 4 della L.R.65/2014**

1. Tali annessi, che possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A., dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

##### Dimensioni:

- le superfici fondiarie minime e i criteri di calcolo individuati all'articolo 5 del DPGR n. 63/R del 25.08.2016 rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di annessi rurali.
- altezza massima in gronda, salvo specifiche indicazioni di zona:           ml. 7.00

2. La localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- metri 10 da tutte le altre abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

3. Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

- i nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente specie arboree o arbustive autoctone.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.

### **33.5. Caratteristiche degli annessi di cui al precedente articolo 33 comma 1 lettera e) - annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.**

1. La costruzione degli annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per presentazione del programma aziendale o la costruzione di annessi non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all'articolo 5 del DPGR n. 63/R del 25.08.2016 è consentita, in coerenza con l'articolo 6 del DPGR n. 63/R del 25.08.2016, per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli aventi complessivamente superficie coperta inferiore a 300 mq.
2. La costruzione di tali annessi è soggetta a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 134 della LR 65/2014, non richiede la presentazione del programma aziendale e deve comunque essere commisurata alle reali esigenze dell'attività dell'azienda svolte esclusivamente nel territorio di Barberino di Mugello.
3. Per il rilascio del titolo abilitativo è richiesta la sottoscrizione di apposito atto d'obbligo in cui il titolare della Azienda si obbliga a non alienare separatamente del nuovo annesso realizzato le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva essi sono riferiti e a non modificare la destinazione d'uso agricola.
4. Gli annessi agricoli di cui all'art. 6 commi 2 e 4 del DPGR n. 63/R del 25.08.2016 dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

#### 4.1. Annessi di cui all'articolo 6 comma 2 del DPGR n. 63/R del 25.08.2016:

La costruzione degli annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono le superfici fondiarie minime di cui all'articolo 5 del DPGR n. 63/R del 25.08.2016 è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite per classi di superficie dalla disciplina degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali.

#### Dimensioni:

La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq. 5.000 e la Superficie Edificabile (SE) massima ammessa è di 200 mq in ragione dei seguenti ordinamenti colturali per le seguenti superfici fondiarie massime:

- a) sotto gli 0,8 ettari per colture orto florovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ettari quando almeno il 50 per cento delle colture è protetto in serra;
- b) sotto i 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- c) sotto i 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- d) sotto i 6 ettari per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- e) sotto i 10 ettari per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufighe coltivate come definite dalla normativa regionale;
- f) sotto i 30 ettari per altre superfici boscate ed assimilate come definite all'articolo 3 della legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge Forestale della Toscana), pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

Le dimensioni dell'annesso deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria MASSIMA si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie massime sopra indicate.

#### 4.2. Annessi di cui all'articolo 6 comma 4 del DPGR n. 63/R del 25.08.2016:

La costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all'articolo 5 del DPGR n. 63/R del 25.08.2016 è consentita nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;

- c) acquacoltura;
- d) allevamento di fauna selvatica;
- e) cinotecnica;
- f) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;
- g) allevamento di equidi.

#### Dimensioni:

La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq. 5000;

La Superficie Edificabile (SE) massima di 200 mq viene commisurata alle attività indicate all'articolo 6 comma 4 del DPGR n. 63/R del 25.08.2016, nel modo seguente, precisando che le dimensioni dell'annesso debbono essere comunque strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate e quelle indicate sono le superfici massime ammissibili:

- a) per allevamento intensivo di bestiame: 200 mq di S.E.;
- b) per trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dell'allevamento: 100 mq di S.E.;
- c) per le attività di acquacoltura: 200 mq di S.E.;
- d) per le attività di fauna selvatica 100 mq di S.E.
- e) per le attività di cinotecnica: 50 mq di S.E.;
- f) per gli allevamenti zootecnici minori: 100 mq di S.E.;
- g) per allevamento di equidi: 200 mq di S.E..

#### 4.3. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per gli annessi di cui al punto 4.1 ed al punto 4.2:

- i nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti;
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente specie arboree o arbustive autoctone;
- i paramenti esterni potranno essere prevalentemente in pietra locale, con parti in mattoni. E' ammesso l'uso di intonaco di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista;
- la tinteggiatura esterna dovrà essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio);
- la copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana di recupero o invecchiato. Nel caso di realizzazione di manufatti completamente in legno la copertura potrà essere effettuata in lastre di lamiera verniciata con colori che si possono integrare con l'ambiente circostante. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio. Non sono ammesse in ogni caso coperture piane;
- gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato, PVC o alluminio verniciati con colori tradizionali;
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente specie arboree o arbustive autoctone.
- altezza massima mt. 2.40
- distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:
  - metri 10 da abitazioni;
  - metri 10 dal confine;
  - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

5. l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui al comma 6 dell'articolo 6

del DPGR n. 63/R del 25.08.2016 ed in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) indicazioni sulla necessità della realizzazione dell'annesso in relazione alle esigenze dell'attività svolta dimostrando, in sede di presentazione della documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo, della effettiva necessità dell'annesso in relazione all'attività agricola svolta;
- b) indicazione delle caratteristiche e delle dimensioni dell'annesso che debbono essere comunque strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate in funzione delle varie coltivazioni ed attività svolte esclusivamente sul fondo, di pertinenza dell'annesso, ubicato nel territorio comunale di Barberino di Mugello. Non saranno presi in considerazione, trattandosi di annessi agricoli realizzati da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A., terreni posti in altri territori comunali;
- c) dichiarazione circa la conformità dell'intervento alla LR 65/2014, e al regolamento DPGR n. 63/R del 25.08.2016, nonché alle disposizioni contenute nella presente disciplina comunale del territorio rurale

### **Art.34. Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici**

1. I soggetti abilitati all'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo sono gli operatori dell'agricoltura amatoriale e/o del tempo libero, ovvero privati cittadini e/o soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo.

2. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:

- a) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'articolo 12 del DPGR n. 63/R del 25.08.2016;
- b) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'articolo 13 del DPGR n. 63/R del 25.08.2016;

3. La realizzazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale di cui al presente articolo è consentita ai proprietari di fondi agricoli esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi o che ne siano provvisti in misura inferiore a quanto ammesso dalle presenti norme. In tal caso è ammesso l'ampliamento dei manufatti esistenti o la riorganizzazione fino al raggiungimento delle dimensioni ammesse dalle presenti norme.

4. In tutte le zone agricole, tranne i casi ove espressamente vietato dalle presenti norme, si ammette l'installazione di manufatti per i quali ai sensi delle vigenti disposizioni normative, non risulta necessario l'obbligo di dichiarazione la catasto fabbricati e precisamente:

- manufatti precari con superficie coperta inferiore a 8 mq
- vasche di accumulo per l'irrigazione dei terreni

5. La costruzione degli annessi di cui al comma 2 è ammessa in tutto il territorio rurale fermo restando il rispetto dalla normativa dei piani sovraordinati, ad esclusione delle seguenti aree:

- a) nuclei storici;
- b) pertinenze di centri e nuclei storici;
- c) ambiti di protezione storico-ambientale.

6. La realizzazione di annessi non deve, altresì, interrompere la linearità delle:

- a) formazioni lineari arboree;
- b) formazioni lineari arbustive;

Laddove si rendesse necessario l'eliminazione di una porzione delle stesse, l'intervento dovrà prevedere interventi di infoltimento privilegiando l'uso delle specie esistenti e se esotiche la loro sostituzione con specie coerenti con il contesto.

7. 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.

### **34.1. Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente articolo 34 comma 2 lettera a) - manufatti per l'attività agricola amatoriale**

1. Per proprietà fondiarie con superficie da 1.000 mq a 2.500 mq le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in 15 mq di Superficie Coperta e potranno essere realizzati esclusivamente con le caratteristiche di cui al successivo comma 6.
2. Per proprietà fondiarie con superficie compresa tra 2.500 mq e 10.000 mq, coltivati effettivamente in massima parte a vigneto – oliveto o coltivazioni specializzate di pregio, le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in 30 mq di Superficie Coperta;
3. Per proprietà fondiarie, con le stesse caratteristiche e pratiche colturali di cui sopra, di superficie superiore a mq. 10.000, gli annessi potranno raggiungere dimensione massima di 40 mq di Superficie Coperta;
4. E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderali, a qualunque titolo condotti. L'atto unilaterale d'obbligo stabilirà il divieto di alienazione separata delle superfici computate ai fini dei requisiti di cui ai commi precedenti, nonché il divieto di cambio d'uso dell'immobile;
5. Per tali manufatti, non sono ammesse dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorchè saltuario o temporaneo, mentre potrà essere realizzato un servizio igienico.
6. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto;
  - la copertura potrà essere realizzata con i materiali tipici della tradizione locale (coppi e tegole) o in lastre di lamiera verniciata con colori integrabili nell'ambiente circostante. Non sono ammesse coperture piane;
  - siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie e che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo;
  - la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
  - la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente specie arboree o arbustive autoctone;
8. I fabbricati potranno essere corredati da una tettoia in legno, accorpata all'annesso, della superficie massima pari al 20% della Superficie Coperta;
9. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - altezza del fronte massima mt. 2.40;
  - non è consentito in tutta la superficie ammessa il posizionamento di ulteriori strutture ancorchè precarie o in legno anche se prive di rilevanza edilizia ai sensi dell'articolo 137 della LR 65/2014 ad eccezione delle fattispecie di cui ai successivi articoli 34.2 e 34.3.
10. 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.

### **34.2. Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente articolo 34 comma 2 lettera b) - manufatti per il ricovero di animali domestici**

1. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - superficie massima dello spazio recintato: 25 mq;
  - recinzione metallica con paletti in legno o ferro verniciato di altezza max. di mt. 1,80 e con la possibilità di collocare la recinzione anche in copertura;

- superficie coperta del manufatto non superiore al 50% dell'area recintata;
  - mitigazioni con schermature con siepi di piante autoctone per limitare l'impianto visivo dei manufatti
  - le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:
    - metri 10 da abitazioni;
    - metri 10 dal confine;
    - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada
  - per i manufatti fino a 15 mq è richiesta la comunicazione tramite CIL mentre per superfici maggiori è richiesto il permesso a costruire contenente una relazione che ne giustifichi le dimensioni.
2. La realizzazione dei ricoveri è ammessa in tutto il territorio rurale fermo restando il rispetto dalla normativa dei piani sovraordinati, ad esclusione delle seguenti aree:
- nuclei storici;
  - pertinenze di centri e nuclei storici;
  - ambiti di protezione storico-ambientale.
3. La realizzazione di annessi non deve, altresì, interrompere la linearità delle:
- formazioni lineari arboree;
  - formazioni lineari arbustive;

Laddove si rendesse necessario l'eliminazione di una porzione delle stesse, l'intervento dovrà prevedere interventi di infoltimento privilegiando l'uso delle specie esistenti e se esotiche la loro sostituzione con specie coerenti con il contesto.

### **34.3. Caratteristiche degli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali**

1. 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.
2. Gli annessi per il ricovero cavalli possono essere composti da massimo quattro box, atti ad ospitare ognuno un capo equino. Essi dovranno essere posizionati sul lotto in modo da inserirsi armoniosamente nel paesaggio e dovranno mantenere una distanza di almeno 40 metri dalle abitazioni e spazi collettivi di terzi, mentre non possono essere comunque posizionati a meno di 15 metri dall'abitazione del richiedente.
3. Per poter realizzare tali annessi occorrono almeno 1.500 mq di superficie agricola totale (coltivata o boscata) a disposizione, indipendentemente dal numero dei capi equini. Tale area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima 1.80 m, nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile. Nel caso di più capi, i box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto. Nel caso di tre box è necessario prevedere anche una concimaia, realizzata mediante una platea in cemento e comprendente l'aspetto della raccolta dei liquami tramite pozzetto.
4. Le strutture per il ricovero 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 40 mq
  - la pavimentazione della parte chiusa dovrà essere realizzata in cemento prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia dovrà essere lasciata in terra battuta.
5. La costruzione degli annessi di cui al presente articolo è ammessa in tutto il territorio rurale fermo restando il rispetto

dalla normativa dei piani sovraordinati, ad esclusione delle seguenti aree:

- nuclei storici;
- pertinenze di centri e nuclei storici;
- ambiti periurbani;
- sistemazioni agrarie storiche;
- ambiti di protezione storico-ambientale.

6. La realizzazione di annessi non deve, altresì, interrompere la linearità delle:

- formazioni lineari arboree;
- formazioni lineari arbustive;

Laddove si rendesse necessario l'eliminazione di una porzione delle stesse, l'intervento dovrà prevedere interventi di infoltimento privilegiando l'uso delle specie esistenti e se esotiche la loro sostituzione con specie coerenti con il contesto.

7. Nelle aree vincolate per legge ai sensi dell'articolo 142 comma 1 lettera c) del Codice, come previsto dall'articolo 8 dell'Allegato 8b del PIT-PPR, gli annessi previsti dai commi precedenti non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e non dovranno comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno prevedere altresì il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

### **Art.35. Aree boscate**

1. Nelle aree boscate e in quelle di vegetazione di ripa sono ammessi, in coerenza con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del P.S.I.M., gli interventi previsti dalla L.R. 39/2000 nonché la promozione dell'uso collettivo della risorsa ambientale mediante la realizzazione di percorsi a carattere naturalistico ed aree attrezzate per la fruizione (arredi per la sosta, segnaletica, pannelli informativi, ecc.). Eventuali nuove strutture sono ammesse esclusivamente per opere di interesse pubblico relative alla protezione civile e salvaguardia del patrimonio boschivo.

2. Gli interventi ricadenti all'interno di tali aree tutelate dal vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano il bene tutelato, con particolare riferimento all'art.12.3 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

## **CAPO 3 : Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola**

### **Art.36. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti rispettando quanto indicato alle lettere successive:

a) Tipi edilizi e modelli aggregativi

Gli interventi devono rispettare le tipologie edilizie che caratterizzano gli insediamenti rurali tradizionali dei territori del Mugello. Le trasformazioni devono essere coerenti con i modelli di formazione e di crescita degli edifici.

Gli interventi devono altresì rispettare i modelli aggregativi tipici dei fabbricati rurali. Le trasformazioni dei corpi di fabbrica esistenti e la costruzione di nuovi volumi deve rispettare il modello aggregativo originario e non alterare il rapporto esistente fra fabbricati principali ed annessi.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modifica della sagoma dell'edificio e/o realizzazione di nuove unità immobiliari, il progetto deve garantire il mantenimento delle peculiarità dell'edificio e degli eventuali corpi secondari e del rapporto fra questi e gli spazi esterni. Deve essere conservato il rapporto di interrelazione e pertinenzialità tra il fabbricato principale e l'eventuale fabbricato accessorio, anche se quest'ultimo potrà modificare la propria funzione, abbandonando quella accessoria e pertinenziale; anche al fine di garantire l'unitarietà dell'intervento non sono ammesse sistemazioni esterne autonome ed indipendenti, recinzioni interne tra le diverse proprietà, sistemazioni pertinenziali quali marciapiedi, camminamenti, finiture esterne riguardanti una sola proprietà, mentre potranno essere proposte soluzioni comuni.

b) Materiali e tecniche costruttive

Gli interventi devono rispettare le seguenti indicazioni:

1) *Composizione architettonica dei volumi e delle facciate*: gli edifici devono avere forme e volumetrie semplici, in linea, pur nella loro reinterpretazione, con i caratteri tipologici, con l'uso dei materiali e con le finiture esterne degli edifici di valore storico-testimoniale esistenti in zona. Le trasformazioni degli edifici non devono prevedere terrazzi e le tettoie a sbalzo, l'uso di materiali di finitura non tradizionali, quali serrande in lamiera, ringhiere zincate, rivestimenti esterni in piastrelle, arredi esterni, parapetti e muri di recinzione in cemento armato faccia vista. Non è ammessa la realizzazione di porticati e tettoie perimetrali su tutti i lati degli edifici esistenti o di progetto: la realizzazione di porticati, loggiati e tettoie deve essere adeguatamente motivata e deve interessare limitate porzioni dei prospetti degli edifici.

2) *Coperture e strutture di gronda*: le coperture devono prevedere l'utilizzo di tipologia a capanna con inclinazione massima delle falde di norma non superiore al 25%. Per i manti di copertura è prescritto l'impiego di elementi in cotto, di norma coppi e tegole alla toscana. Negli interventi di sostituzione edilizia è prescritta la realizzazione di strutture di gronda assimilabili, per dimensioni, aggetti e caratteristiche, a quelle della tradizionale edilizia rurale.

3) *Intonaci, tinteggiature di facciata*: l'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare la pietra locale a faccia-vista. La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali che ricordino i colori della terra (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello.

4) *Aperture, infissi*: per le aperture principali dovrà di norma essere rispettato il rapporto altezza/larghezza tipico dei fabbricati rurali della zona. Gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato oppure in materiale plastico o alluminio simil legno, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno verniciato con colori tradizionali;

5) *Scale esterne*: negli interventi in oggetto non è consentita la realizzazione di scale esterne a sbalzo. La tipologia di scala esterna "chiusa", cioè con rampe non lateralmente a vista in quanto inserite fra la parete del fabbricato ed un setto murario che funge anche da parapetto, è consentita solo per i fabbricati esistenti

successivi al 1954. Per quanto possibile, la scala dovrà avere in pianta un andamento rettilineo ed il suo sviluppo dovrà avvenire di norma lungo i fronti laterali o tergali dei fabbricati; i parapetti, gli elementi di finitura, le dimensioni dei pianerottoli devono essere coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale.

c) Elementi dimensionali

- 1) Altezza massima dei fronti 7,00 ml;
- 2) Le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:
  - metri 15 da abitazioni;
  - metri 10 dal confine;
  - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

d) Sistemazioni esterne

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 specie 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; Tutti gli interventi devono essere finalizzati al riordino e alla valorizzazione paesaggistica dei fabbricati esistenti e dell'area di sedime, in particolare devono garantire:

- il recupero dei manufatti quali fontanili, forni, pozzi e muretti in pietra, nonché qualsiasi manufatto di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale;
- il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie;
- un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, garantito tramite la sistemazione ambientale delle aree di pertinenza e la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti;
- gli interventi non devono riprodurre sistemazioni ambientali ed edilizie proprie delle zone urbane;
- il mantenimento della vegetazione arborea e arbustiva ed in particolare il mantenimento delle siepi e delle barriere frangivento eventualmente da integrare ove necessario con specie autoctone;
- il mantenimento delle alberature segnaletiche di confine e di arredo esistenti;
- il ripristino ed il mantenimento della viabilità minore;

3. 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.

4. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ricadenti all'interno di aree a vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano il bene tutelato di cui all'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

### 36.1. Aree di pertinenza degli edifici

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

2. Le perimetrazioni indicate nelle schede dei fabbricati di cui all'*Allegato A1 - Schedatura del patrimonio edilizio esistente rurale* sono da considerarsi come definizione di riferimento dell'area di pertinenza per tali contesti. I progetti edilizi potranno ridefinire tale perimetro, sulla base di opportuni approfondimenti conoscitivi e adeguate motivazioni anche con riferimento alle disposizioni dell'art. 83 della L.R. 65/2014.

3. I progetti edilizi riguardanti fabbricati non censiti o per i quali la scheda del censimento risulti priva dell'individuazione dell'area di pertinenza, dovranno preliminarmente definire tale perimetrazione utilizzando i criteri di cui al precedente comma 1.

4. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti il **TIPO A**, di cui al precedente articolo 25, 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 grafica testuale di tutti gli interventi previsti.

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

6. Nella manutenzione delle aree di pertinenza esistenti e nelle nuove sistemazioni, le pavimentazioni sia degli spazi privati, sia degli spazi comuni, o di uso pubblico, dovranno essere tra loro coordinate.

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

8. Nelle aree di pertinenza degli edifici, inserite nelle aree di elevata visibilità, di cui al successivo articolo 64, o che al loro interno sono presenti elementi costitutivi la struttura paesaggistica territoriale, di cui al successivo articolo 56, si dovranno salvaguardare:

- a) il valore percettivo evitando, in particolare, l'intromissione di elementi tecnologici emergenti o con evidente impatto visuale;
- b) l'intervisibilità tra beni culturali e aree limitrofe con particolare riguardo per gli scorci panoramici dalle strade e per i beni ubicati in posizione cacuminale;
- c) gli ordinamenti colturali tradizionali evitando l'occupazione degli spazi agricoli da parte del bosco;
- d) le sistemazioni idrauliche di impianto storico da recuperare anche in funzione delle nuove esigenze d'uso;
- e) le vecchie tessiture territoriali da valorizzare quali riferimenti ambientali e paesaggistici prioritari per i nuovi assetti strutturali e funzionali delle aree;
- f) i caratteri architettonici che dovranno essere coerenti per tipologia, materiali, consistenza e aspetti cromatici con i caratteri storicizzati del paesaggio;
- g) la viabilità minore di impianto storico e relativi elementi di corredo da conservare nei caratteri costruttivi tradizionali, ferma restando, in presenza di inderogabili esigenze tecniche e funzionali, la possibilità di adeguamenti locali compatibili.

9. Nelle aree di pertinenza di cui al precedente comma 8 si dovrà inoltre:

- a) mantenere l'unitarietà percettiva delle aree pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione fisica (delimitazioni strutturali, ecc.) e visuale (pavimentazioni non omogenee, ecc.), ovvero evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo che contrastino con la leggibilità dell'insieme, preservando, di contro, le opere complementari che concorrono a definire il carattere identitario del luogo (percorsi, serre, limonaie, fontane, muri, airole, giardini, ecc.);
- b) mantenere il rapporto gerarchico tra edifici principali e pertinenze, anche conservando i caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono il sistema ed evitando demolizioni con conseguenti accorpamenti di volumi che ne comportino la destrutturazione;
- c) integrare nel paesaggio gli equipaggiamenti vegetali, le tettoie, le recinzioni, le schermature, la viabilità di servizio e ogni altro manufatto, garantendo il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive che caratterizzano il contesto.

### 36.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

1. Sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso agricola, a condizione del mantenimento della destinazione agricola, sono ammessi tutti gli interventi di cui ai precedenti articoli 25 e 26, nel rispetto della classificazione dell'edificio di cui al precedente articolo 27.

2. Sono ammessi gli interventi di **TIPO H**, di cui al precedente articolo 26, sempre che siano compatibili con la classificazione dell'edificio, alle condizioni e con le procedure indicate agli articoli 71 e 72 della LR 65/2014.

3. Qualora siano ammissibili, in ragione della classificazione del patrimonio edilizio esistente, opere di demolizione e

ricostruzione, queste non possono determinare mai aumentare la superficie edificata (SE) esistente, potendosi accorpate manufatti agricoli se insistenti nella stessa unità poderal. In caso di opere di ristrutturazione edilizia che non vedano demolizioni e ricostruzioni, è consentito l'adeguamento dell'altezza fino alla minima abitabile consentita. I nuovi locali interrati non potranno avere altezza utile (HU) superiore a 2,40 ml.

### 36.3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Sulla base delle relative destinazioni d'uso sono ammessi gli interventi definiti ai seguenti articoli 36.3.1 e 36.3.2 fermo restando il rispetto di quanto previsto dalla classificazione degli edifici esistenti di cui al precedente articolo 27.

#### **Art.36.3.1 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale non agricola**

1. Nel rispetto della classificazione dell'immobile di cui al precedente articolo 27, sugli edifici mono o bifamiliari con destinazione d'uso residenziale non agricola legittimata, sono ammessi, purché non comportino un aumento delle unità immobiliari, interventi di ampliamento *una tantum* nei seguenti limiti:

- Per unità immobiliari aventi superficie edificata (SE) inferiore a mq.120, sono ammessi ampliamenti nel limite massimo di 2/3 della superficie edificata (SE) esistente, e a condizione che non determinino una superficie edificata (SE) finale superiore a 120 mq;
- Per unità immobiliari aventi superficie utile superiore a mq. 120 e fino a mq. 160, sono ammesse ampliamenti *una tantum* nel limite del 20% della superficie edificata (SE) esistente;
- Per unità immobiliari aventi superficie utile superiori a mq. 160, sono ammessi ampliamenti *una tantum* del 10% della superficie edificata (SE) esistente.

2. Le consistenze di cui al precedente comma sono calcolate alla data di adozione del Piano Operativo.

3. Nell'ipotesi in cui l'ampliamento sia finalizzato alla realizzazione di locali pertinenziali accessori alla residenza (lavanderia, centrale termica, cantina, garage) questo può essere realizzato anche come un nuovo corpo di fabbrica nell'ambito del resede dell'immobile.

4. Le distanze minime da rispettare per gli ampliamenti previsti non devono essere inferiori a:

- metri 10 da abitazioni;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

5. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi:

- a) Gli ampliamenti sopra previsti dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il fabbricato esistente e con il contesto agricolo paesaggistico esistente;
- b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista
- c) La sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente specie 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;
- d) L'altezza massima dei fabbricati oggetto di ampliamento non potrà essere superiore a quella esistente.

6. Gli interventi previsti dal presente articolo 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 gli edifici ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 1.000 mq adiacente ed accorpata al manufatto.

7. E' ammesso, nelle ipotesi in cui non venga usufruita la possibilità di ampliamento prevista ai commi precedenti, il frazionamento delle unità immobiliari, a condizione che vengano realizzate nuove unità non inferiori a 65 mq di superficie utile (SU). Le possibilità di frazionamento non sono cumulabili con quelle di ampliamento ammesse e non possono essere attuate in riferimento ai fabbricati che hanno già usufruito e realizzato gli ampliamenti *una tantum*

consentiti dal Piano Operativo. Tale divieto decade decorsi 5 anni dalla data di ultimazione delle opere di ampliamento.

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

- Le eventuali messa a dimora di alberi ed arbusti finalizzate alla sistemazione del lotto di pertinenza si dovrà prediligere l'utilizzo delle principali piante non allergeniche;
- Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

9. Per gli edifici esistenti già legittimamente destinati a civile abitazione alla data di adozione del presente Piano Operativo, è consentita *una tantum* la realizzazione di una tettoia con altezza utile (HU) non superiore a 2,40 ml e una superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'abitazione, per un massimo di 30 mq. Tale manufatto potrà essere realizzato anche distaccato dal fabbricato principale, purché all'interno della sua area di pertinenza.

#### **Art.36.3.2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso produttivo non agricolo**

1. Sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso produttivo non agricolo sono ammessi tutti gli interventi di cui ai precedenti articoli 25 e 26, nel rispetto della classificazione dell'edificio di cui al precedente articolo 27 e salvo quanto previsto al successivo articolo 43.5.

2. È ammesso il mutamento di destinazione d'uso in residenza a condizione che le nuove unità immobiliari residenziali abbiano una superficie utile (SU) non inferiore a 65 mq.

3. Le variazioni della destinazione d'uso verso un'utilizzazione residenziale devono necessariamente prevedere una riduzione della Superficie Edificabile (SE) secondo le seguenti modalità:

- fabbricato originario con SE fino a 150 mq → abbattimento del 20% della SE
- fabbricato originario con SE fino a 300 mq → 120 mq di SE + 60% della SE residua
- fabbricato originario con SE fino a 400 mq → 120 mq di SE + 50% della SE residua
- fabbricato originario con SE fino a 500 mq → 120 mq di SE + 40% della SE residua
- fabbricato originario con SE superiore a 500 mq → 300 mq di SE

4. Le consistenze di cui al precedente comma sono calcolate alla data di adozione del Piano Operativo.

5. Gli interventi sono subordinati al rispetto di quando indicato al precedente articolo 36 e alla dimostrazione, in fase progettuale, della disponibilità di un adeguato approvvigionamento idrico e di idonei sistemi di depurazione.

6. I nuovi edifici dovranno essere collegati ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 600 mq adiacente ed accorpata all'edificio stesso.

#### **36.4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente agricolo con mutamento delle destinazioni d'uso**

1. Le modalità di intervento che determinano il mutamento della destinazione d'uso degli edifici presenti e legittimati in zona agricola sono regolate dalla legislazione vigente in materia, articoli 81, 82 e 83 della LR 65/2014 e dalle presenti norme.

2. Le nuove destinazioni d'uso ammesse sono residenziali e per servizi alla residenza, e alle condizioni precisate al successivo comma 6, turistico-ricettiva o commerciale.

3. Le nuove unità immobiliari residenziali non potranno in ogni caso prevedere una superficie utile (SU) non inferiore a 65 mq.

4. Per i nuovi usi ammessi deve essere dimostrata, in fase progettuale, la disponibilità di un adeguato approvvigionamento idrico e di idonei sistemi di depurazione.

5. Gli interventi che determinino una variazione della destinazione d'uso agricola, ai sensi dell'articolo 83 comma 1 della LR 65/2014, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente, e conseguente variazione catastale dell'area, nella quale il titolare si impegni a collegare gli edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 600 mq adiacente ed accorpata all'edificio stesso. Qualora l'area pertinenziale sia superiore a 10.000 mq ovvero l'intervento

realizzi più di 2 unità immobiliari l'Amministrazione, qualora ne ravvisi la necessità, può, con la medesima convenzione, richiedere adeguate opere di sistemazione ambientale di interesse pubblico.

6. La destinazione d'uso turistico-ricettiva o commerciale, limitata alla possibilità di insediamento di esercizi aventi una superficie di vendita sino a 100 mq, è ammessa a condizione che venga presentato, ed approvato o in ogni caso ritenuto congruo da parte dell'Amministrazione comunale, uno studio progettuale, che dia dimostrazione della sostenibilità ambientale in relazione all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento dei reflui, alla rete degli impianti, all'accessibilità e ai parcheggi, all'impatto sulla vegetazione di alto fusto esistente. Lo studio dovrà inoltre affrontare gli aspetti tesi a riordinare, riqualificare, risolvere eventuali problemi urbanistici presenti nell'area (miglioramenti viari, parcheggi, verde, piccole attrezzature, etc.); valutare l'impatto ambientale; verificare la compatibilità con il valore dell'edificio e con le urbanizzazioni presenti o necessarie (fognatura, approvvigionamento idrico, rete di impianti, etc.).

## **CAPO 4 : Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art. 64 comma 1 lettere b) c) e d) della L.R. 65/2014**

### **Art.37. Disciplina degli interventi nei nuclei storici, nuclei rurali e dei relativi ambiti di pertinenza**

1. Nell'ambito del territorio rurale il Piano Operativo, in coerenza con i contenuti del P.S.I.M., perimetra il territorio rurale costituito dalle aree agricole e forestali, dai nuclei rurali, dai nuclei storici, dalle aree ad elevato grado di naturalità, dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.
2. Le destinazioni e gli interventi per i nuclei storici e i nuclei rurali ed i relativi ambiti di pertinenza sono state definite ai precedenti articoli 30.1, 30.2 e 30.4 delle presenti norme.

### **Art.38. Disciplina degli ambiti periurbani**

1. Gli ambiti periurbani, sono aree in fregio al territorio urbanizzato e si tratta generalmente di tessuti agrari incolti o promiscui, di aree dismesse da riqualificare e da boschetti residuali.
2. In queste aree il Piano Operativo persegue:
  - il riordino e la riqualificazione paesaggistica e ambientale del margine fra gli insediamenti urbani ed il territorio rurale;
  - la salvaguardia delle permanenze del paesaggio agrario storico sia della pianura che della collina e la tutela delle testimonianze di valore storico documentale (viabilità storica ed opere d'arte connesse, recinzioni e opere di confinamento anche con elementi vegetali, muri a secco, edifici storici e documenti di cultura religiosa e materiale);
  - la tutela della funzione ecologica che queste aree svolgono anche attraverso la diffusa presenza di elementi di naturalità: frange di bosco, elementi arborei di pregio, siepi e filari, aree aperte, corsi d'acqua e vegetazione ripariale;
  - il sostegno delle attività agricole e la promozione di un'agricoltura multifunzionale, fortemente integrata con gli insediamenti urbani e finalizzata alla conservazione dei valori paesaggistici, ambientali e sociali di queste aree.
3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:
  - non è ammessa la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo; i nuovi annessi e manufatti agricoli, devono essere realizzati nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali di queste aree;
  - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché privo di valore, devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
  - ogni intervento di trasformazione deve garantire la conservazione del paesaggio agrario storico e delle diffuse testimonianze di valore storico documentale;
  - sono vietate le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto;
  - tutti gli interventi di trasformazione debbono essere corredati di un'analisi progettuale che dimostri il rispetto delle caratteristiche dei luoghi o il loro miglioramento dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.
4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - attività agricole;
  - residenziale;
  - industriale e artigianale in contesti produttivi esistenti;
  - commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;
  - turistico-ricettive limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale tipo:
    - piccoli alberghi e dimore d'epoca, albergo diffuso, agriturismo e aree di sosta per turismo itinerante,

strutture extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva;

- attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole ed alla valorizzazione turistica del territorio.

5. Per gli edifici a destinazione d'uso agricola sono ammessi i seguenti interventi:

Nelle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui al Titolo IV Capo 2, sono ammessi:

- manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni, di cui all'articolo 33 comma 1 lettera a), da realizzare con le caratteristiche di cui all'articolo 33.1 delle presenti norme;
- manufatti aziendali e di serre temporanee per periodi superiore ai due anni di cui all'articolo 33 comma 1 lettera b), da realizzare con le caratteristiche di cui all'articolo 33.2 delle presenti norme.

6. Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso agricola, nell'ipotesi di mantenimento della destinazione agricola e nel rispetto della classificazione dell'edificio di cui al precedente articolo 27, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 36.2 ad eccezione degli interventi che prevedano trasferimenti di consistenza non riconducibili agli interventi di **TIPO F** di cui al precedente articolo 26.

7. Per gli edifici a destinazione d'uso non agricola, nel rispetto della classificazione dell'edificio di cui al precedente articolo 27, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 36.3 ad eccezione degli interventi che prevedano trasferimenti di consistenza non riconducibili a interventi di **TIPO F**, di cui al precedente articolo 26, e opere volte alla realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra.

8. Orti sociali

In queste aree è consentita la realizzazione di orti sociali e strutture simili senza che questo costituisca variante del Piano Operativo. Il progetto delle relative opere e sistemazioni deve essere approvato dalla Giunta Comunale: in detto progetto sono definite le dimensioni e le caratteristiche di piccoli annessi in legno od altri materiali leggeri che possono essere realizzati a servizio di tali aree.

## **Art.39. Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'articolo 64 comma 1 lettera d) della L.R. 65/2014**

### **39.1. Aree estrattive – AE**

1. Sono le aree estrattive destinate all'escavazione dei materiali dal sottosuolo mediante la coltivazione dei giacimenti, disciplinate al successivo articolo 75 delle presenti norme.

### **39.2. Aree di discarica – AD**

1. Nelle tavole del Piano Operativo, con apposita simbologia, è individuata l'area di discarica di Molinuccio che ha garantito il conferimento dei rifiuti solidi urbani del Comune di Barberino di Mugello fino ad ottobre 1997, anno di cessazione dell'attività.

2. All'interno dell'area di discarica sono presenti infrastrutture ed impianti tecnologici destinati alla gestione del periodo successivo alla cessazione attività.

3. In tale ambito sono consentite le attività di manutenzione del sito ed il deposito temporaneo di attrezzature finalizzate alla raccolta degli scarti delle potature e degli sfalci direttamente realizzati dall'Amministrazione Comunale che dovranno essere successivamente destinati agli specifici impianti di smaltimento.

### **39.3. Aree produttive-artigianali esistenti in zona agricola – TPS.E**

1. Con TPS.E vengono indicate le aree del territorio rurale occupate da insediamenti produttivi-artigianali. Il Piano Operativo per i fabbricati presenti in tali aree persegue la possibilità di ampliamenti funzionali alle aziende. La presente disciplina vale anche per le aree ed i fabbricati con destinazione produttiva-artigianale non individuati ma presenti nel

territorio rurale.

2. Nei fabbricati e nelle relative pertinenze delle aree TPS.E sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale e industriale, artigianale di servizio alla residenza
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività

3. Nelle aree TPS.E sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al **TIPO F**, di cui al precedente articolo 26, compatibilmente con la classificazione di cui al precedente articolo 27;
- interventi *una tantum* di **TIPO H**, di cui al precedente articolo 26, con un incremento massimo del 20% della superficie edificata (SE) esistente alla data di adozione del Piano Operativo. Tali interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell'articolo 149 della LR 65/2014.

4. Negli interventi di **TIPO F** e di **TIPO H**, di cui al precedente articolo 26, è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi di sistemazione paesaggistica.

## **CAPO 5 : Interventi di cui alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014**

### **Art.40. Elenco degli interventi di cui alla Conferenza di Copianificazione**

1. Il Piano Operativo individua le seguenti localizzazioni di previsioni di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del territorio urbanizzato che la Conferenza di Copianificazione nelle sedute del 06.02.2023 e del 07.02.2024, ha ritenuto conformi a quanto previsto dall'articolo 25 della L.R. 65/2014. Tali previsioni sono riportate nelle *Allegato B - Schede Norma* delle presenti norme:

- AT\_1.6\_C – Lora ovest
- PUC\_1.8\_C – Lora nord 1
- PUC\_1.9\_C – Lora nord 2
- PUC\_1.10\_C – Lora sud
- AT\_3.1\_C – Visano
- AT\_3.3\_C – Campeggio Casello
- PUC\_3.4\_C – Bellavalle
- PUC\_4.4\_C – Ex Arci Galliano
- RQ\_5.1\_C – Montecarelli
- AT\_B.1\_C – Moriano
- AT\_B.2\_C – Campiano
- ID\_B.1a\_C – Turlaccio A
- PUC\_B.1b\_C – Turlaccio B
- PUC\_B.1c\_C – Turlaccio C
- PUC\_B.1d\_C – Turlaccio D
- PUC\_B.2\_C – Campo di volo
- RQ\_B.1\_C – Casalunga
- RQ\_B.2\_C – Montui
- OP\_B.1\_C – Andolaccio
- OP\_B.2\_C – Bellavista
- OP\_B.3\_C – Fangaccio
- OP\_B.4\_C – Oasi Gabbianello
- OP\_B.5\_C – Borgo di Bilancino
- OP\_B.6\_C – Nebbiaia

## PARTE TERZA: TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

### TITOLO V: TERRITORIO URBANIZZATO

#### CAPO 1 : Interventi di trasformazione urbana

##### **Art.41. Territorio urbanizzato e le sue parti**

1. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nelle tavole del territorio extraurbano – scala 1:10.000 e delle tavole della Disciplina dei suoli – scala 1:2.000, identifica il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 65/2014.
2. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il Piano Operativo perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani.
3. Fanno parte del territorio urbanizzato, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive.
4. Il Piano Operativo assume come territorio urbanizzato, ai sensi dell'articolo 4 della L.R. n. 65/2014 ed in coerenza al P.S.I.M., i seguenti insediamenti:
  - Barberino di Mugello
  - Casello
  - Cavallina
  - Galliano
  - Latera
  - Montecarelli
  - Santa Lucia
  - Ruzza
4. Il territorio urbanizzato risulta suddiviso in:
  - territorio urbanizzato consolidato
  - territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi.

##### **Art.42. Territorio urbanizzato consolidato**

1. Esso è costituito da:
  - Morfotipi urbani della Città Storica
    - a) TS.1 - Morfotipo urbano storico compatto
    - b) TS.2 - Morfotipo storicizzato
  - Morfotipi urbani della Città Contemporanea
    - Morfotipi urbani a prevalente funzione residenziale e mista
      - c) TR.3 - Morfotipo ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
      - d) TR.4 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata
      - e) TR.5 - Morfotipo puntiforme
      - f) TR.6 - Morfotipo a tipologie miste
      - g) TR.7 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine

- h) TR12 - Morfotipo a piccoli agglomerati minori
- Morfotipi della città produttiva e specialistica
  - i) TPS.1 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva
  - j) TPS.2 - Morfotipo a piattaforme produttive – commerciali – direzionali
  - k) TPS.3 - Insule specializzate

#### 42.1. Morfotipo urbano storico compatto – TS.1

1. Il morfotipo TS.1 è caratterizzato da tessuti compatti di matrice storica medioevale, organizzati prevalentemente in relazione alla morfologia orografica e alla fase di territorializzazione basso medievale in cui sono state realizzate le città di murate a cura della Repubblica fiorentina. Il margine è sovente ben definito dalla cinta muraria ed è può essere in contatto o con il territorio rurale, o con aree cuscinetto a carattere rurale e o con le aree di espansione successive. Tali tessuti è più difficile riscontrarli nei centri minori. Le strutture edilizie sono edificate con cortina edilizia prevalentemente continua ed edifici allineati al fronte stradale. E' forte il rapporto diretto con la strada e la presenza di mixità funzionale adeguata, con collocazione di servizi ai piani terra degli edifici. E' possibile riscontrare la presenza di edifici con funzioni specialistiche. Il tipo edilizio prevalente è abbastanza omogeneo con edifici pluripiano in linea di differenti altezze.

2. Il morfotipo TS.1 è classificato “zona omogenea A” ai sensi dell’articolo 2 del DM 1444 del 02.04.1968.

3. Il Piano Operativo, in recepimento di quanto indicato dal PSIM, persegue per il seguente morfotipo i seguenti obiettivi specifici:

- a) tutelare la struttura della cortina muraria continua lungo strada incrementando nel contempo la dotazione e la qualità dei servizi, della rete di spazi pubblici e del verde urbano;
- b) mantenere e creare dei varchi nella cortina edilizia continua per favorire l'utilizzo pubblico e semipubblico degli spazi interni con la creazione di una rete continua di spazi fruibili (percorsi ciclopedonali, ecc.);
- c) progettare la “rete degli spazi pubblici”, in connessione ai servizi a scala di quartiere localizzati ai piani terra degli edifici, prevedendo la trasformazione delle aree aperte presenti (marciapiedi, slarghi, parcheggi, ecc) come occasioni per incrementare la dotazione e la qualità della rete dello spazio pubblico e del tessuto connettivo ciclo-pedonale.

4. Nel presente morfotipo sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenziali
- b) turistico ricettive
- c) commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato
- d) direzionali e di servizio
- e) artigianali di servizio, di produzione di beni artistici e/o tradizionali purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale e qualora non nocive, non inquinanti o rumorose
- f) pubbliche o di interesse pubblico.
- g) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, chiese ed altri edifici per servizi religiosi

5. Ogni tipo di intervento all’interno del TS.1 dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- a) Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della classificazione di cui al precedente articolo 27, devono:
  - conservare i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali presenti;
  - utilizzare materiali, tecniche e colori tradizionali, tipo intonaco a calce e pittura silossanica, pietra, tetti a falde con pendenze limitate e manti di copertura in cotto, tinteggiature a calce nei colori che caratterizzano le preesistenze;
  - le canne fumarie esterne ed i comignoli dovranno essere in rame, e/o rivestiti in muratura, possibilmente ubicati in posizioni tergalì e non sui fronti principali, fatta salva la possibilità di ubicazione su fronti principali qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica di soluzioni alternative;
- b) l'installazione sulla copertura del tetto di impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile a servizio degli edifici e/o delle unità immobiliari è consentita a condizione che i pannelli (solari, fotovoltaici) siano realizzati a

- completa integrazione architettonica privilegiando soluzioni innovative che possano anche garantire una minore occupazione della copertura degli edifici ricorrendo a tecnologie che meglio si adattino all'architettura dell'edificio nel rispetto della salvaguardia delle visuali e degli scorci panoramici dai quali sia visibile la copertura;
- c) le pavimentazioni esterne dei resedi e delle terrazze aperte dovranno rispettare le caratteristiche delle preesistenze e comunque essere realizzati sempre con materiali e tipologie costruttive tradizionali;
  - d) in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 50 mq di Superficie Utile (SU).
  - e) È ammessa la realizzazione di manufatti pertinenziali nella misura massima di 10 mq di SE e un'altezza utile (HU) non superiore a 2,40 ml, per unità immobiliare, ma ciò esclusivamente in assenza di opere pertinenziali già esistenti. Tali manufatti non dovranno essere realizzati in aderenza all'edificio principale né sul fronte principale. Dovranno essere utilizzati materiali e finiture coerenti con quelli dell'edificio principale e nel rispetto dei caratteri architettonici e storico-culturali degli edifici e del contesto.
  - f) Nell'ipotesi di manufatti impropri esistenti all'interno del resede di riferimento, è ammessa, previa loro demolizione, la realizzazione di manufatti pertinenziali aventi superficie utile pari a quella esistente demolita con l'osservanza di quanto previsto alla precedente lettera e);
  - g) È vietata la realizzazione di terrazze a tasca.

## 42.2. Morfotipo storicizzato – TS.2

1. Il morfotipo TS.2 è caratterizzato da tessuti continui a bassa o media densità con lotti residenziali disposti lungo le diramazioni viarie lineari, generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale. Il tessuto lineare si sviluppa prevalentemente da aggregazioni insediative storiche del morfotipo TS.1 attestate su percorsi fondativi di connessione tra centri urbani. In molti casi la matrice storica è riconoscibile, sia per la rilevanza di manufatti di valore architettonico, sia per il rapporto diretto tra edificio e strada. Negli sviluppi successivi anche se la matrice storica (strada fondativa) è ancora riconoscibile (ma solo dal punto di vista topografico), la tipologia edilizia prevalente è quella della casa con duplicazione sui retri. Tale tessuto è collocato al centro delle espansioni urbane più compatte, oppure rappresenta il centro stesso dell'insediamento innervato a partire dalle principali direttrici stradali. Il margine urbano è rappresentato o dagli spazi tergalii verso il territorio rurale o dagli spazi tergalii rivolti verso i tessuti storici o contemporanei. Nei tessuti di matrice storicizzata la destinazione è prevalentemente residenziale ma sono presenti anche funzioni diverse dalla residenza (per lo più servizi di vicinato). Il tipo edilizio prevalente è rappresentato da edifici in linea pluripiano di modeste altezze (mediamente tre piani fuori terra).

2. Il morfotipo TS.2 è classificato "zona omogenea A" ai sensi dell'articolo 2 del DM 1444 del 02.04.1968.

3. Il Piano Operativo, in recepimento di quanto indicato dal PSIM, persegue i seguenti obiettivi specifici:

- a) Tutelare la struttura ad isolati, chiusi o semichiusi, incrementando nel contempo la dotazione e la qualità dei servizi, della rete di spazi pubblici e del verde urbano, e riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra gli insediamenti e la campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi;
- b) evitare la saturazione delle corti e spazi interni con interventi di nuova edificazione;
- c) evitare l'inserimento di architetture fuori scala e monofunzionali specialistiche;
- d) mantenere e creare dei varchi nella cortina edilizia continua per favorire l'utilizzo pubblico e semipubblico degli spazi interni con la creazione di una rete continua di spazi fruibili (percorsi ciclopedonali, ecc.);
- e) progettare la "rete degli spazi pubblici", in connessione ai servizi a scala di quartiere localizzati ai piani terra degli edifici, prevedendo la trasformazione delle aree aperte presenti (marciapiedi, slarghi, parcheggi, ecc) come occasioni per incrementare la dotazione e la qualità della rete dello spazio pubblico e del tessuto connettivo ciclo-pedonale.
- f) Progettare la delocalizzazione degli edifici produttivi dismessi o sottoutilizzati.
- g) riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica valorizzando gli elementi costitutivi degli ambiti periurbani là dove identificati

- h) Migliorare i fronti urbani (prospetti tergalì) verso lo spazio agricolo a filtro con il nucleo medioevale, là dove presente, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificio.
  - i) Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi della cintura verde a filtro con il territorio urbanizzato (ambiti periurbani là dove identificati).
4. Nel presente morfotipo sono consentite le seguenti destinazioni:
- a) residenziali
  - b) turistico ricettive
  - c) commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato
  - d) direzionali e di servizio
  - e) artigianali di servizio, di produzione di beni artistici e/o tradizionali purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale e qualora non nocive, non inquinanti o rumorose
  - f) pubbliche o di interesse pubblico.
  - g) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, chiese ed altri edifici per servizi religiosi
5. Ogni tipo di intervento all'interno del TS.2 dovrà osservare le seguenti prescrizioni:
- a) per gli interventi sugli edifici esistenti valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 42.1, comma 5 salvo quanto di seguito specificato;
  - b) in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 60 mq di Superficie Utile (SU).
  - c) quando consentiti dalla classificazione dell'edificio, di cui al precedente articolo 27, sono ammessi ampliamenti *una tantum* fino al 15% della Superficie Edificata (SE) esistente;
  - d) gli interventi di **TIPO E** e di **TIPO F** di cui ai precedenti articoli 25 e 26, quando ammessi dalla classificazione dell'edificio di cui al precedente articolo 27, devono essere accompagnati da una progettazione estesa a tutta l'area di pertinenza e con l'obbligo di non superare le altezze degli edifici preesistenti o se superiori degli edifici limitrofi;
  - e) gli interventi di **TIPO F** e di **TIPO H**, di cui al precedente articolo 26, devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze.

### 42.3. Morfotipo ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali – TR.3

1. Il morfotipo TR.3 si caratterizza per la sua densità variabile, propria delle espansioni dagli anni '50/'60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, con cortina edilizia discontinua ed edifici anche isolati su lotto e/o caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semi pubblici sistemati a verde o pavimentati. La maglia è strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare. Tali tessuti sono posizionati in prossimità della città storica come seconda corona di espansione.

Nel centro urbano principale sono a contatto con i tessuti ad isolato chiuso, mentre nei centri minori spesso sono a diretto contatto con la città storica o storicizzata. Tale tessuto è riscontrabile anche in casi di espansioni lineari e in aree periurbane o di confine. Il margine è anche rappresentato da una strada o dalla ferrovia. Nei casi di interventi inglobati da edificio tale strada pone in relazione tale tessuto con gli altri tipi di urbanizzazione.

Il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici. Sono presenti i servizi ai piani terra e gli edifici specialistici, ma frequentemente la dotazione di funzioni di servizio alla residenza ed il grado di complessità funzionale risulta comunque carente. Il tipo edilizio è caratterizzato da blocchi o da stecche, ma disomogeneo per la varietà di forme e gli edifici isolati si localizzano senza regole ordinarie su lotti di forme e geometrie irregolari.

2. Il morfotipo TR.3 è classificato "zona omogenea B" ai sensi dell'articolo 2 del DM 1444 del 02.04.1968.

3. Il Piano Operativo, in recepimento di quanto indicato dal PSIM, persegue i seguenti obiettivi specifici:

- a) conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici e

definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale;

- b) rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti;
- c) dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano;
- d) ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale);

4. Nel presente morfotipo sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenziali
- b) turistico ricettive
- c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato per il settore alimentare ed alle medie strutture di vendita fino a 300 mq di superficie di vendita per il settore non alimentare
- d) direzionali e di servizio
- e) artigianali di servizio, di produzione di beni artistici e/o tradizionali purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale e qualora non nocive, non inquinanti o rumorose
- f) pubbliche o di interesse pubblico
- g) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, chiese ed altri edifici per servizi religiosi

Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, non siano nocive, non siano rumorose e non recano molestia alle residenze.

5. Ogni tipo di intervento all'interno del TR.3 dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- a) nel rispetto di quanto previsto dalla classificazione dell'edificio, di cui al precedente articolo 27, qualora siano consentiti interventi pertinenziali di cui all'articolo 28.3 questi sono attuabili nel limite dell'Indice di Copertura (IC) del 50%;
- b) quando consentiti dalla classificazione dell'edificio, di cui al precedente articolo 27, sono ammessi ampliamenti *una tantum* fino al 20% della Superficie Edificata (SE) esistente;
- c) per gli interventi definiti da specifici progetti norma di cui al successivo articolo 43 valgono i parametri dimensionali e le tipologie indicati nell'*Allegato B - Schede Norma* alle Norme Tecniche di Attuazione;
- d) in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 60 mq. di Superficie Utile (SU);
- e) le destinazioni commerciali, di servizio e artigianali, sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;
- f) nell'ipotesi di edifici aventi destinazione d'uso diversa da quanto indicato al comma 4 sono ammessi gli interventi che non eccedono il **TIPO D1** di cui al precedente articolo 25.

#### 42.4. Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata – TR.4

1. Il morfotipo TR.4 è organizzato in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo derivante da un progetto unitario, caratterizzato dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi, o da una composizione di tipi edilizi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. I blocchi residenziali sono sistemati conformemente al progetto su lotti di forme e geometrie pianificate. Tale tessuto è posizionato spesso in aree periurbane, o come quartiere satellite dei centri maggiori. Il margine è ben definito sia nei casi di interventi inglobati da edificato che nei casi di contatto con aree aperte, ed è rappresentato da una strada. Le relazioni con il territorio aperto sono assenti. Il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici, e che sono abitualmente posti in diretta relazione con gli spazi aperti ad uso pubblico. Gli spazi pubblici ed aperti presentano un grado di organizzazione adeguato a strutturare una rete. In molti casi il progetto prevede l'inserimento di edifici destinati ad ospitare funzioni pubbliche e servizi. Spesso però la dotazione di servizi alla scala di quartiere e di funzioni accessorie alla residenza è scarsa o assente. Il tessuto si presenta con una netta strutturazione viaria elementare, ma molte volte disgiunta e addirittura giustapposta a quella dei tessuti vicini. Tipo edilizio a blocchi o stecche, nella maggior parte dei casi di dimensioni maggiori rispetto a quello tipico dei tessuti limitrofi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. Dal punto di vista morfotipologico è progettato con regole compositive e tipologiche autonome e risulta decontestualizzato sia da preesistenti trame agrarie sia dai caratteri

del tessuto urbano circostante.

2. Il morfotipo TR.4 è classificato “zona omogenea B” ai sensi dell’articolo 2 del DM 1444 del 02.04.1968.

3. Il Piano Operativo, in recepimento di quanto indicato dal PSIM, persegue i seguenti obiettivi specifici:

- a) attivare progetti di riqualificazione e di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell’architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio rurale;
- b) incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani);
- c) costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica);
- d) realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane;
- e) Riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e extraurbano, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani).

4. Nel presente morfotipo sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenziali
- b) turistico ricettive
- c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato per il settore alimentare ed alle medie strutture di vendita fino a 300 mq di superficie di vendita per il settore non alimentare
- d) direzionali e di servizio
- e) artigianali di servizio, di produzione di beni artistici e/o tradizionali purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale e qualora non nocive, non inquinanti o rumorose
- f) pubbliche o di interesse pubblico.
- g) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, chiese ed altri edifici per servizi religiosi

Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, non siano nocive, non siano rumorose e non recano molestia alle residenze.

5. Ogni tipo di intervento all’interno del TR.4 dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- a) per gli interventi sugli edifici esistenti valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 27 salvo quanto indicato dal presente comma;
- b) per gli interventi definiti da specifici progetti norma di cui al successivo articolo 43 valgono i parametri dimensionali e le tipologie indicati nell’*Allegato B - Schede Norma* alle Norme Tecniche di Attuazione;
- c) in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d’uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 60 mq. di Superficie Utile (SU);
- d) le destinazioni commerciali, di servizio e artigianali, sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;
- e) per il periodo di permanenza delle attività non consentite nel presente morfotipo sono ammessi gli interventi che non eccedono il **TIPO D1** di cui al precedente articolo 25;

6. Nell’ipotesi di assenza di specifiche schede norma, gli interventi di **TIPO H** di cui al precedente articolo 26, possono comportare un aumento della Superficie Utile abitabile dell’unità immobiliare di riferimento nel limite del 20% della Superficie Edificata (SE) esistente. Gli interventi di addizione volumetrica non devono comportare superfetazioni, ovvero parti non organiche con i caratteri tipologici dell’edificio esistente, ed essere realizzati nel rispetto dell’impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell’edificio nonché del contesto di riferimento esito di una progettazione unitaria.

## 42.5. Morfotipo puntiforme – TR.5

1. Il morfotipo TR.5 è caratterizzato da tessuti a bassa densità, localizzati ai margini degli insediamenti, caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici pluripiano di modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private liberamente sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere. La formazione di tali tessuti avviene prevalentemente per addizioni singole con debole o assente organizzazione in isolati e con parziale o assente gerarchizzazione dei percorsi viari. Hanno un rapporto con la strada non diretto ma mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Totale prevalenza di funzioni residenziali e assenza di spazi pubblici e di servizi.

2. Il morfotipo TR.5 è classificato “zona omogenea B” ai sensi dell’articolo 2 del DM 1444 del 02.04.1968.

3. Il Piano Operativo, in recepimento di quanto indicato dal PSIM, persegue i seguenti obiettivi specifici:

- a) promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all’insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città;
- b) progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani;
- c) utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica;
- d) riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (direttrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel tessuto, con la città e con il territorio aperto;
- e) dotare il tessuto di “boulevards urbani”, trasformando le direttrici viarie principali in “assi attrezzati” dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.

4. Nel presente morfotipo sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenziali
- b) turistico ricettive
- c) direzionali e di servizio
- d) artigianali di servizio, di produzione di beni artistici e/o tradizionali purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale e qualora non nocive, non inquinanti o rumorose
- e) pubbliche o di interesse pubblico.
- f) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, chiese ed altri edifici per servizi religiosi

Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, non siano nocive, non siano rumorose e non recano molestia alle residenze.

5. Ogni tipo di intervento all’interno del TR.5 dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- a) per gli interventi sugli edifici esistenti valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 27 salvo quanto indicato dal presente comma;
- b) per gli interventi definiti da specifici progetti norma di cui al successivo articolo 43 valgono i parametri dimensionali e le tipologie indicati nell’*Allegato B - Schede Norma* alle Norme Tecniche di Attuazione;
- c) in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d’uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 60 mq. di Superficie Utile (SU);
- d) le destinazioni di servizio e artigianali, sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;
- e) per il periodo di permanenza delle attività non consentite nel presente morfotipo sono ammessi gli interventi che non eccedono il **TIPO D1** di cui al precedente articolo 25;

6. Nell’ipotesi di assenza di specifiche schede norma, gli interventi di **TIPO H** di cui al precedente articolo 26, possono comportare un aumento della Superficie Utile abitabile dell’unità immobiliare di riferimento nel limite del 20% della Superficie Edificata (SE) esistente. Tali interventi non devono comportare superfetazioni, ovvero parti non organiche con i caratteri tipologici dell’edificio esistente, ed essere realizzati nel rispetto dell’impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell’edificio nonché del contesto di riferimento esito di una progettazione unitaria.

## 42.6. Morfotipo a tipologie miste – TR.6

1. Il morfotipo TR.6 è organizzato da tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali, che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata, ancorché spesso esito di interventi unitari pianificati. Rispetto alla mixità dei tessuti storici dove il tessuto produttivo si inserisce nella struttura compatta degli isolati urbani, nelle urbanizzazioni contemporanee il tessuto misto, date le esigenze dimensionali e tipologiche delle strutture produttive (con ampie aree non edificate di servizio alle attività di produzione-commercio) e la loro bassa qualità architettonica, è caratterizzato dalla rottura di qualsiasi relazione compositiva fra tessuto produttivo e residenziale, con il risultato di un'urbanizzazione caotica e di un paesaggio urbano di bassa qualità. Tale tessuto è collocato prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti, ma non è raro riscontrarlo all'interno dell'area urbana, soprattutto negli insediamenti di dimensioni maggiori. Il margine non è chiaramente definito, ed è rappresentato nella maggioranza dei casi da infrastrutture/strade di collegamento, piazzali di servizio, depositi, parcheggi. Rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto talvolta mediato da spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Alta complessità funzionale. Assenza o carenza di spazi pubblici, spesso limitati ad aree destinate al parcheggio. Tipi edilizi diversificati per tipologia e dimensione, con destinazioni funzionali talvolta incompatibili, disposti senza ordine o regola l'uno accanto all'altro.

2. Il morfotipo TR.6 è classificato “zona omogenea B” ai sensi dell'articolo 2 del DM 1444 del 02.04.1968.

3. Il Piano Operativo, in recepimento di quanto indicato dal PSIM, persegue i seguenti obiettivi specifici:

- a) attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo;
- b) incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
- c) prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali. Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
- d) eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
- e) ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
- f) riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità) tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- g) favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
- h) verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;
- i) Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione.

4. Nel presente morfotipo sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenziali
- b) turistico ricettive
- c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato per il settore alimentare ed alle medie strutture di vendita fino a 300 mq di superficie di vendita per il settore non alimentare
- d) direzionali e di servizio
- e) artigianali di servizio, di produzione di beni artistici e/o tradizionali purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale e qualora non nocive, non inquinanti o rumorose
- f) pubbliche o di interesse pubblico.
- g) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, chiese ed altri edifici per servizi religiosi

Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano

inquinamenti, non siano nocive, non siano rumorose e non recano molestia alle residenze.

5. Ogni tipo di intervento all'interno del TR.6 dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- a) per gli interventi sugli edifici esistenti valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 27 salvo quanto indicato dal presente comma;
- b) per gli interventi definiti da specifiche schede norma di cui al successivo articolo 43 valgono i parametri dimensionali e le tipologie indicati nell'*Allegato B - Schede Norma* alle Norme Tecniche di Attuazione;
- c) in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 60 mq. di Superficie Utile (SU);
- d) le destinazioni commerciali, di servizio e artigianali, sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;
- e) per il periodo di permanenza delle attività non consentite nel presente morfotipo sono ammessi gli interventi che non eccedono il **TIPO D1** di cui al precedente articolo 25;

6. Nell'ipotesi di assenza di specifiche schede norma, gli interventi di **TIPO H** di cui al precedente articolo 26, possono comportare un aumento della Superficie Utile abitabile dell'unità immobiliare di riferimento nel limite del 20% della Superficie Edificata (SE) esistente. Tali interventi non devono comportare superfetazioni, ovvero parti non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio esistente, ed essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio nonché del contesto di riferimento esito di una progettazione unitaria.

#### 42.7. Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine – TR.7

1. Il morfotipo TR.7 è caratterizzato da insediamenti a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente. La caratteristica saliente è la frammentarietà ed incompletezza di tali espansioni, tanto da non essere percepite come tessuti, ma come sfrangiamenti della città nel territorio rurale. Tale tessuto è collocato ai margini delle espansioni urbane più compatte dei centri maggiori o delle espansioni insediative dei centri minori. Assenza di margine urbano. Rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto talvolta mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Destinazione prevalentemente residenziale e quasi ovunque impianto non completo e casuale ed assenza di spazi pubblici e servizi. Il tipo edilizio prevalente è caratterizzato da edifici mono e bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto. Raramente edifici a blocco o stecche.

2. Il morfotipo TR.7 è classificato "zona omogenea B" ai sensi dell'articolo 2 del DM 1444 del 02.04.1968.

3. Il Piano Operativo, in recepimento di quanto indicato dal PSIM, persegue i seguenti obiettivi specifici:

- a) attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano anche di riqualificazione o rigenerazione, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente;
- b) bloccare i processi di dispersione insediativa. Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna;
- c) migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;
- d) Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta;
- e) riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana;
- f) dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere.

4. Nel presente morfotipo sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenziali
- b) turistico ricettive
- c) direzionali e di servizio
- d) artigianali di servizio, di produzione di beni artistici e/o tradizionali purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale e qualora non nocive, non inquinanti o rumorose
- e) pubbliche o di interesse pubblico.
- f) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, chiese ed altri edifici per servizi religiosi

Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, non siano nocive, non siano rumorose e non recano molestia alle residenze.

5. Ogni tipo di intervento all'interno del TR.7 dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- a) per gli interventi sugli edifici esistenti valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 27 salvo quanto indicato dal presente comma;
- b) per gli interventi definiti da specifiche schede norma di cui al successivo articolo 43 valgono i parametri dimensionali e le tipologie indicati nell'*Allegato B - Schede Norma* alle Norme Tecniche di Attuazione;
- c) in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 60 mq. di Superficie Utile (SU);
- d) le destinazioni di servizio e artigianali, sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;
- e) per il periodo di permanenza delle attività non consentite nel presente morfotipo sono ammessi gli interventi che non eccedono il **TIPO B** di cui al precedente articolo 25;

6. Nell'ipotesi di assenza di specifiche schede norma, gli interventi di **TIPO H** di cui al precedente articolo 26, possono comportare un aumento della Superficie Utile abitabile dell'unità immobiliare di riferimento nel limite del 20% della Superficie Edificata (SE) esistente. Tali interventi non devono comportare superfetazioni, ovvero parti non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio esistente, ed essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio nonché del contesto di riferimento esito di una progettazione unitaria.

#### 42.8. Morfotipo a piccoli agglomerati minori – TR.12

1. Il morfotipo TR.12 è caratterizzato da nuclei di piccola dimensione, borghi in territorio rurale, esclusivamente residenziali e di nuova edificazione diffusi sul territorio. Talvolta nati come espansione di insediamenti rurali. Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, che si struttura sul territorio seguendo logiche funzionali in totale assenza di relazioni con il contesto rurale. Formazione solo in parte pianificata con crescita incrementale per singoli lotti. Caratteristica saliente è la rottura dei legami con il territorio rurale e le sue funzioni socio-produttive e la trasformazione del tessuto insediativo rurale in modelli di tipo urbano. Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati, sistemati a verde o pavimentati. Destinazione prevalentemente residenziale e bassa dotazione di spazi pubblici e servizi. Tipo edilizio prevalente della casa uni-bifamiliare e del piccolo condominio isolato su lotto nei casi di destinazione residenziale. Piccoli capannoni isolati nel caso di destinazione produttivo-commerciale, direzionali e ad uso specialistico. Tale tessuto è diffuso nel territorio rurale, sia in continuità con i tessuti urbani che verso il territorio rurale, per lo più come insediamento satellite. Nella maggior parte dei casi non esiste un margine definito.

2. Il morfotipo TR.12 è classificato "zona omogenea B" ai sensi dell'articolo 2 del DM 1444 del 02.04.1968.

3. Il Piano Operativo, in recepimento di quanto indicato dal PSIM, persegue i seguenti obiettivi specifici:

- a) bloccare questa forma di urbanizzazione e riqualificare gli insediamenti discontinui verso una rete di piccoli centri urbani con dotazione di servizi;
- b) arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo;
- c) promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale, verso aree specialistiche e urbane (i capannoni delocalizzati nelle aree produttive esistenti; abitazioni in nuclei urbani da

densificare);

- d) realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità;
- e) utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente;
- f) provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani.

4. Nel presente morfotipo sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenziali
- b) turistico ricettive
- c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato
- d) direzionali e di servizio
- e) artigianali di servizio, di produzione di beni artistici e/o tradizionali purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale e qualora non nocive, non inquinanti o rumorose
- f) pubbliche o di interesse pubblico.
- g) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, chiese ed altri edifici per servizi religiosi

Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, non siano nocive, non siano rumorose e non recano molestia alle residenze.

5. Ogni tipo di intervento all'interno del TR.7 dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- a) per gli interventi sugli edifici esistenti valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 27 salvo quanto indicato dal presente comma;
- b) per gli interventi definiti da specifici progetti norma di cui al successivo articolo 43 valgono i parametri dimensionali e le tipologie indicati nell'*Allegato B - Schede Norma* alle Norme Tecniche di Attuazione;
- c) in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 60 mq. di Superficie Utile (SU);
- d) le destinazioni di servizio e artigianali, sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;
- e) per il periodo di permanenza delle attività non consentite nel presente morfotipo sono ammessi gli interventi che non eccedono il **TIPO D1** di cui al precedente articolo 25;

6. Nell'ipotesi di assenza di specifiche schede norma, gli interventi di **TIPO H**, di cui al precedente articolo 26, possono comportare un aumento della Superficie Utile abitabile dell'unità immobiliare di riferimento nel limite del 20% della Superficie Edificata (SE) esistente. Gli interventi di addizione volumetrica non devono comportare superfetazioni, ovvero parti non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio esistente, ed essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio nonché del contesto di riferimento esito di una progettazione unitaria.

#### 42.9. Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva – TPS.1

1. Il morfotipo TPS.1 è caratterizzato da tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riviera fluviale, su un solo lato dell'arteria o su entrambi, spesso d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti. In alcuni casi i lotti edificati risultano radi e intervallati da aree libere, in altri la disposizione lungo strada dei capannoni ha generato un ispessimento ed un'iterazione del principio insediativo fino alla saturazione dei lotti. Talvolta sono presenti lotti residenziali isolati inglobati. Tessuti in netta discontinuità con il tessuto urbano circostante e con il territorio rurale. Il margine è talvolta assente e talvolta è costituito da una strada di servizio che da un lato affaccia direttamente sul territorio rurale. La strada funziona da fulcro attrattore e asse di orientamento con gli edifici disposti perpendicolarmente ad essa. Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati, adibiti a funzioni complementari alla produzione. Spesso l'accesso ai singoli lotti è diretto sulla strada, anche se ad alto scorrimento. Destinazione esclusivamente commerciale/produttiva, con presenza sporadica di

residenze nate a servizio delle attività produttive. Totale assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a parcheggio. Talvolta sono presenti minimi servizi legati ai lavoratori che gravitano nell'area. Tipo edilizio prevalente del grande capannone prefabbricato, isolato su lotto e arretrato rispetto al fronte stradale, con assetti di facciata spesso variati e individualizzanti.

2. Il morfotipo TPS.1 è classificato "zona omogenea D" ai sensi dell'articolo 2 del DM 1444 del 02.04.1968.

3. Il Piano Operativo, in recepimento di quanto indicato dal PSIM, persegue i seguenti obiettivi specifici:

- a) riqualificare gli insediamenti produttivi ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio rurale e tra il tessuto produttivo e la città;
- b) impedire ulteriori processi di edificazione lungo le strade;
- c) progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica;
- d) riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica.
- e) provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.

4. Nel presente morfotipo sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) artigianale e industriale
- b) artigianali di servizio, di produzione di beni artistici e/o tradizionali
- c) commerciale all'ingrosso e depositi
- d) commerciale fino alla media distribuzione di vendita
- e) direzionali e di servizio
- f) attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive
- g) residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività

Le destinazioni commerciali non possono superare complessivamente il 20% della SE totale sull'intero comparto produttivo di riferimento.

5. Nel presente morfotipo sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al **TIPO G** di cui al precedente articolo 26;
- gli incrementi di SU ove ammessi per il singolo edificio potranno essere attuati fino ad un massimo del 20% della SE esistente alla data di adozione del Piano Operativo e nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati.

6. E' ammessa la realizzazione di una residenza dei titolari, gestori o custodi dell'attività, fino ad un massimo di 120 mq di SE per unità produttiva. Ai fini dell'applicazione della presente disposizione occorre che la SE, per la parte produttiva di riferimento, da realizzare o esistente non sia inferiore ai 1.000 mq. L'intervento è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'avente titolo si impegna a non alienare separatamente l'alloggio dall'immobile produttivo.

7. Nei tessuti TPS.1 le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto fatti salvi i seguenti casi:

- quando si renda necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione, nel qual caso è prescritto il progetto unitario convenzionato,
- per gli interventi di **TIPO G**, di cui al precedente articolo 26, per i quali è prescritto il piano di recupero.

8. Negli interventi di **TIPO E** e di **TIPO F**, di cui ai precedenti articoli 25 e 26, e nelle ipotesi di ampliamento è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi di sistemazione paesaggistica.

#### 42.10. Morfotipo a piattaforma produttive - commerciali - direzionali – TPS.2

1. Il morfotipo TPS.2 è caratterizzato da aree specializzate per grandi attrezzature, destinate all'insediamento di funzioni specialistiche, commerciali/produttive e servizi di interesse locale e territoriale autonome e separate dal contesto urbano di riferimento. Possono essere inglobati nelle aree urbane o localizzati all'esterno degli insediamenti, la caratteristica è comunque la giustapposizione e l'assenza di relazioni con il contesto urbano o ambientale in cui sono inseriti. Il margine è netto, i tessuti sono spesso recintati. Destinazione esclusivamente commerciale/produttiva, con presenza sporadica di residenze nate a servizio delle attività produttive. Totale assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a

parcheggio. Talvolta sono presenti minimi servizi legati ai lavoratori che gravitano nell'area. Rapporto con la strada di solito assente fatto salvo l'accesso all'insediamento. Prevalentemente complessi monofunzionali specialistici. Tipologie di insediamento molto diversificate e specifiche in base al tipo di funzione da insediare.

2. Il morfotipo TPS.2 è classificato "zona omogenea D" ai sensi dell'articolo 2 del DM 1444 del 02.04.1968.

3. Il Piano Operativo, in recepimento di quanto indicato dal PSIM, persegue i seguenti obiettivi specifici:

- a) integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica;
- b) creare relazioni con il contesto urbano di riferimento (riqualificare gli accessi alla città, ecc.);
- c) progettare il margine con il territorio rurale attraverso gli interventi mirati alla salvaguardia di varchi e visuali;
- d) mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;
- e) incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti;
- f) sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc per la produzione di energie alternative.

4. Nel presente morfotipo sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) artigianale e industriale
- b) artigianali di servizio, di produzione di beni artistici e/o tradizionali
- c) commerciale all'ingrosso e depositi
- d) commerciale fino alla media distribuzione di vendita
- e) direzionali e di servizio
- f) attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive
- g) residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività
- h) impianti solari per la produzione di energia.

Le destinazioni commerciali non possono superare complessivamente il 50% della SE totale sull'intero comparto produttivo di riferimento.

5. Nel presente morfotipo sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al **TIPO I** di cui al precedente articolo 26;
- gli incrementi di Superficie Utile (SU) ammessi nella misura massima del 20% della Superficie Edificata (SE) esistente alla data di adozione del Piano Operativo possono essere attuate nel rispetto dei seguenti parametri:
  - Indice di Copertura massimo (IC) = 50%
  - Indice di Edificabilità Fondiaria (IF) = 0,60 mq / mq
  - Altezza Massima del fronte (Hmax) = 10 ml
  - Parcheggi privati = 10 mq / 100 mc
  - Distanza minima tra fabbricati = 10 ml
  - Distanza minima dalle strade pubbliche = 10 ml
  - Superficie permeabile minima = 25%

6. E' ammessa la realizzazione di una residenza dei titolari, gestori o custodi dell'attività, fino ad un massimo di 120 mq di SE per unità produttiva. Ai fini dell'applicazione della presente disposizione occorre che la SE, per la parte produttiva di riferimento, da realizzare o esistente, non sia inferiore ai 1.000 mq. L'intervento è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'avente titolo si impegna a non alienare separatamente l'alloggio dall'immobile produttivo.

7. Nei tessuti TPS.2 le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto fatti salvi i seguenti casi:

- quando si renda necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione, nel qual caso è prescritto il progetto unitario convenzionato,
- per gli interventi di **TIPO G**, di cui al precedente articolo 26, per i quali è prescritto il piano di recupero.

8. Negli interventi di **TIPO E** e di **TIPO F**, di cui ai precedenti articoli 25 e 26, e nelle ipotesi di ampliamento è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi di sistemazione paesaggistica.

### 42.11. Insule specializzate – TPS.3

1. Il morfotipo TPS.3 è caratterizzato da aree specializzate per grandi attrezzature, destinate all'insediamento di funzioni specialistiche e servizi di interesse locale e territoriale autonome e separate dal contesto urbano di riferimento. Comprendono i complessi scolastici, i servizi privati di interesse pubblico, i servizi di livello sovracomunale (Protezione Civile), le aree sportive e l'Outlet di Barberino store e grandi strutture commerciali isolate. Si caratterizzano per essere dei complessi monofunzionali specialistici con rapporti con la strada di solito assenti fatto salvo l'accesso all'insediamento. Le tipologie di insediamento sono molto diversificate e specifiche in base al tipo di funzione da insediare. Possono essere inglobati nelle aree urbane o localizzati all'esterno dei nuclei abitati, la caratteristica è comunque la giustapposizione e l'assenza di relazioni con il contesto urbano o ambientale in cui sono inseriti. Il margine è netto, i tessuti sono spesso recintati.

#### **a) OUTLET DI BARBERINO**

a1. Il morfotipo TPS.3 di Outlet Barberino è classificato "zona omogenea D" ai sensi dell'articolo 2 del DM 1444 del 02.04.1968.

a2. Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) commerciale
- b) direzionali e di servizio

a3. Negli edifici esistenti sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui agli articoli 26 e 27 delle presenti norme ad esclusione degli interventi di **TIPO H**.

a4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Nuova Superficie Edificabile (SE) = 3.000 mq
- Altezza Massima del fronte (Hmax) = 10 ml
- Distanza minima tra fabbricati = 10 ml
- Distanza minima dalle strade pubbliche = 10 ml

a5. L'intervento di nuova edificazione di completamento si attua mediante Piano Attuativo esteso all'intera area TPS.3.

#### **b) APA BOUTURLIN DI BARBERINO**

b1. Il morfotipo TPS.3 di APA Bouturlin è classificato "zona omogenea F" ai sensi dell'articolo 2 del DM 1444 del 02.04.1968.

b2. Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attrezzature di servizio pubbliche limitatamente ai servizi per l'assistenza sanitaria e ai servizi sociali e ricreativi
- b) direzionali e di servizio

b3. Nel presente morfotipo sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al **TIPO I** di cui al precedente articolo 26;
- ampliamento della SU (superficie utile) fino ad un massimo del 20% della Superficie Edificata (SE) esistente alla data di adozione del Piano Operativo, da attuarsi anche nelle aree di pertinenza e nel rispetto delle distanze minime e delle altezze esistenti.
- nuova edificazione pari a 520 mq di SE, SC (superficie coperta) non superiore a 260 mq e HF (altezza del fronte) non superiore a 2 piani, da realizzarsi nell'area catastalmente individuata nel foglio 80 particella 714.

b4. Nel presente tessuto TPS.3 le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto. Per gli interventi di **TIPO G**, di cui al precedente articolo 26, è prevista la redazione di uno specifico piano di recupero.

### 42.12. Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione – STC

1. Sono aree soggette a piani attuativi o a interventi diretti convenzionati, per le quali sono ancora vigenti le convenzioni stipulate.

2. In queste aree si attuano gli interventi previsti all'interno del piano attuativo o del progetto convenzionato

con le modalità previste dalla convenzione, fino alla scadenza dei detti strumenti.

3. Nel periodo di efficacia del piano attuativo o della convenzione sono ammesse varianti, purché non in contrasto con la disciplina delle presenti norme.

4. A seguito della completa attuazione e correlate attestazioni di abitabilità/agibilità, e verifica della regolare esecuzione delle opere infrastrutturali previste le aree in oggetto assumeranno implicitamente il tessuto TR.4 per i piani e gli interventi a prevalente destinazione residenziale e TPS.2 per quelli a prevalente destinazione produttiva.

#### **Art.43. Territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi**

1. Il Piano Operativo individua e disciplina le trasformazioni degli assetti insediativi e infrastrutturali ed edilizi del territorio con valenza quinquennale con specifiche schede normative indicate nelle tavole grafiche e disciplinati negli articoli seguenti o nell'*Allegato B - Schede Norma*, suddivisi in :

- ID n. : Interventi Diretti
- PUC n. : Progetti Unitari Convenzionati
- AT n. : Aree di Trasformazione
- RQ n. : Aree di riqualificazione urbanistica
- OP n. : Progetto di opera pubblica

2. Per tutti gli interventi di cui al comma 1 e disciplinati nell'*Allegato B - Schede Norma* e valgono esclusivamente i parametri e le prescrizioni ivi riportate. Le indicazioni progettuali riportate nelle schede normative di cui sopra, prevalgono anche sulle categorie di intervento dei fabbricati esistenti schedati all'*Allegato A1 - Schedatura del patrimonio edilizio esistente rurale* e all'*Allegato A2 - Schedatura del Patrimonio Edilizio esistente urbano* delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

3. Nelle schede normative assumono valore vincolante:

- 1) i parametri prescrittivi indicati: i dati quantitativi (la SE di progetto, l'indice di copertura, l'altezza massima del fronte, la tipologia edilizia e la superficie minima soggetta a cessione gratuita per la realizzazione degli standard, al quantità di edilizia sociale);
- 2) gli elementi grafici prescrittivi;
- 3) le prescrizioni progettuali;
- 4) le prescrizioni della disciplina dei Beni Paesaggistici;
- 5) le mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse della VAS.

4. Assumo, inoltre, valore vincolante le fattibilità geologiche, sismiche ed idrauliche individuate per ogni intervento di trasformazione.

5. Per i fabbricati esistenti all'interno delle schede normative sono ammessi, nelle more dell'attuazione delle previsioni contenute nelle schede normative, esclusivamente interventi fino al **TIPO D**, di cui al precedente articolo 25, fatti salvi i minori tipi di intervento previsti dalla classificazione del singolo edificio.

#### **43.1. ID – Area di trasformazione soggetta a intervento diretto**

1. Tali zone individuano i lotti liberi dove, in base al Piano Operativo è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate nell'*Allegato B - Schede Norma* alle presenti norme.

2. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'interno delle schede normative di cui all'*Allegato B - Schede Norma*.

3. In queste zone le previsioni del Piano Operativo si attuano di norma per intervento diretto.

4. Ciascuna zona soggetta a Intervento Diretto è individuata nelle tavole *QP.RUR – Disciplina dei suoli nel territorio rurale* e nelle tavole *QP.URB – Disciplina dei suoli nel territorio urbanizzato* con un numero che consente di individuare i parametri urbanistico-edilizi e gli eventuali vincoli tipologici nell'*Allegato B - Schede Norma*.

5. Nei lotti a destinazione residenziale, individuati nell'*Allegato B - Schede Norma*, dove non è prescritta la tipologia, non sono ammesse unità abitative inferiori a 60 mq. di Superficie Utile (SU).
6. Qualora il lotto edificabile insista su più proprietà, le superfici edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiari inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari. Nei casi in cui la scheda normativa preveda differenti tipologie edilizie è ammessa la presentazione di Permessi di Costruire per singola proprietà.

### 43.2. PUC – Area di trasformazione soggetta progetto unitario convenzionato

1. Tali zone individuano le aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria e le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento. In queste aree sono individuati lotti liberi dove in base al Piano Operativo è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate nell'apposito elenco *Allegato B - Schede Norma* alle presenti norme.
2. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'interno delle schede normative di cui all'*Allegato B - Schede Norma*.
3. In queste zone, per le quali si applica l'articolo 121 della LR 65/2014, le previsioni del Piano Operativo sono sempre subordinate alla stipula di una convenzione, finalizzata alla realizzazione e cessione di opere pubbliche, e secondo le modalità di cui al successivo punto.
4. Ciascuna zona soggetta a Progetto Unitario Convenzionato Intervento è individuata nelle tavole della tavole *QP.RUR – Disciplina dei suoli nel territorio rurale* e nelle tavole *QP.URB – Disciplina dei suoli nel territorio urbanizzato* con un numero che consente di individuare i parametri dimensionali e gli eventuali vincoli tipologici nell'*Allegato B - Schede Norma*.
5. Qualora il lotto edificabile insista su più proprietà, le superfici edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiari inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari.
6. Nei lotti PUC appositamente perimetrati sulle tavole del Piano Operativo, contestualmente alla presentazione della prima domanda di permesso a costruire, deve essere presentato un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione generale di tutta l'area che, una volta approvato dalla Giunta Comunale costituirà la base per la convenzione da stipularsi fra i titolari della proprietà dell'intera area e l'Amministrazione Comunale. Nel caso che il lotto edificabile insista su più proprietà, è ammessa la presentazione del primo Permesso a Costruire anche per una singola proprietà, a condizione che vengano eseguite tutte le opere di urbanizzazione previste dagli elaborati di Piano e definite nella convenzione. E' ammessa comunque la realizzazione anche del solo comparto funzionale corrispondente almeno al 50% dell'intera superficie territoriale.
7. Nella Convenzione dovranno essere contenuti i seguenti elementi fondamentali:
  - a) il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione con il computo metrico estimativo e il capitolato speciale delle medesime;
  - b) l'impegno e cessione delle opere e dell'area entro il termine di validità del permesso, con l'assunzione di tutti gli oneri connessi al passaggio di proprietà a favore del Comune;
  - c) polizza fidejussoria a prima richiesta e senza condizioni di importo idoneo a garantire l'adempimento degli obblighi;
  - d) eventuali specifiche misure perequative, finalizzate alla realizzazione opere pubbliche anche all'esterno del perimetro dell'area oggetto di intervento.
8. Per la realizzazione delle opere suddette, il titolare del permesso di costruire avrà diritto allo scomputo degli oneri connessi fino al raggiungimento dell'importo delle opere. Qualora il costo delle suddette opere sia superiore agli oneri del permesso, il titolare avrà comunque l'onere di realizzare l'intera opera.
9. Le opere di urbanizzazione da realizzare sono indicate nelle schede normative di cui all'*Allegato B - Schede Norma*, nei casi in cui la perimetrazione non comprenda tutta l'opera di urbanizzazione primaria, il titolare dovrà realizzare solo

quella contenuta all'interno di tale perimetro, è tuttavia facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la realizzazione anche di opere esterne al perimetro dell'intervento edilizio convenzionato individuato sulle tavole del Piano Operativo e nelle specifiche schede normative di cui all'*Allegato B - Schede Norma*.

10. Lo schema progettuale individuato nelle schede normative di cui all'*Allegato B - Schede Norma*, è da considerarsi di carattere indicativo e pertanto non vincolante in sede di progetto degli interventi, salvo specifiche prescrizioni nelle relative schede.

11. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti all'interno del perimetro della scheda normativa, per gli edifici e le aree di pertinenza saranno ammessi gli interventi previsti dallo specifico tessuto insediativo all'interno del quale si inseriscono.

### 43.3. AT – Area di trasformazione soggetta a piano attuativo

1. Le porzioni di territorio, alle quali il Piano Operativo assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione, sono articolate in aree di trasformazione disciplinate con apposite schede normative .

2. Ciascuna area di trasformazione classificata **AT** è individuata nelle tavole della “disciplina del suolo” con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde, nell'*Allegato B - Schede Norma*, la relativa scheda normativa. Il Piano Operativo, attraverso le schede normative, detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

3. La scheda norma delle area di trasformazione è il risultato di una progettazione urbanistica che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti, considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico.

4. Le schede norma classificate con **AT\_R** e perimetrare con apposito segno grafico, prevedono specifiche misure relative alla riqualificazione urbana la cui disciplina è definita al successivo art. 43.5.

5. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'interno delle schede normative di cui all'*Allegato B - Schede Norma*.

6. Le aree di trasformazione sono costituite da una superficie fondiaria (data dalla superficie del sedime dell'edificio e dal relativo resede di pertinenza) e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti. La quantità e l'ubicazione delle suddette superfici sono stabilite nella corrispondente scheda norma.

7. Le aree di trasformazione si attuano mediante piano attuativo.

8. L'attuazione delle aree di trasformazione per sub-comparti è ammessa solo se espressamente indicato nella scheda norma. In tal caso, la realizzazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, è ammessa purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento, qualora lo stralcio anche del solo comparto funzionale corrispondente almeno al 50% dell'intera superficie territoriale.

9. Le aree di trasformazione devono rispettare gli elementi prescrittivi contenuti nelle relative Schede. Per le aree di trasformazione **AT\_R** la quota di Superficie Edificabile assegnata dal Piano Operativo potrà essere realizzata solo ed esclusivamente a seguito della demolizione degli edifici esistenti e le aree di sedime dovranno essere rinaturalizzate. Tale rinaturalizzazione è da considerare elemento imprescindibile per l'attuazione ed il completamento della riqualificazione stessa e, pertanto, da eseguirsi prima della ricostruzione dei volumi demoliti.

10. Nei comparti **AT** e **AT\_R** appositamente perimetrati sulle tavole del Piano Operativo, ai fini della approvazione del piano attuativo, dovrà essere presentato un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione generale di tutta l'area che costituirà la base per la convenzione da stipularsi fra i titolari della proprietà dell'intera area e l'Amministrazione Comunale.

11. Nella Convenzione dovranno essere contenuti i seguenti elementi fondamentali:

- a) modalità di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste per il comparto sulla base del progetto esecutivo corredato dal computo metrico estimativo e dal capitolato speciale;
- b) l'impegno all'esecuzione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione e delle relative aree sulle quali le stesse insistono entro i tempi indicati, con l'assunzione di tutti gli oneri connessi al trasferimento di proprietà a favore del Comune;

- c) presentazione polizza fidejussoria avente le caratteristiche stabilite nel Regolamento Edilizio comunale di importo idoneo a garantire l'adempimento degli obblighi;
- d) eventuali specifiche misure perequative, finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche anche all'esterno del perimetro dell'area oggetto di intervento.

12. A seguito della corretta esecuzione delle opere suddette, il titolare del permesso di costruire avrà diritto allo scomputo degli oneri connessi fino al raggiungimento dell'importo delle opere. Qualora il costo delle suddette opere sia superiore agli oneri del permesso, il titolare avrà comunque l'onere di realizzare l'intera opera senza poter vantare alcuna pretesa nei confronti del Comune. Nel caso che il lotto edificabile insista su più proprietà, è ammessa la presentazione del primo Permesso a Costruire anche per una singola proprietà, a condizione che vengano eseguite tutte le opere di urbanizzazione previste nella scheda norma dell'area di trasformazione (**AT** e **AT\_R**).

#### 43.4. RQ – Aree di Riqualificazione urbanistica

1. Le aree di riqualificazione urbanistica corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate da edificazione concentrata in stato di abbandono o di sottoutilizzo o di fabbricati incongrui. In queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante piani attuativi previsti dalla legge secondo le prescrizioni delle schede norma di cui all'*Allegato B - Schede Norma*.

2. Ciascuna area di riqualificazione urbanistica classificata **RQ** è individuata nelle tavole *QP.RUR – Disciplina dei suoli nel territorio rurale* e nelle tavole *QP.URB – Disciplina dei suoli nel territorio urbanizzato* con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'*Allegato B - Schede Norma* la relativa scheda norma. Il Piano Operativo, attraverso le schede norma, detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

3. Le schede norma classificate con **RQ\_R**, possono prevedere specifici interventi di riqualificazione urbana la cui disciplina è definita al successivo articolo 43.5.

4. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'interno della scheda norma di cui all'*Allegato B - Schede Norma*.

5. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti di recupero **RQ**, e le schede norma di cui all'*Allegato B - Schede Norma* definiscono i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili, la tipologia edilizia, gli spazi pubblici relativi agli standard urbanistici e le varie prescrizioni.

6. I comparti di recupero **RQ** devono rispettare gli elementi prescrittivi contenuti nelle relative schede norma. Per i comparti di recupero **RQ\_R** la quota di Superficie Edificabile assegnata dal Piano Operativo potrà essere realizzata solo ed esclusivamente a seguito della demolizione degli edifici esistenti e le aree di sedime dovranno essere rinaturalizzate. Tale rinaturalizzazione è da considerare elemento imprescindibile per l'attuazione ed il completamento della riqualificazione stessa e, pertanto, da eseguirsi prima della ricostruzione dei volumi demoliti.

7. Nei comparti **RQ** e **RQ\_R** appositamente perimetrati sulle tavole del Piano Operativo, ai fini della approvazione del Piano di Recupero, dovrà essere presentato un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione generale di tutta l'area che costituirà la base per la convenzione da stipularsi fra i titolari della proprietà dell'intera area e l'Amministrazione Comunale.

8. Sugli edifici esistenti all'interno delle aree di riqualificazione urbanistica **RQ** sono ammessi esclusivamente interventi di **TIPO A** e di **TIPO B**. Non sono ammessi interventi di frazionamento delle unità immobiliari ovvero il mutamento della destinazione d'uso esistente. Nei casi in cui siano ricomprese unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, ivi comprese le residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività, sono ammessi tutti gli interventi consentiti in riferimento alla classificazione dell'edificio di cui al precedente articolo 27.

#### 43.5. Interventi di riqualificazione

1. Gli interventi di riqualificazione interessano le aree agricole, i tessuti urbani ed i fabbricati connotati da condizioni di degrado e che, per la localizzazione e le specifiche caratteristiche, costituiscono dei punti di criticità per il paesaggio rurale e di negativa discontinuità del sistema insediativo. Gli interventi di riqualificazione sono pertanto finalizzati a

promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale sia di parti significative del tessuto urbano che di specifici ambiti rurali, mediante interventi di riqualificazione e rinaturalizzazione di aree agricole degradate, di riordino urbanistico, di completamento e densificazione degli insediamenti e mediante la costituzione di forti connessioni urbane ed il potenziamento e la qualificazione degli spazi e delle attrezzature della città pubblica.

2. Il presente Piano Operativo promuove gli interventi di riqualificazione urbana e le disciplina mediante l'individuazione con la sigla **R** di specifiche aree di trasformazione **AT** e **RQ** e come rappresentate nell'*Allegato B - Schede Norma*;

Gli ambiti di riqualificazione urbana sono soggetti alle seguenti condizioni generali:

- le destinazioni d'uso devono rispettare la disciplina dei tessuti, destinazioni diverse saranno ammissibili previa variante al Piano Operativo;
- gli interventi devono prevedere un incremento, quantitativo e qualitativo, degli spazi e delle attrezzature pubblici o di interesse pubblico;
- agli interventi devono essere associati organici progetti di riordino delle aree pertinenziali e di riqualificazione dei margini urbani.

3. Gli interventi saranno attuati attraverso l'utilizzazione dei crediti edilizi, e con le modalità disciplinate dai successivi articoli.

#### **Art.43.5.1 – Trasferimenti consistenze - Decollo e Atterraggio**

1. Il trasferimento della Superficie Edificata (SE) è una delle procedure individuate dal Piano Operativo per favorire da un lato la demolizione e/o delocalizzazione di immobili di scarso pregio, incoerenti o degradati e diruti, collocati in contesti impropri, all'esterno del Territorio Urbanizzato, e dall'altro per perseguire ed attuare l'obiettivo di una diffusa ed efficace riqualificazione delle aree degradate e di un'ordinata trasformazione di luoghi di valore strategico per la struttura urbana.

2. **Decollo**: è rappresentato dall'ambito territoriale composto dagli edifici e relative aree di pertinenza specificatamente elencati al precedente articolo 27.8 comma 1 ai quali è stata attribuita la **Classe 8 (E. Inc.)**. Nei limiti indicati al precedente articolo 27.8 comma 1 è consentito il trasferimento della consistenza ammessa, se legittima, che potrà avvenire esclusivamente negli ambiti specificatamente individuati nel presente Piano Operativo (AT\_R e RQ\_R ) ed indicati nelle schede norma di cui all'*Allegato B - Schede Norma*.

3. Le aree dove insistono gli edifici di cui al precedente comma sono definite aree di decollo. Queste, affinché possa ritenersi efficace la possibilità di riedificazione e quindi la generazione del credito edilizio, oltre alla totale demolizione della Superficie Edificata (SE) esistente, dovranno essere rinaturalizzate. Tale rinaturalizzazione è da considerarsi elemento imprescindibile per l'attuazione ed il completamento della riqualificazione stessa.

4. **Atterraggio**: Sono le aree all'interno delle quali è consentita l'utilizzazione della Superficie Edificata (SE) che deriva dalle aree di decollo. Esse sono definite quali aree di trasformazione **AT** e **RQ** che riportano la lettera **R**.

5. La Superficie Edificata (SE) da trasferire è assimilata ai crediti edilizi ed è pertanto commerciabile ai sensi della vigente normativa.

6. I crediti edilizi derivanti dagli immobili di **Classe 8 (E.Inc.)** sono definiti al precedente articolo 27.8 comma 2, tenendo conto delle schede analitiche di cui all'*Allegato E - Immobili ed aree soggette a rigenerazione*.

7. L'attuazione degli ambiti qualificati **AT\_R** e **RQ\_R** è soggetta a piano attuativo.

8. Il Comune può con apposito regolamento, approvato dal Consiglio Comunale, disciplinare nel dettaglio ulteriori aspetti e modalità connesse al trasferimento delle attuali consistenze.

#### **Art.43.5.2 – Compensazione urbanistica e credito edilizio**

1. La compensazione urbanistica attribuisce, nel rispetto delle previsioni del Piano Operativo, facoltà edificatorie o permuta di aree ai proprietari di immobili che, a seguito di accordo convenzionale tra il Comune e l'avente titolo, sono interessati da interventi pubblici o di interesse pubblico. La compensazione urbanistica trova una pluralità di applicazioni

nelle previsioni individuate dal Piano Operativo, ed in particolare negli interventi di trasformazione urbana di cui alla presente Parte Terza, Titolo V delle presenti norme. La disciplina dei tessuti e le schede norma contenute nell'*Allegato B - Schede Norma* dettagliano, ove necessario, le procedure e le modalità di applicazione dei meccanismi compensativi.

2. Costituisce una specifica fattispecie della compensazione urbanistica il credito edilizio che è assimilabile alla facoltà edificatoria, come previsto al precedente articolo 43.5.1

3. Le facoltà edificatorie attribuite dal presente Piano Operativo attraverso compensazione urbanistica e il credito edilizio sono assoggettate alle seguenti condizioni:

- sono esercitabili solo dall'esterno del territorio urbanizzato verso l'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non viceversa e sono sempre possibili qualora abbiano ad oggetto trasferimenti edificatori all'interno del territorio urbanizzato;
- sono attuabili solo nelle aree ricomprese negli ambiti nei quali sono previsti specificatamente interventi di riqualificazione urbana, e sono soggetti a piano attuativo.

4. Il Comune potrà, a seguito dell'attivazione di interventi che generano "credito edilizio", definire un apposito regolamento che monitori i crediti maturati, i quali potranno essere utilizzati anche in modo differito rispetto all'intervento originario.

#### **Art.43.5.3 – Perequazione territoriale e compensazione**

1. La perequazione territoriale è finalizzata a redistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale derivanti dalle scelte effettuate con gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica.

2. Essa si applica in conformità alle disposizioni dell'articolo 102 della LR 65/2014, e costituisce parte contenutistica obbligatoria del P.S.I.M., e si attua attraverso la formalizzazione di accordi tra gli enti locali, nella forma degli accordi procedurali.

#### **Art.43.5.4 – Registro dei crediti edilizi**

1. Il credito edilizio è "una quantità dimensionale" espressa in termini di Superficie Edificata o Edificabile (SE). Esso è riconosciuto dall'Amministrazione Comunale ed attribuito in relazione ad ambiti territoriali ove insistono gli edifici identificati al precedente dall'articolo 27.8 comma 1, ai quali è stata attribuita la **Classe 8 (E.Inc.)**.

2. Il Credito Edilizio è riconosciuto a seguito delle seguenti tipologie di interventi:

- a) la demolizione delle opere incongrue e l'eliminazione di elementi di degrado;
- b) la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale;
- c) il riordino della zona agricola.

3. I crediti edilizi possono essere riconosciuti dall'Amministrazione Comunale anche quali compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione gratuita all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

4. Può costituire credito edilizio anche la demolizione di altri edifici, diversi da quelli indicati al precedente articolo 27.8 comma 1, ed in particolare quelli ai quali il Piano Operativo attribuisce la **Classe 4 (E.S.V.)** o la **Classe 5 (edifici degradati e diruti)** o la **Classe 8 (E.Inc.)**, e la Superficie Edificata (SE) non utilizzata nell'ambito di interventi di demolizione e ricostruzione ove specificatamente previsti dalle schede norma di cui *Allegato B - Schede Norma*. In tali ipotesi, nell'ambito del procedimento di autorizzazione, verrà contestualmente indicata la quantità del credito riconoscibile a seguito dell'integrale demolizione e rinaturalizzazione dell'area interessata dall'edificio. L'Amministrazione Comunale, con variante al Piano Operativo, potrà individuare altre aree di atterraggio o attingere a tale dimensionamento per interventi di trasformazione.

5. Nel Registro dei crediti edilizi sono annotati i seguenti elementi:

- a) dati identificativi catastali della particella cui afferiscono i Crediti Edilizi;
- b) quantità e destinazione urbanistica indicativa dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune alla particella catastale;
- c) quantità e destinazione urbanistica indicativa dei Crediti Edilizi, connessi ad una particella catastale, acquistati o ceduti;
- d) estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei Crediti Edilizi ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione di Crediti Edilizi;
- e) volturazioni inerenti le acquisizioni o le cessioni di Crediti Edilizi avvenute nel tempo.

6. L'annotazione dei Crediti Edilizi nel Registro ha pertanto natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al credito edilizio sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che i profili civilistici relativi ai contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono normati dall'art. 2643 del Codice Civile.

7. I Crediti Edilizi sono liberamente commerciabili. I Crediti Edilizi sono trasferibili da terreni identificati come particelle nel Catasto dei Terreni o nel Catasto Fabbricati ad altri terreni anch'essi identificati come particelle nel medesimo Catasto. Il trasferimento dei crediti edilizi è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile. L'Amministrazione rilascia il Certificato dei Crediti edilizi, che ne indica la quantità in relazione alla localizzazione ed alla destinazione urbanistica, anche contestualmente al rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.

8. L'amministrazione Comunale riconosce i Crediti Edilizi trasferiti tra proprietà. I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono normati dall'art. 2643 del Codice Civile.

9. Ove non diversamente disposto nell'atto di compravendita della particella catastale cui i Crediti Edilizi sono annotati, il trasferimento della proprietà del terreno include quello della proprietà dei Crediti Edilizi ad esso afferenti. Ogni qualvolta vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi che trasferiscano, costituiscano o modifichino i Crediti Edilizi, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno l'obbligo di richiedere al Comune le conseguenti volture da inserire nel Registro dei crediti edilizi. Lo stesso obbligo incombe, nei casi di trasferimenti per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione.

10. Le volture devono essere richieste mediante la presentazione delle apposite domande, nel termine di trenta giorni dall'avvenuta registrazione degli atti o delle denunce di cui ai precedenti commi, all'ufficio comunale competente. Alle domande di voltura vanno allegati copia in carta libera degli atti civili o giudiziali od amministrativi che danno origine alle domande stesse o delle denunce di trasferimento, per causa di morte, queste ultime corredate dalle copie dei documenti relativi alla successione.

11. La titolarità dei Crediti Edilizi riconosciuti dall'Amministrazione Comunale non è sottoposta ai limiti in merito l'efficacia temporale delle previsioni urbanistiche, e la possibilità di riutilizzo del credito dovrà essere obbligatoriamente riconosciuta nell'ipotesi di variante al presente strumento di pianificazione urbanistica o di nuovo Piano Operativo.

#### 43.6. OP – Progetto di opera pubblica

1. I Progetti di Opera Pubblica corrispondono a specifiche aree all'interno dei tessuti urbani interessate dalla previsione di opere pubbliche anche preordinate all'esproprio, che per la loro complessità necessitano di una specifica Scheda Norma.

2. Ciascun Progetto di Opera Pubblica classificato **OP** è individuato nelle tavole *QP.RUR – Disciplina dei suoli nel territorio rurale* e nelle tavole *QP.URB – Disciplina dei suoli nel territorio urbanizzato* con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'*Allegato B - Schede Norma* la relativa scheda norma.

3. Attraverso le schede norma il Piano Operativo detta prescrizioni ed indicazioni finalizzate a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

3. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'interno delle schede di cui all'*Allegato B - Schede Norma* e comunque sempre destinate per attrezzature di servizio pubbliche.

4. Gli interventi previsti nelle schede di cui all'*Allegato B - Schede Norma* sono sempre soggette a progetto di opera pubblica.

**Art.44. Aree di verde ambientale: Va**

1. Sono le aree libere poste all'interno del territorio urbanizzato o all'interno dei perimetri delle previsioni oggetto di conferenza di copianificazione o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica, non interessate da interventi di espansione e/o trasformazione. Le aree di verde ambientale sono rappresentate sulle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla **Va**.
2. Tali aree costituiscono elementi verdi che concorrono alla qualificazione ambientale e paesaggistica degli insediamenti e, in relazione a specifiche localizzazioni, elementi di connessione tra i tessuti urbani e il territorio rurale.
3. In queste aree è ammessa, salvo quanto diversamente indicato nell'*Allegato B - Schede Norma*, la realizzazione di aree per attività ludico-sportive, attività agricole complementari alla residenza legate all'autoconsumo, alla socialità ed al tempo libero. È altresì ammesso il mantenimento della viabilità esistente, la realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili, il posizionamento dei sottoservizi.
4. Per gli edifici esistenti sono consentiti in relazione alla classificazione di valore, tutti gli interventi previsti dal Titolo III delle presenti norme.
5. Nelle more della definizione di specifica disciplina edificatoria mediante variante urbanistica, su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola, si applica la L.R. 65/2014 ai fini della determinazione delle superfici aziendali.

**Art.45. Aree di verde privato: Vpr**

1. Sono le aree inedificate interne al perimetro del territorio urbanizzato o all'interno dei perimetri delle previsioni oggetto di conferenza di copianificazione o di pertinenza di edifici esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica, che non risultano idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde di uso privato. Le aree a verde privato sono rappresentate sulle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla **Vpr**.
2. Le aree a verde privato sono inedificabili ed esse non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria delle zone dove sono collocate. Nelle porzioni di dette aree non occupate da piante di alto fusto e da verde ornamentale, fatte salve specifiche disposizioni dei tessuti e delle schede norma, di cui all'*Allegato B - Schede Norma*, sono ammesse, oltre alle sistemazioni necessarie al loro utilizzo quali orti, giardini e simili, le seguenti in opere pertinenziali:
  - realizzazione di parcheggi a raso di uso pertinenziale privato di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: la superficie del parcheggio non può eccedere il 35% della superficie dell'area; la porzione residua deve essere sistemata a verde con alberature di alto fusto, con particolare attenzione ai confini con il territorio rurale; deve essere assicurato il rispetto delle norme in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.
  - realizzazione di piccole opere e manufatti, privi di rilevanza edilizia, di arredo dei giardini e degli spazi pertinenziali,
  - realizzazione, esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale o turistico - ricettiva, di piccole attrezzature scoperte per attività sportive o ricreative purché compatibili con l'ambiente circostante ed a condizione che non comportino la realizzazione di manufatti fuori terra.

**Art.46. Albergo diffuso**

1. Il Piano Operativo riconosce nell'albergo diffuso di cui alla LR 86/2016, una tipologia di struttura ricettiva coerente con le caratteristiche insediative del territorio di Barberino di Mugello ed idonea a perseguire gli obiettivi di valorizzazione turistica del territorio.
2. Come indicato nella citata LR 86/2016, l'albergo diffuso può essere localizzato nei centri storici e nei borghi rurali. Nel

territorio comunale presentano caratteristiche idonee a tale localizzazione i seguenti insediamenti:

- TS.1 – Morfotipo urbano storico compatto
- TS.2 – Morfotipo storicizzato

3. La realizzazione dell'albergo diffuso è consentito nel rispetto della disciplina relativa a ciascun tessuto.

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

### **Art.47. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F)**

1. Sono le parti del territorio edificato e non edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'articolo 2 ed all'articolo 4 punto 5 del D.M. 1444/68.

2. Esse comprendono sia gli impianti esistenti che quelli di progetto come indicato sulle tavole grafiche del Piano Operativo e si suddividono in:

F1: Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo

F2: Zone a verde pubblico e impianti sportivi

F3: Zone per servizi di interesse comune e generale

F4: Impianti tecnologici di interesse generale

F5: Ambito fluviale

#### **47.1. Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1**

1. Sono zone destinate alle attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: sulle tavole del Piano Operativo vengono distinte in zone esistenti (F1.1) e di progetto (F1.2).

2. Esse sono: asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di primo grado. Il mutamento della tipologia di scuola non costituisce variante al Piano Operativo.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte dell'Amministrazione Comunale, con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e il regolare svolgimento delle attività previste.

4. Per i nuovi interventi e/o gli adeguamenti ed ampliamenti, si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera e delle sistemazioni esterne relative all'area di pertinenza degli edifici.

#### **47.2. Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2**

1. Sono aree destinate a verde e spazio di incontro, per attività spontanee e del tempo libero ivi comprese attrezzature sportive di quartiere: sulle tavole del Piano Operativo vengono distinte in zone esistenti (F2.1), di progetto (F2.2). Con apposito simbolo sono individuate le aree che includono o prevedono impianti sportivi o aree attrezzate di gioco.

2. All'interno delle aree a verde pubblico possono essere realizzati:

- spazi attrezzati per il gioco e per la pratica sportiva di base;
- strutture ed attrezzature per attività didattiche all'aperto e/o per l'osservazione dell'ambiente naturale;
- strutture per spettacoli e manifestazioni all'aperto.

3. Nell'ipotesi di impianti sportivi all'aperto è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se funzionali all'impianto sportivo. I parametri edilizi ed urbanistici saranno definiti nel progetto dell'opera pubblica.

4. Gli interventi previsti saranno attuati da parte dell'Amministrazione Comunale, e programmati attraverso gli atti del bilancio pluriennale del Comune, con possibilità di affidamento a terzi della loro gestione.

5. I servizi potranno essere realizzati e gestiti anche da soggetti privati, proprietari delle aree, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale che recepisca il progetto e il programma di utilizzazione e definisca modalità, tempi d'attuazione e che obblighi i proprietari al mantenimento delle destinazioni d'uso delle strutture esistenti e di quelle da realizzare per almeno 10 anni dalla stipula della stessa.

6. I servizi sia di iniziativa pubblica che privata, qualora non specificato in dettaglio nelle schede normative di cui all'*Allegato B - Schede Norma*, sono realizzati previo progetto e programma di utilizzazione approvati dal Consiglio

Comunale.

### 47.3. Zone per servizi di interesse comune e generale: F3

1. Sono zone destinate alla realizzazione di strutture per attività amministrative ed istituzionali, politico/sociali, culturali, religiose, ricreative, socio-sanitarie, per la difesa dell'ordine pubblico, sono individuate negli elaborati grafici del Piano Operativo con apposito simbolo e sono distinte in zone esistenti (F3.1), di progetto (F3.2).
2. L'attuazione potrà essere pubblica o privata, in tale ultima ipotesi il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, che regolerà le modalità di realizzazione delle opere e l'uso delle stesse al fine di garantire l'interesse comune e generale dell'intervento.
3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, che dovrà tenere conto, oltre che della normativa statale e regionale, dell'inserimento architettonico e paesaggistico dell'opera.
4. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi, di cui ai precedenti articoli 25 e 26, sulla base della classificazione di cui al precedente articolo 27.
5. Sono ammessi interventi in ampliamento o di nuova costruzione che dovranno essere oggetto di un progetto di opera pubblica da approvare dall'Amministrazione Comunale.
6. Tutti gli interventi dovranno prevedere, qualora non definite nel piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto.

### 47.4. Impianti tecnologici di interesse generale: F4

1. Le zone F4 includono le strutture e gli impianti per i servizi dell'acquedotto, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico e telecomunicazioni: sulle tavole del Piano Operativo sono individuate le zone esistenti (F4.1) e di progetto (F4.2) con apposito simbolo per le diverse tipologie di impianti.
2. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte dell'Amministrazione Comunale e/o espressione dei pareri richiesti dalla vigente legislazione in materia, con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e degli impianti ed il regolare svolgimento delle attività previste.
4. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi, di cui ai precedenti articoli 25 e 26, sulla base della classificazione di cui al precedente articolo 27, previo adeguamento alle prescrizioni tecniche disposte dalle specifiche normative.
5. I nuovi interventi dovranno tener conto del corretto inserimento architettonico, paesaggistico e ambientale dell'opera.

#### **Art.47.4.1 – Linee guida per nuove linee elettriche, costruzione di nuove cabine elettriche e ricettori di segnale radio-televisivo**

1. Il presente Piano Operativo non individua localizzazioni atte a recepire la realizzazione di nuove linee o cabine elettriche, o impianti recettori segnali.
2. La realizzazione degli impianti di cui al comma che precede anche in sostituzione delle esistenti, avverrà in conformità delle procedure previste dalla vigente legislazione in materia, a cura dell'ente competente o suo concessionario.
3. La realizzazione di nuove linee elettriche in sostituzione di linee non più idonee o obsolete dovrà essere seguita dalla demolizione di tutti i manufatti ed elementi costituenti le vecchie linee, dal loro trasporto a discarica o deposito autorizzato e i luoghi dovranno essere perfettamente ripristinati.
4. Il tracciato di nuove linee elettriche dovrà essere attentamente progettato, dovrà possibilmente seguire o allinearsi a elementi e componenti l'organismo del territorio aperto quali: strade, muri a retta, ciglioni, fossi, filari alberati, ecc. ecc..
5. In adiacenza dei nuclei storici, nuclei rurali e complessi edilizi caratterizzati dalla presenza di edifici in **Classe 1 (E.R.V.), Classe 2 (E.Va.), Classe 3 (E.E.V.)** e in **Classe 6 (E.I.A.)**, di cui al precedente articolo 27, le linee elettriche

dovranno essere interrate fino al punto di erogazione.

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

7. In considerazione di campi magnetici che si determinano sia lungo le linee elettriche che intorno alle relative cabine, le nuove linee elettriche e cabine elettriche dovranno essere localizzate a debita distanza dagli insediamenti residenziali e comunque da insediamenti dove è previsto soggiornamento per lungo tempo. Dovranno altresì essere ubicate in modo da ridurre al minimo l'impatto ambientale e la visibilità, mettendo eventualmente a dimora specie arboree ed arbustive o altri accorgimenti per mitigare l'invasione dell'intervento.

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

- a) fuori terra: con manufatti prefabbricati di forme estremamente semplici e regolari, tinteggiate utilizzando tutte le gradazioni del verde, delle terre di Siena o delle ocre in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.
- b) interrate o seminterrate: con manufatti prefabbricati o in muratura tradizionale in pietra a facciavista o mattoni a facciavista. I fronti di accesso e le eventuali porzioni di murature laterali su paramento murario in mattoni a facciavista, dovranno essere realizzate con mattoni con coloriture tendenti alle ocre o alle terre di Siena, escludendo il rosso vivo in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

9. La localizzazione degli impianti recettori di segnali è demandata ad uno specifico Piano Comunale degli Impianti.

#### 47.5. Ambito fluviale - F5

1. Gli ambiti fluviali dei corsi d'acqua sono evidenziati con un apposito areale nelle tavole QP\_URB - "Disciplina dei suoli nel territorio Urbanizzato" del Piano Operativo: questi rappresentano le fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico.

2. Il Piano Operativo, in recepimento di quanto indicato dal PIT/PPR e dal PSIM, persegue i seguenti obiettivi finalizzati alla tutela dei corsi d'acqua e dei relativi ambiti fluviali:

- conservare e migliorare i caratteri di naturalità degli alvei, delle sponde, del contesto fluviale e delle aree di pertinenza fluviale come riconosciute dai Piani di assetto idrogeologico;
- salvaguardare i livelli di qualità e il buon regime delle acque, con particolare riferimento al mantenimento del Deflusso Minimo Vitale (DMV), al trasporto solido, alle aree di divagazione dell'alveo e quelle necessarie alla sua manutenzione e accessibilità;
- tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri morfologici, storico-insediativi, percettivi e identitari dei contesti fluviali;
- conservare e valorizzare i servizi ecosistemici offerti dagli ambienti fluviali, anche migliorando la qualità delle formazioni vegetali ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua (mantenimento del *continuum* fluviale).

3. Lungo i corsi d'acqua deve essere mantenuta e qualificata la vegetazione igrofila ripariale, accanto all'integrità ambientale e paesaggistica degli ecosistemi fluviali e torrentizi, allo scopo di creare una continuità longitudinale della componente vegetazionale e dare spessore alle fasce tampone, rinaturalizzare le sponde fluviali, mitigare gli impatti di opere trasversali al corso d'acqua.

4. Fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde, gli interventi che interessino i corsi d'acqua devono salvaguardare la vegetazione ripariale garantendo la conservazione degli habitat faunistici presenti e facendo ricorso alle tecniche dell'ingegneria naturalistica.

5. All'interno di tali ambiti è consentita solo la realizzazione di sentieri e piste ciclo-pedonali finalizzati a favorirne la fruizione. Tali percorsi dovranno essere opportunamente accompagnati da elementi verdi allo scopo di costituire una continuità longitudinale lungo l'asse del corso d'acqua, con spessori variabili, e una continuità trasversale con le aree

verdi urbane limitrofe, utilizzando specie vegetali arbustive e/o arboree autoctone e, laddove necessario, eliminando specie invasive da sostituire con specie autoctone.

6. Nelle aree di ambito fluviale è vietato:

- ogni nuova costruzione anche se di tipo precario;
- la realizzazione di depositi all'aperto;
- l'esecuzione di intervento che compromettano i caratteri dei paesaggi fluviali, le visuali di valore estetico-percettivo, la qualità delle acque e degli ecosistemi, e di quanto previsto dal P.I.T./P.P.R.

7. Nelle aree di ambito fluviale sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente legittimo, se compatibile con la classificazione di cui al precedente articolo 27 fino al **TIPO D1**, senza mutamento della destinazione d'uso.

#### **47.6. Casse di espansione e di laminazione - F6**

1. Le zone F6 individuano le opere per la mitigazione del rischio idraulico: sulle tavole del Piano Operativo sono indicate le opere esistenti (F6.1) e quelle di progetto (F6.2).

2. Nelle zone F6.1 sono consentiti gli interventi previsti nel quadro normativo Nazionale e Regionale vigente (R.D. n.523 R/1904, R.D. n. 1775 1933, L.R.41/2018) nonché gli interventi sull'opera idraulica esistente.

## **CAPO 3 : Infrastrutture per la mobilità**

### **Art.48. Caratteri generali**

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

### **Art.49. Zone destinate alla viabilità veicolare**

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

#### **49.1. Strade**

1. Negli elaborati grafici del Piano Operativo sono individuati i nuovi tracciati e nodi stradali e quelli esistenti.
2. Per la viabilità di progetto i tracciati sono riportati sulle tavole del Piano Operativo: il tracciato definitivo sarà definito con completezza dal progetto esecutivo dell'opera.
3. Tutte le nuove opere stradali e quelle di ristrutturazione dell'esistente, dovranno tendere a minimizzare i movimenti di terra e, in generale, a ridurre l'impatto visivo; le eventuali opere di sostegno e di riporto dovranno essere, ove possibile, realizzate con tecniche di bioingegneria; i muri a retta in cemento armato, dovranno essere rivestiti con pietrame locale.

#### **49.2. Fasce di rispetto stradale**

1. Sono le aree adiacenti alla viabilità esistente destinate alla sua tutela: su tali aree non è consentito la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione di attrezzature di servizio delle strade, di stazioni di rifornimento e di impianti di distribuzione di carburante di cui al successivo articolo 49.4.
2. Fuori dei centri abitati, in presenza di viabilità esistente, le nuove costruzioni dovranno osservare la distanza minima prevista dal Codice della Strada.
3. All'interno dei centri abitati valgono le distanze minime indicate al comma 12 dell'articolo 19.
4. Le fasce di rispetto stradale, con destinazione diversa da quella agricola, dovranno per quanto possibile essere sistemate a verde ed alberate: in esse è compatibile la realizzazione di parcheggi, piste pedonali e ciclabili, spazi a verde anche attrezzato.

#### **49.3. Parcheggi pubblici**

1. I parcheggi pubblici (esistenti e di progetto) sono individuati con apposito simbolo nelle tavole grafiche del Piano Operativo.
2. Nelle tavole grafiche del Piano Operativo i parcheggi posti all'esterno del perimetro dei comparti urbanistici di progetto, sono distinti fra parcheggi pubblici esistenti (PP1) e parcheggi pubblici di progetto (PP2).
3. Nelle aree destinate a parcheggio PP1 e PP2 possono essere realizzati anche parcheggi interrati.
4. In sede di approvazione dei progetti volti alla realizzazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti come sopra, che debbono preferibilmente interessare nelle aree di rispetto stradale.
5. Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui al precedente articolo 20.
6. Nelle nuove aree destinate a parcheggio pubblico (PP2) poste al di fuori dalle aree urbanizzate gli interventi non devono comportare aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e le opere devono essere realizzate con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

#### 49.4. Impianti di distribuzione carburante

1. La realizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione è ammessa negli ambiti a destinazione produttiva, industriale e artigianale nonché, all'esterno del territorio urbanizzato, lungo le principali vie di comunicazione, in conformità alla vigente normativa in materia.
2. L'insediamento di tali impianti lungo le suddette vie di comunicazione dovrà comunque risultare compatibile sotto il profilo viabilistico e della sicurezza stradale e non dovrà interessare zone destinate a funzioni residenziali, turistico-ricettive. L'area interessata complessivamente dall'impianto potrà avere una profondità massima di 40 ml dal limite di proprietà dell'ente gestore della strada ed un fronte della lunghezza massima di 180 ml.
3. In tali aree, oltre alle pompe di erogazione inerenti le specifiche tipologie di carburante (compresi installazioni di ricarica elettrica) possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio, locali per la vendita al dettaglio (entro il limite degli esercizi di vicinato), locali di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto di carburante, con una Superficie Coperta (SC) non superiore al 10% della superficie complessiva dell'impianto stesso, esclusa l'area occupata dalle corsie di accelerazione e decelerazione. Gli edifici a servizio degli impianti di distribuzione di carburanti non potranno essere superiori ad un piano fuori terra e dovranno rispettare il limite massimo dell'altezza del fronte (HF) di 4,00 ml. Tali servizi dovranno in ogni caso prevedere idonee misure di separazione con altre attività.
4. L'ingresso e l'uscita dell'area di servizio debbono essere distinti e separati.

#### Art.50. Viabilità e percorsi di interesse storico-naturalistico e mobilità ciclo-pedonale

1. Il Piano Operativo, nelle tavole *QP\_RUR – Disciplina di suoli nel territorio rurale*, individua con apposito segno grafico:
  - la viabilità storicizzata principale
  - la viabilità storicizzata secondaria
  - i sentieri
  - i percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto
  - la Ciclovia della Sieve
2. La viabilità storicizzata principale e secondaria è costituita dalla rete viaria in genere di antica formazione, espressione di un ruolo fondativo nei confronti dei centri e delle frazioni rappresentante la rete capillare delle relazioni. Costituiscono parte integrante di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.
3. Per la viabilità storicizzata è prescritta la permanenza e la non alterazione dei tracciati viari salvo opere di ampliamento per esigenze di viabilità (allargamenti delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta, ecc) ovvero opere necessarie per il mantenimento dei requisiti di percorribilità in sicurezza dei tracciati stessi.
4. E' inoltre prescritta la conservazione dei filari alberati e delle alberature comunque presenti ai lati delle strade, salvo la vegetazione infestante (*Robinia pseudoacacia*, *Ailantus altissima*, ecc.) .
5. I sentieri costituiscono una trama di percorribilità pubblica integrativa della viabilità principale e secondaria, di fondamentale importanza per collegare edifici isolati, borghi e centri abitati, nonché gli ambiti di paesaggio agrario storico, i siti archeologici e storici, le aree boscate, i luoghi di visuali aperte e gli ambienti di rilevanza paesaggistica ed ambientale, costituendo perciò risorsa strategica del territorio.
7. Per i sentieri è prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino di eventuali tratti in lastrico o in acciottolato e di tutte le opere e manufatti connessi (muri a retta in pietra, ecc.).
8. I percorsi ciclo-pedonali sono destinati e/o riservati al movimento dei pedoni e delle biciclette e comprendono i percorsi ciclabili e pedonali. La funzione pedonale e ciclabile delle strade e dei percorsi di questa categoria dovrà essere assicurata tramite opportune soluzioni di arredo nonché di accorgimenti segnaletici adeguati. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale predisporre uno specifico progetto per il potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili.

E' consentita la realizzazione di passerelle pedonali e/o ciclabili con strutture in legno ovvero in acciaio, con piano di calpestio sopraelevato rispetto al piano di campagna.

9. La Ciclovia della Sieve (Itinerario dei tre laghi) costituisce un tratto strategico della "Ciclovia degli Appennini e delle Aree interne" e contribuisce al collegamento dei territori compresi tra Barberino di Mugello e Londa.

#### **Art.51. Verde di arredo stradale**

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

2. Nelle aree a verde stradale è ammessa la realizzazione di chioschi e strutture temporanee per l'esercizio di attività ambulanti. Tali interventi, qualora ne ricorra il caso, dovranno necessariamente essere preventivamente autorizzati dall'Ente gestore e proprietario della viabilità pubblica.

#### **Art.52. Viabilità autostradale**

1. E' costituita dall'autostrada A1, dalle aree di stretta pertinenza di essa, e dal complesso degli interventi in corso e/o in progetto per la realizzazione della Variante autostradale di Valico nel tratto toscano, e per l'adeguamento alla terza corsia nel tratto Barberino-Calenzano.

# PARTE QUARTA: CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE – SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE – FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA – DISPOSIZIONI FINALI

## TITOLO VI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

### CAPO 1 – Normativa generale

#### **Art.53. Disposizioni generali**

1. Il P.S.I.M. contiene specifica ricognizione dei beni culturali e paesaggistici, delle ulteriori tutele e apposita disciplina ad essi relativa, fino a configurarne valenza paesaggistica. Il Piano Operativo rende operativa detta disciplina, in conformità al P.I.T./P.P.R. e rende prescrittive le regole generali e specifiche per i beni culturali e paesaggistici.
2. La disciplina di cui alla presente Titolo si conforma alle disposizioni di cui al P.S.I.M. e integra la disciplina di cui alle altre delle presenti norme, e, in ipotesi di contrasto, prevale su di essa.
3. I beni culturali e paesaggistici di cui alla presente Titolo sono disciplinati ai sensi degli articoli seguenti che fissano gli obiettivi con valore di indirizzo da perseguire in relazione agli ambiti di paesaggio riconosciuti nel P.S.I.M., le direttive da attuare e le prescrizioni d'uso da rispettare. Qualora si verifichi la concorrenza di più prescrizioni in relazione al medesimo areale prevalgono quelle più restrittive.
4. In relazione alla disciplina dei beni culturali e paesaggistici ed al fine di semplificare la possibile concorrenza delle specifiche discipline è stata individuata al successivo all'articolo 55 delle presenti norme, una normativa generale di riferimento coerente alle caratteristiche e alle relative regole invariante riconosciute nel P.S.I.M..

#### **Art.54. Ambiti di Paesaggio**

1. Il PSIM nel territorio comunale di Barberino di Mugello riconosce ambiti differenziati in relazione ai caratteri della produzione agricola, alle specificità socio-economiche, ambientali e paesaggistiche dei luoghi, alle caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo. Il Piano Operativo, in coerenza con il PSIM, recepisce i seguenti ambiti paesaggistici:
  - AP 2 – Conca di Firenzuola e Valle del Diaterma
  - AP 6 – Versante sud della conca intermontata
  - AP 7 – Testata di Barberino
  - AP 8 – Versante nord della conca intermontana
  - AP 9 – Valle della Sieve
2. Tali ambiti sono stati individuati nelle tavole grafiche del Piano Operativo in scala 1:10.000 e per ciascuno sono stati individuati specifici obiettivi da perseguire.

##### **54.1. Ambito di paesaggio 2 – Conca di Firenzuola e Valle del Diaterma**

1. Si localizza nella zona settentrionale del territorio comunale ed è caratterizzata dalla presenza di rilievi dolci che si connettono al sistema appenninico dell'Alto Mugello. La rete ecologica degli ecosistemi agropastorali è fortemente caratterizzata, tanto da costituire un'eccellenza regionale. All'estesa copertura forestale si frappongono, nella zona N-E,

ampie superfici a campi chiusi, di particolare valore paesaggistico ed ecosistemico dove al loro interno si alternano seminativi a foraggiere e prati-pascolo, che costituiscono importanti habitat per numerose specie di avifauna e piccoli mammiferi. La presenza di numerosi corpi idrici di piccole dimensioni costituisce un ulteriore elemento di interesse naturalistico. La struttura insediativa è caratterizzata da un edificato puntuale di impianto rurale che in larga maggioranza è andato perduto.

2. All'interno dell'ambito di paesaggio 2 non è consentito:

- l'apertura di nuove aree per l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche;
- la conduzione di attività inquinanti e/o che possono pregiudicare la regimazione idraulica;
- la trasformazione del territorio con interventi che:
  - comportino processi di instabilità dei versanti e di erosione dei suoli;
  - costituiscano detrattori alla continuità ecologica lungo i corsi acqua.

#### **54.2. Ambito di paesaggio 6 – Versante sud della conca intermontata**

1. Si localizza a sud del territorio comunale, ed è caratterizzato da un lungo crinale di Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane che si sviluppa tra Barberino e Monte Giovi, che costituisce l'orlo meridionale della conca, e lambisce l'area produttiva del casello, il fiume Sieve ed il lago di Bilancino.

Il sistema insediativo è sparso o accentrato in piccoli nuclei sistemati lungo la viabilità principale (Cornocchio lungo la SP 8 "Militare per Barberino"). La forte concentrazione insediativa nel fondovalle ha comportato un progressivo abbandono delle strutture insediative collinari, antico supporto del sistema mezzadrile: molte di queste strutture, dapprima abbandonate, sono stati così trasformate in strutture ricettive.

2. All'interno dell'ambito di paesaggio 6 non è consentito:

- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche;
- la conduzione di attività inquinanti e/o che possono pregiudicare la regimazione idraulica;
- la trasformazione del territorio con interventi che:
  - comportino processi di instabilità dei versanti e di erosione dei suoli;
  - costituiscano detrattori alla continuità ecologica lungo i corsi acqua.

#### **54.3. Ambito di paesaggio 7 – Testata di Barberino**

1. Corrisponde alla parte occidentale del territorio comunale di Barberino. Il crinale principale della Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane, che delimita, da sud, la valle della Sieve, definisce la conca di Barberino (depressione tettonica minore) come una struttura separata, collegata alla grande conca del Mugello dalla porta aperta dalla Sieve, occupata adesso dalla diga di Bilancino. La fascia settentrionale del territorio presenta caratteri di instabilità simili a quelli dell'Alto Mugello per la prevalenza di litologie soggette a erosione e franosità. La linea di crinale dei Monti della Calvana, segna lo spartiacque fra i bacini idrografici del Bisenzio e della Sieve. Negli ultimi sessanta anni si è assistito ad una radicale trasformazione del paesaggio legata agli estesi rimboschimenti sui pascoli degradati di crinale e sui cedui radi di mezzacosta, tanto che oggi, osservando la Calvana dalla piana di Barberino, questa appare quasi completamente boscata. La presenza del doppio tracciato autostradale (autostradale del Sole e variante di valico) costituisce elemento di indebolimento dell'ambito creando al contempo una barriera nei confronti dell'ecosistema di fondovalle della Sieve e introducendo forti elementi di artificializzazione. I monti della Calvana costituiscono un'area scarsamente insediata. Permangono tracce dei numerosi percorsi che salivano al crinale e di lì scendevano verso la piana di Prato (Vaiano, Montecuccoli) mentre l'antica viabilità di mezzacosta collega alle abitazioni rurali esistenti. L'ambito è caratterizzato da un sistema viario e insediativo a ventaglio e costituisce la testata orientale dell'intero sistema vallivo mugellano. Assume un particolare valore percettivo la trama di strade vicinali e percorsi secondari che

collegano la testata di valle al lago di Bilancino e risalgono i versanti pedecollinari, da recuperare per il valore paesaggistico e le ampie aperture visuali, anche con funzione turistico-ricreativa. Tale valore percettivo viene indebolito dalle aree destinate ad insediamenti produttivi che si sono sviluppate intorno al casello autostradale dell'A1.

2. All'interno dell'ambito di paesaggio 7 è consentito il recupero dei tracciati minori esistenti che devono essere mantenuti per garantire la connessione dell'edificato sparso e la conservazione del valore percettivo e l'importante funzione relazionale di connessione delle permanenze rurali.

3. All'interno dell'ambito di paesaggio 7 non è consentito:

- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche;
- la conduzione di attività inquinanti e/o che possono pregiudicare la regimazione idraulica;
- la trasformazione del territorio con interventi che:
  - comportino processi di instabilità dei versanti e di erosione dei suoli;
  - costituiscano detrattori alla continuità ecologica lungo i corsi acqua.

#### **54.4. Ambito di paesaggio 8 – Versante nord della conca intermontana**

1. Si localizza nella parte orientale del territorio comunale ed è caratterizzato da un fitto sistema di corrugamenti, poco elevati e orientati perpendicolarmente alla valle che scendono dal crinale appenninico. Il crinale appenninico scende rapidamente verso la valle della Sieve con colline morbide, coperte da boschi di latifoglie, alternate ad ampie aree terrazzate. La rete degli ecosistemi boscati è fortemente connessa alla rete degli agrosistemi collinari. Importanti nodi degli ecosistemi agrocolturali e agropastorali risalgono i versanti di Barberino verso Montecarelli e Santa Lucia. Tuttavia l'abbandono delle colture promiscue e degli arborati sta progressivamente modificando i sistemi agrocolturali verso un paesaggio semplificato di minore caratterizzazione ecologica con impoverimento del valore di biodiversità. Il sistema insediativo è conformato lungo la viabilità trasversale a pettine che collega i centri collinari e montani di crinale al fondovalle: in questo ambito di paesaggio è presente il territorio urbanizzato di Montecarelli e di Santa Lucia. Inoltre i nuclei e gli edifici rurali sparsi sono diffusi, con una fitta rete di collegamenti poderali e colture tradizionali residuali ancora apprezzabili. La forte concentrazione insediativa nel fondovalle e del conseguente spopolamento della collina, anche in questo ambito di paesaggio, molte strutture insediative legate al sistema mezzadrile (ville, case poderali, nuclei rurali, edifici religiosi) sono state dapprima abbandonate e, nei tempi recenti in strutture ricettive (agriturismo, ecc.).

2. All'interno dell'ambito di paesaggio 8 è consentito il recupero dei tracciati minori esistenti che devono essere mantenuti per garantire la connessione dell'edificato sparso e la conservazione del valore percettivo e l'importante funzione relazionale di connessione delle permanenze rurali.

3. All'interno dell'ambito di paesaggio 8 non è consentito:

- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche;
- la conduzione di attività inquinanti e/o che possono pregiudicare la regimazione idraulica;

#### **54.5. Ambito di paesaggio 9 – Valle della Sieve**

1. Si localizza nella parte orientale del territorio comunale ed è caratterizzato dalla presenza di un'ampia fascia alluvionale di fondovalle, di larghezza variabile, disposta lungo la Sieve. L'elemento principale è la presenza del lago di Bilancino, esteso su una superficie di 5 kmq, che ha migliorato decisamente la gestione dei deflussi, dando luogo, al contempo, a una profonda trasformazione ambientale (microclima, morfologia, barriera per la risalita della fauna ittica, diffusione di specie aliene, ecc.). Il lago ha modificato profondamente il paesaggio della valle, offrendo, tuttavia, nuove potenzialità ricreative e turistiche e dando luogo, nelle immediate vicinanze, alla creazione dell'area umida di Gabbianello Boscotondo (ANPIL). L'ecosistema è strettamente legato alla Sieve e ai suoi affluenti, con le formazioni

ripariali arboree a salici e pioppi: la progressiva artificializzazione del fondovalle ha attivato dinamiche di semplificazione degli ecosistemi fluviali e torrentizi, con progressiva riduzione della vegetazione ripariale, della qualità delle acque e della qualità ecosistemica dell'ambito nel suo complesso. In questo ambito si inserisce il capoluogo e le frazioni di Cavallina e di Galliano. Barberino di Mugello e Cavallina, con le zone industriali e commerciali (Outlet), segnano fortemente il paesaggio di fondovalle.

2. All'interno dell'ambito di paesaggio 9 è consentito il recupero dei tracciati minori esistenti che devono essere mantenuti per garantire la connessione dell'edificato sparso e la conservazione del valore percettivo e l'importante funzione relazionale di connessione delle permanenze rurali.

3. All'interno dell'ambito di paesaggio 9 non è consentito:

- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche;
- la conduzione di attività inquinanti e/o che possono pregiudicare la regimazione idraulica, in particolare nelle zone di rispetto, destinate al consumo umano, del lago di Bilancino.

## **CAPO 2 - Norme di tutela culturale, paesaggistica ed ambientale**

### **Art.55. Beni culturali**

1. I beni culturali rappresentano l'identità storico-culturale del territorio di Barberino di Mugello e sono soggetti a tutela storico-artistica, ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali. Gli interventi urbanistici e/o edilizi devono essere preventivamente autorizzati dal competente organo ministeriale.
2. I beni culturali sono individuati nelle tavole *QC.1 – Vincoli sovraordinati* del Piano Operativo. I relativi perimetri assumono carattere puramente indicativo e ricognitivo, pertanto, in sede di pianificazione attuativa o di pratica edilizia è necessaria la verifica presso i competenti organi ministeriali.
3. Agli edifici e ai complessi individuati quali Beni culturali il Piano Operativo ha attribuito la **Classe 1 (E.R.V)** di cui al precedente articolo 27.1.
4. I Beni culturali cartografati rivestono carattere puramente ricognitivo. Gli eventuali provvedimenti di vincolo che modifichino la loro individuazione e/o perimetrazione o che ne definiscano di ulteriori costituiscono aggiornamento del Quadro Conoscitivo senza che ciò comporti variante al Piano Operativo.
5. Il Piano Operativo, in conformità al PSIM, ha individuato nelle tavole *QC.1 – Vincoli sovraordinati* i Beni culturali di cui al D.Lgs. 42/2004, art.10, co. 4, lett. g), quali “Pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico”.

### **Art.56. Beni paesaggistici**

1. I beni paesaggistici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) sono assoggettati alla disciplina del PIT-PPR.
2. In tali aree ogni attività che comporti modifiche allo stato esteriore dei luoghi è soggetto a specifica Autorizzazione Paesaggistica, secondo le procedure di cui alla vigente legislazione in materia.
3. Il Piano Operativo recepisce i Beni Paesaggistici individuati dal P.S.I.M. vigente nelle tavole *QC.1 – Vincoli sovraordinati*. In particolare nel territorio comunale di Barberino di Mugello sono presenti i seguenti Beni Paesaggistici:
  - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004:
    - “La fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole sita nel territorio dei comuni di Calenzano, Barberino di Mugello, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Rignano, Incisa Val d'Arno, Bagno a Ripoli, Impruneta, Figline Val d'Arno, Scandicci, Firenze (D.M. 23.06.1967, G.U. 182/1967);
  - Aree tutelate per legge, ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004:
    - I territori contermini ai laghi, compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (D.lgs 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera b).
    - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna” (D.lgs 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera c).
    - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (D.lgs 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera g).
    - Le zone di interesse archeologico (D.lgs 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera m).
4. Nelle aree ricadenti nei beni paesaggistici sopra elencati devono essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate nell'Allegato 8b della Disciplina del PIT-PPR, oltre a quanto indicato nei successivi articoli del presente capo.

**56.1. La fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole sita nel territorio dei comuni di Calenzano, Barberino di Mugello, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Rignano, Incisa Val d'Arno, Bagno a Ripoli, Impruneta, Figline Val d'Arno, Scandicci, Firenze”(D.M. 23.06.1967, G.U. 182/1967)**

1. Il Piano Operativo, in coerenza con Il PIT-PPR e con il PSIM, subordina gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica alle seguenti condizioni generali:

- a) la tutela delle aree agricole forestali che contribuiscono ad assicurare continuità biotiche ed ecosistemiche con particolare riguardo per i nodi e le matrici forestali così come individuate nella tavola STA.A02 del PSIM;
- b) la tutela e la salvaguardia i corridoi ecologici residui e i varchi del paesaggio agrario e forestale finalizzati alla saldatura tra insediamenti con particolare riguardo per le aree produttive e commerciali di Barberino.
- c) gli interventi devono essere coerenti con i caratteri morfologici e tipologici storicizzati e non devono compromettere la leggibilità dei quadri naturali godibili dal percorso autostradale.
- d) la tutela e valorizzazione delle visuali panoramiche che si aprono dal tracciato autostradale verso le visuali più significative (formazioni orografiche, agrarie e forestali, nonché verso i borghi, le emergenze storico-culturali e/o le semplici costruzioni rurali che costituiscono testimonianza del paesaggio storicizzato locale).

**56.2. I territori contermini ai laghi, compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi**

1. Sono i territori di cui al D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera b) e di cui all'Elaborato 8B art. 7 del PIT/PPR.

2. Il Piano Operativo, in coerenza con il PSIM, persegue i seguenti obiettivi:

- a) la salvaguardia della continuità ecologica delle rive e delle relazioni ecosistemiche, funzionali e percettive con i territori limitrofi;
- b) la tutela della permanenza e della riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi;
- c) evitare processi di estesa artificializzazione delle rive e delle aree contermini, garantendo comunque, pure a fronte di interventi di trasformazione, l'integrità degli ecosistemi e dei rapporti figurativi consolidati dei paesaggi lacustri;
- d) garantire il mantenimento e favorire la creazione di accessi pubblici e/o di varchi visuali che consentano l'accessibilità e la fruizione, funzionale e percettiva, delle rive.

2. Il Piano Operativo consente le seguenti azioni in relazione a:

Interventi di trasformazione:

Fatti salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- a) non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici e paesaggistici, nonché la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria, con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
- b) si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
- c) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- d) non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- e) non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
- f) non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

Opere e interventi infrastrutturali:

Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture, viarie e a rete, pubbliche o di interesse pubblico, sono ammessi a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici ed ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo

possibile.

#### Opere e interventi infrastrutturali:

Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture, viarie e a rete, pubbliche o di interesse pubblico, sono ammessi a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici ed ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.

#### Manufatti temporanei e removibili:

La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e removibili ivi incluse quelle connesse alle attività agricola e turistico-ricreative, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, nonché l'accessibilità e la fruibilità delle rive, prevedendo, altresì, il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili e garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

#### Ingegneria naturalistica:

Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico e idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

3. Ulteriori prescrizioni generali: al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato, fatti salvi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, individuati sulla base della classificazione di cui al precedente articolo 27, non è ammesso l'insediamento di nuove:

- attività produttive industriali/artigianali
- medie e grandi strutture di vendita
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento;

Sono inoltre vietati interventi che possano compromettere, direttamente o indirettamente, la conservazione dell'ecosistema lacustre in corrispondenza dell'oasi di Gabbianello con particolare riferimento per quelli che comportino impermeabilizzazione del suolo e un aumento eccessivo dei livelli di artificializzazione.

### **56.3. I fiumi, dei torrenti, dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.**

1. Sono i territori di cui al D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera c) e di cui all'Elaborato 8B art. 8 del PIT/PPR.
2. Il Piano Operativo, in coerenza con il PSIM, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica da attuare nel rispetto del contesto paesaggistico, consente le seguenti azioni in relazione a:

#### Interventi di trasformazione

Comprendenti anche gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti sono ammessi a condizione che:

- a) non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- b) non impediscano l'accesso al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- c) non impediscano la divagazione dell'alveo, onde consentire condizioni di equilibrio dinamico e configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- d) non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi;
- e) mantengano la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza;
- f) siano coerenti con le caratteristiche morfologiche del contesto, garantendo una efficace integrazione paesaggistica;
- g) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- h) non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- i) non occludano i varchi e le visuali panoramiche (da e verso il corso d'acqua) che si aprono lungo le rive e dai

tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui

#### Aree destinate e parcheggio

Le nuove aree destinate a parcheggio, fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

#### Manufatti temporanei e removibili:

La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e removibili ivi incluse quelle connesse alle attività agricola e turistico-ricreative, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, nonché l'accessibilità e la fruibilità delle rive, prevedendo, altresì, il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili e garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

3. Sono ammessi, alle condizioni di cui al precedente comma 2, i seguenti interventi:

- impianti per la produzione di energia;
- impianti per la depurazione di acque reflue;
- interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste.

4. Ulteriori prescrizioni generali: al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato, fatti salvi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, individuati sulla base della classificazione degli edifici di cui al precedente articolo 27, non è ammessa:

- la realizzazione di edifici di carattere permanente ad eccezione di annessi rurali;
- la realizzazione di depositi a cielo aperto di qualunque natura, saranno possibili in presenza di soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o in ipotesi temporanee quali attività di cantiere;
- la realizzazione di discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti qualificabili come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.Lgs. 152/06)

5. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.

#### **56.4. I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.**

1. Sono i territori di cui al D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera g) e di cui all'Elaborato 8B art. 8 del PIT/PPR.

2. Il Piano Operativo, in coerenza con il PSIM, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, consente le seguenti azioni in relazione a:

#### Interventi di trasformazione

Compresi quelli urbanistici ed edilizi sono ammessi a condizione che:

- a) non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di valore naturalistico e ambientale e alle formazioni boschive che caratterizzano figurativamente), nonché dei valori culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- b) non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- c) garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

3. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.

### 56.5. Le zone di interesse archeologico

1. Sono i territori di cui al D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera m) e di cui all'Elaborato 8B art. 8 del PIT/PPR.
2. Il Piano Operativo, in coerenza con il PSIM, consente le seguenti azioni in relazione a:

#### Interventi di trasformazione

- a) Le attrezzature, gli impianti e le strutture necessarie alla fruizione del bene e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi e devono assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.
  - b) Gli interventi sulla viabilità antica sono ammessi a condizione che:
    - siano conservati i tracciati nella loro consistenza materiale e configurazione evitando modifiche degli sviluppi longitudinali e trasversali;
    - siano conservate le opere e i manufatti di corredo di valore storico culturale documentale;
    - sia mantenuto l'assetto figurativo delle aree a margine dei tracciati antichi e le alberature a corredo di valore paesaggistico, verificandone la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica.
  - c) L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita a condizione che sia conforme alle "Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs. 42/2004".
  - d) I tracciati delle infrastrutture e gli impianti tecnologici non diversamente localizzabili devono essere sottoposti a specifiche valutazioni di impatto sul paesaggio, onde evitarne/minimizzarne le interferenze visive con il patrimonio archeologico e con il contesto paesaggistico.
3. Non sono ammesse le trasformazioni territoriali, comprese quelle urbanistiche ed edilizie, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.

### Art.57. Progetto di Paesaggio "Territori del Mugello"

1. Il Piano Operativo recepisce il Progetto di Paesaggio "Territori del Mugello" approvato con D.C.R. n. 10 del 14.02.2024 ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e con i contenuti dell'art. 34 della Disciplina del Piano del PIT-PPR e degli art. 88 e 89 della L.R. 65/2014 ed individua, nelle tavole QC.1 – *Vincoli sovraordinati*, la perimetrazione dell'ambito del Progetto di Paesaggio.
2. Nell'ambito del Progetto di Paesaggio si applicano le Norme Tecniche di Attuazione del Progetto stesso oltre agli obiettivi specifici disciplinati nella Sezione 4 dell'Elaborato 3B (182-1967) e nell'Elaborato 8B del PIT-PPR.
3. Tutti gli interventi sia di nuova previsione che sul patrimonio edilizio esistente, nonché ogni intervento di modifica e/o trasformazione dell'esistente, dovranno essere effettuati nel rispetto di Obiettivi, Direttive e Prescrizioni contenuti nelle NTA del Progetto di Paesaggio.

### Art.58. Sito UNESCO Villa di Cafaggiolo e aree limitrofe

1. Il Piano Operativo individua, nelle tavole QC.1 – *Vincoli sovraordinati*, la perimetrazione dell'Ambito di Cafaggiolo, che comprende aree e fabbricati ricompresi nei territori comunali di Barberino di Mugello e di Scarperia e San Piero, ambito che non viene regolamentato con il presente Piano Operativo, rinviando a quanto previsto nella variante definitivamente approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 47 del 09.09.2020, in conformità agli accordi sottoscritti tra le Amministrazioni comunali coinvolte, la Regione Toscana e gli altri Enti pubblici.
2. In coerenza con il PIT-PPR e il PSIM, all'interno del sito UNESCO Villa di Cafaggiolo si perseguono i seguenti obiettivi:
  - a) conservare e valorizzare il paesaggio, quale stratificazione storica delle relazioni tra uomo e natura, attraverso politiche di gestione lungimiranti, finalizzate alla rifunzionalizzazione dei beni nel rispetto dei relativi caratteri

- morfologici, tipologici, architettonici ed estetico percettivi;
- b) tutelare le strutture territoriali di lunga durata, nelle loro reciproche relazioni, con particolare riguardo per il patrimonio storico-culturale, identitario e testimoniale (struttura insediativa, struttura agroforestale) attraverso:
- il mantenimento e il ripristino, anche in forme contemporanee compatibili, delle sistemazioni idraulico agrarie e idraulico forestali;
  - il mantenimento e, se del caso, il ripristino dell'infrastrutturazione ecologica minore che storicamente ha connotato il paesaggio e che è costituita da elementi vegetali lineari (siepi, filari alberati, vegetazione di ripa, ecc.) e puntuali (grandi alberi camporili, alberi segnaletici, piccole macchie di bosco, piccoli corpi d'acqua, ecc.);
  - la salvaguardia dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, cromatici e decorativi delle architetture e degli spazi aperti storicamente interrelati con esse (parchi, giardini, strade, percorsi, aree agricole);
  - la salvaguardia e il ripristino della viabilità storica minore e delle opere di corredo;
  - il sostegno alle pratiche agricole e forestali, alla diversificazione colturale (con preferenza per gli ordinamenti colturali tradizionali), al mantenimento della maglia agraria, contenendo, di contro, i processi di deruralizzazione dell'edilizia storica e la frammentazione degli agroecosistemi.
- c) conservare, valorizzare e, se del caso, ripristinare il tradizionale rapporto spaziale, gerarchico e figurativo tra ville, architetture minori, spazi aperti di corredo, strade, percorsi, coltivi e aree boscate;
- d) promuovere azioni di recupero e di valorizzazione del patrimonio storico-culturale nell'ambito di progetti organici che si dimostrino compatibili con la conservazione e/o l'evoluzione coerente e integrata delle strutture territoriali, favorendo anche una promozione dei prodotti locali e una fruizione turistica sostenibile fondate sul binomio luogo-prodotto.

#### **Art.59. Aree protette**

1. Il Piano Operativo individua, nelle tavole *QC.1 – Vincoli sovraordinati*, i Siti Natura 2000, ed in particolare la ZSC-ex SIC – La Calvana (IT5150001), l'ANPIL di "Gabbianello Boscotondo e l'ANPIL "Monti della Calvana".
2. Si tratta di aree di valore paesaggistico ed ambientale soggette a specifica disciplina d'uso e di valorizzazione rinviandosi alla disciplina assunta dalla autorità preposta alla tutela degli interessi naturalistico ambientali.

#### **Art.60. Aree sensibili di fondovalle**

1. Il Piano Operativo, in coerenza con il PSIM ed in recepimento dell'articolo 3 del P.T.C.M. di Firenze, individua, nelle tavole *QC.1 – Vincoli sovraordinati*, le aree sensibili di fondovalle quelle aree di estensione e rilevanza sovracomunale caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale, quali fiumi, torrenti, corsi e corpi d'acqua, canali, che nell'insieme costituiscono una componente strutturale di primaria importanza per il territorio provinciale.
2. Il Piano Operativo, all'interno delle presenti aree, consente:
  - a) interventi e usi strettamente funzionali allo svolgimento delle attività esistenti e riconversioni verso funzioni che abbiano un minor impatto sull'ambito fluviale;
  - b) interventi e usi ulteriori solo se risultano compatibili con gli obiettivi di tutela sottoelencati:
    - I. mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica;
    - II. impedimento di ogni forma di degrado fisico ed estetico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità;
    - III. riduzione del rischio idraulico, mantenimento e miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando, se necessario, casse di espansione naturali, valorizzazione ed intensificazione delle funzioni idrauliche svolte.

### Art.61. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette

1. Il Piano Operativo, in coerenza con il PSIM ed in recepimento dell'articolo 10 del P.T.C.M. di Firenze, individua, nelle tavole *QC.1 – Vincoli sovraordinati*, gli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale le aree del territorio aperto che, per caratteristiche ambientali e naturali, possono essere oggetto di istituzione ad area protetta secondo quanto definito dal P.T.C.M. di Firenze.

2. All'interno di tali ambiti sono sempre ammessi interventi manutentivi delle risorse florofaunistiche e vegetazionali esistenti, in modo da conservare tale patrimonio di interesse naturalistico ed ambientale, da destinare, dietro apposita regolamentazione a cura degli enti competenti, a funzioni ricreative e culturali.

3. Unicamente tramite approvazione di programma aziendale, sono ammesse nuove costruzioni rurali, comunque in adiacenza di nuclei o preesistenze edilizie e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica. A tale scopo i relativi progetti dovranno essere corredati da dettagliate descrizioni dei materiali, delle finiture, dei colori con cui saranno eseguite le costruzioni, fornendo inoltre rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e le sistemazioni delle pertinenze.

4. Le destinazioni d'uso non congruenti con gli obiettivi di tutela di tali ambiti, fatte salve quelle esistenti, sono le seguenti:

- Attività industriali e artigianali;
- Attività commerciali all'ingrosso e depositi
- Attività commerciali al dettaglio ad esclusione degli esercizi di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande;
- Attività direzionali e di servizio;
- Attività turistico ricettive relativamente alle strutture ricettive alberghiere, ai campeggi e villaggi turistici, ai residenze

5. Sono fatte salve le destinazioni in atto esistenti legittimamente autorizzate.

6. Sugli immobili, nei quali si svolgono funzioni non ritenute congruenti sono ammessi interventi previsti dalla classificazione degli edifici esistenti di cui al precedente articolo 27, fino al **TIPO D1** finalizzati a garantirne il loro adeguamento funzionale, e a condizione l'intervento determini una trasformazione edilizia e urbanistica coerente con gli obiettivi di tutela dell'ambito in questione.

### Art.62. Aree fragili del territorio aperto

1. Il Piano Operativo, in coerenza con il PSIM ed in recepimento dell'articolo 11 del P.T.C.M. di Firenze, individua, nelle tavole *QC.1 – Vincoli sovraordinati*, le aree fragili del territorio aperto. Tali aree ricomprendono le parti di territorio rurale caratterizzate da forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività.

2. Nelle aree fragili sono ammessi i seguenti interventi:

- a) conservazione degli edifici di **Classe 1 (E.R.V.)**, **Classe 2 (E.Va)**, **Classe 3 (E.E.V.)** e **Classe 6 (E.I.A.)** di cui all'articolo 27 e delle loro relazioni con il territorio rurale;
- b) tutela della qualità del suolo agricolo;
- c) manutenzione del paesaggio agrario e dei suoi elementi costitutivi quali sistemazioni idraulico agrarie, colture arboree e piante arboree non colturali quali formazioni lineari arboree, formazioni lineari arbustive, alberi camporli;
- d) manutenzione delle componenti geomorfologiche e difesa del suolo da rischi geologici o idrogeologici;
- e) recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto della classificazione degli edifici di cui all'articolo 27 delle presenti norme.

3. Unicamente tramite approvazione di un programma aziendale sono ammesse nuove costruzioni rurali, comunque in adiacenza di nuclei rurali, o preesistenze edilizie, e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica. A tale

scopo i relativi progetti dovranno essere corredati da dettagliate descrizione dei materiali, delle finiture, dei colori con cui saranno eseguite le costruzioni, fornendo inoltre rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e le sistemazioni delle pertinenze.

### **Art.63. Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale**

1. Il Piano Operativo, in coerenza con il PSIM ed in recepimento dell'articolo 12 del P.T.C.M. di Firenze, assume le parti del territorio che conservano le caratteristiche della struttura insediativa originaria sia nelle forme di organizzazione territoriale sia in quelle tipologiche dei manufatti e degli spazi liberi di pertinenza, nonché particolari aree di singolare bellezza o importanza. Tali parti sono individuate nelle tavole *QC.1 – Vincoli sovraordinati*.
2. Il Piano Operativo, in coerenza con la disciplina del P.T.C.M., assume le seguenti prescrizioni:
  - a) divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo ivi comprese le attività di agriturismo e agriturismo per camper, salve le eccezioni di cui alla lettera c);
  - b) divieto di utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio;
  - c) possibilità di realizzare impianti tecnologici per pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità dai programmi aziendali e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area;
  - d) possibilità di ampliare gli edifici, in misura non superiore al 10% della volumetria esistente.
3. Gli ampliamenti di cui alla lettera d) del comma precedente, quando ammissibili secondo la specifica disciplina devono:
  - a) evitare impatti visivi contrastanti e rispettare le regole tradizionali di insediamento, nonché il rapporto con il contesto ambientale, con gli insediamenti esistenti, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza;
  - b) non comportare alterazioni delle caratteristiche morfologiche, strutturali e tipologiche degli insediamenti di interesse storico-culturale;
  - c) consentire le sistemazioni esterne (accessi, recinzioni e simili) degli spazi liberi di pertinenza solo quando non pregiudicano l'integrità e la leggibilità della struttura insediativa storica, né alterano la trama della viabilità fondativa.
4. Nelle aree di protezione storico ambientale, di cui al presente articolo, sono fatti salvi i servizi e le attrezzature di rilievo sovra comunale di cui all'articolo 24 delle Norme del P.T.C.M., nel rispetto della presente disciplina.

### **Art.64. Aree ad elevata visibilità e punti panoramici**

1. Il Piano Operativo, in coerenza con il PSIM, individua nelle Tavole QC 2 "Ulteriori vincoli e tutele" le aree ad elevata visibilità e i punti panoramici che rappresentano le principali zone e i punti di belvedere connotati da un elevato valore estetico percettivo.
2. Il Piano Operativo tutela la loro libera accessibilità e l'assenza di ostacoli alla visione.
3. Gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche occludendole o sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.
4. I nuovi interventi non dovranno competere gerarchicamente e visivamente con gli aggregati storici o compromettere i varchi visuali che ne garantiscono la visibilità dalle strade panoramiche e dai punti di belvedere accessibili al pubblico.

### **Art.65. Aree tartufigene**

1. Sono le aree individuate e delimitate dalla Comunità Montana nel contesto del documento "Gli ambienti tartufigeni del Mugello" (2005), che il Piano Operativo assume ai sensi dell'articolo 15, comma 3 della LR 50/1995.
2. Le aree tartufigene sono distinte in base alla produzione di tartufo nero o bianco e vengono rappresentate nelle

tavole QC.2 – *Ulteriori vincoli e tutele.*

3. Le ulteriori aree non rappresentate sulle tavole di PO quali Aree tartufigene ma sulle quali viene autorizzata una tartufaia controllata o coltivata di cui agli art.4 e 5 della LR 50/1995 sono assoggettate alla presente normativa dalla data di rilascio del relativo atto autorizzativo. Le nuove perimetrazioni costituiscono aggiornamento del Quadro Conoscitivo senza che ciò comporti variante al Piano Operativo.

4. A tutte le aree tartufigene, di tartufo bianco e di tartufo nero, anche quando non soggette a vincolo idrogeologico e qualunque sia la loro destinazione urbanistica, si applicano le norme di tutela e le sanzioni previste dalla L.R. 39/2000 – Legge Forestale e dal D.P.G.R.T. 08/08/2003 n. 48/R - Regolamento di attuazione della Legge Forestale.

5. All'interno delle aree tartufigene di tartufo nero e bianco di cui al presente articolo è inoltre prescritto il rispetto delle seguenti condizioni:

- a. non dovrà essere ridotta la superficie delle aree di effettiva produzione di tartufi o – quando ciò si dimostri necessario – l'eventuale consistenza ridotta dovrà essere reintegrata con il miglioramento di tartufaie naturali esistenti o con nuovi impianti;
- b. nelle aree di effettiva produzione di tartufi la viabilità dovrà essere realizzata di preferenza utilizzando e recuperando i tratti di viabilità esistenti e – quando strettamente necessario – con nuovi tratti in terra battuta, senza interrompere la continuità della vegetazione ed avendo cura di non alterare la regimazione delle acque superficiali;
- c. nelle aree di effettiva produzione di tartufi gli scavi meccanici, anche per la realizzazione e manutenzione delle infrastrutture o dei sottoservizi, dovranno essere realizzati tramite limitate opere e a una distanza minima di mt 3 dalle piante di alto fusto o, per distanze inferiori, mediante l'esecuzione manuale o l'uso di altre tecniche non invasive;
- d. nelle aree di effettiva produzione di tartufi le sistemazioni delle pertinenze di edifici esistenti non dovranno comportare alterazioni della permeabilità del suolo, sbancamenti e significative trasformazioni dei luoghi, fatto salvo quanto previsto al precedente punto a);
- e. nelle sistemazioni delle aree a verde dovrà essere preferito l'impiego di materiale vegetale arboreo e arbustivo appartenente a specie simbiotici con il tartufo.

6. Per le finalità di tutela stabilite dal presente articolo all'interno delle aree tartufigene di tartufo nero l'area di effettiva produzione di tartufi è rappresentata da tutte le aree boscate e da una fascia esterna alle stesse della profondità non inferiore a mt. 4,00, nonché dall'area d'insidenza della chioma di piante arboree isolate o a filari delle seguenti specie:

- Pioppo bianco (*Populus alba L.*)
- Pioppo nero (*Populus nigra L.*)
- Tiglio (*Tilia platyphyllos e Tilia cordata Miller*)
- Gattero (*Populus tremula L.*)
- Roverella (*Quercus pubescens Willd.*)
- Salici di varie specie (*Salix sp. Pl*)
- Farnia (*Quercus robur L.*)
- Cerro (*Quercus cerris L.*)
- Carpino nero (*Ostrya carpinifolia Scop.*)
- Carpine bianco (*Carpinus betulus*)
- Pino domestico (*Pinus pinea*)
- Pino nero (*Pinus nigra Arnold*)
- Pino laricio (*Pinus laricio Poiret*)
- Nocciolo (*Corylus avellana*)
- Acero
- Leccio (*Quercus ilex*)
- Sanguinello (*Cornus sanguinea L.*)
- Biancospino (*Crataegus monogyna*)
- Ginepro (*Juniperus communis L.*)
- Ligustro

- Corniolo
- Fusaggine

7. All'interno delle aree tartufigene di tartufo bianco di cui al presente articolo è inoltre prescritto il rispetto delle seguenti condizioni:

- in corrispondenza di fossi di scolo, torrenti e fiumi nell'ambito delle ordinarie lavorazioni del terreno, quali aratura, erpicatura, vangatura, zappatura deve essere lasciata salda una fascia di terreno per almeno ml.4,00 dal bordo superiore di sponda o dalla base di argine del fosso, torrente o fiume;
- per le finalità di tutela stabilite dal presente articolo all'interno delle Aree Tartufigene di Tartufo bianco l'area di effettiva produzione di tartufi è rappresentata da tutte le aree boscate e da una fascia esterna alle stesse della profondità non inferiore a ml.4,00, dalle fasce laterali della larghezza di almeno ml.4,00 da fossi di scolo, torrenti e fiumi, nonché dall'area d'insidenza della chioma di piante arboree isolate o a filari delle seguenti specie:
  - Pioppo bianco (*Populus alba L.*)
  - Pioppo nero (*Populus nigra L.*)
  - Tiglio (*Tilia platyphyllos e Tilia cordata Miller*)
  - Gattero (*Populus tremula L.*)
  - Roverella (*Quercus pubescens Willd.*)
  - Salici di varie specie (*Salix sp. Pl*)
  - Farnia (*Quercus robur L.*)
  - Cerro (*Quercus cerris L.*)
  - Carpino nero (*Ostrya carpinifolia Scop.*)
  - Carpine bianco (*Carpinus betulus*)
  - Nocciolo (*Corylus avellana*)
  - Acero
  - Leccio (*Quercus ilex*)
  - Rovo (*Rubus ulmifolius Schott.*)
  - Sanguinello (*Cornus sanguinea L.*)
  - Biancospino (*Crataegus monogyna*)
  - Ginepro (*Juniperus communis L.*)
  - Ligustro
  - Corniolo
  - Fusaggine

8. All'interno delle aree di effettiva produzione di tartufi di cui al presente articolo è vietata:

- a) ogni nuova costruzione di qualsiasi tipo, ivi compresi gli annessi agricoli di cui ai precedenti articoli 32, 33 e 34 ad eccezione di nuovi edifici per servizi ed attrezzature pubbliche o d'uso pubblico purché sia dimostrato il rispetto delle condizioni di tutela di cui ai commi 6 e 7 e degli appostamenti fissi di caccia autorizzati dall'Amministrazione Provinciale.
- b) l'installazione di serre con copertura stagionale o pluristagionale ovvero di serre fisse;
- c) la realizzazione di attività non agricole;
- d) l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio.
- e) la realizzazione di impianti sportivi pertinenziali;
- f) i movimenti di terra di qualsiasi genere (estesi ad un'ulteriore fascia di rispetto di 4 m, al fine di non danneggiare gli apparati radicali);
- g) la pulitura drastica dei margini dei fossi tartufigeni mediante l'asportazione completa delle specie arbustive ed erbacee del sottobosco;
- h) i bruschi cambiamenti nella modalità di circolazione delle acque in zone immediatamente perimetrali alla tartufaia vera e propria;
- i) l'abbattimento nelle aree boscate delle piante simionti delle seguenti specie:
  - Pioppo bianco (*Populus alba L.*)
  - Pioppo nero (*Populus nigra L.*)

- Tiglio (*Tilia platyphyllos*)
- Salici di varie specie (*Salix sp. Pl*)

l) l'abbattimento delle piante simbrionti isolate o a filari con diametro superiore a cm.25 delle seguenti specie:

- Pioppo bianco (*Populus alba L.*)
- Pioppo nero (*Populus nigra L.*)
- Tiglio (*Tilia platyphyllos*)
- Salici di varie specie (*Salix sp. Pl*)
- Farnia (*Quercus robur L.*)
- Roverella (*Quercus pubescens Willd.*)
- Cerro (*Quercus cerris L.*)
- Leccio (*Quercus ilex*)

9. Per le verifiche inerenti la materia del presente articolo e per la verifica degli areali di effettiva produzione come definiti nei commi precedenti gli Uffici Comunali potranno avvalersi di pareri rilasciati dagli Uffici dell'Unione dei Comuni del Mugello.

10. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si richiamano le norme della L.R. 50/1995 e s.m.i. che trovano comunque applicazione alle aree tartufigene.

## **CAPO 3 – Zone speciali**

### **Art.66. Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa**

1. Tali ambiti sono qualificati fascia di rispetto dei corsi d'acqua e valgono per le aree laterali a tutta la lunghezza dell'asta fluviale, di tutti corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico e di gestione ai sensi dell'articolo 22, comma 1, lettera e), della L.R. n. 79/2012 ed individuato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 57 del 11.06.2013, comprese eventuali successive modificazioni e/o integrazioni degli Enti competenti in materia.

2. Su tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- a) non sono consentiti interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, pregiudicare il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree, impedire la conservazione ed il ripristino dei percorsi pedonali e carrabili sugli argini;
- b) il divieto di cui alla lettera a) non si applica agli interventi e opere di regimazione idraulica e di difesa del suolo, comprese le opere di sistemazione idraulica;
- c) non è consentito il tombamento dei corsi d'acqua se non per opere di attraversamento stradale;
- d) all'esterno dei centri abitati, non è consentita la costruzione di nuovi edifici o manufatti ad una distanza inferiore a 15 ml dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.
- e) all'esterno dei centri abitati per gli edifici esistenti compresi all'interno della fascia di 15 ml di cui sopra sono consentiti, se ammessi dalla classificazione dell'edificio di cui al precedente articolo 27, esclusivamente interventi conservativi fino al **TIPO D** e senza incrementi di Superficie Edificabile (SE).
- f) all'interno dei centri abitati le distanze minime per gli interventi descritti alle precedenti lettere d) ed e) sono ridotte a 10 ml dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.
- g) eventuali recinzioni sono ammesse solo se di tipo naturalistico;
- h) su queste aree, prevalentemente a conduzione agraria, è possibile redigere un progetto di iniziativa pubblica o privata per consentire interventi di regimazione delle acque, di risistemazione e consolidamento degli argini, di tutela, riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale, di progettazione dei percorsi pedonali, ciclabili, equestri, di passerelle pedonali di attraversamento e degli spazi di sosta attrezzata.

2. Le formazioni arboree, costituite da alberi isolati o facenti parte di formazioni boschive naturali o artificiali, che abbiano un riconosciuto valore storico-culturale o naturalistico sono sottoposti a tutela.

### **Art.67. Aree di rispetto cimiteriale e dei depuratori**

1. Nelle aree qualificate fascia di rispetto cimiteriale, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare attrezzature e servizi cimiteriali, elementi viari, parcheggi pubblici, reti idriche, reti fognanti, metanodotti, gasdotti e simili, sostegni di linee aeree, stazioni ricetrasmittenti per telefonia mobile, parchi e giardini pubblici.

2. Negli spazi adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario. Tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione.

3. Nelle tavole QC.2 – *Ulteriori vincoli e tutele* sono riportate, in riferimento ai cimiteri esistenti, le fasce di rispetto cimiteriale corrispondenti alle riduzioni vigenti al momento dell'adozione del presente Piano.

4. A seguito dell'esecuzione di ampliamenti dei cimiteri, le distanze di cui sopra vedranno applicazione a partire dal limite dell'ambito di ampliamento.

5. All'interno delle zone di rispetto, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, oltre all'ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume esistente e i cambi di destinazione d'uso ammissibili con l'ambito di appartenenza, previo parere favorevole della ASL.

6. Per quanto non specificamente disposto dal presente articolo si rinvia alle vigenti leggi sanitarie ed alle specifiche disposizioni
7. Gli ambiti territoriali compresi nella fascia di mt. 100 dal limite degli impianti di depurazione comunali sono qualificati fascia di rispetto dei depuratori. In tale fascia, è fatto divieto di eseguire qualsiasi costruzione edilizia e/o manufatto, ad eccezione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle pratiche agricole e, ove necessario, parcheggi.
8. Ove preesistenti edifici e manufatti alla realizzazione del depuratore, legittimamente edificati, sono ammessi previo nulla osta o altro atto autorizzativo degli enti competenti, interventi sino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza tuttavia possibilità di realizzare alcun aumento di consistenza o mutamenti di destinazione d'uso.

## CAPO 4 - Fonti energetiche rinnovabili

### **Art.68. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

1. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono gli impianti solari termici e fotovoltaici, eolici, a biomassa, a biogas. Il presente piano regolamenta la realizzazione dei soli impianti solari termici e fotovoltaici, rinviando la possibilità di poter localizzare anche impianti a biomasse e eolico ad apposita variante al presente Piano nel rispetto di quanto indicato nella Parte IV, Titolo Vi delle presenti norme.

2. Ai fini delle presenti Norme, essi sono definiti:

in base alla collocazione:

- fotovoltaici e solari termici integrati: quando questi sono progettati nel contesto delle progettazioni di interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici e manufatti esistenti;
- fotovoltaici e solari termici parzialmente integrati, quando questi vedano collocazione sulle coperture di edifici e di manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;
- fotovoltaici e solari termici non integrati, nell'ipotesi che siano collocati in aree libere;

in base alle finalità produttive:

- per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto utilizza la maggior parte dell'energia che produce, rinviando la determinazione della percentuale di utilizzo a quanto previsto dalla normativa vigente in materia;
- per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia ad integrazione del reddito agricolo, come meglio stabilito dalla normativa vigente in materia;
- per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.

3. Per l'autorizzazione, la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili si richiamano, per quanto direttamente efficaci, i contenuti delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n. 387.

### **Art.69. Impianti fotovoltaici e solari termici**

1. Sono ammessi, in riferimento a quanto disposto dal PIT/PPR, e fatte salve le limitazioni previste nella classificazione degli edifici di cui al precedente articolo 27 e con esclusione degli edifici in **Classe 1 (E.R.V.)** e in **Classe 2 (E.Va)**, su tutto il territorio comunale i seguenti impianti, a terra o integrati/aderenti alla copertura:

- impianti solari termici;
- impianti solari fotovoltaici finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendale;

2. Nei tessuti TS.1 e TS.2 la collocazione degli impianti fotovoltaici e solari termici integrati su falde è ammessa solo su falde tergal non prospicienti la via pubblica e comunque arretrate rispetto al filo di gronda del fabbricato. Sono da privilegiare soluzioni innovative che possano anche garantire una minore occupazione della copertura ricorrendo a tecnologie che meglio si adattino all'architettura dell'edificio facendo, comunque, attenzione agli scorci panoramici dai quali sia visibile la copertura.

3. Nei tessuti TS.1 e TS.2 non è consentita l'installazione a terra di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

4. Nelle aree di pertinenza, di cui al precedente articolo 36.1, degli edifici classificati in **Classe 1 (E.R.V.)** e in **Classe 2 (E.Va)** l'installazione di impianti non integrati è ammessa solo se finalizzata all'autoconsumo, e a condizione l'impianto non determini interferenza con le visuali percepibili da e verso i suddetti edifici.

5. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è ammessa in conformità ai criteri localizzativi:

- stabiliti dalla LR 11/2011;
- nel rispetto delle prescrizioni dell'Elaborato 8b del PIT-PPR, relative alle aree con vincolo di cui all'articolo 142

comma 1 lettera C del Codice;

- in coerenza con l'Allegato 3 alla Scheda A.3 "Aree non idonee agli impianti fotovoltaici a terra" del Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale nr. 10 del 11.02.2015;
- in coerenza con le aree indicate nella Tavola QC.C04.3 "Sistema dei vincoli fotovoltaico" del PSIM.

#### **Art.70. Impianti a biomasse. Criteri**

1. Il presente Piano Operativo non individua localizzazioni di impianti a biomasse.
2. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n. 387, operano i criteri localizzativi di seguito indicati:
  - Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio".
  - Allegato 2 alla scheda A.3 del Piano Ambientale ed Energetico Regionale "Aree non idonee agli impianti di produzione di energia elettrica da biomasse" del Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale nr. 10 del 11.02.2015;
  - Tavola QC.C04.2 "Sistema dei vincoli biomasse" del PSIM.
3. Si dovranno osservare i seguenti ulteriori criteri, fatto salvo quanto indicato al comma 2:
  - sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del PIT/PPRe della Regione Toscana;
  - sia dimostrata la salvaguardia degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche dei nuclei e centri antichi;
  - sia dimostrata la tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici e dei nuclei antichi nel loro valore d'insieme;
  - sia esclusa la realizzazione di nuove linee aeree di media e alta tensione, salvo che le condizioni geomorfologiche del terreno rendano impraticabile l'interramento delle linee di connessione;

#### **Art.71. Impianti eolici. Criteri**

1. Il presente Piano Operativo non individua localizzazioni di impianti eolici.
2. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n. 387, operano i criteri localizzativi di seguito indicati:
  - Allegato 1b del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio".
  - Allegato 1 alla scheda A.3 del Piano Ambientale ed Energetico Regionale "Aree non idonee agli impianti eolici" del Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale nr. 10 del 11.02.2015;
  - Tavola QC.C04.1 "Sistema dei vincoli eolico" del PSIM.
3. Si dovranno osservare i seguenti ulteriori criteri, fatto salvo quanto indicato al comma 2:
  - sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del PIT/PPRe della Regione Toscana;
  - sia dimostrata la salvaguardia degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche dei nuclei e centri antichi;
  - sia dimostrata la tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici e dei nuclei antichi nel loro valore d'insieme;
  - sia esclusa la realizzazione di nuove linee aeree di media e alta tensione, salvo che le condizioni geomorfologiche del terreno rendano impraticabile l'interramento delle linee di connessione.

## **CAPO 5 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia**

### **Art.72. Norme generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia**

1. Il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale Intercomunale e del PIT-PPR, tutela l'integrità fisica e l'identità paesaggistico ambientale del territorio e, sulla base delle attività svolte per la Valutazione Ambientale Strategica, definisce i criteri ed i limiti per un uso consapevole e sostenibile delle risorse ambientali.
2. Gli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione edilizia sono ammessi solo se nelle aree ove siano già presenti o vengano contestualmente realizzate le infrastrutture necessarie a garantire l'approvvigionamento idrico e il trattamento delle acque reflue, la difesa del suolo contro i rischi di esondazione e da frana, lo smaltimento dei rifiuti, la disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e per la sosta.
3. Il Piano Operativo stabilisce criteri da seguire e norme da rispettare, nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione: alle modificazioni pedologiche, morfologiche, della vegetazione e della permeabilità dei suoli; all'approvvigionamento ed al risparmio idrico; alla depurazione; alle emissioni in atmosfera di origine civile ed industriale; alla limitazione dell'inquinamento acustico; al potenziamento della raccolta differenziata; al risparmio energetico. Il Regolamento Edilizio può ampliare e precisare le norme sopraindicate, dettagliando i parametri e le condizioni da rispettare nei progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica ai fini della tutela delle risorse ambientali e del risparmio idrico ed energetico.
4. I progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno rispettare quanto definito nella Valutazione Ambientale Strategica ed indicato nelle specifiche schede di cui all'*Allegato A al Rapporto Ambientale – Schede di Valutazione*.

### **Art.73. Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Tutti gli interventi che eccedano la categoria di intervento di **TIPO D** sono tenuti al rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.
2. La relazione tecnica descrittiva dell'intervento di accompagnamento dei progetti relativi ai piani attuativi, ai progetti unitari, ai permessi di costruire per interventi di nuova edificazione dovrà dettagliare il rispetto delle disposizioni di seguito indicate.

#### **73.1. Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali**

1. E' vietata l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini.
2. Tutti gli interventi che interessano la morfologia esistente ed in particolare le sistemazioni agrarie devono:
  - rispettare gli assetti morfologici esistenti;
  - contenere gli scavi e i riporti;
  - adottare modifiche coerenti con le forme originarie;
  - essere compatibili con le caratteristiche geotecniche dei terreni.
  - privilegiare, nelle realizzazioni di opere e di manufatti in elevazione, le tecniche di ingegneria naturalistica.
3. Ogni modificazione degli assetti vegetazionali (aree boschive o parzialmente boschive, filari alberati, singoli elementi arborei) sia in area urbana che nel territorio aperto deve essere accuratamente documentata e devono essere valutati la sua sostenibilità ambientale e la compatibilità rispetto al contesto paesaggistico.
4. In caso di ampliamento o creazione di nuove aree verdi, pubbliche e private, deve essere privilegiata la messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici.

### 73.2. Modificazioni della permeabilità dei suoli

1. Per tutte le trasformazioni od interventi che comportano una riduzione di permeabilità dei suoli deve essere garantita una superficie minima permeabile del 25% rispetto alla superficie fondiaria.
2. La superficie permeabile è la porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
3. La superficie permeabile (SP) comprende le pavimentazioni prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all'acqua, a condizione che:
  - a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili;
  - b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.

### 73.3. Approvvigionamento e risparmio idrico

1. In relazione alle problematiche relative all'approvvigionamento idropotabile ed al fine di promuovere una specifica azione di contenimento dei consumi idrici a tipologie di trasformazione che possano dar luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 1.000 mc/anno o possano comportare impatti ambientali rilevanti sul sistema acqua, si applicano le disposizioni che seguono.
2. In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione edilizia degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni o l'intervento è tenuto a:
  - a) valutare il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento;
  - b) valutare l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del comune e sulla qualità delle acque;
  - c) verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:
    - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
    - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
    - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
    - l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
    - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;
  - d) dare atto, anche in accordo con le competenti autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. In ogni caso i nuovi fabbisogni non devono essere soddisfatti con approvvigionamenti diretti dai corpi sotterranei a deficit di bilancio.
3. Per tutte le tipologie di trasformazioni previsti dalle presenti norme, è obbligatorio:
  - a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
  - b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
  - c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.);
  - d) dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e o di captazione delle acque di falda per il

soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

#### 73.4. Depurazione

1. Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, è obbligatorio:

- a) valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- b) dare atto, anche in accordo con la competente autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche e, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione.

2. Si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

- a) Gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti.
- b) In occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le vigenti disposizioni in materia e deve essere approntato ogni idoneo accorgimento per evitare dispersione di liquidi di scolo e/o inquinamento anche in relazione agli effetti prodotti dalle prime piogge.

#### 73.5. Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale

1. Sono subordinate alla verifica degli effetti determinati sia dal traffico veicolare sia da processi di combustione, che possono comportare sul sistema aria ed all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, le seguenti tipologie di intervento o trasformazioni:

- a) attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come medie e grandi strutture di vendita, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione;
- b) trasformazione che possono comportare impatti ambientali rilevanti sulla risorsa aria, sia per il traffico che per le emissioni inquinanti generate.

2. Le trasformazioni di nuove edificazioni di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono ammesse esclusivamente nelle zone urbane con prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

3. 4. In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, è obbligatorio:

- a) i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni o dall'intervento, la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistente;
- b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
  - alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
  - all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
  - all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto d'intervento o trasformazione;
  - al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.
- c) la realizzazione di interventi compensativi quali la realizzazione di aree a verde con una diffusa messa a dimora di alberi ed arbusti, specifici per l'assorbimento degli inquinanti atmosferici, negli spazi liberi pertinenziali o nelle

aree adiacenti a quelle interessate dagli interventi.

### 73.6. Inquinamento acustico

1. Con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale ed al suo adeguamento in conformità al presente Piano Operativo, le trasformazioni fisiche e funzionali, sono tenute a rispettare la vigente normativa di settore, in particolare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche.
2. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.

### 73.7. Risparmio energetico

1. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica debbono rispettare la vigente normativa in materia di risparmio dei consumi energetici nonché le seguenti disposizioni finalizzate ad ottimizzare l'efficienza energetica delle nuove costruzioni e del patrimonio edilizio esistente.
2. Nella progettazione degli interventi o trasformazioni, al fine di ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, per il recupero di energia in forma attiva e passiva, devono essere garantiti:
  - a) l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche, sia quelle locali sia quelle legate alla morfologia del tessuto urbano;
  - b) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
  - c) la schermatura opportuna, prodotta anche dai volumi edificati circostanti, per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
  - d) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
  - e) la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.
3. In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare l'intervento o la trasformazione, deve valutare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:
  - a) sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
  - b) cogenerazione;
  - c) sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza, di complessi di edifici, se disponibili;
  - d) connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
  - e) "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, *energy cascading*);
  - f) pompe di calore;
  - g) sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.
4. Nei documenti sopracitati dovranno essere indicati:
  - i consumi energetici previsti per l'utilizzo dell'immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all'attività lavorativa;
  - il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti;
  - i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico;
  - le emissioni in atmosfera.
5. Al fine di verificare e promuovere il contenimento dei consumi i documenti sopracitati dovranno contenere inoltre:
  - l'orientamento dell'immobile con indicazione delle potenzialità di miglior utilizzo dell'irraggiamento solare;
  - i sistemi di coibentazione verificando la possibilità di superare i minimi previsti dalla L. 10/91;

- l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie spoglianti che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni, ecc;
- il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori;
- i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso;
- la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento;
- altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.

## TITOLO VII: DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO.

### CAPO 1 – Tutela dell'integrità fisica del territorio

#### Art.74. Classificazione di pericolosità geologica

1. L'elaborato "GEO07 Carta della pericolosità geologica" consente di migliorare la rappresentazione e l'origine delle criticità geomorfologiche e geologiche, descritte e cartografate in maniera dettagliata su tutto il territorio nell'elaborato "GEO06 Carta geomorfologica". La normativa correlata contiene articolate indicazioni prescrittive da adottare per gli interventi di trasformazione del territorio.
2. Il presente articolo disciplina gli ambiti territoriali soggetti a pericolosità geologica nel rispetto:
  - a) delle norme per prevenzione del rischio idrogeologico di cui alle vigenti norme di attuazione del Piano di Bacino del fiume Arno, stralcio "Assetto Idrogeologico" (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno,
  - b) in applicazione agli areali di mappa ricadenti nelle classi P4 e P3 delle adottate mappe del Piano di Bacino, stralcio "assetto idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (PAI) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.
3. Al fine dell'immediata comprensione della recente nomenclatura e classificazione della pericolosità geologica/geomorfologica fra i disposti normativi in vigore di cui al PAI del bacino dell'Arno (AdB) e il PAI del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale Distrettuale (ADAS), e il DPGR 5/R/2020, si riporta il seguente schema semplificato relativo alla sintetica identificazione del campo di classificazione della pericolosità (espressa in forma numerica) e della relativa aggettivazione nel tempo e nei vari disposti.

DPGR n. 5/R/2020	PAI AdB Arno	PAI Distrettuale App. Sett.
G.4 (molto elevata)	P.F.4 (molto elevata)	P.4 (molto elevata)
G.3 (elevata)	P.F.3 (elevata)	P.3a (elevata)
G.2 (media)	P.F.2 (media)	P.2 (media)
G.1 (bassa)	P.F.1 (moderata)	P.1 (bassa)

4. Nelle tavole "GEO07 Carta della pericolosità geologica", ai sensi della normativa regionale vigente (DPGR 5/R/2020, allegato A, paragrafo C.1), con adattamenti relativi a considerazioni sulla casistica locale, sono individuate le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle seguenti classi di pericolosità geologica:

#### Pericolosità geologica molto elevata (G4-P4):

Aree in cui sono presenti fenomeni di franosità attiva a dinamica gravitativa e relative aree di evoluzione (frane di scivolamento e colata lenta, di crollo, per erosione di sponda, franosità diffusa di versante), aree con presenza di intensi fenomeni attivi di tipo erosivo dovuti all'azione di acque incanalate o di versante.

#### Pericolosità geologica elevata (G3-P3a):

Aree potenziale instabilità e relative aree di evoluzione con fenomeni franosi quiescenti di cui non è possibile escludere la riattivazione, con presenza di indicatori geomorfologici diretti quali aree interessate in passato da dissesti e/o segni precursori, comprese le aree individuate come coinvolte da fenomeni di deformazione gravitativa profonda.

Aree con caratteri di elevata propensione al dissesto di tipo gravitativo come litologia e acclività, aree soggette a processi di morfodinamica fluviale, aree soggette a deformazioni superficiali plastiche come soliflussioni, a processi di degrado di carattere antropico, aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche, conoidi pedemontane e

corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 25%.

Pericolosità geologica media (G2-P2):

Aree in cui sono riconoscibili fenomeni geomorfologici attualmente inattivi per mutate condizioni morfoclimatiche; aree con modesta propensione al dissesto per geomorfologia, litologia e pendenza che tuttavia possono evolvere le loro condizioni di stabilità; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 25%.

Viene inoltre introdotta, in continuità con gli studi geomorfologici svolti per il PSI del Mugello, una classe di pericolosità geologica medio-elevata G2pl che accomuna terreni caratterizzati da potenziale instabilità per litologia, acclività o giacitura.

Pericolosità geologica bassa (G1-P1):

Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e di pendenza non costituiscono fattori predisponenti a processi morfoevolutivi.

#### **74.1. Pericolosità mineraria**

1. La perimetrazione di pericolosità geologica detta "pericolosità mineraria" per presenza di cavità sotterranee originate da attività di estrazione di lignite esercitate nel sottosuolo del territorio comunale di Barberino nel corso della prima metà del XX secolo è rappresentata nell'elaborato "GEO07 Carta della pericolosità geologica" e suddivisa come segue:

Pericolosità geologica mineraria molto elevata G4m

E' attribuita alle aree ricadenti nei perimetri di concessione mineraria di coltivazione della lignite in sottosuolo e alle nuove aree individuate in epoche recenti in seguito ad accertamenti geognostici. In molte situazioni le indagini geognostiche e geofisiche hanno confermato la presenza di indizi di cavità sotterranee, con dati sulle profondità e andamento.

Pericolosità geologica mineraria elevata G3m

E' attribuita alla prima fascia (prima zona di buffer) contigua a G4m dove sono necessarie verifiche di esclusione di condizioni stratigrafiche favorevoli alla presenza di livelli ligniferi. Tali verifiche necessitano di almeno n.1 sondaggio fino alla profondità di m 30.

Pericolosità geologica mineraria media G2m

E' attribuita alla seconda fascia (seconda zona di buffer) contigua a G3m, oltre che alle aree già ricadenti in G4m ma deperimtrate in seguito ad accertamenti geognostici di assenza di cavità e/o livelli coltivabili.

#### **74.2. Criteri di fattibilità geologica**

1. Fattibilità in aree a pericolosità geologica molto elevata G4 (pericolosità da dissesti geomorfologici P4):

- a) sono consentite le misure di protezione per gli insediamenti esistenti tese alla riduzione della pericolosità o alla riduzione del rischio, a seguito di espressione di parere dell'Autorità di bacino;
- b) sono consentiti gli interventi riguardanti la coltivazione e il ripristino di aree destinate ad attività estrattiva o mineraria incluse nei piani regionali;
- c) non sono consentite nuove previsioni residenziali, commerciali, ricettive, produttive; non sono consentite previsioni di nuove opere pubbliche riferite a servizi essenziali nè previsioni di nuove aree destinate ad impianti;
- d) non sono consentiti nuovi impianti di contenimento delle acque, quali dighe e invasi artificiali;
- e) sono consentiti gli interventi di "nuova costruzione", come definiti dalla L.R. 41/2018 art. 2, e le nuove infrastrutture lineari e a rete solo a condizione che venga preventivamente operata una declassificazione dell'area a classe G3 o inferiore mediante studi geomorfologici di dettaglio (comprensivi di rilievi, indagini geognostiche e geofisiche, opportuni sistemi di monitoraggio ecc.) e conseguenti interventi di messa in sicurezza, oltre al contestuale riesame delle mappe di pericolosità da frana del PAI; tali interventi devono rispondere ai seguenti requisiti: non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, non limitare la possibilità di interventi definitivi di stabilizzazione, consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è concordata fra comune e struttura regionale competente in relazione alla tipologia del dissesto;

- f) limitatamente alla realizzazione opere e infrastrutture pubbliche non riferite a servizi essenziali e non altrimenti delocalizzabili e agli ampliamenti e ristrutturazioni su quelle esistenti, essi possono essere realizzati attraverso la preventiva realizzazione di misure di protezione e consolidamento; le opere pubbliche o di interesse pubblico devono in ogni caso essere realizzate senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree contermini e in modo da consentire la manutenzione delle misure di protezione;
- g) sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente con le seguenti tipologie: attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ricostruzione, aumenti di superficie coperta e volume, ampliamenti e adeguamento delle infrastrutture a sviluppo lineare e a rete. Gli interventi sono subordinati alla valutazione che non vi sia peggioramento delle condizioni di instabilità del versante, aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità e che non sia compromessa la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento. Tali valutazioni sono definite sulla base di indagini proporzionate alla dimensione delle opere;
- h) per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza, di norma aventi tipologia di casi soggetti a "attività di edilizia libera" e "senza rilevanza edilizia", viene richiesta per manufatti appoggiati sul terreno una relazione geologica semplificata contenente un rilievo geomorfologico ed accompagnata dalla dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell'opera, salvo comunque quanto previsto dalla disciplina di settore.

## 2. Fattibilità in aree a pericolosità geologica elevata G3 (pericolosità da dissesti geomorfologici P3a):

- a) sono consentiti gli interventi di "nuova costruzione" come definiti dalla LR 41/2018 art.2, le nuove previsioni residenziali, commerciali, ricettive, produttive e di nuove opere pubbliche, gli impianti o le nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete. La fattibilità è subordinata all'esito di studi geologici, rilievi e indagini geognostiche finalizzati a definire le effettive condizioni di stabilità. Se da tali studi emerge la necessità di interventi di messa in sicurezza, essi vengono individuati e dimensionati in sede di piano attuativo o di intervento diretto e sono realizzati preventivamente alle opere. Tali interventi devono rispondere ai seguenti requisiti: non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, non limitare la possibilità di interventi definitivi di stabilizzazione, consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è concordata fra comune e struttura regionale competente in relazione alla tipologia del dissesto. Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce presupposto per il rilascio di titoli abilitativi. Analoghe condizioni si applicano per tutti i casi non espressamente richiamati nella Disciplina Pai dell'AdB distrettuale;
- b) ulteriori prescrizioni possono contenere anche la richiesta di verifica dell'assenza di eventuali interferenze fra edifici e opere dello stesso comparto o con manufatti esterni, definendo gli eventuali necessari interventi di consolidamento. Nel caso di realizzazione di più edifici lo studio geologico è corredato da specifico elaborato con planimetrie e sezioni indicanti la sequenza temporale delle fasi di cantiere e finalizzato a garantire la sicurezza delle varie fasi di cantiere;
- c) sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete; la fattibilità è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità;
- d) sono consentiti gli interventi riguardanti la coltivazione e il ripristino di aree destinate ad attività estrattiva o mineraria incluse nei piani regionali;
- e) per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza, di norma aventi tipologia di casi soggetti a "attività di edilizia libera" e "senza rilevanza edilizia", viene richiesta per manufatti appoggiati sul terreno una relazione geologica semplificata contenente un rilievo geomorfologico ed accompagnata dalla dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell'opera, salvo comunque quanto previsto dalla disciplina di settore.

## 3. Fattibilità in aree a pericolosità geologica medio-elevata G2pl:

- a) in condizioni di pericolosità geologica medio-elevata G2pl per potenziale predisposizione all'instabilità sono consentiti interventi che non determinino condizioni di instabilità e non modifichino negativamente i processi geomorfologici nell'area interessata dagli interventi stessi;
- b) la fattibilità è subordinata all'esecuzione di specifiche indagini geologiche e geotecniche a livello edificatorio in applicazione delle norme vigenti in materia NTC2018 e DPGR 1R/2020, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e di evitare che si determinino condizioni di instabilità. Le prescrizioni per il rilascio dei titoli abilitativi sono specificate alla luce delle risultanze delle indagini, compresi gli aspetti riguardanti scavi per fondazioni o per altra attività da affrontare nella relazione geologica e geotecnica a supporto del progetto;
- c) per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza, di norma aventi tipologia di casi soggetti a "attività di edilizia libera" e "senza rilevanza edilizia", viene richiesta per manufatti appoggiati sul terreno una relazione geologica semplificata contenente un rilievo geomorfologico ed accompagnata dalla dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell'opera, salvo comunque quanto previsto dalla disciplina di settore.

#### 4. Fattibilità in aree a pericolosità geologica media G2 (pericolosità da dissesti geomorfologici P2):

- a) sono consentiti tutti gli interventi. La fattibilità è subordinata all'esecuzione di specifiche indagini geologiche e geotecniche a livello edificatorio in applicazione delle norme vigenti in materia NTC2018 e DPGR 1R/2020, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e di evitare che si determinino condizioni di instabilità. Le prescrizioni per il rilascio dei titoli abilitativi sono specificate alla luce delle risultanze delle indagini, compresi gli aspetti riguardanti scavi per fondazioni o per altra attività da affrontare nella relazione geologica e geotecnica a supporto del progetto;
- b) per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza o ricadenti in aree senza problematiche di stabilità, di norma aventi tipologia di casi soggetti a "attività di edilizia libera" e "senza rilevanza edilizia", non sono indicate particolari prescrizioni, salvo comunque quanto previsto dalle discipline di settore. E' sufficiente la dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell'opera..

#### 5. Fattibilità in aree a pericolosità geologica bassa G1 (pericolosità da dissesti geomorfologici P1):

- a) sono consentiti tutti gli interventi. Per le nuove costruzioni, come definite dalla LR 41/2018 art.2, la fattibilità è subordinata alla esecuzione di indagini geologiche e geotecniche in applicazione delle norme vigenti in materia: NTC2018 e DPGR 1R/2022;
- b) per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza o ricadenti in aree senza problematiche di stabilità, di norma aventi tipologia di casi soggetti a "attività di edilizia libera" e "senza rilevanza edilizia", non sono indicate particolari prescrizioni, salvo comunque quanto previsto dalle discipline di settore. E' sufficiente la dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell'opera.

### 74.3. Criteri di fattibilità per pericolosità mineraria

1. Nelle aree classificate G4m la fattibilità è subordinata al raggiungimento di una soddisfacente conoscenza del modello geologico del sottosuolo in termini di effettiva presenza e andamento delle anomalie sotterranee;

- a) nelle aree comprese nei perimetri di concessione minerarie in assenza di indagini, già in fase di piano attuativo l'intervento è subordinato alla ricostruzione del modello geologico mediante indagini geofisiche e geognostiche spinte fino a m 30 e così definite: minimo n. 4 verticali per ogni cella su una griglia con maglie di m 20 (in cui si suddivide il lotto) con individuazione della quota del substrato non interessato dalle attività minerarie e descritto con opportune sezioni. L'indagine comprenderà anche le aree interessate da opere di urbanizzazione e spazi aperti (verde, parcheggi, viabilità) dove gli eventuali sfornellamenti da cavità superficiali dovranno essere prevenuti con opportuni interventi. Il rilascio dei titoli abilitativi richiede un successivo approfondimento di indagini geognostiche, in corrispondenza dell'impronta di ogni edificio nella misura di n.5 verticali (sondaggi,CPT,DPSH) ogni mq 500 di SUL e successive frazioni (da 501 mq a 1000 mq e così di seguito), sui cui esiti verranno adottate

le tecniche di consolidamento necessarie al superamento del rischio. In classe d'uso III/IV il numero di stazioni dovrà essere raddoppiato.

- b) nelle aree oggetto di indagini di approfondimento pregresse, sulla base della prima ricostruzione del modello geologico del sottosuolo e dei dati disponibili si richiede per ciascun edificio indagini con almeno un sondaggio di m 30 e CPT lungo il perimetro della sagoma di ingombro per la progettazione delle fondazioni alla quota di sicurezza e/o adeguate tecniche di consolidamento che eliminano il rischio nell'intero comparto;
- c) nelle aree oggetto di indagini di approfondimento pregresse, per le aree a verde, parcheggi e viabilità si richiedono indagini in quantità da assicurare una sufficiente copertura mediante CPT spinte fino a una profondità di 6-8 metri, per accertare la presenza di cavità superficiali e individuare le conseguenti adeguate tecniche di consolidamento per il superamento del rischio, a titolo di esempio ricorrendo a geotessile e doppio strato di rete elettrosaldata per sottofondi stradali.

2. Nelle aree classificate G3m, per ciascun edificio si richiede la conferma preliminare del modello geologico con esecuzione di un numero sufficiente di prove penetrometriche statiche in corrispondenza dell'impronta dell'edificio. Per il rilascio dei titoli abilitativi si richiede il rispetto delle norme di settore, al momento DPGR 1R/2022 e NTC 2018. Nel caso fossero riscontrate situazioni di rischio valgono le prescrizioni per G4m.

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle aree ricadenti in G4m: sono fattibili gli interventi e le opere rientranti nelle categorie di ristrutturazione edilizia e di restauro/risanamento conservativo senza significativo incremento di carico sul terreno (inferiore a 1 KN/mq). Gli interventi edilizi che comportano aumenti di superficie e/o volume sono ammessi dopo accertamenti locali (profili geofisici, prove penetrometriche, sondaggi) che identifichino le soluzioni per il superamento del rischio secondo le modalità collegate con G4m.

Le addizioni funzionali devono essere compatibili con le presenti disposizioni.

4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle aree ricadenti in G3m: sono ammessi tutti gli interventi e le opere non compresi nelle categorie della classe precedente a condizione che venga confermata l'assenza di anomalie sotterranee con le modalità collegate con G3m.

5. Nelle aree classificate G2m, per nuovi interventi e per interventi sul patrimonio edilizio esistente si applicano le condizioni riferite alla pericolosità geologica media G2.

6. Ai fini della fattibilità le adeguate e sufficienti conoscenze dirette acquisite nel RUC 2012-18 formano le condizioni prescrittive per i criteri di realizzazione delle opere di fondazione e/o tecniche di consolidamento idonee al superamento dei livelli problematici e alla prevenzione di rischi per la vita umana e per la sicurezza degli edifici e manufatti. Tali criteri prescrittivi sono differenziati nelle dimensioni e profondità di intervento secondo il variare delle condizioni locali e precisati nelle singole schede norma in relazione alle conoscenze acquisite.

## **Art.75. Classificazione di pericolosità sismica locale**

1. Nelle tavole "GEO8 Carta della Pericolosità Sismica Locale", ai sensi della normativa regionale vigente (DPGR 5/R/2020, allegato A, paragrafo C.3), sono individuate le aree ricadenti nelle seguenti classi di pericolosità sismica, come definite nell'articolato regionale, in relazione alla valutazione degli effetti locali e di sito, con adattamenti relativi a considerazioni sulla casistica locale. Tale valutazione è basata sugli studi di MS di livello 1 e 3 realizzati nel novero dell'attività di Microzonazione Sismica, i cui contenuti vanno a costituire il "quadro conoscitivo" ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020.

### **2. Pericolosità sismica locale molto elevata (S4F - S4L):**

S4F - aree suscettibili di instabilità di versante attiva e relative zone di evoluzione come classificate in P4-G4, che potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici che possono verificarsi in occasione di eventi sismici

S4L - terreni suscettibili di liquefazione dinamica accertata mediante indagini geotecniche oppure notizie storiche specifiche

### **3. Pericolosità sismica locale elevata (S3 - S3A - S3F - S3G - S3L):**

S3 - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri dal piano di campagna, oggetto di studio di MS di livello 1.

S3A - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione calcolato mediante studi di microzonazione in  $FA0105 > 1.4$

S3F - aree interessate da elevata propensione al dissesto o potenzialmente instabili (frane quiescenti) come classificate in P3-G3, suscettibili a subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici che possono verificarsi in occasione di eventi sismici

S3L - zone potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica in corrispondenza di terreni all'interno dei quali le conoscenze geologiche disponibili non possono escludere la presenza di orizzonti a rischio di liquefazione

S3G - zone caratterizzate dalla presenza di terreni con scadenti caratteristiche geotecniche;

#### 4. Pericolosità sismica locale media (S2):

S2 - zone stabili suscettibili di amplificazione topografica a causa delle pendenze elevate (superiori a  $15^\circ$ )

S2 - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione calcolato mediante studi di microzonazione in  $FA0105 < 1.4$

#### 5. Pericolosità sismica locale bassa (S1):

S1- zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia avente inclinazione inferiore a  $15^\circ$  e dove non si ritengono probabili i fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

### 75.1. Criteri di fattibilità sismica

#### 1. Fattibilità in aree a pericolosità sismica locale molto elevata S4:

- a) Nelle zone S4 caratterizzate da instabilità di versante attiva e relative zone di influenza (classe di pericolosità "S4F"), si applicano le condizioni di fattibilità previste per le aree a pericolosità geologica molto elevata G4 (par. 4.1); per tutti gli interventi consentiti devono essere effettuati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche - commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento - per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante che tengano conto dell'azione sismica in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica;
- b) nelle zone individuate come zone suscettibili di liquefazione dinamica (classe di pericolosità "S4L") sono consentiti interventi di nuova edificazione; la fattibilità è subordinata alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni in conformità a NTC 2018 punto 7.11.3.4, così come indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione", da progettare in funzione degli esiti delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni (valori locali del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione e dell'Indice del potenziale di liquefazione). In coerenza con gli studi svolti per il quadro conoscitivo del PSI, tali verifiche dovranno essere svolte secondo le modalità descritte in Appendice 2 all'elaborato GEO.01 - Relazione geologica e sismica. Gli esiti di tali verifiche permetteranno di individuare con precisione i livelli suscettibili di liquefazione e valutarne la potenziale influenza a livello delle strutture di progetto, avvalendosi di metodi che stimano i danni per liquefazione in funzione degli spessori degli strati liquefatti e non liquefatti ed in relazione a diversi valori di accelerazione sismica attesa al suolo, come ad esempio quello proposto da Ishihara [Ishihara, K., 1985. Stability of natural deposits during earthquakes. In: Proceedings of the 11th International Conference on Soil Mechanics and Foundation Engineering] e Crespellani et al. [Crespellani T., Nardi R., Simoncini C., 1988. La liquefazione del terreno in condizioni sismiche. Zanichelli Ed.]. A titolo esemplificativo e non esaustivo, gli interventi raccomandati di riduzione della pericolosità sismica su edifici sono indicati quali pali drenanti in sabbia, fondazioni profonde, jet-grouting.
- c) La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento e adeguamento sismico (in conformità a NTC 2018 par.8.4). Sono fatti salvi gli interventi di riparazione o che non incidono sulle parti strutturali degli edifici; limitatamente alle aree classificate S4L per suscettibilità alla liquefazione, oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata anche ad interventi di riduzione della pericolosità da eseguirsi in funzione dell'esito delle verifiche di cui al punto 2).

## 2. Fattibilità in aree a pericolosità sismica locale elevata S3:

- a) Nelle zone potenzialmente soggette a liquefazione dinamica (classe di pericolosità “**S3L**”), la fattibilità per gli interventi di nuova edificazione è subordinata all’esito di indagini geognostiche e verifiche geotecniche delle condizioni di liquefazione dei terreni (valori locali del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione e dell’Indice del potenziale di liquefazione) e, in funzione di tale analisi, alla eventuale realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica in conformità a NTC 2018 punto 7.11.3.4, così come indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione”; in coerenza con gli studi svolti per il quadro conoscitivo del PSI, tali verifiche dovranno essere svolte secondo le modalità descritte in in Appendice 2 all’elaborato GEO.01 - Relazione geologica e sismica. Gli esiti di tali verifiche permetteranno di individuare con precisione i livelli suscettibili di liquefazione e valutarne la potenziale influenza a livello delle strutture di progetto, avvalendosi di metodi che stimano i danni per liquefazione in funzione degli spessori degli strati liquefatti e non liquefatti ed in relazione a diversi valori di accelerazione sismica attesa al suolo, come ad esempio quello proposto da Ishihara [Ishihara, K., 1985. Stability of natural deposits during earthquakes. In: Proceedings of the 11th International Conference on Soil Mechanics and Foundation Engineering] e Crespellani et al. [Crespellani T., Nardi R., Simoncini C., 1988. La liquefazione del terreno in condizioni sismiche. Zanichelli Ed.]. A titolo esemplificativo e non esaustivo, gli interventi raccomandati di riduzione della pericolosità sismica su edifici sono indicati quali pali drenanti in sabbia, fondazioni profonde, jet-grouting.
- b) Nelle aree di instabilità di versante quiescente (classe di pericolosità “**S3F**”), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all’esito di specifiche verifiche, se necessario supportati da indagini geognostiche e geofisiche, finalizzate a definire le effettive condizioni di stabilità che tengano conto dell’azione sismica ed in coerenza con quanto indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte” - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica. Eventuali opere di messa in sicurezza dovranno essere realizzati preventivamente agli interventi;
- c) nelle aree di instabilità di versante quiescente (classe di pericolosità “**S3F**”), per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, la fattibilità è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità, tenendo conto anche dell’azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte” - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica;
- d) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale per alto contrasto di impedenza sismica fra copertura e substrato (classe di pericolosità “**S3A**”), definita mediante studi di microzonazione di livello 2 o 3 (FA0105>1,4), ovvero nelle zone suscettibili di amplificazione locale senza valutazione del fattore di amplificazione (classe di pericolosità “**S3**”), la fattibilità di tutti gli interventi è effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali ad esempio sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l’entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. Nelle zone di bordovalle è opportuna una ricostruzione bidimensionale con prove geofisiche di superficie;
- e) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti (classe di pericolosità “**S3G**”), sono effettuate adeguate indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- f) la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata all’esecuzione di interventi di miglioramento e adeguamento sismico, in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4. Sono fatti salvi gli interventi di riparazione o che non incidono sulle parti strutturali degli edifici; limitatamente alle aree classificate S3L per liquefazione, oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata anche ad eventuali interventi di riduzione della pericolosità, da eseguirsi in funzione dell’esito delle verifiche di cui al comma 1);
- g) nella realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti assegnabili alle classi di indagine 3 e 4 e in generale di tutti gli edifici assegnabili alla classe di indagine 4, come individuati dal DPGR 1R/2022, in fase di progettazione la valutazione dell’azione sismica di progetto deve essere supportata da specifiche analisi di

risposta sismica locale.

### 3. Fattibilità in aree a pericolosità sismica locale media S2

a) Non è necessario indicare condizioni specifiche per la fase attuativa o progettuale;

### 4. Fattibilità in aree a pericolosità sismica locale bassa S1

a) In tali aree non sussistono prescrizioni specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione dei titoli abilitativi all'attività edilizia.

## 75.2. Indicazioni per la progettazione nelle aree oggetto di studi di MS livello 3

1. Nelle aree interessate dagli studi di microzonazione sismica di livello 3, il soggetto realizzatore dello studio fornisce, per ogni microzona individuata a seguito delle analisi dinamiche di dettaglio, uno spettro di risposta elastico normalizzato e rappresentativo dell'azione sismica prevista per la predetta microzona per due separati tempi di ritorno (475 anni e 50 anni). Tali spettri riportano anche i parametri dipendenti (S, T<sub>b</sub> e T<sub>c</sub>) ricavati tramite la procedura di normalizzazione: la progettazione di opere ricadenti in classe d'uso II ai sensi delle NTC 2018, caratterizzate da uno stato limite corrispondente ad un medesimo periodo di ritorno dello spettro rappresentativo, può avvalersi direttamente di tale spettro, previa verifica della maggior cautela, stabilita in base al valore di accelerazione spettrale per i periodi di interesse dell'opera, rispetto a quanto ricavabile in termini di spettro di risposta elastico dall'applicazione delle categorie semplificate di sottosuolo. Deve comunque essere sempre verificata la reale corrispondenza delle condizioni geologico-tecniche del sito rispetto al contesto riportato nello studio di MS, mediante criteri di affidabilità, significatività e rappresentatività.

2. Per le medesime opere caratterizzate da differenti periodi di ritorno rispetto a quello utilizzato per lo studio di MS di livello 3, e per le opere ricadenti in classe d'uso I ai sensi delle NTC 2018, il confronto indicato al precedente capoverso è effettuato ricavando lo spettro di risposta elastico in base ai predetti parametri dipendenti associati allo spettro caratteristico, combinandoli con i parametri indipendenti (derivanti dalla localizzazione del sito).

## 75.3. Fattibilità sismica in aree non comprese negli studi di Microzonazione

a) Per tutti gli interventi posti all'esterno del perimetro degli studi di microzonazione, pertanto in zone prive di classificazione di pericolosità sismica locale, quando si verificano le condizioni di pericolosità G3 e G4 valgono le prescrizioni di cui rispettivamente alle classi S3 e S4;

b) in caso di nuove previsioni, si dovranno eseguire indagini per determinare la classe di pericolosità sismica locale con gli stessi criteri adottati per gli studi di microzonazione

## Art.76. Classificazione di pericolosità da alluvioni

1. Nel rispetto della normativa comunitaria, statale e regionale di riferimento la caratterizzazione delle aree a pericolosità da alluvioni è effettuata secondo la seguente classificazione:

- Aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3), come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della LR 41/2018
- Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2), come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della LR 41/2018
- Aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità (P1), come classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del D.lgs.49/2010

### 76.1. Criteri di fattibilità da alluvioni

1. Per la definizione della fattibilità idraulica di interventi di nuova costruzione, interventi sul patrimonio edilizio esistente e

infrastrutture lineari o a rete (compresi i parcheggi), in aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o al di fuori dello stesso, ricadenti in aree soggette a pericolosità da alluvioni frequenti o poco frequenti si fa riferimento a quanto indicato dalla LR 41/2018 e s.m.i.

#### **Art.77. Attività estrattive**

1. Le aree estrattive (AE), di cui al precedente articolo 39.1, sono destinate all'escavazione dei materiali dal sottosuolo mediante la coltivazione dei giacimenti e corrispondono all'ambito individuato come prescrizione localizzativa dal vigente Piano Regionale Cave, approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale nr. 47 del 21.07.2020 e recepito *ex-lege* dal PSI del Mugello.
2. Le AE sono comprensive dell'ubicazione di impianti per la prima lavorazione dei materiali estratti.
3. Il Comune può autorizzare l'escavazione solo all'interno di tale ambito, sulla base di progetti presentati nel rispetto di norme, obblighi e adempimenti previsti dalla normativa regionale in materia di Valutazione di Impatto Ambientale e della L.R. 25 marzo 2015, n. 35 "Disposizioni in materia di cave" e compresa l'attività di risistemazione ambientale.
4. Nelle aree AE sono ammessi gli interventi necessari al ciclo produttivo in funzione dei contenuti dei piani di coltivazione.
5. L'elaborato di Piano Operativo GEO01 - "Relazione geologica e sismica" contiene le condizioni di fattibilità dello sfruttamento razionale e sostenibile della risorsa e della attività estrattiva in termini di tutela del territorio e della sicurezza. Con approfondimento mediante indagini geologiche sono state individuate le opere di mitigazione, messa in sicurezza e modalità di coltivazione.

#### **Art.78. Tutela delle acque di falda**

1. Il Piano Strutturale Intercomunale nella Carta della Tutela delle Risorse Idrogeologiche (QC.B04) individua la rete dei pozzi e delle sorgenti destinate all'approvvigionamento del pubblico acquedotto, con le relative zone di rispetto e di tutela assoluta:
  - a) La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, e deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad alle relative infrastrutture di servizio.
  - b) La zona di rispetto è costituita da un'area di 200 metri di raggio dal punto di captazione, salvo diversa indicazione, includendo quindi anche la zona di tutela assoluta. In questa zona sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività previste dall'art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 "Norme in materia ambientale", come declinate in parte dalla delibera di giunta regionale n. 872 del 13 luglio 2020.
2. Nella medesima carta sono individuate le classi di permeabilità dei terreni, fornendo pertanto una indicazione preliminare sulla potenziale vulnerabilità delle risorse idriche del sottosuolo. Le trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali dovranno necessariamente confrontarsi con le condizioni di fragilità idrogeologica eventualmente presenti onde adottare soluzioni progettuali che non introducono fattori di pressione che possano alterare significativamente, lo stato qualitativo della risorsa.
3. Al fine di valutare l'eventuale impatto quantitativo e qualitativo sul sottosuolo e sulle acque sotterranee connesso alla realizzazione di nuove infrastrutture interrato, volumi interrati, opere strutturali e fondali, che possano alterare il locale assetto idrogeologico, le nuove previsioni urbanistiche dovranno essere dotate di un appropriato quadro conoscitivo ante operam, che contenga dati idrogeologici di sito, necessari per delineare la fattibilità dell'intervento, individuando eventuali misure di mitigazione e monitoraggio, nell'ottica di una tutela delle risorse idriche sotterranee.
4. Sono ammesse le opere di captazione di risorse idriche sotterranee per usi domestici e destinati al consumo umano, a servizio di insediamenti residenziali e ricettivi, previa dimostrazione circa l'impossibilità tecnico economica di allacciarsi al pubblico acquedotto.

5. Al fine di favorire il corretto uso della risorsa idrica nonché la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi, gli interventi sono subordinati, fatto salvo i soli casi di comprovata impossibilità tecnica:

- a) all'allaccio con la rete acquedottistica;
- b) alla preventiva valutazione del fabbisogno idrico ed alla contestuale verifica di sostenibilità con l'Ente Gestore, nei casi di previsione e progettazione delle aree Aree di trasformazione;
- c) a perseguire la riduzione della quantità di acqua dispersa da tubazioni acquedottistiche, attraverso il rinnovamento e la sostituzione di tutti i dei tratti affetti dal problema, sulla base delle indicazioni che potranno essere individuate dall'Ente Gestore nell'ambito della previsione e progettazione delle aree Aree di trasformazione;
- d) alla raccolta e il reimpiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
- e) all'utilizzo di sistemi per la riduzione dei consumi idrici;
- f) al recupero ed al riciclo delle acque reflue, depurate, per usi compatibili.

6. Al fine di preservare lo stato qualitativo della risorsa idrica sotterranea e superficiale, gli interventi sono subordinati, fatto salvo i soli casi di comprovata impossibilità tecnica:

- a) garantire ove possibile l'allaccio all'infrastruttura fognaria.; qualora ciò non fosse possibile è necessario adottare le migliori tecnologie per la depurazione a piè d'utenza e lo smaltimento dei reflui, nel rispetto degli standard qualitativi richiesti in base al ricettore finale ed in ragione della vulnerabilità idrogeologica;
- b) all'adozione di specifiche ed adeguate misure di depurazione, a piè d'utenza, nel caso di recupero e riciclo delle acque reflue per usi irrigui o, in alternativa, sia prevista la dispersione delle stesse sul suolo o sottosuolo;
- c) alla raccolta e il reimpiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
- d) laddove, al di fuori delle aree di trasformazione, si venga a creare la possibilità di allacciamento per aree non servite da pubblica fognatura, sarà compito dell'Ente gestore valutarne la fattibilità anche in ragione dei nuovi carichi reflui prodotti e delle caratteristiche della rete in loco.

7. Le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali, con incremento di superficie coperta (Sc), ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi, sistemazioni esterne e loro modifiche, fatto salvo quanto già espressamente indicato all'articolo seguente, devono essere compensate mediante:

- a) modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
- b) opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.

8. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

9. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

10. La realizzazione di parcheggi e spazi pubblici e privati deve essere attuata con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo, evitando fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi natura e di qualsiasi provenienza.

### **78.1. Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica**

1. Nelle aree di previsioni urbanistiche di nuova espansione o comunque con aumento dei carichi urbanistici, dove si possa incrementare una situazione di squilibrio in atto della risorsa idrica o generare situazioni di criticità della risorsa idrica, è necessario rispettare i seguenti criteri generali, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino:

- a) la fattibilità degli interventi è subordinata alla preventiva o contestuale mitigazione dello stato di rischio idrogeologico accertato o potenziale, tenuto conto della natura della trasformazione e delle attività ivi previste
- b) la fattibilità degli interventi è subordinata a contenere i possibili rischi d'inquinamento

**Art.79. Gestione delle acque superficiali**

1. Ai fini del mantenimento del buon regime delle acque dovrà essere garantita la corretta gestione delle acque superficiali.

**Art.80. Fattibilità degli “ambiti di trasformazione”**

1. Le condizioni di fattibilità geologica, idraulica, sismica e correlate a problematiche di natura idrogeologica - per quanto concerne gli ambiti di trasformazione individuati nel presente strumento urbanistico - sono definite nelle “schede di fattibilità” dell’elaborato *Allegato F - Fattibilità delle Schede Norma*.

2. Per quanto non specificamente normato nelle “schede di fattibilità” allegate all’elaborato *Allegato F - Fattibilità delle Schede Norma*, si fa riferimento ai vigenti D.P.G.R. 5R/2020, L.R. 41/2018, D.P.G.R. 1R/2022 e NTC2018.

**Art.81. Criteri per il rilascio dei titoli edilizi**

1. Ai fini del rilascio dei titoli edilizi, in relazione agli interventi per cui non si sia provveduto con la relativa scheda di fattibilità di P.O. ma comunque denominati ai sensi della L.R. 65/2014, sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutare l’effettiva conformità in sede di rilascio dei sopra citati atti di assenso. I criteri/condizioni/prescrizioni di fattibilità ai sensi del DPGR 5R/2020 saranno definiti, in fase di redazione del relativo supporto geologico mediante confronto fra le pericolosità geologica, sismica ed idraulica e l’articolato normativo regionale e sovregionale (AdB distrettuale) vigente in materia.

2. Per tali interventi le prescrizioni di fattibilità dovranno essere desunte ed esplicitate dai progettisti tramite l’analisi comparata fra le classificazioni di pericolosità geologica, sismica ed idraulica degli SU vigenti e i riferimenti normativi di cui ai comma 3.2, 3.3 e 3.6 dell’Allegato A al D.P.G.R. 5R/2020, agli artt. 3, 4, 8, 9, 10, 11,12, 13 e 16 della L.R. n. 41/2018 e sua successiva modifica di cui alla L.R. n. 7/2020 e l’articolato normativo (NTA) del presente P.O..

3. Eventuali disposizioni regionali e/o sovregionali in materia di fattibilità geologica, idraulica e sismica emanate dopo l’entrata in vigore del P.O. si intendono automaticamente recepite nel presente articolo, con effetto sostitutivo di ogni eventuale disposizione difforme.

4. Per la progettazione edilizia di qualsiasi intervento si dovranno comunque applicare le indicazioni tecniche di cui alle NTC2018 e D.P.G.R. 1R/2022.

**Art.82. Tipologie particolari di intervento**

1. Ferme restando le disposizioni di cui al D.P.G.R. 1R/2022 e alle NTC 2018, si riportano di seguito alcuni casi particolari di interventi inquadrabili ai sensi della legge urbanistica regionale per i quali non vi è una esplicita attribuzione di condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica ai sensi del D.P.G.R. 5R/2020.

2. Verde attrezzato, parchi in genere, area verdi a corredo della viabilità di arredo urbano e decoro, area a verde di rispetto, verde pubblico privato, giardini, orti, serre con copertura stagionale, senza opere murarie.

*Condizioni di fattibilità geologica:* in classe G3 e G4 si prevedano misure di regimazione delle acque di scorrimento superficiale al fine di evitare erosione del terreno e ristagni oltre a verifiche sulla stabilità dei versanti in caso di consistenti movimenti di terra.

*Condizioni di fattibilità sismica:* nessuna condizione

*Condizioni di fattibilità idraulica:* nessuna condizione

3. Opere murarie di piccole dimensioni e/o temporanee (anche connesse alle aree a verde), piccoli edifici tecnici, di servizio e per funzioni igienico sanitarie.

*Condizioni di fattibilità geologica:* in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al

D.P.G.R. 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2.

*Condizioni di fattibilità sismica:* nessuna condizione

*Condizioni di fattibilità idraulica:* nessuna condizione

#### 4. Serre con coperture permanenti

*Condizioni di fattibilità geologica:* in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al D.P.G.R. 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2.

*Condizioni di fattibilità sismica:* gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al D.P.G.R. 5R/2020.

*Condizioni di fattibilità idraulica:* interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi della L.R. 41/2018

#### 5. Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati a raso (realizzate con mantenimento delle attuali quote e/o morfologia)

*Condizioni di fattibilità geologica:* in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al D.P.G.R. 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2.

*Condizioni di fattibilità sismica:* nessuna condizione

*Condizioni di fattibilità idraulica:* interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi della L.R. 41/2018 (oppure ai sensi dell'art. 13 della LR 41/2018). I nuovi parcheggi in superficie, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati nelle aree a pericolosità P2 e P3 a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste misure preventive, quali dispositivi permanenti di informazione del rischio di alluvione e dispositivi di allarme da attivare all'occorrenza, finalizzate a regolare l'utilizzo in caso di possibilità del verificarsi di eventi alluvionali. Per i nuovi parcheggi in superficie costruiti a raso e ricadenti nelle aree a pericolosità P2 e P3 dovranno altresì prevedersi, per battenti idraulici superiori a 30 cm, sistemi di confinamento dell'area di parcheggio come guard-rail, recinzioni o ulteriori analoghi accorgimenti tecnico-costruttivi, di efficacia comunque comprovata, atti ad impedire il galleggiamento e lo spostamento incontrollato degli automezzi in caso di evento alluvione.

#### 6. Percorsi e aree di sosta pedonale

*Condizioni di fattibilità geologica:* in classe G3 e G4 si prevedano misure di controllo delle acque superficiali al fine di evitare erosione del terreno e ristagni.

*Condizioni di fattibilità sismica:* nessuna condizione

*Condizioni di fattibilità idraulica:* nessuna condizione

#### 7. Realizzazione di strutture precarie come tettoie, annessi agricoli, manufatti per ricovero bestiame e trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ecc. con funzione esclusivamente agricola e zootecnica.

*Condizioni di fattibilità geologica:* in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al D.P.G.R. 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2.

*Condizioni di fattibilità sismica:* nessuna condizione

*Condizioni di fattibilità idraulica:* nessuna condizione

#### 8. Realizzazione di invasi e/o laghi collinari

E' soggetta a norma regionale di settore sovraordinata; opere e manufatti accessori sono da trattare come nuove edificazioni ai sensi del D.P.G.R. 5R/2020

*Condizioni di fattibilità geologica:* invasi e laghi collinari non sono consentiti in classe G4.

Opere e manufatti accessori in classe G3, G2 e G1 i sono da trattare come nuove edificazioni ai sensi del D.P.G.R. 5R/2020.

*Condizioni di fattibilità sismica:* nessuna condizione ulteriore alle condizioni di fattibilità geologica

*Condizioni di fattibilità idraulica:* interventi da valutare di concerto all'autorità competente.

#### 9. Realizzazione di impianti sportivi e piscine all'aperto e relativi locali di servizio

*Condizioni di fattibilità geologica:* non consentiti in classe G4. Da trattare come nuove edificazioni ai sensi del D.P.G.R. 5R/2020 se in classe G3, G2 e G1.

*Condizioni di fattibilità sismica:* nessuna condizione ulteriore alle condizioni di fattibilità geologica

*Condizioni di fattibilità idraulica:* interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi della L.R. 41/2018.

#### 10. Depositi all'aperto per materiali vari che non comportino strutture fisse

*Condizioni di fattibilità geologica:* nessuna condizione

*Condizioni di fattibilità sismica:* nessuna condizione

Condizioni di fattibilità idraulica: occorre garantire il non superamento delle condizioni di rischio R2.

11. Piccoli edifici e impianti di servizio di infrastrutture a rete inferiori a 50 mq

La norma non prevede limitazioni o differenziazioni in base alle dimensioni pertanto:

*Condizioni di fattibilità geologica:* in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al D.P.G.R. 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2.

*Condizioni di fattibilità sismica:* gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al D.P.G.R. 5R/2020.

*Condizioni di fattibilità idraulica:* interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi della L.R. 41/2018.

### **Art.83. Reticolo idrografico**

1. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della L.R. 79/2012 e s.m.i, sono consentiti gli interventi previsti nel quadro normativo Nazionale e Regionale vigente (R.D. n.523 R/1904, R.D. n. 1775 1933, L.R.41/2018 comprese le eventuali successive modificazioni e/o integrazioni degli Enti competenti in materia).

## TITOLO VIII: NORME FINALI

### CAPO 1 – Norme finali

#### **Art.84. Barriere architettoniche**

1. Costituisce parte integrante del Piano Operativo il piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche (PEBA).

#### **Art.85. Sostenibilità sociale**

1. La sostenibilità sociale è costituita da:

- edilizia residenziale pubblica (E.R.P.)
- edilizia residenziale sociale (E.R.S.)

2. Gli edifici esistenti e aree contermini già destinati a edilizia residenziale pubblica (E.R.P.), ove di proprietà pubblica, possono essere oggetto di riqualificazione. A tal fine, sono ammessi ampliamenti fino al massimo del 40% della Superficie Edificata (SE) esistente, per l'efficientamento energetico, l'inserimento di servizi privati e collettivi, e più in generale per il miglioramento delle condizioni abitative, da attuarsi con progetto unitario.

3. Il Piano Operativo, in coerenza con il PSIM, stabilisce per l'edilizia residenziale delle quote per la sostenibilità sociale che si applicano agli interventi soggetti a Piano Attuativo, esclusi i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, secondo le quantità indicate nelle schede di cui all'*Allegato B - Schede Norma*.

4. Ai fini delle presenti norme si considerano interventi di sostenibilità sociale quelli di nuova edificazione o di recupero edilizio a destinazione residenziale finalizzati:

- alla realizzazione di alloggi che saranno destinati a edilizia residenziale pubblica;
- alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del D.M. 22/4/2008;
- alla realizzazione di alloggi destinati ad affitto convenzionato o vendita convenzionata a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
- alla realizzazione di alloggi con pratiche di autocostruzione assistita, ovvero con un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato dall'Amministrazione Comunale;
- alla realizzazione di alloggi con pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.

5. Ai sensi dell'art. 63 della LR 65/2014, l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM 1444/68.

6. Le fattispecie di edilizia residenziale sociale possono essere attuate attraverso le seguenti modalità:

- a) cessione a prezzi calmierati;
- b) locazione a canoni calmierati per almeno 8 anni, con eventuale patto di futura vendita a favore dell'Amministrazione Comunale.

7. Nell'ipotesi di cui al precedente comma 6 lettera b), il canone di affitto dovrà essere inferiore del 20% rispetto ai valori medi definiti nei patti territoriali, sottoscritti dal Comune di Barberino di Mugello o ai quali abbia aderito, e potranno essere conduttori i soggetti indicati dal Comune, con opzione di acquisto a favore del Comune, da esercitarsi sulla base dei parametri stabiliti dalla legge regionale per l'edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata (acquisto immobili di nuova costruzione) prima della scadenza naturale del contratto di locazione.

8. La convenzione accessiva atta a regolamentare l'intervento edificatorio di trasformazione regolerà anche le modalità di individuazione dei soggetti beneficiari, il prezzo di vendita calmierato o le modalità di decorrenza dell'obbligo di affitto a canone agevolato, le modalità per l'eventuale esercizio dell'opzione di acquisto da parte del comunale e il

corrispettivo in ossequio a quanto indicato dalla legislazione anche regionale in materia, prevedendo che ove non venga dato seguito all'opzione di acquisto, i contratti di affitto agevolato in essere (che non vedano inadempienze da parte dei conduttori) debbano essere prorogati per un periodo pari alla durata indicata nel contratto.

9. La medesima convenzione potrà prevedere, senza che quanto rappresenti un'opzione per il soggetto attuatore, in alternativa alla attuazione dell'obbligo della realizzazione di alloggi ad edilizia sociale, una monetizzazione totale o parziale di tale impegno con la corresponsione di una somma pari al 50% dei valori definiti nei patti territoriali in relazione agli alloggi da affittare per 12 anni, da determinarsi sulla base della superficie utile dell'alloggio determinata ai sensi dell'articolo 12 DPGR 39/D del 2018, e s.m.i., somma che sarà ridotta del 50% nell'ipotesi di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di rigenerazione urbana.

#### **Art.86. Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile**

1. Costituisce parte integrante del Piano Operativo ai sensi dell'articolo 95 comma 3 lettera h) e articolo 104 comma 4 della L.R. 65/2014 il "Piano di Protezione Civile Intercomunale".

2. Le aree interessate da previsioni del Piano Intercomunale di Protezione Civile devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.

3. Fatte salve diverse disposizioni del Piano Intercomunale di Protezione Civile, nelle aree in oggetto possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Piano Operativo, a condizione che non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- interventi di nuova edificazione;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- altre modifiche o trasformazioni in genere che possono pregiudicare o ridurre l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente Piano comunale di protezione civile.

4. Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni provvisorie e temporanee che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico tali in ogni caso da non determinare irreversibili trasformazioni delle aree medesime.

#### **Art.87. Salvaguardie e norme transitorie**

1. Costituiscono salvaguardia del Piano Operativo fin dalla sua adozione le disposizioni indicate nelle presenti norme e negli elaborati che lo costituiscono.

2. Fatte salve le norme transitorie di cui ai successivi commi, sono consentiti, fino all'entrata in vigore definitiva del Piano Operativo, tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme, salvo restrizioni maggiori contenute nella disciplina urbanistica in vigore o in salvaguardia.

3. Le misure di salvaguardia conseguenti all'adozione del presente Piano Operativo non si applicano:

- a) alle istanze di titolo abilitativo, nonché a tutte le pratiche presentate anteriormente alla data di adozione delle presenti norme;
- b) alle SCIA presentate anteriormente alla data della deliberazione consiliare di adozione del Piano Operativo medesimo.

4. I permessi di costruire, i titoli abilitativi rilasciati e le segnalazioni di inizio attività ed ogni altra pratica edilizia che abbiano conseguito efficacia prima della data di adozione del Piano Operativo rimangono validi, con le consistenze ed i parametri urbanistici ed edilizi in esse contenuti, fino alle scadenze ivi previste ed ai sensi e con le limitazioni della legislazione vigente, decadono laddove alla data di approvazione del Piano Operativo i lavori non abbiano avuto materiale inizio.

5. Sono fatte salve tutte le misure di salvaguardia previste dal Piano Strutturale Intercomunale.
6. Eventuali varianti ai piani attuativi ed a programmi aziendali vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo; non sono ammesse varianti che comportino un incremento delle quantità edificabili previste.
7. Restano esclusi dalle misure di salvaguardia le varianti in corso d'opera ai titoli abilitativi efficaci e fatti salvi dalle presenti norme e, nel caso di opere pubbliche, le varianti migliorative cioè per modifiche finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità.
8. Sono sempre ammessi, purché nel rispetto delle norme per l'integrità delle risorse e la difesa dal rischio:
  - gli interventi di pubblica utilità o di pubblico interesse proposti da Enti pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale;
  - gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico ed ambientale;
  - gli interventi di manutenzione della rete dei fossi atti a ridurre il rischio idraulico e gli interventi di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali;
  - gli interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non comportino modifiche sostanziali dei tracciati e non diano luogo ad alterazioni ambientali e paesaggistiche.