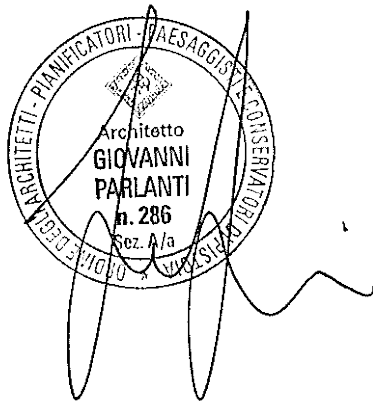


# PIANO OPERATIVO



**Arch. Giovanni Parlanti**

*Progettista*

**Pian. Jr. Emanuele Bechelli**

*Collaborazione al progetto*

**Paes. Giulia Mancini**

*Elaborazione grafica e GIS*

**Dott. geologo Gian Franco Ruffini**

**Dott. geologo Leonardo Ruffini**

*Studi geologici*

**H.S. Ingegneria srl**

**Ing. Simone Pozzolini**

*Studi idraulici*

**Ing. Chiara Salatino**

*Responsabile del procedimento*

**Sandro Ceccarelli**

*Sindaco*

**Carducci Chiara**

*Garante della Comunicazione e della Partecipazione*

## **Norme Tecniche di Attuazione**

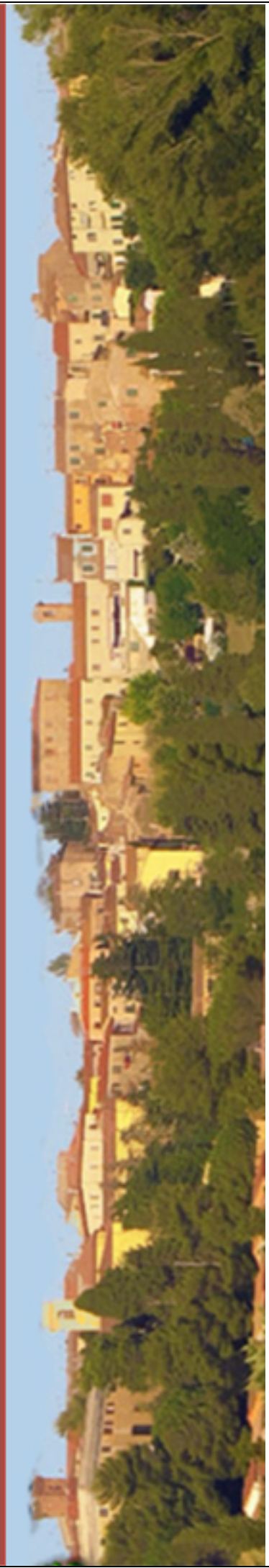
*Modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni*

**ESTRATTO STATO SOVRAPPOSTO**

Adottato con Delibera CC. nr. del

Approvato con Delibera CC. nr. del

*Febbraio 2020*



c) presentazione di idonea garanzia fidejussoria il cui importo e modalità di pagamento è definito con atti regolamentari dell'A.C.

### **Art.15. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del R.U.**

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

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

2. Fatte salve le specificazioni contenute nelle schede di comparto di cui all'allegato, ad ogni nuovo abitante insediato, a seguito della formazione di piani attuativi sia che prevedano nuova edificazione sia che prevedano demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, dovrà corrispondere una dotazione di 1 mq./ 24 di aree a standard, da reperire nell'ambito dello stesso piano.

3. Il P.O. individua come standard residenziale per abitante la superficie edificabile o edificata (SE). Al fine della verifica del dimensionamento del Piano e del calcolo di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza, in conformità con quanto previsto dal P.S., si assume la previsione di - equivalente a 43.5 mq di SE - come standard residenziale per abitante ai sensi del DM 1444/1968.

### **Art.16. Classificazione dello standard per parcheggi**

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

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

P2: parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici (privati)

2. I P1 da reperire solo nei comparti urbanistici e nei piani attuativi (AT) devono rispettare i valori assegnati nelle singole schede allegate alle presenti norme.

3. Ai fini delle verifiche delle superfici a parcheggio valgono le seguenti disposizioni:

a) le superfici a parcheggio sono comprensive degli spazi di manovra e di accesso .

4. Nelle zone A, B0, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di completamento, indicati da apposita normativa, nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di tipo P1 e P2, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi previsti da apposito regolamento comunale. **Nelle zone B1, B2, PUC, dovranno invece essere necessariamente reperiti i parcheggi di tipo P2.**<sup>1</sup>

#### Residenza

5. I parcheggi di tipo P2, da reperire all'interno delle aree di pertinenza esclusiva, debbono essere nella misura minima di uno posti auto, comunque di superficie non inferiore a 12 mq., escluso la sede viaria, per ogni appartamento.

#### Attività direzionali - Sanitarie – Socio sanitarie

6. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati in ragione di 40 mq per ogni 100 mq di superficie utile destinata alle attività.

---

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico

I nuovi manufatti del presente articolo da realizzare all'interno delle fasce di 150 ml. dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, normati all'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR, non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

*Art.29.2.1-Caratteristiche degli annessi di cui all'art.28.2 comma 1 lettera a) delle presenti norme*(manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni):

1. I manufatti aziendali temporanei di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per un periodo non superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.
2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
3. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:
  - metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
  - metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
  - metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1,5 se questa altezza è 5 metri o inferiore;

le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

**I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici;<sup>2</sup>**

4. l'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 4 e 5 dell'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.
5. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo salvo che nel Subsistema funzionale ambientale delle aree boscate e della vegetazione di ripa (SFAB)

*Art.29.2.2-Caratteristiche degli annessi di cui all'art.28.2 comma 1 lettera b) delle presenti norme*(manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni)

1. I manufatti aziendali di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per periodi superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.
2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;

---

<sup>2</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico

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

- metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1,5 se questa altezza è 5 metri o inferiore;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

**I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.<sup>3</sup>**

4. l'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

5. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo salvo che nel Subsistema funzionale ambientale delle aree boscate e della vegetazione di ripa (SFAB)

*Art.29.2.3-Caratteristiche degli annessi di cui all'art.28.2 comma 1 lettera c) delle presenti norme(manufatti aziendali non temporanei)*

1. I manufatti aziendali non temporanei di cui al presente articolo, diversi da quelli di cui ai precedenti articoli 29.2.2 e 29.2.3, possono essere realizzati dagli imprenditori agricoli con interventi di trasformazione permanente del suolo riferibili alle seguenti fattispecie:

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

2. l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 2 e 3 dell'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

3. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo salvo che nel Subsistema funzionale ambientale delle aree boscate e della vegetazione di ripa (SFAB).

4. la localizzazione dei manufatti deve garantire il rispetto delle distanze minime non inferiori a:

- metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1,5 se questa altezza è 5 metri o inferiore;

---

<sup>3</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico

- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

**I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.<sup>4</sup>**

*Art.29.2.4-Caratteristiche degli annessi di cui all'art.28.2 comma 1 lettera d) delle presenti norme(annessi agricoli di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014)*

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

Dimensioni:

- Le superfici fondiarie minime e i criteri di calcolo, individuate dal PTC, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di annessi rurali.

Altezza massima in gronda, salvo specifiche indicazioni di zona: ml. 7.00

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

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

3. Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.

- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;

- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.

**I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.<sup>5</sup>**

4. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

-Aree prevalentemente agricole

-Aree esclusivamente agricole versante entroterra e versante mare

*Art.29.2.5-Caratteristiche degli annessi di cui all'art.28.2 comma 1 lettera e) delle presenti norme(annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.)*

**1. La costruzione degli annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per presentazione del programma aziendale o la costruzione di annessi non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all'articolo 5 (art. 6 DPGR 63/R) è consentita per fondi sprovvisti**

---

<sup>4</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico

<sup>5</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico

di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite per classi di superficie dalla disciplina degli strumenti urbanistici comunali.

La costruzione di tali annessi è soggetta a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 134 della l.r. 65/2014, non richiede la presentazione del programma aziendale e deve comunque essere commisurata alle reali esigenze dell'attività dell'azienda svolte esclusivamente nel territorio di Guardistallo.

Per il rilascio del titolo abilitativo è richiesta la sottoscrizione di apposito atto d'obbligo in cui il titolare della Azienda di obbliga a non alienare separatamente del nuovo annesso realizzato le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva essi sono riferiti e a non modificare la destinazione d'uso agricola.

**12.** Gli annessi agricoli di cui all'art. 6 commi 2 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

**12.1** annessi art. 6 comma 2 DPGR 63/r:

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

#### Dimensioni

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

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

Le dimensioni dell'annesso debbono essere strettamente rapportate alle superfici coltivate secondo il seguente esempio:

PER OLIVETO ETTARI 3,999 SE MQ. 200, ETTARI 2 SE MQ. 100, ETTARI 1 SE MQ. 50 ETTARI 0.5 SE MQ. 25.

Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria MASSIMA si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie massime sopra indicate.

**12.2** annessi art. 6 comma 4 del DPGR n.63/R:

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

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c) acquacoltura;
- d) allevamento di fauna selvatica;
- e) cinotecnica;
- f) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;
- g) allevamento di equidi.<sup>6</sup>

**Dimensioni:**

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

La SE massima di 200 mq. Viene commisurata alle attività indicate all'art. 6 c. 4, nel modo seguente, **precisando che le dimensioni dell'annesso debbono essere comunque strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate e quelle indicate sono le superfici massime ammissibili:**<sup>7</sup>

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

**1.2.3** Caratteristiche costruttive e prescrizioni **per gli annessi di cui al punto 1.1 ed al punto 1.2<sup>8</sup>** :

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.
- i paramenti esterni potranno essere prevalentemente in pietra locale, con parti in mattoni. E' ammesso l'uso di intonaco di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista
- la tinteggiatura esterna dovrà essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello
- la copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana di recupero o invecchiato. Nel caso di realizzazione di manufatti completamente in legno la copertura potrà essere effettuata in

---

<sup>6</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico

<sup>7</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico

<sup>8</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico

lastre di lamiera verniciata con colori che si possono integrare con l'ambiente circostante. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio. Non sono ammesse in ogni caso coperture piane

-gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato, PVC o ALLUMINIO verniciati con colori tradizionali;

-la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;

-la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.

-altezza massima mt. 2.40

-distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

metri 10 da abitazioni;

metri 10 dal confine;

le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

**23.** l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui al comma 6 dell'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016. **ed in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:**<sup>9</sup>

a) indicazioni sulla necessità della realizzazione dell'annesso in relazione alle esigenze dell'attività svolta dimostrando, in sede di presentazione della documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo, della effettiva necessità dell'annesso in relazione all'attività agricola svolta;

b) indicazione delle caratteristiche e delle dimensioni dell'annesso che debbono essere comunque strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate in funzione delle varie coltivazioni ed attività svolte esclusivamente sul fondo, di pertinenza dell'annesso, ubicato nel territorio comunale di Guardistallo; Non saranno presi in considerazione trattandosi di annessi agricoli realizzati da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A., terreni posti in altri Comuni;

c) dichiarazione circa la conformità dell'intervento alla l.r. 65/2014, e al regolamento DPRG 63/R, nonché alle disposizioni contenute nella presente disciplina comunale del territorio rurale<sup>10</sup>

**34. Tali manufatti** Gli annessi di cui al presente articolo<sup>11</sup> sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

-Aree prevalentemente agricole

-Aree esclusivamente agricole versante entroterra e versante mare

#### **Art.29.3 - Caratteristiche dei nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici**

I nuovi manufatti del presente articolo da realizzare all'interno delle fasce di 150 ml. dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, normati all'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR, non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere

---

<sup>9</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico

<sup>10</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico

<sup>11</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico



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

#### **Art.31.1 - Aree di pertinenza degli edifici**

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

2. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione ordinaria è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi previsti.

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

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

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

#### **Art.31.2 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso agricola**

1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone e alle categorie d'intervento di cui all'art.18 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, quando non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, sono sempre consentiti, in conformità alla normativa specifica di cui agli articoli seguenti, gli interventi di cui all'art.71 della L.R.65/2014 e s.m.i..

#### **Art.31.3 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso non agricola**

1. Tutti gli ampliamenti previsti sugli edifici classificati E.E.V., di cui agli articoli seguenti, sono ammessi purchè compatibili con le esigenze di tutela degli elementi da conservare, come indicato anche all'art.18 delle presenti NTA.

##### *Art.31.3.1- Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso residenziale non agricola*

1. Salvo ulteriori specificazioni relative alle singole zone e/o contenute negli elaborati grafici, e alle categorie di intervento di cui all'art.18 delle presenti norme sugli edifici mono o bifamiliari con destinazione d'uso residenziale, classificati **E.E.V., E.S.V.**, **ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 31.4,<sup>12</sup>** sono ammessi, purchè non comportino un

---

<sup>12</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico

aumento delle unità abitative, ampliamenti "una tantum" fino ad una superficie edificabile complessiva pari a 150 mq e comunque in misura non superiore ai 2/3 della superficie edificata esistente.

2. Per fabbricati aventi superficie edificata superiore a mq. 150 e fino a mq. 160, **ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 31.4,<sup>13</sup>** sono ammessi ampliamenti "una-tantum" del 20% della SE esistente, senza aumento del numero delle unità abitative.

3. Per fabbricati aventi superficie edificata superiori a mq. 160, **ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 31.4,<sup>14</sup>** sono ammessi ampliamenti "una-tantum" del 10% della SE superficie edificata esistente, senza aumento del numero delle unità abitative

4. Per le consistenze edilizie non inferiori a mq 28 di superficie utile (SU), con destinazione d'uso residenziale, **ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 31.4,<sup>15</sup>** sono ammessi, purché non comportino un aumento delle unità abitative, ampliamenti "una tantum" fino ad una superficie edificabile (SE) complessiva pari a 50 mq.

5. le distanze minime da rispettare per gli ampliamenti previsti non devono essere inferiori a:

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

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

a) Gli ampliamenti sopra previsti dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il fabbricato esistente e con il contesto agricolo paesaggistico esistente;

b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista

c) La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello

d) La copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana o portoghesi invecchiati. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio

e) gli infissi dovranno essere in legno naturale, PVC o alluminio verniciati con colori tradizionali, sono ammesse persiane alla fiorentina o portelloni in legno verniciato con colori tradizionali

f) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

g) Non è consentita:

- la realizzazione di terrazze a tasca
- la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura
- l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato

---

<sup>13</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico

<sup>14</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico

<sup>15</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico

## PARTE QUARTA: DISCIPLINA SPECIALISTICA

### CAPO I - LE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

#### Art.38. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Per l'autorizzazione, la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili si richiamano, per quanto direttamente efficaci, i contenuti delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387.

2. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono solari termici e fotovoltaici, eolici, a biomassa, a biogas.

3. Ai fini delle presenti Norme, essi sono definiti:

in base alla collocazione:

- fotovoltaici e solari termici integrati in quanto progettati unitariamente nella nuova edificazione o negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici e manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;

- fotovoltaici e solari termici parzialmente integrati, in quanto collocati sulle coperture di edifici e di manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;

- fotovoltaici e solari termici non integrati, in quanto collocati a terra;

in base alle finalità produttive:

- per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce;

- per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia ad integrazione del reddito agricolo, come meglio stabilito dalla normativa vigente in materia;

- per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.

Ai fini del presente articolo si ricorda che l'autoproduzione comporta l'utilizzo per usi propri non inferiore al 70% del totale di energia elettrica prodotta.

#### Art.39. Impianti fotovoltaici e solari termici

1. In riferimento a quanto disposto dall'art. 34 bis della disciplina del Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesistico regionale, e salvo quanto diversamente specificato nelle regole per le zone e sottozone, e con esclusione degli edifici classificati **E.V.**, **E.R.V.** e **E.V.A.**, sono sempre ammessi, su tutto il territorio comunale, **ad esclusione delle zone A,** i seguenti impianti:

- impianti solari termici integrati sulle coperture di edifici e manufatti;
- impianti solari fotovoltaici, integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici e manufatti, finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendale;

**Nelle zone A sono ammessi esclusivamente impianti "fotovoltaici invisibili" realizzati mediante utilizzo di coppi, con caratteri cromatici e materici tipici delle tradizioni costruttive locali e dei normali elementi laterizi, in cui le celle di silicio sono completamente inglobate nel corpo degli stessi;**<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico