



COMUNE DI MANCIANO

Settore Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente, Agricoltura

PIANO OPERATIVO (ex art. 95 L.R. 65/14; proc. art 232)

CONSULENTI ESTERNI

Geol. Claudio Diani
- per le indagini geologiche



PROGETTISTI

Arch. Fabio Detti
Arch. Luca Sozzi

UFFICIO DI PIANO

Dott. Christian Angelucci
P.I. Valter Vincio
P.I. Gianni Gabrielli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dott. Daniele Pratesi

SINDACO

Dott. Marco Galli

SEZIONE NORMATIVA 2.2 ALLEGATO II

PRESCRIZIONI TECNICHE PER GLI INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE ZONE RURALI

Con le modifiche apportate da Del. C.C. n° 46 del 7 agosto 2015

**COMUNE DI MANCIANO
GROSSETO**

**PIANO OPERATIVO
(Allegato II)**

**PRESCRIZIONI TECNICHE PER GLI INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE ZONE
RURALI**

PREMESSA

ART. 1 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

TITOLO I

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

ART. 2 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

ART. 3 - AMBITO DI APPLICAZIONE

ART.4 - PRESCRIZIONI TECNICHE E FUNZIONALI PER LE CATEGORIE DI INTERVENTO C, D1 e D3.

ART. 5 - MANUTENZIONE ORDINARIA

ART. 6 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

ART. 7 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO C

ART. 8 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D1

ART. 9 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D3

ART. 10 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D4 (SOSTITUZIONE)

Art.10.1-linee guida per gli interventi di sostituzione edilizia a fini residenziali

ART. 11 – AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI RESIDENZE RURALI IN EDIFICI D4

ART.12 - AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI RESIDENZE NON RURALI IN EDIFICI D4

Art 12.1-Zone di influenza urbana

Art.12.2- Zone di recupero urbanistico

Art 12.3-Zone esterne

ART.13 - AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI ATTIVITA' SPECIALISTICHE NON RURALI IN EDIFICI D4

ART.14 – AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI IN EDIFICI D4

Art 14.1- Zone di influenza urbana e zone di recupero urbanistico

Art.14.2- Zone esterne

TITOLO II-

NUOVA EDIFICAZIONE NELLE ZONE RURALI

ART.15- CRITERI INSEDIATIVI E SUPERFICI MINIME FONDIARIE

ART.16- NUOVA EDIFICAZIONE DI RESIDENZE RURALI CON P.A.P.M.A.A.

ART.17- NUOVA EDIFICAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI CON P.A.P.M.A.A.

Art.17.1 - disciplina delle altezze e delle distanze principali

Art.17.2- Caratteristiche tipomorfologiche

Art.17.3- Annessi agricoli destinati a serra

ART.18- POSIZIONAMENTO DI MANUFATTI AGRICOLI SENZA P.A.P.M.A.A.

Art.18.1. Istanza di manufatti precari per aziende agricole .

Art.18.2. Installazione di serre con copertura stagionale per aziende agricole
ART.19 ANNESSI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA AMATORIALE
ART.20 – PERTINENZE IN AREE RURALI PISCINE - CAMPI DA TENNIS

TITOLO III- FUNZIONI PRODUTTIVE E DI SERVIZIO IN ZONE APERTE

ART. 21 - ZONE PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTE
ART. 22 - ZONE PRODUTTIVE INTERESSATE DA ATTIVITA' ESTRATTIVE (ZONE D1).
ART. 23 - ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI (ZONE D2)
ART. 24 - ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE (ZONE D3)
ART. 25 – POLI RICETTIVI
ART.26 - PERCORSI TURISTICO-CULTURALI E RICREATIVI
ART. 27 - PUNTI DI SERVIZIO E RISTORO
ART.28–CAMPEGGI.
ART.29- ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE IN ZONE APERTE
ART. 30 – AREE DI RECUPERO AMBIENTALE

ALLEGATO A-Recepimento art. 23 comma 9 e scheda 9 punto 6 del ptc- ai fini delle sostituzioni edilizie

-PREMESSA E RIFERIMENTI NORMATIVI -

Le presenti norme ai sensi dell'art 95 comma 2 lettera b della LR.65/2014 disciplinano le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio e prevalgono sulle norme del Regolamento Edilizio Per quanto non ricompreso in questo allegato I si rimanda alla parte generale delle NTA

ART. 1 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Ai sensi dell'art. 4 delle NTA del presente P.O. in tutto l'edificato esistente nelle zone rurali non sono indicate, negli elaborati grafici, le destinazioni d'uso compatibili e prevalenti; esse sono comunque definite attraverso i seguenti gruppi di attività:

1) Funzione agricola

Residenza Rurale- è la residenza a servizio delle aziende agricole occupata stabilmente dagli imprenditori agricoli e coltivatori diretti secondo i diritti soggettivi stabiliti dalle leggi regionali

Annessi Agricoli, a servizio di aziende agricole e limitatamente agli edifici per il ricovero di materiali ed attrezzi- stalle e fienili, per attività di trasformazione dei prodotti agricoli, per attività agrituristiche, per attività di promozione di prodotti aziendali

2) Funzione non agricola in territorio rurale

Sono tutte quelle funzioni che risultano collocate all'interno del territorio rurale svincolate da una azienda agricola di riferimento . In tal senso, sia le residenze (comutate nel dimensionamento del P.S.) sia le altre attività con le relative pertinenze sono assimilabili ad un Lotto B di completamento situato all'interno dei centri urbani. Tra le principali attività si elencano:

- **Residenza Urbana in zona rurale-**
- **Commerciale e Direzionale,**

- **Turistico-ricettiva,**
- **Artigianale,**

TITOLO I

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

ART. 2 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Negli edifici esistenti, ove non altrimenti specificato, l'attuazione avverrà mediante intervento diretto secondo i criteri e le prescrizioni indicate dalle categorie omogenee di cui agli articoli successivi.

La categoria di intervento di Restauro e Risanamento conservativo e le categorie di Ristrutturazione edilizia D1, D3 e D4 si intendono graduate secondo il criterio che va dalla conservazione integrale fino alle maggiori possibilità di trasformazione.

La categoria che il Piano individua per ogni edificio è intesa come la massima ammissibile, in modo tale che la scelta degli interventi da effettuarsi può usufruire di categorie inferiori, purché la realizzazione di tali interventi si uniformi ai caratteri ed alle prescrizioni della categoria corrispondente.

Il numero e la frequenza degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono illimitati e possono essere realizzati anteriormente o posteriormente a quelli previsti dalla categoria d'intervento ammessa dal presente Piano.

In tutti gli immobili in cui siano presenti usi in atto in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal P.O. sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 3 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le categorie ed i criteri di intervento per il patrimonio edilizio esistente, specificata ai successivi articoli sono estese ai manufatti edilizi compresi nelle case sparse del territorio extra-urbano. A fini perequativi e in via transitoria si stabilisce che il contributo concessorio relativo ai singoli interventi sia aumentato del 50%

ART. 4 - PRESCRIZIONI TECNICHE E FUNZIONALI PER LE CATEGORIE DI INTERVENTO C, D1 e D3.

Nelle unità residenziali esistenti di cui è prevista la riorganizzazione funzionale, secondo quanto prescritto ai successivi articoli 7, 8 e 9, allo scopo di tutelare le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici, si potranno avere altezze inferiori a mt. 2,70 per i vani utili e a mt. 2,40 per i vani accessori (ma non inferiori rispettivamente a mt. 2,40 e mt. 2,10), purché questa condizione interessi solo porzioni limitate dell'unità stessa, si renda necessario per la realizzazione di soppalchi o per portare i sottotetti alle condizioni di abitabilità previste dalla categoria D1 del presente Piano e abbia come fine un effettivo miglioramento della distribuzione.

Le dimensioni delle finestre e dei vani utili potranno essere inferiori a quelle prescritte da Regolamenti e norme vigenti.

Dovunque sia necessario inserire materiali di isolamento termico, questo non deve produrre alterazioni sostanziali alle caratteristiche costruttive e architettoniche degli edifici. In nessun caso l'inserimento di impianti idrici, elettrici, di climatizzazione o di riscaldamento dovrà alterare le caratteristiche interne ed esterne degli edifici.

L'inserimento di detti impianti dovrà avvenire senza pregiudizio delle strutture e possibilmente all'interno di vani accessori o di carattere marginale.

La realizzazione di bagni e cucine potrà avvenire sia attraverso la destinazione a questo scopo di vani esistenti, sia con la creazione di nuovi vani aerati naturalmente o artificialmente.

Dovunque si riscontri la presenza di umidità ascendente prima di procedere all'intervento dovrà esserne accertata la causa attraverso gli opportuni studi diagnostici, al fine di individuare il rimedio ottimale. Le tecniche di intervento non dovranno in alcun modo diminuire la resistenza delle fondazioni o delle strutture.

Le coperture dovranno mantenere l'inclinazione e la lunghezza della falda, la posizione e la quota del colmo, la misura e le caratteristiche degli aggetti e saranno mantenuti o ripristinati i manti originali, con il recupero della maggior parte possibile di materiale. A tal fine è vietata la realizzazione di terrazze a tasca sul tetto attraverso l'eliminazione di porzioni della copertura.

Dove gli sporti di gronda presentano caratteristiche di pregio dovranno essere mantenuti o ripristinati. I canali di gronda ed i pluviali saranno in rame e dovranno riprendere le forme tradizionali.

Gli edifici intonacati dovranno essere ripristinati ad intonaco civile. Sono escluse tinteggiature ed intonaci plastici. I colori degli esterni dovranno uniformarsi a quelli originali e comunque tradizionali della zona. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere in corso d'opera campioni di materiali e di coloriture.

Dovranno essere mantenuti o ripristinati inoltre gli eventuali elementi decorativi quali cornici, marcapiani, ecc.

Gli infissi esterni dovranno essere realizzati preferibilmente in legno verniciato o naturale ed i sistemi di oscuramento dovranno corrispondere a quelli tradizionali. Sono tuttavia ammesse tipologie di infisso industriale in altro materiale purchè la colorazione finale riprenda il modello tradizionale. Portoni e porte esterne dovranno essere realizzati o ripristinati nelle forme tradizionali preferibilmente in legno verniciato o naturale. Sono tuttavia consentite le innovazioni come nel caso degli infissi.

Le eventuali serrande di protezione necessarie per le unità a funzione commerciale o artigianale potranno essere inserite purché ciò non pregiudichi il decoro dell'edificio e la possibilità di riportare la foratura esistente alle condizioni originarie, concordando con l'Ufficio Tecnico Comunale le forme ed i materiali da utilizzare.

E' prescritta inoltre l'eliminazione di elementi di finitura eseguiti con materiali incongrui: rivestimenti, intonaci plastici, serramenti in alluminio anodizzato, avvolgibili, parti in aggetto ecc..

E' da porre speciale riguardo agli sporti e alle insegne delle attività ubicate al piano terra, che dovranno uniformarsi al decoro ambientale, secondo i criteri di cui al precedente punto.

Le superfetazioni che abbiano ottenuto concessione a sanatoria ai sensi della L. n. 47/85 e che siano annesse ad edifici esistenti non soggetti alle categorie omogenee C e D1, possono essere demolite e ricostruite, purché l'intervento costituisca un insieme morfologicamente compatibile con l'esistente.

ART. 5 - MANUTENZIONE ORDINARIA

La manutenzione ordinaria riguarda gli elementi di finitura interni ed esterni dell'edificio e comprende:

- le opere di ricoloritura, di riparazione, di pulitura, di riverniciatura, di ripresa parziale, di integrazione o di parziale sostituzione delle parti degradate,.

La realizzazione dell'intervento di manutenzione ordinaria negli edifici facenti parti delle categorie omogenee C, D1 e D3, di cui ai successivi articoli 7, 8 e 9, non deve alterare né modificare il carattere architettonico e decorativo dell'edificio, compreso il colore originario della facciata e degli eventuali elementi di arredo urbano.

ART. 6 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La manutenzione straordinaria riguarda gli elementi di finitura esterni ed interni degli edifici e comprende:

- le opere di rintonacatura, di sostituzione e di rifacimento, degli infissi esterni e del manto di copertura;
- il rifacimento e l'installazione di impianti igienico-sanitari, di riscaldamento e di raffreddamento, di ascensore e di montacarichi, di accumulazione o sollevamento idrico, in vani preesistenti o in nuovi vani purché le opere murarie non alterino le strutture orizzontali e verticali;
- l'inserimento di materiali di impermeabilizzazione e di isolamento; il consolidamento degli elementi strutturali; la realizzazione o la chiusura di aperture interne purché non interessino muri portanti.
- le categorie individuate dall'art.135 comma 2 lettera b che non comportino il frazionamento di unità immobiliari

La realizzazione dell'intervento di manutenzione straordinaria negli edifici facenti parte delle categorie omogenee C, D1 e D3, di cui ai successivi articoli 7, 8 e 9, non deve alterare né modificare il carattere architettonico e decorativo dell'edificio e degli eventuali elementi di arredo urbano; in questi casi si adotteranno o si ripristineranno i colori tradizionali comprese le decorazioni.

ART. 7 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO C

La categoria di intervento di restauro e risanamento conservativo è individuata nelle planimetrie di progetto con apposito simbolo.

Gli interventi sono finalizzati:

- alla conservazione del manufatto nella sua inscindibile unità formale strutturale,
- alla valorizzazione ed al ripristino dei suoi caratteri architettonico-decorativi,
- al reintegro delle sue parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale tipologico dell'interno con le relative parti decorative;
- all'eliminazione dei volumi effetto di interventi recenti o comunque disorganici e pregiudicanti il decoro e le caratteristiche tipologiche-architettoniche del manufatto (sopraelevazioni, superfetazioni, ecc.).
- alla conservazione di parti o elementi significativi che possano cancellare la testimonianza significativa del passaggio dell'edificio attraverso il tempo,
- al mantenimento di parti o elementi significativi nella collocazione originaria.

Gli interventi previsti sono estesi alla totalità dell'edificio, comprendente sia le singole unità funzionali, sia le parti comuni.

In particolare gli interventi necessari al consolidamento ed al ripristino degli elementi strutturali (orizzontali e verticali), anche con parziale sostituzione, nel caso sia staticamente necessario:

- dovranno utilizzare le tecniche ed i materiali tradizionali;
- dovranno la quota e la posizione di detti elementi;

In relazioni alle prescrizioni suddette è ammesso l'uso di tecnologie aggiornate qualora non sia possibile raggiungere il consolidamento statico con gli interventi citati.

Gli interventi attuati con tecnologie aggiornate, e secondo le prescrizioni suddette, dovranno comunque rispettare e valorizzare le caratteristiche costruttive e architettonico-decorative dell'organismo originario.

Attraverso la presentazione di adeguata documentazione storico-archivistica o tramite rilievi e verifiche sul vivo dell'edificio è ammessa:

- la ricostruzione filologica di parti fondamentali dell'edificio eventualmente crollate e demolite
- il ripristino delle forature esterne originarie,

Nel caso in cui le parti citate non siano ricostruibili con le tecniche ed i materiali originari è concesso l'uso di tecnologie aggiornate, purché rispettino e mettano in risalto le caratteristiche strutturali e architettoniche dell'edificio.

E' consentito l'adeguamento igienico e tecnologico, a condizione che siano rispettate le caratteristiche tipologiche e decorative dell'edificio.

Qualsiasi intervento di restauro del Monumento funerario di età romana in Loc. La Torre a Poggio Murella, per il quale è in corso l'istituzione di vincolo Dlgs42/2004 (ex legge 1089/39), deve essere sottoposto alla Soprintendenza Archeologica per le prescrizioni di rito.

ART. 8 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D1

La categoria di intervento di ristrutturazione edilizia D1 è individuata nelle planimetrie di progetto con apposito simbolo.

Tale categoria si applica a tutti quegli edifici che, pur non possedendo caratteristiche architettoniche e storiche di particolare importanza, presentano elementi tipologici ed ambientali di rilevante interesse per la cultura e la storia locale.

Gli interventi sono finalizzati al consolidamento statico ed alla riorganizzazione funzionale mediante modifica di elementi non strutturali.

E' ammessa la riorganizzazione funzionale dell'edificio fino ad ottenere una distribuzione diversa da quella esistente, nel rispetto degli elementi tipologico-strutturali fondamentali. Tale ridistribuzione comprende anche una diversa aggregazione delle unità immobiliari (accorpamento e suddivisione) ed il recupero di sottotetti e magazzini a scopo residenziale purché siano direttamente collegabili all'unità interessata, tramite scale a struttura autoportante e si ottengano vani abitabili con altezze non inferiori a mt. 2,40 con coperture piane, ed a mt. 1,50 verso la gronda con coperture inclinate.

In particolare la sostituzione di elementi portanti orizzontali può essere realizzata anche con materiali e tecnologie diverse da quelle originarie, purché sussistano le seguenti condizioni:

- che sia oggettivamente documentata la necessità di sostituzione e per condizioni di massimo degrado;
- che non siano presenti elementi decorativi che verrebbero eliminati o danneggiati nell'intervento di sostituzione (comprese le travature in legno a vista, dove è possibile);
- che sia rigidamente mantenuta la quota e la posizione originaria degli elementi da sostituire.

Negli immobili individuati in cartografia 1:10.000 con simbolo 2 (ristrutturazione D1), oltre il mantenimento della funzione esistente, è possibile:

- Nel territorio rurale mutare destinazione d'uso per attività definite come integrative all'art.6.1 delle NTA ÷
- Esercitare in ambito rurale la somministrazione di alimenti e bevande

- Esercitare le attività agrituristiche anche nei sistemi definiti Alto Collinare dei villaggi aperti di cui all'art. 7 delle NTA e collinare dei centri murati di cui all'art.13 delle NTA

E' ammesso inoltre:

- lo spostamento e la creazione di aperture interne su muri portanti, purché non venga compromesso l'equilibrio statico dell'edificio;
- la modifica delle forature esterne per ripristinare il disegno originale dei fronti e le caratteristiche tipologiche del manufatto,
- l'apertura di lucernari a filo falda per aerare e illuminare i locali sottostanti, qualora fossero privi di altre aperture.

Nel rispetto della posizione degli elementi strutturali verticali e orizzontali (murature portanti e solai) è consentito realizzare:

- dimensioni delle finestre fino ad 1/12 (ma non inferiori ad 1/15) della superficie dei vani utili mantenendo le forature esistenti.
- vani utili di soggiorni e camere doppie non inferiori a 12 mq.
- vani utili di camere singole e cucine non inferiori a 8 mq.
- vani utili di soggiorni-cucina non inferiori a 14 mq.
- vani utili areati del primo bagno non inferiori a 3,5 mq.
- creazioni di bagni ad areazione forzata di superficie non inferiore a 3 mq per il primo bagno e di superficie non inferiore a 2 mq per i bagni successivi
- creazione di cucine ad areazione forzata (cucinotti) di superficie non inferiore a 4 mq purché l'apertura verso il locale principale (tinello-soggiorno) non sia inferiore a 3 mq.

La creazione di nuove unità abitative nelle residenze rurali sarà realizzata attraverso il Piano aziendale in cui se ne dimostri la necessità.

Nel caso l'edificio non appartenga ad aziende agricole sarà possibile individuare una nuova unità immobiliare.

In ogni caso l'edificio ristrutturato non potrà complessivamente possedere più di due unità immobiliari a fini residenziali.

La superficie delle nuove unità immobiliari (rurali e non rurali) sarà maggiore di 40 mq.di superficie utile.

ART. 9 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D3

La categoria di intervento di ristrutturazione edilizia D3 è individuata negli elaborati grafici con apposito simbolo.

Tale categoria si applica a tutti quegli edifici che, pur presentando elementi tipologici ed ambientali di qualche pregio nell'involucro esterno, conservano all'interno pochi elementi strutturali e di finitura della tipologia e delle tecniche costruttive originarie.

Gli interventi sono finalizzati:

- al mantenimento delle caratteristiche tipo-morfologiche e planovolumetriche dell'impianto edilizio esterno,
- a consentire trasformazioni interne che incidono anche sugli elementi strutturali.
- a permettere che il consolidamento statico dell'edificio e la riorganizzazione funzionale possa avvenire tramite la sostituzione e lo spostamento degli elementi interni strutturali.

In particolare è ammessa la variazione delle quote di imposta dei solai (con esclusione di quello di copertura) purché questo non comprometta l'equilibrio statico dell'edificio, non generi vani abitabili con quote interne inferiori a mt. 2,70 e non incida sulla posizione delle forature esterne. Altezze inferiori (ma non oltre a mt. 2,40) sono concesse solo nei casi previsti dal precedente art. 4 delle presenti norme.

Negli immobili individuati in cartografia 1:10.000 con simbolo 3 (ristrutturazione D3), oltre il mantenimento della funzione esistente, è possibile:

- Nel territorio rurale mutare destinazione d'uso per attività definite come integrative all'art.6.1 delle NTA ;
- Esercitare le attività agrituristiche anche nei sistemi definiti Alto Collinare dei villaggi aperti di cui all'art. 7 delle NTA e collinare dei centri murati di cui all' art.13 delle NTA

E' ammesso inoltre:

- la modifica e lo spostamento dei vani scala esistenti,
- l'introduzione di nuove scale, dove questo porti ad un effettivo miglioramento della distribuzione interna.
- La creazione di nuove aperture sui cortili interni e sui muri di confine tra un'unità edilizia e quella vicina (quando una sia più alta dell'altra).

Le nuove aperture dovranno in tutti i casi rispettare o ricomporre l'organizzazione formale del fronte a cui appartengono. I nuovi infissi e tipi di oscuramento si dovranno adeguare al tipo preesistente.

Nel rispetto delle prescrizioni precedentemente esposte è consentito realizzare:

- dimensioni delle finestre fino ad 1/12 (ma non inferiori ad 1/15) della superficie dei vani utili mantenendo le forature esistenti.
- vani utili di soggiorni e camere doppie non inferiori a 12 mq.
- vani utili di camere singole e cucine non inferiori a 8 mq.
- vani utili di soggiorni-cucina non inferiori a 14 mq.
- vani utili areati del primo bagno non inferiori a 3,5 mq.
- creazioni di bagni ad areazione forzata di superficie non inferiore a 3 mq per il primo bagno e di superficie non inferiore a 2 mq per i bagni successivi
- creazione di cucine ad areazione forzata (cucinotti) di superficie non inferiore a 4 mq purchè l'apertura verso il locale principale (tinello-soggiorno) non sia inferiore a 3 mq.
- l'aumento della superficie utile attraverso la chiusura con superfici vetrate di logge a filo dell'edificio e porticati

La creazione di nuove unità abitative nelle residenze rurali sarà realizzata attraverso il Piano aziendale in cui se ne dimostri la necessità.

Nel caso l'edificio non appartenga ad aziende agricole sarà possibile individuare una nuova unità immobiliare.

In ogni caso l'edificio ristrutturato non potrà complessivamente possedere più di due unità immobiliari a fini residenziali.

La superficie delle nuove unità immobiliari (rurali e non rurali) sarà maggiore di 40 mq.di superficie utile

ART. 10 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D4 (SOSTITUZIONE)

La categoria di intervento di ristrutturazione edilizia D4 è ammessa per tutti gli edifici che negli elaborati grafici di Piano non sono contrassegnati da apposito simbolo.

Tale categoria si applica agli edifici recenti che non presentano caratteristiche morfologiche e tipologiche di rilievo ed è finalizzata alla sostituzione anche totale dell'organismo edilizio, pur nel rispetto dell'impianto planovolumetrico esistente.

E' ammessa la demolizione parziale o totale dell'edificio e la sua ricostruzione con la stessa volumetria e sullo stesso sedime risultante dagli elaborati grafici di Piano o da adeguata documentazione catastale.

La nuova costruzione potrà essere realizzata con tecnologie diverse da quelle tradizionali, ma seguendo criteri di corretto inserimento nel contesto che la ospita, in particolare per quanto riguarda le finiture esterne.

Art.10.1-linee guida per gli interventi di sostituzione edilizia a fini residenziali

Costituiscono linee progettuali guida per interventi di sostituzione edilizia a fini residenziali le tipologie individuate nella seguente scheda alle quali in ogni Unità di Paesaggio si fa riferimento in ordine alla prevalenza e alla prossimità della rispettiva tipologia:

UNITÀ DI PAESAGGIO	TIPOLOGIA DI RIFERIMENTO
La Valle del Medio Albegna CP 3.2	
L'alta valle del medio Albegna -CP 3.2.1	Gli edifici realizzati dall'Ente Maremma Gli edifici "Ciacci" in loc. Ainzara-Romitorio
La bassa valle del medio Albegna - CP 3.2.2	Gli edifici realizzati dall'Ente Maremma
L'Alta valle del Fiora R.10.2	Gli edifici "Pinelli" in loc. Montenerino
L'Altopiano del Tufo	
Le gole del Tufo	
L'Agro di Manciano R.10.4	
L'agro altocollinare di Manciano R.10.4.1	Gli edifici "Pinelli" in loc. Montenerino Gli edifici "Ciacci" in loc. Commenda
L'agro collinare di Manciano R.10.4.2	L'edificio in loc. Cagnano L'edificio in loc. Noriano L'edificio in loc. S. Giovanni (prop. Babbanini) Il nuovo edificio in loc. Il Piano (prop. Sercera)
L'agro pedecollinare di Manciano R.10.4.3	Gli edifici realizzati dall'Ente Maremma L'edificio in loc. Quercialta ex Aldi Il nuovo edificio in loc. Quercialta (prop. Ciardini)
Le Colline di Tiburzi R.11.2	
Le colline d'Albegna del Tiburzi R.11.2.1	
Le colline del Fiora del Tiburzi R.11.2.1	
Le pendici di Capalbio CP.4	
La piana dell'Osa-Albegna Pi.3	Gli edifici realizzati dall'Ente Maremma

Ove non sia applicabile la schedatura di cui sopra, nella sostituzione edilizia a fini residenziali farà fede il rispetto dell'art.23 comma 9 del Ptc come riportato in Allegato A alle presenti e la Scheda 9 punto 6 del PTC che costituiscono i riferimenti della istruttoria dei singoli progetti.

ART. 11 – AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI RESIDENZE RURALI IN EDIFICI D4

Gli interventi di ampliamento una tantum, in aziende di superficie superiore ad 8 ha. e in aziende esistenti ai sensi delle NTA, attraverso il semplice permesso a costruire sono limitati:

- alla realizzazione di 100 mc.di volumetria residenziale
- alla realizzazione di addizioni volumetriche fino al 30% del volume residenziale esistente che consentano una efficienza energetica pari alla Classe A relativa all'intero edificio anche in concomitanza con l'ampliamento dei 100 mc.

- alla realizzazione di volumi pertinenziali (locali tecnici e garages) la cui somma non superi il 20% del volume residenziale per edifici superiori a 125 mq. e non superiore a 30 mq. per edifici di superficie inferiore a 125 mq.

Incrementi più consistenti sono consentiti tramite approvazione del Piano Aziendale:

- per incrementi di superficie fino al raggiungimento di 150 mq. di superficie utile netta;
- Per le progettazioni che raggiungano una efficienza energetica pari alla Classe A relativa all'intero edificio gli ampliamenti sopra riportati possono essere incrementati di un ulteriore 30%

I porticati sono consentiti nei limiti del 30% della superficie coperta.

Le aziende condotte da Iap, al fine di realizzare nuove unità residenziali rurali, possono inoltre:

- mutare utilizzo anche parziale del piano terreno destinato ad annesso agricolo a fini residenziali
- mutare l'utilizzo di ex annessi agricoli a fini residenziali fino al raggiungimento di 150 mq. di superficie utile netta;

I mutamenti di utilizzo in assenza di Piano Aziendale come sopra descritti sono consentiti per altri Iap e, con i limiti di cui al successivo art.16, per coadiuvanti e addetti a tempo indeterminato. La documentazione allegata alla richiesta di permesso a costruire contiene l'individuazione del soggetto beneficiario e il calcolo orario in relazione alle colture in atto che ne dimostri il fabbisogno.

sono inoltre consentiti a condizione che non si crei nuova volumetria:

- a) la manutenzione straordinaria di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b);
- b) il restauro ed il risanamento conservativo di cui all' articolo 135, comma 2, lettera c);
- c) la ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d),
- e) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- f) gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati;
- g) gli interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica anche attraverso l'aumento dello spessore delle murature che non sarà conteggiato a fini volumetrici ;
- h) la ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h);
- i) il ripristino di edifici legittimati da titoli abilitativi, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all'articolo 134, comma 1, lettera i);
- l) gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera l);
- m) i terrazzi a tasca sono consentiti nella misura di 15 mq.

ART.12 – AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI RESIDENZE NON RURALI IN EDIFICI D4

Art 12.1-Zone di influenza urbana

Gli edifici residenziali:

- di dimensione superiore a 65 mq di Sul possono essere ampliati fino al 20% con le procedure del Piano Casa di cui alla L.R. 24/2009 e smi

- di dimensione inferiore a 65 mq di Sul possono essere ampliati fino al raggiungimento di 65 mq di Sul

Entrambe le tipologie di ampliamento possono ulteriormente incrementate tramite mutamento di destinazione d'uso di locali idonei esistenti collegabili all'unità principale.

I garages sono consentiti nella misura di 1mq ogni 10 mc con limite di 35 mq in adiacenza all'edificio residenziale

I porticati sono consentiti nei limiti del 30% della superficie coperta.

Art.12.2- Zone di recupero urbanistico

Gli edifici residenziali:

- di dimensione superiore a 65 mq di Sul possono essere ampliati fino al 20% con le procedure del Piano Casa di cui alla L.R. 24/2009 e smi
- di dimensione inferiore a 65 mq di Sul possono essere ampliati fino al raggiungimento di 65 mq di Sul

Entrambe le tipologie di ampliamento possono ulteriormente incrementate tramite mutamento di destinazione d'uso di locali idonei esistenti collegabili all'unità principale.

I garages sono consentiti nella misura di 1mq ogni 10 mc con limite di 35 mq in adiacenza all'edificio residenziale

I porticati sono consentiti nei limiti del 30% della superficie coperta.

Art 12.3-Zone esterne

Per le abitazioni risultanti non agricole situate nelle Aree Esterne di cui al punto A1 di ogni singola UDP. alla data di approvazione del P.O. è consentita addizione volumetrica tramite ampliamento *una tantum* fino al raggiungimento della superficie massima netta di mq 110 (compresi i vani accessori come locali tecnologici, pertinenze e volumi tecnici) e del 20% per unità abitative di dimensione superiore senza possibilità:

- di incremento del numero delle unità abitative,
- della realizzazione di interrati
- purché l'ampliamento rispetti i caratteri architettonici e paesaggistici dell'esistente, L'istruttoria verrà effettuata con riferimento all'art.23 comma 9 del Ptc. e la verifica preventiva ai sensi del Ptc dovrà essere prodotta dal progettista in sede di presentazione del progetto.
- Per le progettazioni che raggiungano una efficienza energetica pari alla Classe A relativa all'intero edificio le addizioni volumetriche possono essere incrementate di un ulteriore 30% per gli edifici superiori a 110 mq e fino a 140 mq per gli edifici inferiori a 110 mq.

I porticati sono consentiti nei limiti del 30% della superficie coperta

I garages sono consentiti nella misura di 1mq ogni 10 mc con limite di 35 mq collocati tra 10 ml e 30 ml di distanza dall'edificio residenziale e non in adiacenza ad esso.

ART.13 - AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' SPECIALISTICHE NON RURALI IN EDIFICI D4 (addizione volumetrica)

Nelle aree denominate Zone Esterne sono presenti alcune attività che da tempo costituiscono funzioni di servizio e supporto all'economia rurale e sono generalmente posti a corredo di nuclei rurali in quanto generati da ex annessi agricoli senza che sia stata definita una apposita zonizzazione.

Per gli edifici esistenti già a destinazione industriale, artigianale è consentito l'ampliamento planimetrico fino al 50% della superficie utile lorda tramite intervento diretto a condizione:

- che l'altezza non superi quella del fabbricato esistente;
- che sia dimostrata la congruenza degli spazi interni al lotto destinati a parcheggio

Per gli edifici esistenti già a destinazione commerciale e turistico ricettiva è consentito l'ampliamento planimetrico fino al 20% della superficie utile lorda tramite intervento diretto a condizione:

- che l'altezza non superi quella del fabbricato esistente;
- che sia dimostrata la congruenza degli spazi interni al lotto destinati a parcheggio

ART.14 – AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI IN EDIFICI D4

Art 14.1- Zone di influenza urbana e zone di recupero urbanistico

Per annessi agricoli e manufatti in muratura non appartenenti ad aziende agricole sono consentiti i seguenti interventi:

1) La riqualificazione di quelle strutture agricolo-produttive in muratura non dirute purchè legittimate da titoli abilitativi, associate a funzioni di agricoltura part-time e non appartenenti ad aziende agricole attraverso il recupero dell'esistente e un suo ampliamento in modo che il risultato finale dia luogo ad un nuovo manufatto:

- non superiore a 30 mq.di superficie utile netta;
- con altezza in gronda non superiore a ml. 2,40 e pendenza del tetto non superiore al 30%
- con aspetto esterno in pietra a facciavista e tetto in tegole e coppi
- collocato sulla stessa area di sedime dell'esistente e comunque a non più di 10 ml. di distanza dal sedime originario
- non dotato di interrati.

2) La riqualificazione con i criteri di cui al punto precedente con addizione volumetrica tramite ampliamento del 30% per quelle strutture agricolo-produttive in muratura non dirute purchè legittimate da titoli abilitativi, di dimensione superiore a 30 mq.

3) il mero ampliamento, senza ricorso alla sostituzione edilizia, attuato con uniformità alla tipologia e materiali esistenti fino a 30 mq.

Per annessi agricoli e manufatti in muratura appartenenti ad aziende agricole sono consentite le trasformazioni in linea con la legge regionale e precisamente:

- l'addizione volumetrica fino al 30% di ogni annesso agricolo anche al fine di realizzare interventi pertinenziali, volumi tecnici, e locali destinati al miglioramento dell'efficienza energetica.
- l'ampliamento un tantum del 10% degli annessi agricoli esistenti fino al limite di 300mc. a condizione:
 - che nel conteggio della volumetria degli annessi agricoli siano considerati solo i volumi appartenenti alle zone di influenza urbana e di recupero urbanistico
- il trasferimento della volumetria aziendale del 20% di ogni singolo edificio a condizione:
 - che il trasferimento costituisca principalmente un ampliamento di annessi esistenti
 - che un eventuale nuovo volume ricostruito si collochi sul sedime di un volume demolito e comunque a non più di 15 ml. di distanza dal sedime originario
 - che nel conteggio della volumetria aziendale siano considerati solo i volumi appartenenti alle zone di influenza urbana e di recupero urbanistico.
 - che i volumi trasferiti non si cumulino tra loro nè con quelli ottenuti per ampliamento una tantum

Per le aziende che ristrutturano gli annessi agricoli a fini agrituristici sono consentiti i porticati nel limite del 30% della superficie coperta

Art.14.2- Zone esterne

Per gli annessi risultanti non agricoli e manufatti in muratura situati nelle Aree Esterne di cui al punto

A1 di ogni singola UDP. alla data di approvazione del P.O. sono consentiti i seguenti interventi:

- 1) La riqualificazione di quelle strutture agricolo-produttive in muratura non dirute purchè legittimate da titoli abilitativi, associate a funzioni di agricoltura part-time e non appartenenti ad aziende agricole attraverso il recupero dell'esistente e una addizione volumetrica tramite ampliamento in modo che il risultato finale dia luogo ad un nuovo manufatto:
 - non superiore a 50 mq.di superficie utile netta;
 - con altezza in gronda non superiore a ml. 2,40 e pendenza del tetto non superiore al 30%
 - con aspetto esterno in pietra a facciavista o intonaco civile e tetto in tegole e coppi
 - collocato sulla stessa area di sedime dell'esistente e comunque a non più di 10 ml. di distanza dal sedime originario
 - non dotato di interrati.
- 2) La riqualificazione con i criteri di cui al punto precedente con addizione volumetrica tramite ampliamento del 20% per quelle strutture agricolo-produttive in muratura non dirute purchè legittimate da titoli abilitativi, di dimensione superiore a 50 mq.

Per annessi agricoli e manufatti in muratura appartenenti ad aziende agricole sono consentite le trasformazioni in linea con la legge regionale e precisamente:

- l'addizione volumetrica fino al 30% di ogni annesso agricolo anche al fine di realizzare interventi pertinenziali, volumi tecnici, e locali destinati al miglioramento dell'efficienza energetica.
- l'ampliamento un tantum del 10% degli annessi agricoli esistenti fino al limite di 300mc. a condizione:
 - che nel conteggio della volumetria degli annessi agricoli siano considerati solo i volumi appartenenti alle zone di influenza urbana e di recupero urbanistico
- il trasferimento della volumetria aziendale del 20% di ogni singolo edificio a condizione:
 - che il trasferimento costituisca principalmente un ampliamento di annessi esistenti
 - che un eventuale nuovo volume ricostruito si collochi sul sedime di un volume demolito e comunque a non più di 15 ml. di distanza dal sedime originario
 - che nel conteggio della volumetria aziendale siano considerati solo i volumi appartenenti alle zone di influenza urbana e di recupero urbanistico.
 - che i volumi trasferiti non si cumulino tra loro nè con quelli ottenuti per ampliamento una tantum

Per le aziende che ristrutturano gli annessi agricoli a fini agrituristici sono consentiti i porticati nel limite del 30% della superficie coperta

sono inoltre consentiti a condizione che non si crei nuova volumetria:

- a) la manutenzione straordinaria di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b);
- b) il restauro ed il risanamento conservativo di cui all' articolo 135, comma 2, lettera c);
- c) la ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d),

- e) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- f) gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati;
- g) gli interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica anche attraverso l'aumento dello spessore delle murature che non sarà conteggiato a fini volumetrici ;
- h) la ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h);
- i) il ripristino di edifici legittimati da titoli abilitativi, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all'articolo 134, comma 1, lettera i);
- l) gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera l);

TITOLO II- NUOVA EDIFICAZIONE NELLE ZONE RURALI

ART.15- CRITERI INSEDIATIVI E SUPERFICI MINIME FONDIARIE

1-Criteri insediativi e morfologici per i nuovi interventi

Al fine di ottimizzare la contestualizzazione degli interventi, riferendoci alle indicazioni del PTC provinciale si applicherà la seguente direttiva:

- ubicare gli interventi in corrispondenza dei nuclei poderali, ove presenti, o, in assenza di questi, degli edifici più significativi disponendo e configurando i manufatti in modo da conseguire aggregazioni significanti, secondo modelli a corte; in assenza di preesistenze edilizie garantire comunque il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel territorio comunale in rapporto alle tipologie individuate all'art. 10.1.per quello che concerne le nuove abitazioni rurali. Da tali criteri sono fatte salve le misure igienico-sanitarie e funzionali per annessi dedicati all'allevamento di bestiame e le tutele del patrimonio storico o paesaggistico;
- nel caso il riuso di edifici esistenti comporti il trasferimento delle volumetrie in altro sito, tali volumetrie saranno ricostruite in corrispondenza di nuclei poderali esistenti;
- adottare tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dell'intorno e del più ampio contesto ambientale;
- sviluppare la configurazione insediativa e il disegno della rete scolante in coerenza col sistema delle acque superficiali e sotterranee e in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;
- riferire i frazionamenti parziali di proprietà a modalità di suddivisione dei fondi che consentano di realizzare future nuove edificazioni in aggregato alle preesistenti e/o in coerenza con la maglia poderale preesistente;
- realizzare le strutture pertinenziali per il tempo libero (campi da tennis, piscine etc.), tenendo conto dei seguenti criteri:
 1. ubicazione nelle pertinenze dei fabbricati;
 2. definizione di accorgimenti (collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale) efficaci per contenere l'impatto paesaggistico;
 3. prevedere forme e materiali adeguati al contesto paesistico-ambientale, evitando elementi standardizzati;
 4. dimostrazione di fattiva realizzazione in riferimento alla compatibilità con il sistema ambientale (bilancio idrico, cuneo salino etc.).

2-Superfici fondiari minime per aziende esistenti

Per l'individuazione delle superfici minime fondiari per la realizzazione di nuove costruzioni rurali) si forniscono, gli indici di seguito riportati (riferiti alle colture effettivamente in atto) con riferimento comunque alle superfici minime individuate alle NTA del P.O. per ogni UDP

- 1 ha per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,8 ha quando almeno il 50% delle colture sia protetto in serra;
- 3 ha per vigneti specializzati e frutteti in coltura specializzata;
- 5 ha per oliveti in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- 8 ha per colture seminative e seminativo erborato;
- 15 ha per castagneto da frutto effettivo;
- 30 ha per arboricoltura da legno;
- 50 ha per bosco ad alto fusto;
- 80 ha per bosco misto, bosco ceduo, pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

3- Rapporti massimi fra volumi edilizi e superfici fondiari

Sono questi individuati dagli S.U e precisati nelle NTA del P.O. che assume le classi riportate nel PTC, nei limiti dei tetti massimi sotto riportati articolandole in funzione del P.S.

approvato:

Per le zone a prevalente funzione agricola:

- 400 mc/ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate ridotte a 200 mc/ha nel presente R.U. in quanto il P.S. non ha individuato al momento aree vocate
- 200 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- 125 mc/ha per oliveti in coltura specializzata fino a 200mc/ha se è presente il frantoio aziendale
- 100 mc/ha per colture seminative, seminativi irrigui e/o arborati, prati e prati irrigui, incrementabili a 200 mc/ha in caso di allevamento intensivo;
- 3 mc/ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;
- 2 mc/ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.

Per le zone ad esclusiva funzione agricola:

- 1.000 mc/ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate ridotte a 500 mc/ha nel presente R.U. in quanto il P.S. non ha individuato al momento aree vocate
- 500 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- 250 mc/ha per oliveti in coltura specializzata fino a un massimo di 400 mc/ha in presenza di frantoio;
- 200 mc/ha per colture seminative, seminativi irrigui e/o arborati, prati e prati irrigui, incrementabili ai sensi della vigente normativa per il benessere dagli animali ed igienico sanitario in ambito zootecnico.

ART.16- NUOVA EDIFICAZIONE DI RESIDENZE RURALI CON P.A.P.M.A.A.

La disciplina che segue si applica alla nuova realizzazione di residenze rurali per addetti all'agricoltura a tempo indeterminato.

1.La realizzazione di nuove residenze rurali a servizio di aziende agricole, attuata tramite Piano Aziendale, è consentita a condizione che rispetti i parametri tipologici di cui all'Art.10.1 del presente allegato. Nel caso di aderenza al parametro tipologico la superficie

utile netta può superare le dimensioni stabilite successivamente ma non può risultare superiore a mq.220, in quanto è prevalente il valore attribuito al riferimento della tipologia di zona individuata per ogni Unità di Paesaggio.

In questo caso l'Amministrazione fornisce una scheda di riferimento per ogni unità tipologica e la realizzazione avviene per adesione al modello fornito.

2. Nel caso non sia possibile aderire al parametro tipologico, le nuove costruzioni a fini residenziali:

- dovranno comunque perseguire i modelli residenziali confrontabili a scala locale
- il confronto avverrà tramite adeguata documentazione fotografica dell'intorno di riferimento
- L'intorno di riferimento a scala locale sarà riprodotto in una rappresentazione di zona a scala 1:5.000 di formato A3 o comunque in scala superiore per le UDP di insediamento più rado
- tra le opzioni presenti in zona ci si dovrà riferire a quello d'impronta maggiormente tradizionale
- il concetto di *maggiormente tradizionale* è riferito ai modelli di cui all'Art. 10.1 presenti in ogni UDP

3. Nel caso non sia possibile aderire al parametro tipologico, le nuove costruzioni a fini residenziali realizzate con i criteri di cui al punto precedente:

- avranno una dimensione di 110 mq. di superficie utile netta
- un'altezza in gronda massima di 2,70 ml. se a un piano e di ml. 5,80 se a 2 piani
- copertura a tegole e coppi di pendenza massima del 30%
- Copertura a capanna o padiglione a secondo delle prevalenze di zona
- saranno caratterizzate dall'assenza di terrazzini a sbalzo o terrazze sul tetto negli edifici a due piani
- saranno caratterizzate dall'assenza di terrazze realizzate sul sovrapportico negli edifici a due piani
- potranno essere caratterizzate dalla presenza di logge realizzate negli edifici a due piani anche sul sovrapportico
- Porticati e logge coperte sono consentite nella misura massima del 30% della superficie coperta.

4. Le nuove residenze rurali a servizio di aziende agricole, attuate tramite Piano Aziendale, realizzate

- per sostituzione edilizia di ex annessi agricoli, trasformati a fini residenziali con i criteri di cui al punto 3 precedente, sono consentite fino al raggiungimento di 150 mq. di superficie utile netta;
 - per mutamenti di utilizzo di ex annessi agricoli trasformati a fini residenziali sono consentite fino al raggiungimento di 150 mq. di superficie utile netta attraverso semplice ristrutturazione edilizia secondo i criteri di cui al punto 3 precedente;
5. Le nuove residenze rurali realizzate per coadiuvanti familiari non possono superare le dimensioni di 90 mq di superficie utile netta mentre quelle per addetti a tempo indeterminato non possono superare le dimensioni di 75 mq di superficie utile netta.

ART.17- NUOVA EDIFICAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI CON P.A.P.M.A.A.

La disciplina che segue si applica alla nuova realizzazione di nuovi annessi agricoli, attraverso il Piano Aziendale per addetti all'agricoltura a tempo indeterminato, nel rispetto delle indicazioni di cui all'art 15 del presente allegato.

Art.17.1 - disciplina delle altezze e delle distanze principali

Gli interventi di cui al presente articolo devono in ogni caso rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima: 7,50 metri, ovvero, ove sia maggiore, pari all'altezza del manufatto edilizio preesistente; per le attrezzature quali *silos*, ecc.l'altezza deriva dalle esigenze specifiche;
- distanza dai confini di proprietà: 5 metri e tale distanza è di 20 metri per i lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami e per le vasche per la produzione di concime;
- distanza dagli altri fabbricati destinati ad annessi agricoli: 5 metri, ovvero 10 metri se una o entrambe le pareti prospicienti sono finestrate ma è sempre possibile realizzare gli interventi in aderenza ad annessi esistenti purchè l'edificio originario non sia ricompreso all'interno delle categorie di intervento C,D1,D3 ;
- la distanza minima dei fabbricati dai confini non può essere inferiore a 5,00 metri;
- i ricoveri per animali di allevamento devono distare almeno 10 metri dagli edifici a uso abitativo; tale distanza è di 50 metri per gli allevamenti suinicoli e di 100 metri per gli allevamenti avicunicoli;
- i lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami e le vasche per la produzione di concime devono distare non meno di 100 metri dagli edifici adibiti a uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura e non meno di 200 metri dagli edifici eventualmente esistenti che abbiano legittimo uso abitativo diverso da quello funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, non meno di 500 metri dagli insediamenti con destinazione extragricola esistenti o previsti dal presente regolamento urbanistico, e infine non meno di 150 metri da qualsiasi corpo idrico superficiale, acquedotto, pozzo, fontana;
- distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le relative disposizioni aventi forza di legge, non inferiore a 10 metri, oppure in allineamento con i fabbricati esistenti se questi sono a distanza superiore.

Art.17.2- Caratteristiche tipomorfologiche

Le caratteristiche tipologiche e formali gli interventi di nuova costruzione di annessi agricoli devono essere realizzati secondo i seguenti criteri e parametri:

- le caratteristiche tipologiche e formali sono quelle tipiche della tradizione costruttiva locale, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture;
- i fabbricati, devono essere intonacati con il sistema tradizionale del tipo grezzo o semiliscio;
- i fabbricati realizzati con strutture prefabbricate devono essere tinteggiati
- le tinteggiature esterne devono essere realizzate esclusivamente con coloriture tenui terrose;
- I fabbricati possono essere realizzati in muratura a faccia vista;
- l'altezza dell'edificio non può superare un piano fuori terra, e comunque non deve essere superiore a 7,50 metri; è ammesso derogare dai limiti di altezza e dal numero dei piani per gli impianti con caratteristiche speciali, come le cantine specializzate, silos e altri impianti agricolo-industriali assimilabili;
- il manto di copertura, la cui pendenza massima deve essere compresa tra il 20 e il 30% deve essere realizzato prevalentemente in laterizio salvo che per quelle coperture destinate

- a edifici con utilizzo a stalla o fienile che possono essere realizzate con coperture ondulate che richiamino il disegno dei coppi e abbiano il colore rosso mattone;
- gli infissi esterni devono essere in legno, metallo o Pvc,;
 - non sarà possibile realizzare vedute, ma soltanto luci con il davanzale posto a un'altezza minima di 1,5 metri lineari dal piano di calpestio interno. Per le porte esterne è vietato l'utilizzo di elementi vetrati se non nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile netta;
 - la quota del piano non può essere superiore 50 cm rispetto al piano di campagna, nei fondo valle o localizzati in depressione rispetto al contesto di insediamento al fine di evitare allagamenti. Quote maggiori sono consentite tramite esplicita relazione di verifica idraulica e l'interno del vuoto creatosi dovrà essere riempito.
 - I pavimenti degli annessi agricoli non possono essere realizzati con materiali di pregio quali: marmo, ceramica, parquet, eccetera;
 - le cantine vitivinicole, di nuova edificazione, possono avere una volumetria fuori terra massima di 1.500 metri cubi. La parte eccedente tale volumetria deve essere realizzata completamente interrata;
 - è possibile tramezzare internamente gli annessi al fine di creare vani con superficie utile e per il bagno, che può essere dotato di un piccolo antibagno, la superficie utile del bagno, compreso l'antibagno non può superare i 4 metri quadrati. È ammesso derogare dai limiti di cui al paragrafo precedente per gli impianti con caratteristiche speciali, come cantine specializzate e altri impianti agricoli assimilabili e la necessità di tale deroga deve essere esplicitata in sede di piano di miglioramento agricolo ambientale;
 - non è possibile installare all'interno degli annessi impianti di riscaldamento e/o di condizionamento salvo per gli impianti con caratteristiche speciali, come cantine specializzate e altri impianti agricoli assimilabili e la necessità di tale deroga deve essere esplicitata in sede di piano di miglioramento agricolo ambientale;
 - sono sempre ammesse le installazioni di camini senza impianti collegati e semplici stufe;
 - non è possibile realizzare doppi volumi e/o soppalchi a meno che la necessità degli stessi non sia dimostrata nel programma di miglioramento agricolo ambientale.
 - non è ammessa la realizzazione di portici quali pertinenze degli annessi agricoli;
 - di norma la distanza minima tra fabbricati, anche con pareti non finestrate, non può essere inferiore a 10,00 metri,
 - al fine di conseguire aggregazioni significanti con i fabbricati esistenti i nuovi fabbricati devono rispettare gli allineamenti paralleli, longitudinali o ortogonali derivanti dall'analisi planimetrica del nucleo esistente;
 - la distanza minima dalla viabilità esistente è regolata dal "Codice della strada".

Fatto salvo quanto specificato per unità edilizie di interesse storico di cui alle categorie C,D1,D3 gli interventi, di nuova edificazione e di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, possono prevedere anche l'introduzione di elementi innovativi, purché finalizzati allo sviluppo della bioedilizia e per il perseguimento del contenimento energetico.

Art.17.3- Annessi agricoli destinati a serra

1.Tali impianti non sono consentiti nelle Zone di influenza urbana e nelle Zone di recupero urbanistico

2.Per la nuova edificazione e la riedificazione di serre aventi carattere permanente si applicano le disposizioni per gli annessi agricoli. Tali serre, aventi le caratteristiche di serre fisse, cioè a ciclo ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di

continuità, devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:

- realizzazione conforme a quanto indicato all'art 15 punto 3 con il limite di utilizzazione del suolo agricolo del 10% della superficie aziendale nelle zone a Prevalente funzione agricola (TERA) e del 20% nelle zone ad esclusiva funzione agricola (TETI)
- altezza massima: 5,5 metri al colmo;
- distanze non inferiori a:
 - a) metri 10 dagli edifici, riducibili a metri 5 dove le serre non abbiano alcuna apertura sul lato prospiciente tali edifici;
 - b) metri 10 dalle strade, ferme e prevalenti restando le relative disposizioni aventi forza di legge.

Nella nuova edificazione e nella riedificazione di serre fisse è vietato il ricorso a opere murarie eccedenti il piano di campagna in altezza e perimetro o l'utilizzazione di pannelli prefabbricati che richiedono, per il relativo assemblaggio, l'esecuzione di opere murarie ovvero di altre tecniche di posa in opera che non ne consentono l'immediato e semplice smontaggio. Sono consentite soltanto opere murarie, non continue, entroterra, strettamente necessarie all'ancoraggio delle serre.

Le chiusure laterali delle serre fisse, così come la copertura, devono essere realizzate con materiali che consentano, dall'esterno, la visione e il controllo delle colture. Sono, comunque, vietate soluzioni compositive compatte suscettibili, anche in assenza di opere, di mutamento dell'uso da serra ad altro, ovvero soluzioni che richiedono, all'atto della dismissione dell'impianto, attività di demolizione e non di semplice smontaggio.

È fatto obbligo di recintare le serre fisse, e i complessi serricoli, almeno verso gli elementi di viabilità, mediante siepi di essenze arbustive di specie coerenti, a potatura non obbligata, e comunque di forme non geometriche, di altezza non inferiore a metri 1,50, ovvero mediante reti metalliche, di altezza non inferiore a metri 1,50, mascherate sui due lati con siepi aventi le predette caratteristiche.

Le serre fisse devono essere provviste delle opere necessarie per il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio degli impianti.

ART.18- POSIZIONAMENTO DI MANUFATTI AGRICOLI SENZA P.A.P.M.A.A.

Art.18.1. Installazione di manufatti precari per aziende agricole

Nel territorio rurale e aperto denominate Zone Esterne per le sole aziende agricole è ammessa, previa comunicazione al Comune, la realizzazione di manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola di cui all'Articolo 70, della legge regionale 65/2014 e del regolamento 5/R del 9 febbraio 2007 e smi

Il rapporto tra superficie aziendale e dimensione del manufatto precario è soggetta ai seguenti parametri:

- Aziende di dimensione fino a 8 ha- superficie massima 150 mq.
- Aziende di dimensione compresa tra 8 ha e 30 ha- superficie massima 250 mq.
- Aziende di dimensione superiore a 30 ha- superficie massima 350 mq.

L'installazione dei detti manufatti non deve comportare alcuna modificazione sostanziale dello stato dei luoghi e devono essere semplicemente poggiati a terra, con opere di solo ancoraggio.

L'installazione, inoltre, deve essere operata secondo i seguenti criteri:

- la struttura dei manufatti deve essere in legno o in struttura leggera che si uniformi alle colorazioni dell'intorno rurale (colore verde o marrone) con l'adozione di semplici metodi

- di connessione fra vari elementi e tavole di tamponamento;
- non è consentito l'uso di materiali plastici o metallici (ad eccezione per le strutture a tunnel) se non nelle parti di copertura né la realizzazione o la posa di piattaforme artificiali.

L'installazione deve essere comunicata al Comune e corredata della seguente documentazione:

- la descrizione delle motivazioni delle esigenze produttive per le quali è necessaria l'installazione del manufatto precario;
- la descrizione delle dimensioni e caratteristiche del manufatto precario;
- l'indicazione su planimetria catastale del luogo di installazione;
- il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, con la specificazione della data di installazione e di quella di rimozione per i manufatti destinati ad installazione biennale;
- l'impegno a realizzare il manufatto in legno o con materiali leggeri;
- dichiarazioni con la quale si dimostri la verifica della conformità dell'intervento:
 - a) alla legge regionale 65/2014;
 - b) al regolamento 5/R del 9 febbraio 2007 e smi;
 - c) alle presenti norme;
 - d) a ogni altra disposizione di legge, regolamentare attinente;
 - e) dichiarazione dalla quale risulti l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato.

Per i manufatti la cui installazione è prevista per un periodo superiore al biennio si seguono le norme contenute nell'art. 70 della L.R. 65/2014 con i limiti di parametro aziendale sopra riportati.

Art.18.2. Installazione di serre con copertura stagionale per aziende agricole

L'installazione di serre con copertura stagionale, collocate in Zone Esterne, destinate a essere mantenute per un periodo predeterminato, pari al ciclo produttivo, ancorché superiore a un anno, può essere realizzata dalle aziende agricole previa semplice comunicazione al Comune.

La comunicazione deve contenere:

- l'esposizione delle motivate esigenze produttive alle quali è funzionale la realizzazione delle serre;
- l'indicazione delle particelle catastali nelle quali è prevista la collocazione dei manufatti;
- l'indicazione delle dimensioni dei manufatti;
- l'indicazione dei materiali di cui è prevista l'utilizzazione;
- la precisazione delle date entro le quali i manufatti devono essere rimossi e l'impegno a provvedere alle rimozioni, che può essere riferito alle sole coperture;
- la dichiarazione che l'installazione dei manufatti è conforme a ogni vigente disposizione, di legge, regolamentare, e degli strumenti di pianificazione.

Le serre devono rispettare le seguenti disposizioni:

- limite di utilizzazione del suolo agricolo del 5% della superficie aziendale nelle zone a Prevalente funzione agricola (TERA) e del 10% nelle zone ad esclusiva funzione agricola (TETI)
- il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
- l'altezza massima non deve superare i 4 metri in gronda e i 7 metri al colmo, fermo restando che per le serre a *tunnel* viene considerata soltanto l'altezza al colmo.

Per la copertura delle serre stagionali, aventi le caratteristiche di cui al comma 3, possono

essere utilizzate anche le reti ombreggianti. Ove per la copertura siano impiegati teli in polietilene o altri consimili materiali plastici, questi devono essere conferiti al servizio di raccolta dei rifiuti speciali, essendo vietato il loro abbandono sul terreno e la loro combustione in loco in qualsiasi forma.

ART.19 ANNESSI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA AMATORIALE

Nel territorio rurale eclassificato come Zone Esterne e Zone di Recupero Urbanistico, è ammessa la realizzazione di annessi agricoli di cui all'Articolo 78, della legge regionale 65/2014 e del regolamento 5/R del 9 febbraio 2007 (e successive integrazioni e modificazioni), cioè quelli funzionali all'agricoltura amatoriale e per le piccole produzioni.

Gli annessi di cui al comma possono essere realizzati esclusivamente su fondi la cui superficie, già costituita alla data del 24 settembre 2009, sia uguale o superiore a:

- 2 ettari nelle aree esterne
- 3000 mq nelle Zone di recupero urbanistico

La realizzazione degli annessi non deve comportare alcuna modificazione sostanziale dello stato dei luoghi e deve essere operata secondo i seguenti criteri:

- l'annesso deve essere collocato in fondi completamente sprovvisti di strutture e non deve appartenere ad aziende agricole esistenti o superiori ai minimi fondiari stabiliti dal P.S e dal presente P.O.
- l'ubicazione deve rispettare la maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate in ciascun subsistema;
- gli annessi devono essere posizionati in maniera da non interessare i crinali, né superare con il colmo di alcuna parte le linee dei crinali;
- la struttura, i tamponamenti e la copertura devono essere realizzati in legno;
- devono essere semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione ma esclusivamente con opere di ancoraggio puntuali;
- non devono essere dotati di servizi igienici né di allacci alla rete del gas.

Gli annessi sono da realizzare a pianta rettangolare, devono avere le seguenti caratteristiche tipologiche e dimensionali:

- la superficie utile lorda massima è di 15 metri quadrati e quella minima di 10 metri quadrati;
- l'altezza in gronda non può essere superiore a 2,40 metri e di 2,80 al colmo;

le distanze non devono essere inferiori a:

- metri 5 dal confine di proprietà;
- metri 10 da altri edifici eventualmente esistenti;
- quanto previsto dalle vigenti disposizioni dalle strade pubbliche.
- la copertura deve essere del tipo "a capanna", con pendenze non superiori al 30 per cento;
- gli infissi devono essere in legno; non sarà possibile realizzare vedute, ma soltanto luci con il davanzale posto a un'altezza minima di 1,5 metri lineari dal piano di calpestio interno. Per le porte esterne è vietato l'utilizzo di elementi vetrati se non nella percentuale massima del 10 per cento.

Ai fini dell'ottenimento degli atti abilitativi alla realizzazione degli annessi di cui al comma 1 alla documentazione prevista dalle leggi vigenti, il proprietario del fondo deve allegare:

- idonea relazione con la quale vengono descritte le necessità della realizzazione dell'annesso, in relazione all'attività agricola svolta;
- grafici e relazioni con i quali si descrivono le caratteristiche tipologiche, dimensionali,

- formali e costruttive dell'annesso;
- grafici, relazioni e dichiarazioni con le quali si dimostri la verifica della conformità dell'intervento alla legge regionale 65/2014, al regolamento 5/R del 9 febbraio 2007 e alle presenti norme;
 - atto d'obbligo con il quale l'avente titolo si impegna a non alienare separatamente il fondo sul quale il manufatto insiste, alla rimozione al cessare dell'attività agricola e all'eventuale trasferimento degli obblighi in caso di alienazione totale.

ART.20 – PERTINENZE IN AREE RURALI PISCINE - CAMPI DA TENNIS

Nelle aree di pertinenza degli edifici ubicati nelle aree rurali è consentita, realizzazione di piscine e campi da tennis ad uso familiare o ad usi connessi ad attività turistico-ricettive e del tempo libero, nel rispetto delle seguenti norme:

1. zone di influenza urbana, zone di recupero urbanistico, zone soggette a Dlgs 22/2004 (ex legge 1497/39)- attività ricettive- dimensione massima 60 mq. con mitigazione degli impatti attraverso alberature o impianti arbustivi--distanza massima dai fabbricati 20 ml.-colore del fondo sabbia
2. zone soggette a Dlgs 22/2004 (ex legge 1497/39)- - residenze in zona rurale- dimensione massima 60 mq. -. con mitigazione degli impatti attraverso alberature o impianti arbustivi distanza massima dai fabbricati 10 ml colore del fondo sabbia

Nelle zone esterne non soggette a vincolo ambientale o paesaggistico

- la piscina non dovrà avere una superficie superiore a 80 mq;
- dovrà essere ubicata adiacente al fabbricato e comunque non distante oltre 30 mt.;

Prescrizioni tecniche

- il piano al bordo superiore della piscina non potrà avere in nessun caso una quota discostante di oltre 50 cm. in più o in meno rispetto alla quota originaria del terreno;
- la vasca dovrà essere piastrellata e rivestita internamente con elementi di colore coordinati all'ambiente; la corsia di coronamento sarà rivestita con idonei materiali antisdrucchiolo (cotto, marmi, piastrelle, pietre da taglio, ecc.);
- a corredo della piscina è vietata qualsiasi costruzione (quali servizi igienici, spogliatoi e simili) ad eccezione del locale interrato destinato al ricovero della pompa e motore per il riciclaggio dell'acqua; il dimensionamento sarà al minimo indispensabile;
- l'approvvigionamento idrico per la piscina non è consentito a mezzo del pubblico acquedotto, pertanto il richiedente l'autorizzazione dovrà documentare la provenienza dell'acqua. L' A.C. si riserva la facoltà di ogni qualsiasi controllo ed analisi dell'acqua usata;
- l'ubicazione dovrà rispettare gli allineamenti contermini;
- è previsto il mantenimento e l'integrazione degli elementi preesistenti, in particolare muri a retta ed alberature.

Nelle attività ricettive i campi da tennis o da calcetto sono consentiti nella misura di un impianto per ogni attività con le caratteristiche di recinzione dei normali impianti e mitigazione degli impatti attraverso alberature e impianti arbustivi della stessa latezza delle recinzioni.

Nelle residenze private i campi da tennis o da calcetto sono consentiti nella misura di un impianto per ogni nucleo seppur composto da più unità immobiliari, non è consentita la

recinzione e l'impianto si riduce alla realizzazione del tappeto erboso munito di porte o rete di suddivisione e l'eventuale delimitazione è consentita con rete alta non più di ml.1,10

La stessa norma si applica per eventuali altri tipi di impianti destinati ad attività sportiva distinguendo quelle che hanno valore di offerta turistica, e quindi di valore aggiunto per il territorio, da quelle che non la possiedono.

TITOLO III- FUNZIONI PRODUTTIVE E DI SERVIZIO IN ZONE APERTE

ART. 21 - ZONE PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Nell'area di servizio ubicata in loc Molino del bagno, ai fini di una maggiore efficienza del servizio la superficie di intervento può essere ampliata del 50% rispetto a quella attuale al fine ospitare i servizi aggiuntivi che oltre alle pompe di erogazione, possono essere locali per lavaggio e/o grassaggio, locali per la vendita di accessori per autoveicoli, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto, nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura massimo 15%
- altezza massima della pensilina mt. 5,00
- altezza massima degli altri manufatti mt. 3,50.

L'ingresso e l'uscita dall'area di servizio dovranno essere distinti e separati e il 50% dell'area scoperta dovrà essere sistemata a verde o comunque con suolo filtrante.

In questa area è ammesso l'intervento diretto

ART. 22 - ZONE PRODUTTIVE INTERESSATE DA ATTIVITA' ESTRATTIVE (ZONE D1).

Nelle zone di cava esistenti e d'espansione, l'attività è regolata da piani di coltivazione redatti secondo quanto previsto dal PRAE, dal PAERP, dalle autorizzazioni attualmente rilasciate e dalle salvaguardie al PIT regionale adottato in data 2 luglio 2014

I piani attuativi d'escavazione, autorizzati dall'Amministrazione Comunale, seguono le disposizioni regionali vigenti, saranno definiti con una speciale convenzione e garantiti da congrue fidejussioni.

In dette zone sono ammesse costruzioni strettamente funzionali all'attività produttiva e l'utilizzo degli spazi aperti per depositi ed attrezzature utili all'impianto oltre alle realizzazioni obbligatorie derivanti dalle normative sulla sicurezza del lavoro.

Le implementazioni di impianti a garanzia della salute sul lavoro saranno comunicate tramite asseverazione munita dei pareri degli organi competenti e non costituiranno varianti al Piano di coltivazione.

Il 20% della superficie libera sarà sistemato con fasce verdi alberate di protezione ambientale.

Le zone escavate dovranno essere ripristinate secondo quanto previsto da ogni Piano di Coltivazione o riutilizzate secondo un progetto concordato con l'Amministrazione Comunale.

Ai sensi delle disposizioni vigenti l'utilizzazione delle cave deve intendersi transitoria e che la destinazione definitiva sarà di zona a prevalente funzione agricola.

Per quanto non specificato si fa riferimento alla normativa riguardante i piani di settore derivanti da PRAER e PAERP

Funzioni particolari

Nella Zona D1 di Pianetti di Montemerano può essere autorizzato un impianto di riciclaggio di materiale inerte derivante da scavi e demolizioni edili che copra i fabbisogni di tutta l'area nord est del Comune.

Nelle zone D1 possono essere individuate aree apposite per la realizzazione di depositi temporanei di terre e rocce da scavo a servizio di attività pubbliche e private.

ART. 23 - ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI (ZONE D2)

Sono compresi in tali zone impianti a carattere industriale e artigianale.

Per l'ambito di intervento unitario della Sgrilla l'intervento deve essere realizzato secondo i parametri urbanistici e le indicazioni tipo-morfologiche degli elaborati grafici di riportati nelle tavole del R.U.. E' ammessa la costruzione dell'"edificio manutenzione", destinato a magazzino, ricovero e manutenzione automezzi, uffici, servizi, impianti tecnologici, casa del custode, foresteria, per una volumetria massima di 4.000 mc.;

L'area libera sarà adibita a piazzale con pesa per automezzi, deposito all'aperto, parcheggi, verde di arredo e percorsi pedonali e carrabili. Lungo la S.S. n. 74 è obbligatoria la creazione di una fascia verde con essenze alberate di tipo locale per uno spessore di almeno mt. 8. E' consentito un solo accesso carrabile.

La concessione sarà subordinata alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intera area.

Per gli impianti esistenti valgono le seguenti norme particolari:

- Area dell'ex Cava Albegna: l'area è destinata alla lavorazione e al deposito a cielo aperto di materiali inerti nonché alla produzione di prefabbricati per l'edilizia o ad altre attività produttive. In tale area è ammesso un aumento di volume, da realizzare al di fuori della fascia vincolata non superiore ai 20.000 mc., da destinare ad officina, magazzino, laboratori, uffici, mensa e servizi. Il nuovo fabbricato dovrà essere localizzato nell'ambito rappresentato in cartografia; l'altezza massima non potrà superare l'altezza di un piano fuori terra. Dovranno essere demoliti i fabbricati esistenti ad esclusione della palazzina posta in prossimità della strada provinciale, che dovrà essere sottoposta ad interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia. Nell'area scoperta di pertinenza del nuovo fabbricato è prevista la realizzazione di un parcheggio di almeno 2.000 mq. e di un'area di sosta di 1.500 mq. per gli automezzi e le macchine operative, nonché del verde e delle alberature di corredo.

Lungo la S.S. n. 74 dovrà essere realizzata una fascia verde di tutela ambientale per uno spessore di almeno mt. 15,00, costituita da essenze locali ed alberi d'alto fusto (pini e cipressi).

Non sono consentiti altri accessi sulla S.S. n. 74, oltre quello esistente ed è possibile realizzare un altro accesso con carattere di servizio lungo la provinciale Marsiliana-Magliano nei pressi dell'attuale campo sportivo.

Nel caso in cui la lavorazione del materiale inerte non venga più effettuata sarà obbligatorio l'eliminazione dei depositi a cielo aperto e la rimessa in pristino dell'intera area, secondo criteri consoni al rispetto ambientale in cui la zona è inserita.

E' comunque vietata qualsiasi attività di escavazione od altre operazioni che pregiudichino l'equilibrio idrogeologico del fiume Albegna.

Il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che stabilisca i tempi ed i modi di attuazione e allo sgombero dei materiali inerti ubicati all'interno della fascia lungo il fiume Albegna (zona "a" di cui alla deliberazione del C.R. n. 296 del 19/7/1988 e smi) ed alla loro sistemazione in altra parte dell'area di proprietà che non interessi la fascia vincolata.

- Miniere del Tafone - nell'area sono ammessi gli interventi, da realizzarsi previa presentazione di un Piano Attuativo esteso all'intera zona. che definisca le modalità di bonifica ed il recupero dei fabbricati esistenti attraverso la verifica dei livelli di inquinamento presenti nelle strutture, di riconfigurazione dei fabbricati esistenti tramite demolizione e ricostruzione con funzione a carattere industriale e commerciale ognuna per il 50% del volume recuperato. E' obbligatoria la stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, in cui sono indicati i tempi ed i modi di attuazione della bonifica alla fine della quale sarà possibile attuare la riconfigurazione dei volumi esistenti.

ART. 24 - ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE (ZONE D3)

In tali zone sono ammesse attività di trasformazione, vendita e di conservazione dei prodotti agricoli (caseifici, frantoi, depositi, allevamenti intensivi, ecc.) non collegati alla conduzione del fondo o comunque eccedenti la capacità produttiva dello stesso.

Nel presente P.O. sono consentiti i seguenti interventi conformi al P.S.

- Definizione dell'intervento in loc. Guinzoni (area D3 dismessa) per il recupero di volumetria esistente da destinare in quote del 45% a fini residenziali, 25% a fini commerciali o artigianali integrate al territorio rurale, 30% a fini agricolo-produttivi;
- Definizione dell'intervento in loc. Capannone (area D3 dismessa) per il recupero di volumetria esistente da destinare in quote del 45% a fini residenziali, 25% a fini commerciali o artigianali integrate al territorio rurale, 30% a fini agricolo-produttivi;
- Ampliamento dell'area D3 in loc. Pianetti di Montemerano al fine di ospitare una nuova struttura di vendita e degustazione di produzioni agricole attivate da cooperative del settore ,operanti ai sensi Dlgs 228/01, con realizzazione di un edificio per una superficie utile lorda di 250 mq di cui non più di 150 mq. di superficie utile netta da destinare a struttura commerciale.

Criteri insediativi per le aree di recupero di Capannone e Guinzoni

- progetto e realizzazione esteso a tutta l'area di intervento attraverso ristrutturazione urbanistica;
- tipologie uniche e divise per funzione che producano al massimo 3 edifici separati con lotti di ampiezza proporzionale alla percentuale del volume recuperato (45%,30%,25%).La funzione residenziale potrà essere organizzata anche su più edifici purché la risultante dia luogo alla morfologia di un borgo accentrato.
- I nuovi edifici residenziali potranno avere un'altezza non superiore a due piani fuori terra
- Sono esclusi dal recupero i volumi associabili al concetto stretto di impianto (silos verticali e orizzontali)
- Fienili e tettoie aperti sono recuperabili recupero fino al 25% e fino al 30% se tamponate.

Criteri insediativi per l'ampliamento della area D3 in loc Pianetti

L'ampliamento dell'area D3 in loc. Pianetti di Montemerano dove è attualmente presente un frantoio olivicolo rappresenta una richiesta specifica che ha finalità produttive e che va attuata attraverso il ricorso al combinato disposto degli artt. 25 e 35 della L.R. 65/2014. C'è la necessità di ampliare l'area dove dovrà essere inserito un nuovo edificio per i operatori che dovrà soddisfare comunque le finalità di cui sopra. Il nuovo fabbricato dovrà possedere i seguenti requisiti:

- Superficie utile lorda di 250 mq di cui fino a 150 mq di superficie utile netta per i locali di esposizione vendita e degustazione
- Altezza in gronda massima di ml.3,30 e pendenza del tetto non superiore al 30%
- Eventuale portico della superficie massima pari al 30% inserito nella struttura del fabbricato in modo che non risulti compositivamente un corpo aggiunto
- Forma del fabbricato rettangolare e copertura a capanna posizionato in modo parallelo ai limitrofi fabbricati esistenti e in modo ortogonale alla strada.
- Distanza minima dalla strada 30 ml.

Nelle altre aree D3 non dismesse e dove non altrimenti specificato è ammesso inoltre, un ampliamento, per documentate necessità, pari al 20% della superficie utile lorda. Gli ampliamenti potranno essere realizzati dietro presentazione di un progetto esecutivo, esteso all'intera area, in cui vengano evidenziati la posizione e l'entità dei nuovi edifici, la sistemazione di quelli esistenti e la conseguente organizzazione delle aree libere.

Non possono dubitare alterazioni volumetriche:

- Gli edifici di valore storico documentale appartenenti al Consorzio Agrario collocati nelle zone D3 di Pianetti di Montemerano e della Sgrilla

Funzioni particolari

A corredo delle zone D3, all'interno o in ampliamento ad esse, sono attribuite anche quelle funzioni temporanee destinate alla realizzazione di opere pubbliche di carattere locale o sovra locale quali:

- Cantieri temporanei per la realizzazione di strade e autostrade o di altre opere pubbliche.
- Piazzali di stoccaggio temporanei di terre e rocce da scavo

ART. 25 – POLI RICETTIVI

Il P.O., conformemente alla programmazione effettuata P.S persegue la finalità del recupero delle fattorie storiche da destinare a Poli ricettivi al fine di un recupero funzionale di edifici di valore documentale attualmente degradati. Il Piano strutturale ha confermato le seguenti quantità:

U. di P.	DENOMINAZIONE	Capacità ricettiva di tipo alberghiero Max. posti letto	Capacità recupero a fini residenziali Max. alloggi
R.10.4.1	FATTORIA PIANETTI	Conferma delle previsioni di P.R.G.	Conferma delle Disposizioni di P.R.G. e di P.S.
R.10.4.1	PERGOLACCE	50	5
R.10.4.2	MONTIOLI		5
CP.3.2.2	CAVALLINI	50	6
R11.2.2	CAMPIGLIOLA	50	10
CP4	MONTAUTO	50	12

Il P.O. intende confermare questo assetto con le seguenti prescrizioni per gli immobili di valore

- Che le strutture storico documentali siano recuperate attraverso la categoria del restauro e Risanamento conservativo con la possibilità di modifica delle strutture interne non portanti al fine realizzare una nuova distribuzione che consenta la funzione alberghiera

- Che non sia modificata la posizione delle strutture portanti verticali e orizzontali e che gli elementi possano essere rinnovati nel rispetto delle medesime tradizioni costruttive.
- Che sia derogata la norma in materia di coefficienti illuminotecnici in relazione alle partiture interne.

Il P.O. intende confermare questo assetto con le seguenti prescrizioni per gli immobili non aventi valore storico documentale e che possono esser adibiti a residenza.

- Che il recupero volumetrico sia preceduto da una schedatura degli edifici esistenti a corredo dell'edificio a destinazione alberghiera che consenta di valutare l'opportunità di una semplice ristrutturazione edilizia o di una ristrutturazione urbanistica
- Che l'eventuale recupero di volumetria per ristrutturazione urbanistica persegua modelli di riferimento tipologico locale con altezze che non superino i 2 piani fuori terra e gli alloggi non abbiano superficie inferiore a 65 mq di superficie utile lorda;
- Che le tipologie di riferimento risultino quelle di cui all'art. 10.1 e con le prescrizioni attuative di cui all'art. 16

L'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto complessivo divisibile in due stralci di cui il primo riguarda il recupero dell'immobile a fini ricettivi e il secondo quello degli immobili a fini residenziali. Il recupero a fini residenziali è vincolato al recupero dell'immobile a funzioni ricettive. Un atto d'obbligo stabilisce che non potranno essere depositate la fine lavori e la agibilità delle porzioni residenziali senza che prima sia stata presentata l'agibilità totale della struttura ricettiva.

ART.26 - PERCORSI TURISTICO-CULTURALI E RICREATIVI

Nelle planimetrie di progetto sono individuati dei circuiti che collegano le varie risorse culturali e paesaggistiche presenti nel territorio comunale: centri storici, castelli medievali, siti archeologici, nuclei rurali di pregio, attrezzature per il tempo libero, bellezze naturali, ecc.

Tali percorsi, che utilizzano per brevi tratti le strade carrabili, si snodano attraverso la rete delle strade vicinali esistenti o in parte da ripristinare e possono essere effettuati a piedi, a cavallo, in bicicletta (mountain-bike).

Lungo il tracciato sono previsti punti per la sosta, come specificato al successivo articolo.

Sarà cura dell'Amministrazione Comunale, in accordo e con la collaborazione di Enti e Associazioni culturali, ambientaliste e turistiche, valorizzare e attrezzare con opportuna segnaletica i percorsi.

ART. 27 - PUNTI DI SERVIZIO E RISTORO

Costituiscono le attrezzature di supporto per la fruizione dei percorsi turistico-culturali, di cui al precedente articolo e si tratta di manufatti che hanno perso da tempo la funzione agricola

Il P.O. individua tali punti nei manufatti edilizi prevalentemente abbandonati, per favorirne il riutilizzo ed il recupero.

Gli interventi ammessi sui fabbricati a tal fine individuati sono quelli previsti dalle categorie di intervento di cui Titolo I.

Le attività ammesse sono:

- punti di ristoro, per la vendita somministrazione e asporto di alimenti e bevande, per i fini promozionali delle aziende produttrici di prodotti locali.;
- attrezzature di servizio, per il deposito e l'affitto delle biciclette, per piccole riparazioni, per la sosta dei cavalli realizzate in manufatti precari assimilabili agli annessi per

agricoltura amatoriale di cui all'art. 19 (box, stalle,) e abbeveratoi-fontanili realizzati secondo la tradizione costruttiva, .

ART.28–CAMPEGGI. I campeggi “Le Murella” e “La Ciabatta”, individuati nelle planimetrie di progetto, fanno parte di lottizzazioni approvate con delibere del Consiglio Comunale rispettivamente del 12/8/1987 e del 30/1/1987 e successive ratifiche Per tali zone valgono pertanto le indicazioni e le modalità di attuazione contenute nei rispettivi Piani di Lottizzazione, che il presente P.O. intende assumere e riconfermare.

ART.29- ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE IN ZONE APERTE

Nelle aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F- ex 1444/68) gli interventi diretti saranno preceduti da Piano Attuativo, ove prescritto dal presente strumento, potranno essere eseguiti dal Comune, dagli Enti istituzionalmente competenti e dai privati, nonchè dalle Amministrazioni statali le quali opereranno con le procedure di cui all'art. 29 della Legge n. 1150/42 e dell' art.81 del D.P.R. n. 616/77 e smi

Gli interventi di Enti e di privati dovranno essere preceduti dalla stipula di una convenzione che disciplini gli aspetti di interesse collettivo relativi all'attuazione ed alla gestione delle suddette aree. Nel territorio rurale di Manciano sono presenti le seguenti zone:

Area F1- Polo Termale

Il presente P.O. intende confermare la strumentazione del precedente PRG tramite nuova procedura di formazione e approvazione con successivo convenzionamento dei Piani Attuativi, anche se parzialmente attuati o scaduti al fine di completare le previsioni del polo termale. L'attuazione avverrà secondo i Piani Attuativi a suo tempo approvati tramite verifica di compatibilità con il PIT vigente.

E' inoltre consentita, conformemente alle previsioni del P.S., la realizzazione di un magazzino a servizio delle attività golfistiche e alberghiere per la superficie di 400 mq. secondo la localizzazione e le prescrizioni della scheda relativa prioritariamente attraverso il recupero dei manufatti precari nell'area della struttura termale nelle vicinanze del torrente Gattaia.

Area F3- Fattoria dei Pianetti

Il presente P.O. intende confermare la strumentazione del precedente PRG tramite nuova procedura di formazione e approvazione con successivo convenzionamento del Piano Attuativo convenzionato nel 2004 al fine di completare la previsioni di recupero dell'intero nucleo di Fattoria. L'attuazione avverrà secondo il Piano Attuativo a suo tempo approvato e convenzionato tramite verifica di compatibilità con il PIT vigente.

ART. 30 – AREE DI RECUPERO AMBIENTALE

Sono zone che comprendono parte di territorio investite da dissesti idrogeologici, escavazioni, modificazioni vegetazionali (diradamento dei boschi), ex cave abbandonate, discariche ex miniere ecc.In dette aree è prescritto il ripristino delle condizioni ambientali in buona parte compromesse mediante opere di rimboschimento, reinterro, riutilizzo.I progetti di recupero ad usi agricoli o ad altri compatibili sono condizionati al parere degli organi competenti secondo le disposizioni di legge relative ad ogni settore investito dalle precedenti attività nonchè alla stipula di una speciale convenzione d'obbligo per l'attuazione degli interventi e la sistemazione dell'intera area a carico del concessionario.

ALLEGATO A

Recepimento art. 23 comma 9 e scheda 9 punto 6 del ptc (in corsivo il testo del PTC in normale le prescrizioni P.O. così come le sottolineature di chiarimento)

Art. 23 comma 9 PTC/2010

<<Al fine di ottimizzare la contestualizzazione degli interventi, tenendo anche a riferimento i Codici Morfologici Locali (in seguito: C.M.L.) di cui al successivo art. 27, si applicherà la seguente direttiva:

- 1) *ubicare gli interventi in corrispondenza dei nuclei poderali, ove presenti, o, in assenza di questi, degli edifici più significativi disponendo e configurando i manufatti in modo da conseguire aggregazioni significative, secondo modelli a corte; in assenza di preesistenze edilizie garantire comunque il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel territorio provinciale. Da tali criteri sono fatte salve le misure igienico-sanitarie e funzionali per annessi dedicati all'allevamento di bestiame ed eventuali esigenze di tutela del patrimonio storico o paesaggistico*>>. Al fine di recepire quanto sopra il P.O. prescrive:
 - che vengano presentati elaborati dove sia riconoscibile a scala adeguata e foto aerea (1:5.000 e dettagli 1:500) le morfologie insediative ricorrenti in un intorno territoriale adeguato (circa 100 -200 ha) come posizione dei fabbricati, relazione delle distanze tra loro, forma complessiva degli aggregati rurali ecc.
- 2) *<<nel caso il riuso di edifici esistenti comporti il trasferimento delle volumetrie in altro sito, tali volumetrie saranno ricostruite in corrispondenza di nuclei poderali esistenti;>>*
- 3) *<<adottare tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dell'intorno e del più ampio contesto ambientale; in caso di progetti con caratteristiche formali significative e/o utilizzo di tecnologie innovative, l'applicazione dei suddetti criteri sarà rapportata alla specialità dell'intervento in relazione all'ambito interessato>>*; Al fine di recepire quanto sopra il P.O. prescrive:
 - che vengano presentati elaborati e foto esplicative dove siano riconoscibili a scala adeguata (elaborati 1:500+foto di dettaglio) i riferimenti all'intorno territoriale di cui sopra che identificano le tipologie edilizie prevalenti e i materiali utilizzati per la forma e struttura di coperture, di finiture superficiali, di rapporto tra sagoma e volume in relazione al tipo edilizio ricorrente nell'area. In tal senso sarà valutata la rispondenza del progetto all'avvenuto rispetto della conformità di tipologie e materiali dell'intorno e del più ampio contesto ambientale;
 - in caso di progettazioni innovative per forma e tecnologia gli interventi saranno sottoposti all'esame della commissione comunale per il paesaggio che valuterà i concetti e le soluzioni di innovazione per forma e tecnologia utilizzata in relazione al progetto presentato ed esprimerà parere obbligatorio e vincolante

- 4) <<sviluppare la configurazione insediativa e il disegno della rete scolante in coerenza col sistema delle acque superficiali e sotterranee e in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;>>
- 5) <<contenere la volumetria fuori terra delle cantine e altre grandi strutture>> fissata dal P.O in 1.500 mc.
- 6) <<riferire i frazionamenti parziali di proprietà a modalità di suddivisione dei fondi che consentano di realizzare future nuove edificazioni in aggregato alle preesistenti e/o in coerenza con la maglia poderale preesistente;>>
- 7) <<realizzare le strutture pertinenziali per il tempo libero (campi da tennis, piscine etc.), tenendo conto dei seguenti criteri:
- ubicazione nelle pertinenze dei fabbricati;
 - definizione di accorgimenti (collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale) efficaci per contenere l'impatto paesaggistico;
 - prevedere forme e materiali adeguati al contesto paesistico-ambientale, evitando elementi standardizzati;
 - dimostrazione di fattiva realizzazione in riferimento alla compatibilità con il sistema ambientale (bilancio idrico, cuneo salino etc.).>>

SCHEDA 9 PUNTO 6 PTC

6. Criteri insediativi e di trasformazione edilizia

1) La nuova edificazione, laddove necessaria, terrà conto della morfologia dei luoghi e della struttura del paesaggio, ponendo particolare attenzione al rispetto della maglia territoriale e poderale esistente e all'aggregazione con gli edifici esistenti e Tali criteri saranno tenuti presenti anche per poter realizzare nuove dotazioni a seguito di eventuali divisioni di aziende agricole.

2) Eventuale nuova viabilità, da ammettersi unicamente come collegamento alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia poderale; il progetto delle sistemazioni ambientali specificherà le caratteristiche e i tipi di essenze autoctone o naturalizzate da impiegare.

Per gli annessi agricoli l'utilizzo di pannelli prefabbricati per le pareti esterne e le coperture sarà ritenuto compatibile solo ove vengano realizzate opportune schermature tramite interramenti, utilizzo dei dislivelli naturali, creazione di quinte vegetazionali.

Per gli edifici di pregio storico-architettonico segnalati dagli S.P.T. o nelle carte del S.I.T.P. sul vincolo paesaggistico, o notificati e vincolati, o comunque antecedenti al 1915 e con caratteristiche architettoniche originarie ancora integre, sarà opportuno inibire le opere di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia suscettibili di recare alterazione alle caratteristiche architettoniche suddette; per tutti gli altri interventi ammessi, saranno definite regole per l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali, il rispetto dei caratteri architettonici originari, le sistemazioni ambientali, la realizzazione con modalità di mimetismo e di schermatura di impianti tecnologici.

Per tutti gli altri edifici potranno essere ammesse anche le altre opere di ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica a condizione che l'intervento nel complesso sia migliorativo dal punto di vista architettonico e formale (tipologie, materiali, ecc.) e secondo le regole insediative del presente P.T.C