

COMUNE DI CASTELL'AZZARA

PROVINCIA DI GROSSETO

REGOLAMENTO URBANISTICO



Norme Tecniche di Attuazione

Progettista

Arch. Lucia Bracci

Collaboratore

Geom. Valerio Buonaccorsi

Indagini Geologiche-Idrauliche

Dott. Geol. Riccardo Martelli

Studio d'incidenza

Dott. Biol. Elena Pecchioli

Responsabile del Procedimento

Geom. Claudio Corazzi

Garante della Comunicazione

Geom. Leonardo Merli

Data:

Settembre 2012 / Aggiornamento Ottobre 2013



Indice

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

VALIDITÀ, CONTENUTI, ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

- Art. 1 - Natura del Regolamento urbanistico*
- Art. 2 - Ambito di applicazione, contenuti*
- Art. 3 - Efficacia e validità*
- Art. 4 - Elaborati costituenti il Regolamento urbanistico*
- Art. 5 - Attuazione*
- Art. 6 - Interpretazioni degli atti costituenti il Regolamento urbanistico*
- Art. 7 - Standard pubblici e oneri*
- Art. 8 - Perequazione, compensazione, edilizia convenzionata*
- Art. 9 - Regolamentazione degli interventi tramite perequazione e compensazione*
- Art. 10 - Articolazione in tessuti, ambiti, aree e zone - corrispondenza con DM 1444/1968*

CAPO II

VALUTAZIONE

- Art. 11 - Attività di valutazione*
- Art. 12 - Monitoraggio e aggiornamento*

CAPO III

PIANIFICAZIONE COMUNALE DI SETTORE

- Art. 13 - Disciplina delle funzioni*
- Art. 14 - Piani e programmi comunali di settore*
- Art. 15 - Regole urbanistico commerciali*
- Art. 16 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche*

TITOLO II

REGOLE DI GESTIONE E DI TRASFORMAZIONE

CAPO I

DEFINIZIONI E REGOLE GENERALI

- Art. 17 - Definizioni*
- Art. 18 - Regole di uso e di intervento*
- Art. 19 - Destinazione d'uso e vincoli relativi*
- Art. 20 - Cambio di destinazione d'uso*
- Art. 21 - Categorie degli interventi*
- Art. 22 - Manutenzione ordinaria*
- Art. 23 - Manutenzione straordinaria*
- Art. 24 - Risanamento conservativo*
- Art. 25 - Restauro*
- Art. 26 - Ristrutturazione edilizia*
- Art. 27 - Sostituzione edilizia*
- Art. 28 - Ristrutturazione urbanistica*
- Art. 29 - Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia*
- Art. 30 - Demolizione senza ricostruzione*
- Art. 31 - Nuova edificazione*
- Art. 32- Frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari*
- Art. 33- Tamponamenti di elementi architettonico-edilizi (logge, balconi, portici, tettoie)*
- Art. 34- Ruedi ed edifici crollati o resi inagibili da eventi eccezionali o calamitosi*
- Art. 35- Pertinenze del patrimonio edilizio- Opere pertinenziali esterne – Piscine, Campi da tennis, Garage*
- Art. 36- Aree e corti private e condominiali*
- Art. 37- Regole per la progettazione nei centri abitati*
- Art. 38- Regole per il verde urbano*
- Art. 39 - Requisiti e condizioni di sostenibilità ambientale*

CAPO II

REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

- Art. 40 - Ambito di applicazione*
- Art. 41 - Regole generali*
- Art. 42 - Regole specifiche*

CAPO III

REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE

- Art. 43 - Regole per la tutela dell'aria e del clima acustico*
- Art. 44 - Regole per la tutela dell'acqua*
- Art. 45 - Regole per la tutela del suolo e del sottosuolo*
- Art. 46 - Regole per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico*
- Art. 47 - Regole per la gestione dei rifiuti*
- Art. 48 - Regole per la tutela dall'inquinamento luminoso*
- Art. 49 - Regole per il risparmio energetico e criteri localizzativi impianti energetici da fonti rinnovabili (FER)*

CAPO IV

REGOLE DI PROTEZIONE E DI FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA E IDRAULICA

- Art. 50 - Prescrizioni generali*
- Art. 51 - Aree soggette a tutela secondo le disposizioni del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Fiume Fiora e Fiume Tevere*
- Art. 52 - Regole e salvaguardie di protezione idrogeologica - Disciplina provinciale per la ricerca, coltivazione e utilizzazione delle acque minerali, di sorgente e termali*
- Art. 53 - Classi di Pericolosità e di Fattibilità per aspetti geomorfologici*
- Art. 54 - Classi di Pericolosità e di Fattibilità per aspetti idraulica*

TITOLO III

DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

CAPO I

TERRITORIO URBANIZZATO

- Art. 55 - Ambiti e tessuti del sottosistema prevalentemente urbanizzato – Centri Abitati e Nuclei Insediativi – Regole generali di fattibilità degli interventi.*
- Art. 56 - Regole per i tessuti storici*
- Art. 57 - Regole per i tessuti recenti*
- Art. 58 - Regole per gli ambiti specialistici produttivi*
- Art. 59 - Regole per i Nuclei Insediativi*
- Art. 60 - Completamenti urbani (Cu), Riqualificazioni Edilizie (Re),*

CAPO II -

TERRITORIO PREVALENTEMENTE NON URBANIZZATO

- Art. 61- *Articolazione del sottosistema prevalentemente non urbanizzato con connotazioni rurali consolidate dall'utilizzo agricolo e complementare.*
- Art. 62 - *Regole generali per il territorio rurali – Il sottosistema funzionale dell'ambiente e del Paesaggio – La rete ecologica*
- Art. 63 - *Regole per la progettazione edilizia – Opere di sistemazione ambientale – Regole per Annessi Agricoli (Art. 5 e 6 Regolamento n. 5/R/2007) – Manufatti temporanei (Art. 7 Regolamento n. 5/R/2007)*
- Art. 64- *Regole per la sottozona E1: ambito rurale di Selvena*
- Art. 65 - *Regole per la sottozona E2: ambito rurale di Castell'Azzara e per la sottozona E2.1 – ambito temporaneamente destinato ad attività estrattiva*
- Art. 66- *Regole per ambiti specifici ricadenti in territorio aperto Es.n – Il "percorso ipogeo" e "i sapori della terra"*

CAPO III

INFRASTRUTTURE E DOTAZIONI TERRITORIALI ED URBANE

- Art. 67 - *Regole per le infrastrutture, le attrezzature, servizi e spazi pubblici pubblico di livello locale e di interesse generale e collettivo - aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, comprensivi delle aree per urbanizzazione primaria e delle aree per urbanizzazione secondaria e delle dotazioni urbane*
- Art. 68 - *Infrastrutture per la sosta – a) parcheggi privati – b) per la sosta di servizio alle attività commerciali; Parcheggi per la sosta di relazione e per la sosta stanziale*
- Art. 69 - *Infrastrutture per la sosta - Parcheggi pubblici (D.l. n. 1444/68 art. 3, lett. d) – Aree di Sosta – Parcheggi privati di uso pubblico*
- Art. 70 - *Infrastrutture per la mobilità su gomma*
- Art. 71 - *Verde (Vn)*
- Art. 72 - *Attrezzature e impianti di interesse generale e collettivo (Fn)*
- Art. 73 - *Dotazioni urbane di interesse locale (Gn)*

TITOLO IV DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI E DI VALORIZZAZIONE

CAPO I

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

Art. 74 - Interventi di addizione e di riqualificazione insediativa – aree trasformazione (At)

Art. 75 - Interventi di riqualificazione (Rqu.n)- Piani Attuativi Vigenti (Pv.n)

CAPO II

INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE

Art. 76 - Il paesaggio Ipogeo

Art. 77 - Valorizzazione del paesaggio ipogeo attraverso la riqualificazione del Sistema delle Gallerie minerarie e del Sistema delle Grotte (aree carsiche – Grotta del Sassocolato)- Interventi Rev.n.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I - SALVAGUARDIE

Art. 78 - Salvaguardie

Art. 79 - Aree non pianificate

CAPO III- POTERI DI DEROGA

Art. 80 - Poteri di deroga

APPENDICE

A) Tabelle del Dimensionamento

1) Tabella Dimensionamento Utoe di Castell'Azzara

2) Tabella Dimensionamento Utoe di Selvena

3) Tabella Dimensionamento Intero territorio

B) Schede di Orientamento progettuale

At 1	S.P. Sforzesca.
At 2	Poggetto
Rqu1	Ex Mattatoio Comunale
Rqu2	Ex Mattatoi Castell'Azzara



Castell'Azzara



Selvena

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - VALIDITÀ, CONTENUTI, ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 1 - Natura del Regolamento urbanistico

Il presente Regolamento urbanistico è un atto di governo del territorio formato ai sensi dell' art. 55 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n° 1.

Il Regolamento urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale, in conformità alle Norme del Piano strutturale.

Le attività di cui al precedente comma sono soggette all'osservanza del Regolamento edilizio comunale.

Art. 2 - Ambito di applicazione, contenuti

Il Regolamento urbanistico si applica all'intero territorio comunale.

Ai sensi dell'art. 55 della L.R.T. 1/05 il Regolamento urbanistico si compone di due parti.

La prima parte attiene alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, con i seguenti contenuti:

- a) il quadro conoscitivo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- b) il perimetro aggiornato dei centri abitati;
- c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico, di cui al titolo II e al titolo III delle presenti norme e alle Tavole 1 in scala 1:10.000 e 2 in scala 1:2.000 di R.U. "Gestione e Trasformazioni del Territorio";
- d) l'individuazione delle aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o ampliamento degli edifici esistenti, di cui alle Tavole 2 di R.U. "Gestione e Trasformazioni del Territorio";
- e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui alle Tavole 1 e 2 di R.U. "Gestione e Trasformazioni del Territorio" rispettivamente al 10.000 e al 2.000;
- f) la disciplina del territorio rurale, di cui al Titolo III Capo II delle presenti norme e alle Tavole 1.n e 2.n di R.U. "gestione e Trasformazioni del territorio rurale" scala 1:10.000;
- g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, che detta criteri per il coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e dell'accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- h) la valutazione di fattibilità idrogeologica e idraulica;
- i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa di cui alle Tavole 1 e 2 di R.U. "Gestione e Trasformazioni del Territorio".

La seconda parte attiene alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con i seguenti contenuti:

- a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti, interni ed esterni al perimetro dei centri abitati, di cui alle Tavole 1 e 2 di R.U. "Gestione e Trasformazioni del Territorio";

- b) gli interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico, di cui alle Tavole 1 e 2 di R.U. "Gestione e Trasformazioni del Territorio";
- c) gli interventi che in ragione della loro complessità e rilevanza si attuano tramite piani attuativi (indicazione nelle schede delle At)";
- d) le aree destinate alle politiche di settore del Comune;
- e) le infrastrutture da realizzare, di cui alle Tavole 1 e 2 di R.U. "Gestione e Trasformazioni del Territorio";
- f) gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche, ai fini della fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni, di cui alle Tavole e alla relazione "barriere Architettoniche" (Dossier A);
- g) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR 8 giugno 2001 n. 327.
- h) la disciplina della perequazione di cui all'art. 8 delle presenti norme.

Per l'applicazione delle presenti Norme, il Regolamento urbanistico individua, tramite apposita simbologia e perimetrazione:

- a) ambiti urbani residenziali articolati in tessuti in ragione della formazione storica, della morfologia urbana e della tipologia edilizia prevalente;
- b) ambiti urbani a specializzazione funzionale, articolati in produttivi artigianale commerciale, direzionale, per la ricettività;
- c) infrastrutture per la mobilità e per la sosta;
- d) verde articolato in ragione della prestazione (attrezzatura urbana, attrezzatura ecologica, componente della connettività, componente della rete naturalistica, privato);
- e) dotazioni urbane articolate in attività collettive di livello locale e attrezzature pubbliche di interesse sovra comunale;
- f) beni paesaggistici e culturali;
- g) ambiti del territorio rurale;
- h) parchi pubblici territoriali;
- i) aree di trasformazione.
- j) Piani Attuativi Vigenti individuati con apposita sigla alfanumerica Pv.n.

L'articolazione sopra richiamata è assimilata alle zone omogenee definite da disposizioni nazionali secondo quanto stabilito al successivo art. 10.

Al fine di distinguere le regole urbanistico - edilizie corrispondenti alle due parti del Regolamento urbanistico richiamate al presente articolo, sulle Tavole 2 di R.U. "Usi e Trasformazioni del Territorio"; in scala 1:2000, sono indicati, con apposita simbologia e perimetrazione, gli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente; gli interventi di trasformazione quali ambiti soggetti a trasformazione e soggetti a piano attuativo o a progetto di sostenibilità; le opere pubbliche di progetto e le aree di trasformazione soggette a intervento diretto, eventualmente convenzionato.

All'interno delle aree ove sono ammessi interventi di trasformazione sono indicati, con apposita grafica, l'area insediabile, gli edifici esistenti, gli edifici di progetto, i parcheggi pubblici, il verde pubblico, la viabilità pubblica, piazze e percorsi pedonali, opere pubbliche in genere.

L'individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo corrisponde alla individuazione di aree pubbliche, non assegnate a interventi di trasformazione, riconoscibili sulle tavole del presente Regolamento urbanistico tramite apposita perimetrazione e sigla.

L'individuazione degli ambiti At e Cu avrà sigla alfanumerica di colore arancio in caso di intervento oggetto di valutazione di compatibilità effettuata da parte del P.S. ai sensi dell'articolo 36 del PIT sulle zone di P.R.G. non attuate.

Art. 3 - Efficacia e validità

La disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia di cui al precedente art. 1, comma 2, consiste nella gestione degli insediamenti esistenti e nei progetti e interventi pubblici e privati di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, ritenuti ammissibili nella fase temporale di governo del territorio a cui si riferisce il Regolamento urbanistico o sua variante.

La gestione degli insediamenti esistenti e i progetti e interventi pubblici e privati si attuano in conformità al Piano Strutturale e nel pieno rispetto della conservazione delle sue invarianti strutturali.

La prima parte del Regolamento urbanistico ha validità a tempo indeterminato.

Le previsioni insediative e infrastrutturali della seconda parte del Regolamento Urbanistico decadono dopo cinque anni dalla data della loro vigenza se entro tale periodo non siano stati convenzionati i piani attuativi e approvati i progetti esecutivi e convenzionati i piani attuativi oppure risultino decaduti i relativi titoli abilitativi.

Le previsioni delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria non realizzate nel quinquennio successivo all'approvazione del Regolamento urbanistico possono essere reiterate con variante o nel Regolamento urbanistico successivo in considerazione della loro essenzialità ai fini della riqualificazione degli insediamenti esistenti.

Non decadono:

- le previsioni di servizi e attrezzature di interesse o uso pubblico se non preordinate obbligatoriamente all'esproprio;

Il perimetro dei centri abitati rappresentato sulle cartografie del presente Regolamento urbanistico si intende esteso alle aree di trasformazione, attualmente esterne a detto perimetro, dopo che dette aree siano state realizzate e vadano a far parte del sistema urbanizzato.

L'aggiornamento del perimetro del centro abitato è pertanto collegato allo stato di attuazione del presente Regolamento urbanistico.

In caso di modifica di parametri e/o relativi Regolamenti specifici a cui il presente Regolamento Urbanistico fa riferimento nei singoli Capi ed Articoli, là dove gli stessi fossero modificati, si devono intendere automaticamente recepiti ed efficaci per le sezioni di competenza.



Art. 4 - Elaborati costituenti il Regolamento urbanistico

Gli elaborati del Regolamento Urbanistico sono:

1 - Relazione illustrativa

Appendice:

A) Tavole residui di Piano Regolatore

- 1) Tavola 3 Castell'Azzara
- 2) Tavola 3.1 Selvena
- 3) Tavola 3.2 Querciolaia
- 4) Tavola 3.3 La Sforzesca

B) Tabelle del Dimensionamento

- 1) Tabella Dimensionamento Utoe di Castell'Azzara
- 2) Tabella Dimensionamento Utoe di Selvena
- 3) Tabella Dimensionamento Intero territorio

2 - Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)

Appendice:

A) Tabelle del Dimensionamento

- 1) Tabella Dimensionamento Utoe di Castell'Azzara
- 2) Tabella Dimensionamento Utoe di Selvena
- 3) Tabella Dimensionamento Intero territorio

B) Schede di orientamento progettuale

Schede Aree di Trasformazione (At.n),
Interventi di Riqualificazione (Rqu.n)

Allegato "A" – Beni architettonici di particolare valore documentario

Parte Prima- Beni all'interno dei centri abitati di Castell'Azzara e Selvena.

Dalla Scheda n° 1 alla Scheda n° 40

Parte Seconda- Beni appartenenti al territorio prevalentemente non urbanizzato compreso i Nuclei Insediativi

Dalla Scheda n° 41 alla Scheda n° 64

3 – Cartografia

- Tav. n. 1 - usi e trasformazioni ammesse – territorio prevalentemente non urbanizzato Rapp. 1:10.000
- Tavola n. 2.1 usi e trasformazioni ammesse – Rapp. 1:2.000– Castell'Azzara;
- Tavola n. 2.2 usi e trasformazioni ammesse – Rapp. 1:2.000- Selvena;
- Tavola n. 2.3 usi e trasformazioni ammesse – Rapp. 1:2.000 – Nuclei Insediativi;
- Tav. n. 3 - Assimilazione alle zone omogenee – Rapp. 1:10.000
- Tav. n. 4 - Fasce di rispetto e Vincolo Idrogeologico - Rapp. 1:10.000
- Tav. n. 5 - Codice dei Beni culturali e del Paesaggio -Rapp. 1:10.000
- Tav. n. 6 - Aree protette, Riserve, Rete e Corridoi Ecologici - Rapp. 1:10.000
- Tav. n. 7 - Il Paesaggio Ipogeo - Rapp. 1:10.000

4 -I Dossiers

- Dossier "A" Barriere architettoniche;

5 -Elaborati delle attività di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R.T. 10/2010:

- Rapporto Ambientale Definitivo
- Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale
- Studio di Incidenza Ambientale del rapporto Ambientale

6 -Elaborati per gli aspetti geologici ed idrogeologici ed idraulici

Elenco in Relazione Geologica

Art. 5 - Attuazione

Il Regolamento Urbanistico si attua tramite:

- strumenti urbanistici attuativi di cui al Titolo V, Capo IV della L.R.T. 1/05;
- progetti esecutivi delle opere pubbliche;
- progetti unitari accompagnati da convenzione fra privati e Comune;
- gli interventi edilizi diretti secondo la normativa vigente e le specificazioni del Regolamento Edilizio;
- programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo -ambientale di cui all'art 42 della L.R.T. 1/05;
- altri strumenti quali accordi, progetti e programmi derivanti da norme comunitarie europee, nazionali, regionali ai quali il Comune aderisce.

a) Interventi edilizi diretti e convenzionati

In riferimento alle tipologie e ai caratteri degli interventi edilizi diretti, definiti ai successivi articoli 16, 17 e 18, il Regolamento Edilizio comunale definisce in dettaglio, sulla base di quanto indicato dalla L.R.T. 1/2005 e dai relativi regolamenti attuativi, i contenuti, i caratteri e le modalità di redazione e presentazione dei progetti, nonché delle procedure e modalità per il rilascio dei conseguenti titoli abilitativi (permesso a costruire o altro titolo previsto dalle leggi).

b) Piani attuativi

I piani attuativi, di iniziativa pubblica e privata, costituiscono atti di governo del territorio di dettaglio e attuazione del Regolamento Urbanistico e del Piano Complesso di Intervento ai sensi della L.R.T. 1/2005, hanno i contenuti e validità di cui agli articoli 67 e 68 della medesima legge e sono approvati dal Comune con le modalità di cui all'articolo 69 della stessa.

Ciascun piano attuativo, d'ora in poi PA, può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di una o più delle tipologie di piano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 70-74 della L.R.T. 3 gennaio 2005, n. 1:

- PL – Piani di lottizzazione;
- PEEP – Piani per l'edilizia economica e popolare;
- PIP – Piani per gli insediamenti produttivi;
- PDR – Piani di recupero del patrimonio edilizio;
- PCRI – Programmi complessi di riqualificazione insediativi;

La realizzazione dei PA di iniziativa privata è subordinata, qualora i PA contengano previsione di realizzazione di opere di urbanizzazione, alla stipula di una convenzione che regola i rapporti tra le proprietà interessate ed il comune.

Nelle aree soggette obbligatoriamente a PA, nelle more di formazione dello stesso, non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Regolamento urbanistico individua sulla cartografia le aree di trasformazione identificate con sigle Atn riferite a schede normative e di orientamento progettuale all'interno delle quali viene riportata la modalità di attuazione.

Il Regolamento edilizio comunale, sulla base delle disposizioni di legge vigenti in materia e dei regolamenti attuativi della L.R.T. 1/2005, stabilisce in dettaglio i contenuti, i caratteri e le modalità di redazione e presentazione dei piani attuativi.

Art. 6 - Interpretazioni degli atti costituenti il Regolamento urbanistico

In caso di difformità tra gli elaborati grafici del Regolamento urbanistico, devono ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati di maggiore dettaglio.

In caso di difformità tra i contenuti delle presente norme e le indicazioni grafiche sulle carte prevalgono i contenuti delle norme.

Art. 7 – Standard pubblici e oneri

In coerenza con quanto disposto dall'articolo 3 della D.P.G.R. n° 2R/2007 gli standard urbanistici previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, di verde pubblico o a parcheggi ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n.765), sono individuati quali livelli minimi inderogabili per garantire la qualità del patrimonio insediati.

Al fine di garantire una elevata qualità degli insediamenti, anche in relazione ai livelli di sostenibilità ambientale, sono puntualmente previsti, quale condizione per l'attuazione degli interventi, oneri aggiuntivi e la cessione gratuita di ulteriori spazi pubblici ovvero misure di mitigazione e compensazione, secondo criteri di perequazione e di compensazione, regolati al successivo articolo 8, applicati a ogni comparto urbanistico corrispondente al perimetro dell'area di trasformazione.

La possibilità di "monetizzare" tali ulteriori oneri ai sensi delle norme e dei regolamenti vigenti in funzione degli interventi e delle destinazioni d'uso previsti deve essere esplicitata all'interno della scheda di riferimento dell'intervento..

Art. 8 - Perequazione, compensazione, edilizia convenzionata

Ai fini dell'applicazione di quanto disposto dal presente articolo, si danno le seguenti definizioni.

Perequazione

Si intende per perequazione l'attribuzione di diritto edificatorio uniforme a tutte le proprietà dei suoli in analogo stato di fatto e di diritto, per la realizzazione di una trasformazione urbanistica prevista dal regolamento urbanistico in una o più aree anche non contigue, unitariamente comprese in comparto urbanistico corrispondente all'ambito di trasformazione (At)

Compensazione

Si intende per compensazione l'attribuzione di diritti edificatori in sostituzione delle indennità di esproprio o altro indennizzo derivante dall'apposizione di vincoli urbanistici.

Comparto urbanistico

Si intende per comparto urbanistico l'unità minima per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbana consistenti in ristrutturazioni urbanistiche, nuove edificazioni, sostituzioni, delocalizzazioni e localizzazioni, in conformità con il Piano strutturale vigente, per l'applicazione della perequazione, della compensazione e delle premialità. E' attuato secondo quanto indicato nella scheda di intervento ad opera dei soggetti interessati. Sono comparti urbanistici le Aree di Trasformazione (**At**), gli interventi di completamento urbano (**Cu**), e gli ambiti con funzione specialistica (**D**) per i quali è prevista l'attuazione con piano attuativo.

Premialità

Si intende per premialità l'attribuzione di un diritto edificatorio aggiuntivo, ottenuto anche tramite scomputo dal calcolo delle superfici attribuite per ogni comparto, riconosciuto quale premio per il raggiungimento delle specifiche finalità definite dal presente Regolamento urbanistico, e stabilite per ogni comparto urbanistico nelle relative schede.

La premialità del presente Regolamento urbanistico assorbe i principi contenuti nella legge n. 244/2007, art. 1 commi 258 e 259.

Le convenzioni urbanistiche sottoscritte tra la pubblica amministrazione ed i soggetti attuatori assumono altresì valore di accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990.

Diritti edificatori

I diritti edificatori stabiliti dal presente Regolamento urbanistico, generati da compensazione e da perequazione, con o senza premialità, interessano:

- suoli di proprietà contigue comprese nello stesso comparto urbanistico;
- suoli di proprietà non contigue comprese nello stesso comparto urbanistico;
- suoli di proprietà non contigue e non comprese nello stesso comparto urbanistico, ma in ambiti di trasformazione collegati.

Edilizia Convenzionata

Ai sensi della normativa vigente l'edilizia convenzionata si configura come edilizia residenziale sociale ed è considerata uno standard aggiuntivo, sia da cedere gratuitamente al Comune, con aumento di volumetria premiale, sia in forma di alloggi a canoni sociali, sostenibili o concordati, salvo quanto disposto per ogni comparto urbanistico nelle apposite schede delle aree di trasformazione.

Art. 9 - Regolamentazione degli interventi tramite perequazione e compensazione

Il presente Regolamento urbanistico utilizza la perequazione e la compensazione urbanistica, di cui all'art. 16 del Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R. 1/2005, al fine di realizzare insediamenti ben contestualizzati, tramite i quali crescere le dotazioni urbane e le performance sociali e ambientali dell'edificato.

Per quanto sopra, in applicazione dei principi della perequazione e della compensazione, è posta a carico degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica la cessione e/o la realizzazione di standard/dotazioni territoriali quali l'edilizia residenziale sociale, le attrezzature collettive o scolastiche, la viabilità, le aree di verde, oltre gli standard di cui al D.M. 1444/1968, per realizzare l'assetto urbano confacente al raggiungimento degli obiettivi di qualità funzionale fissati dal presente R.U. e dal vigente P.S. La realizzazione di tali opere pubbliche e/o la cessione gratuita delle aree rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico.

Ai fini di quanto sopra stabilito, il presente Regolamento urbanistico individua comparti urbanistici, assoggettati a piano attuativo, regolati tramite apposite "schede normative e di orientamento progettuale" e schede di valutazione, ove il nuovo assetto urbanistico non ha riferimento ai confini proprietari, e le potenzialità di trasformazione e i relativi obblighi sono attribuiti indipendentemente dalla prevista collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria e

secondaria.

In misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti in ogni comparto:

- a) le superficie utili lorde di ogni funzione;
- b) le opere di urbanizzazione e gli interventi pubblici o di interesse pubblico prescritti;
- c) la cessione gratuita di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli obblighi relativi all' edilizia residenziale con finalità sociali;
- e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il Regolamento urbanistico prescriva come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi.

L'Amministrazione comunale rimane estranea ad ogni questione relativa alla perequazione dei benefici e degli oneri.

La quota di alloggi da riservare all'edilizia sociale e convenzionata è stabilita, sulla base dei criteri sopra richiamati, nelle schede degli interventi.

Art. 10 - Articolazione in tessuti, ambiti, aree e zone - corrispondenza con DM 1444/1968.

Il presente Regolamento urbanistico individua ambiti prevalentemente residenziali, e ambiti a specializzazione funzionale come segue:

- ambiti prevalentemente residenziali: tessuti insediativi storici **Sn**, tessuti insediativi ad assetto recente **Tn**;
- ambiti a specializzazione funzionale: **Dn** produttivi artigianale, commerciale, direzionale, per la ricettività;
- mobilità e sosta - infrastrutture per la mobilità solo indicazione grafica in cartografia, infrastrutture per la sosta **Pn**, Verde **Vn**,
- dotazioni urbane – attività di interesse collettivo **Gn**, Attrezzature e impianti di interesse generale e Parchi Pubblici **Fn**;
- ambiti del territorio aperto **En**.

Gli ambiti sopra richiamati sono articolati come segue, con relativa corrispondenza con la definizione delle zone omogenee del D.M. 1444/1968.

Le aree di trasformazione acquistano la corrispondenza alle zone omogenee in ordine al tessuto entro il quale si collocano e al ruolo che svolgono (completamento, saturazione, espansione).

Zone omogenee "A" sono individuate nella tavola 3 e corrispondono prevalentemente al patrimonio storico-insediativo **Sn**, al patrimonio architettonico e ai beni culturali nel sistema insediativo e nel territorio rurale e aperto. Sono assimilate a zone A:

- **Beni del sistema insediativo** (tramite individuazione solo grafica): Impianto urbano di particolare valore identitario;
- **Beni del territorio aperto** (tramite individuazione solo grafica): Nucleo storico in territorio aperto, Edificio o manufatto di interesse storico in zona agricola

Sn tessuti storici di matrice preottocentesca e di matrice otto-novecentesca, appartenenti al sistema insediativo storico, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione e sotto articolati in:

- S1** tessuto storico di matrice preottocentesca;
- S2** tessuto storico di matrice otto-novecentesca;

S3 tessuto di Selvena.

Zone omogenee "B" Sono assimilate a zone B:

- **Cu.n Completamento Urbano** caratterizzato da ruolo di saturazione o di riqualificazione del sistema insediativo consolidato.
- **Tn Tessuti insediativi recenti**, individuati nella tavola 2.n e corrispondenti prevalentemente al sistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione, sotto articolati in:
 - T1 Tessuto insediativo di assetto recente** costituito da edifici continui a formare un fronte unitario a confine stradale con eventuali corti pertinenziali retrostanti;
 - T2 Tessuto compiuto per singoli lotti** con prevalenza di edifici mono/plurifamiliari e presenza di giardini pertinenziali e/o aree scoperte;
 - T3 Tessuto ad isolato aperto** con prevalenza di palazzine oltre il secondo livello fuori terra con presenza di aree scoperte e/o di spazi condominiali;
 - T4 Tessuto a progettazione urbanistica unitaria** realizzato in seguito a piano attuativo;
 - T5 Tessuto di completamento urbano** con prevalenza di edilizia spontanea e presenza di aree scoperte;
 - T6 Tessuto di natura rurale** formato da piccoli edifici ex agricoli con sviluppo a nastro lungo le strade di accesso al centro abitato di Castell'Azzara;

Zone omogenee "C" sono individuate nella tavola 3, corrispondono ai nuovi complessi insediativi soggetti a piano urbanistico attuativo, derivanti da ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione, delocalizzazione e localizzazione, individuate con sigla alfanumerica e perimetrazione, articolate in:

- **ATn Area di trasformazione** caratterizzata da ruolo di espansione del sistema insediativo consolidato;
- **Rqu.n Area di riqualificazione** caratterizzata da ruolo di riqualificazione di aree produttive dimesse degradate;

Zone omogenee "D" destinate ad attività produttive, soggette a consolidamento, ristrutturazioni, espansioni, individuate con sigla alfanumerica e perimetrazione, articolate in Dn ambiti produttivi artigianale, commerciale, direzionale e per la ricettività.

Dn ambiti produttivi artigianale, commerciale, direzionale, per la ricettività

D1 = a prevalente carattere artigianale e commerciale con edifici a tipologia specialistica e impianti tecnologici;

D2= a prevalente carattere artigianale e commerciale con episodiche funzioni residenziale e specialistiche pertinenti alle attività;

D3= Produttivo per la ricettività ed il tempo libero – Turistico Ricettivo;

D4 = Campeggio, Villaggio Turistico, Area Attrezzata per la Sosta Camper;

Zone omogenee "E" agricole, corrispondenti ai sub-sistemi del territorio aperto del Piano strutturale, individuate con sigla alfanumerica e perimetrazione,

sotto articolate in:

E1 = Ambito Rurale di Selvena (Sub.Sistema 6 parte e Sub.Sistema 7 parte)

E2 = Ambito Rurale di Castell'Azzara (Sub.Sistema 6 parte, Sub.Sistema 7 parte, Sub.Sistema 8 e Sub.Sistema 9)

Es n = ambito rurale a destinazione speciale

Es.1 – Agrimaneggio “il Cornacchino”;

Es.2 – Agricampeggio “Il Morone”;

Es.3 – Ecovillaggio “Le Piane”;

Es.4 – Agrialbergo “La Banditella”;

Nel territorio rurale e aperto sono inseriti i beni soggetti a tutela per la specificità dei valori naturalistici, ambientali e paesaggistici come indicati dal Piano Strutturale (invarianti strutturali) nonché documentari; questo ultimi soggetti a specifica schedatura riportata in allegato alle presenti norme.

Zone “F” parti del territorio destinate a parco o nelle quali esistono attrezzature ed impianti di interesse generale

F1 attrezzature e servizi pubblici di interesse comune, musei, centri espositivi, centri culturali e sociali, sale per spettacoli, aree e spazi per la protezione civile, elisoccorso ecc...;

F2 impianti sportivi polivalenti;

F3 infrastrutture ed impianti tecnologici di interesse generale;

F4 aree e attrezzature cimiteriali;

F5 parco urbano

Aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, comprensivi delle aree per urbanizzazione primaria e delle aree per urbanizzazione secondaria e delle dotazioni urbane:

- infrastrutture per la sosta **(P)**,
- infrastrutture per la mobilità,
- **ID** impianti per la distribuzione carburanti,
- spazi di verde **(V)** attrezzato o naturale, pubblico o privato,
- dotazioni urbane di livello locale **(G)**,
- attrezzature generali e collettive **(F)**.

Tali infrastrutture e spazi in parte corrispondono in parte alle attrezzature e impianti generali (zone omogenee F) ed in parte corrispondono alle aree e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (DI 1444/1968 lettere a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade; d) aree per parcheggi); in parte sono considerate specifica destinazione d'uso dei suoli all'interno del sistema insediativo, per incrementare la qualità urbana, in attuazione degli obiettivi del Piano strutturale e come disposto dal Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) di cui al D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 3/R.

Le aree per urbanizzazione secondaria comprendono sia quelle aventi già la

destinazione assegnata, sia quelle vincolate a detta destinazione; queste ultime sono individuate e quantificate per il quinquennio di validità del Regolamento urbanistico.

Infrastrutture e spazi per la mobilità e la sosta

Infrastrutture per la sosta - parcheggi pubblici (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. d)

P parcheggio pubblico o di uso pubblico

Infrastrutture per la mobilità su gomma

ID Impianti per la distribuzione dei carburanti (individuazione grafica solo all'interno dei centri abitati)

rete delle strade residenziali, delle piazze carrabili, delle piste ciclabili, delle strade e delle piazze pedonali: individuazione solo grafica (campitura di colore grigio) all'interno del sistema insediativi

Verde

V1 Verde pubblico attrezzato (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. c)

V2 Piazze Alberate ed aree attrezzate per il passeggio (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. c)

V3 Verde allo stato naturale

Dotazioni urbane di interesse locale Gn

G1 attrezzature e spazi per servizi di interesse comune (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b);

G2 attrezzature e spazi per i culti religiosi (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b);

G3 attrezzature e spazi per servizi sanitari e assistenziali di interesse locale (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b);

G4 attrezzature e spazi per attività scolastiche dell'obbligo (D.M. 1444/68 art. 3, lett. a);

CAPO II VALUTAZIONE

Art. 11 - Attività di valutazione

Il presente Regolamento urbanistico contiene specifici elaborati dedicati alle attività di valutazione, in conformità a quanto dettato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia di valutazione ambientale strategica (L.R.T. 10/2010 e s.m.i.).

Ai fini della coerenza interna delle azioni comunali, le politiche di settore attuate tramite piani e programmi devono specificare la dimostrazione del rispetto delle regole contenute nei Capi II, III, IV del Titolo II delle presenti Norme, e il loro contributo alla manutenzione e corretta evoluzione delle invarianti strutturali.

I piani attuativi predisposti in attuazione del presente Regolamento urbanistico, che non modifichino i contenuti della relativa scheda normativa e di orientamento progettuale e che dimostrino esplicitamente di rispettare quanto contenuto nella relativa scheda di valutazione nonché le regole prescrittive contenute nelle presenti Norme, non devono ripetere le attività di valutazione; tuttavia, fra i loro elaborati, vi devono essere elaborati illustrativi del rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle presenti Norme, e che permettano di verificare la qualità morfologica e funzionale nonché architettonica del nuovo assetto, anche tramite comparazione fra alternative.

Art. 12 - Monitoraggio e aggiornamento

Al fine di verificare l'efficacia della azioni programmate e se e come queste abbiano consentito di raggiungere gli obiettivi indicati dalla pianificazione, il R.U. prevede la costruzione di un sistema di monitoraggio basato sull'analisi degli indicatori descritti nel Rapporto ambientale con specifico riferimento alle dotazioni di servizi pubblici.

Al fine di controllare l'aumento del carico urbanistico e gli effetti ambientali conseguenti, il Comune tiene sotto monitoraggio sia gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che utilizzano il dimensionamento del Piano strutturale vigente, sia gli interventi che il presente Regolamento urbanistico ammette in conformità al criterio di compatibilità del P.S. (valutazione della compatibilità degli interventi previsti nel P.R.G.)

Il Comune controlla che l'attuazione degli interventi garantisca dei criteri e parametri stabiliti dalla attività di valutazione ambientale strategia ed integrata facente parte integrante e sostanziale del presente Regolamento urbanistico.

Le informazioni di cui ai precedenti commi sono raccolte in un data base di tipo geografico (geodatabase) con lo scopo di elaborare un report biennale.

A seguito del monitoraggio, il Comune modifica e integra, quando necessario, il Regolamento urbanistico, al fine di migliorarne l'efficacia, e prende in considerazione la formazione di varianti al Regolamento urbanistico previgente o di un nuovo Regolamento urbanistico.

Il Comune procede con proprie forme e modalità alla consultazione, all'informazione e alla partecipazione dei cittadini alle attività di cui al presente articolo.

CAPO III - PIANIFICAZIONE COMUNALE DI SETTORE

Art. 13 - Disciplina delle funzioni

La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", di cui alle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni non edificati.

Essa garantisce il controllo della distribuzione delle funzioni d'interesse collettivo e di servizio ai residenti e persegue una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, salvaguardando il diritto dei cittadini all'autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro. La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" è coordinata con la classificazione acustica del territorio comunale approvato.

In ordine alla disciplina delle funzioni, il presente Regolamento urbanistico contiene specifica normativa per tessuti urbani omogenei, nelle quali sono regolate le funzioni ammesse, secondo le definizioni dettate dalle presenti norme. A tal fine disciplina altresì i mutamenti di destinazioni d'uso soggetti a titolo abilitativo edilizio.

Tale normativa costituisce disciplina delle funzioni fino ad eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale con le caratteristiche di cui ai commi da 1 a 5 del presente articolo.

Art. 14 - Piani e programmi comunali di settore

Oltre alla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui al precedente articolo, contribuiscono al governo del territorio e degli insediamenti urbani, in coordinamento con il presente Regolamento Urbanistico, tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale che incidono sugli assetti territoriali.

Il presente R.U. recepisce il contenuto del Piano di Recupero del Centro Storico di Castell'Azzara approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 31 del 30.11.2012, pubblicata sul BURT n. 51 del 19.12.2012 .

In qualunque momento il Comune può formare piani specifici per la tutela e la valorizzazione del centro storico di Castell'Azzara che possono assumere valenza di variante al presente RU, con i quali specificare le regole di dettaglio per gli interventi e l'assetto estetico e funzionale degli spazi pubblici. Dette Varianti saranno definite nel rispetto delle procedure di cui agli articoli 18 e 69 della LRT 01/2005 e s.m.e i.

Art. 15 - Regole urbanistico commerciali

In ordine alla disciplina urbanistico-commerciale, e in riferimento al Regolamento Attuativo della L.R.T. 28/2005 emanato dalla Regione Toscana con D.P.G.R. 15/R/2009 del 01 aprile 2009, il presente Regolamento urbanistico contiene la specifica regolamentazione delle funzioni ammesse, comprensive degli usi commerciali, secondo le definizioni dettate dalle presenti Norme, sia nei riguardi del patrimonio edilizio esistente che per i nuovi insediamenti, definendo la tipologia degli esercizi commerciali realizzabili, il relativo settore merceologico (alimentare e non alimentare

La presente disciplina, fa propri i contenuti e le definizioni del citato DPGR 15/R/2009 ed in particolare degli articoli tutti di cui al Capo IV -Disposizioni comuni per gli esercizi commerciali in sede fissa- che stabiliscono soglie dimensionali in relazione a :

- a) il rapporto tra gli esercizi commerciali
- b) la dotazione di parcheggi a servizio dei nuovi esercizi commerciali (riferimento articoli 27,28,29 e 30 del DPGR 15/R/2009)

Per quanto riguarda i parcheggi per gli esercizi di vicinato la presente norma esclude l'obbligo per gli esercizi di vicinato di dotarsi di parcheggi per la sosta di relazione (riferimento comma 1 all'Art. 28 del DPGR 15/R/2009 "1 metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie di vendita") per tutti i casi sotto elencati come previsti al comma 2 dell'Art. 28 del DPGR 15/R/2009 .

- a) ubicazione dell'esercizio in zone a traffico limitato o escluso;
- b) prevalente carattere pedonale dell'utenza;
- c) aree già edificate, per le quali si ritiene opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare;
- d) edifici esistenti già a destinazione commerciale all'entrata in vigore del presente regolamento;
- e) collocazione dell'esercizio in aree interessate dall'operatività di programmi di cui al titolo II, capo XIII, del Codice;
- f) gallerie d'arte.

Tale regolamentazione costituisce disciplina urbanistico-commerciale fino a eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale.

Art. 16 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Il presente Regolamento urbanistico censisce lo stato attuale dei principali spazi e strutture pubbliche, e ne rileva l'adeguamento già realizzato, l'adeguabilità o la non adeguabilità ai fini del superamento delle barriere architettoniche, così come meglio descritto nella Tavola e dossier "barriere architettoniche". Il Comune prevederà, in stralci funzionali pluriennali, nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche, la progressiva attuazione degli interventi ai fini dell'adeguamento degli spazi e degli edifici pubblici individuati dal Regolamento Urbanistico come non accessibili o accessibili non a norma.

Gli elaborati citati al primo comma del presente articolo costituiscono disciplina per il superamento delle barriere architettoniche, assimilata al Piano di settore relativo alla materia (PEBA), e vale fino ad eventuale approvazione di detto strumento, avente valore di atto di governo ai sensi della L.R.T. 1/2005, in quanto piano di settore comunale con effetti territoriali.



Castell'Azzara – Centro Storico

TITOLO II - REGOLE DI GESTIONE E TRASFORMAZIONE

CAPO I DEFINIZIONI E REGOLE GENERALI

Art. 17 - Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme si considerano le definizioni riportate nel "Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della L.R. 3.1.2005 (Norme per il Governo del Territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del Territorio", approvato con DGRT n. 881 del 29/10/2013, oltre a quanto di seguito riportato.

Alloggio

Si intende per alloggio l'insieme di spazi privati strutturalmente correlati tra loro, destinati alla dimora e allo sviluppo delle relazioni dei nuclei familiari, le cui caratteristiche distributive dipendono dalla tipologia edilizia di appartenenza. Il presente Regolamento urbanistico stabilisce le dimensioni minime e massime degli alloggi.

Ambiti e tessuti

Il presente Regolamento urbanistico individua ambiti a funzione residenziale e a specializzazione funzionale in base alle rispettive funzioni; nonché tessuti urbani secondo una analisi di carattere storico-morfo-tipologico indicati con le sigle Sn e Tn.

All'interno dei tessuti storici (Sn), il presente Regolamento urbanistico individua edifici o loro parti, complessi o loro parti, spazi non edificati soggetti a specifiche regole per la conservazione delle peculiarità storicamente consolidate.

Ambiti e tessuti sono assimilati a zone omogenee definite dal D.M. n. 1444/1968 secondo quanto disposto dall'art. 10 delle presenti Norme.

Tipologia edilizia

Il tipo edilizio è un esempio di costruzione avente caratteristiche specifiche relative a planimetria, altezza media, articolazione distributiva, rapporto con il lotto, rapporto con la strada, modalità di aggregazione con edifici analoghi e caratteri ricorrenti riconducibili alla risoluzione formale dei manufatti, all'impianto distributivo, alla organizzazione delle funzioni, all'impiego di determinati materiali e tecnologie, che concorrono a definire morfologie edilizie la cui prevalenza connota un determinato contesto.

Il presente Regolamento urbanistico considera le caratteristiche tipologiche degli insediamenti esistenti per definire i nuovi interventi di sostituzione, di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi diretti e i PA devono riferirsi a tali caratteristiche e alle relative modalità di crescita e di trasformazione, nella progettazione e nell'attuazione degli interventi.

Le schede di intervento allegata alle presenti Norme, indicano caratteristiche tipologiche e morfologiche in modo da rendere coerente ogni intervento con i caratteri del tessuto urbanistico entro il quale è previsto.

Unità Edilizia

Si definisce Unità edilizia l'unità organica costituita da un edificio, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e dalle eventuali altre pertinenze.

Sono pertinenze di un edificio gli immobili che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio: area di pertinenza, o lotto, corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinenziali (quali garages, cantine, centrale termica e altri impianti), e inoltre alberature, impianti e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc.. L'area di pertinenza può anche essere limitata al solo sedime; in tal caso l'U.E. coincide con l'edificio.

Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e da luogo ad una propria U.E. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due U.E. indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare un'unica U.E.

Art. 18 - Regole di uso e di intervento

Ai fini della determinazione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, di cui all'art. 55, comma 1, lettera a) della L.R.T. 1/05, il Regolamento urbanistico detta:

a) regole di uso, che consistono nelle destinazioni funzionali per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici, in presenza o assenza della disciplina della distribuzione e localizzazioni delle funzioni, di cui all'art. 58 della L.R.T. 1/05;

b) regole di intervento, tramite indicazione delle categorie di opere di gestione e trasformazione ammissibili, come definite da leggi vigenti in materia e specificate dal vigente Regolamento edilizio comunale, per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici.

La definizione delle regole di uso e delle regole di intervento è sintetizzata in apposita sigla alfanumerica, riportata sulle tavole grafiche del presente Regolamento urbanistico, in corrispondenza dei tessuti e dei beni.

a) Regole di uso

Il Regolamento urbanistico stabilisce per gli interventi di gestione degli insediamenti esistenti, e per quelli di trasformazione degli assetti insediativi ed edilizi, le destinazioni d'uso ammissibili per singoli edifici, complessi edilizi, aree di addizione e di riorganizzazione dei tessuti urbanistici.

La disciplina degli interventi di gestione degli insediamenti esistenti, comporta di norma la conferma degli usi in atto.

Quando siano ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso, il Regolamento urbanistico prescrive le condizioni per attuare i mutamenti stessi.

b) Regole di intervento

Le regole di intervento si articolano:

- ai fini della gestione edilizia, secondo categorie di conservazione e di trasformazione, dal restauro alla ristrutturazione urbanistica;
- ai fini della valutazione degli effetti, secondo criteri di compatibilità stabiliti dal Piano strutturale.

In assenza di indicazioni specifiche si applica la totalità delle categorie edilizie ammesse nel contesto-tessuto, secondo criteri di omogeneità e di

appartenenza.

Le definizioni degli interventi compresi nelle categorie d'intervento possono essere specificate e integrate dal Regolamento edilizio comunale.

Gli interventi di conservazione e di trasformazione devono intendersi riferiti alle categorie di opere edilizie e urbanistiche definite dalla legislazione vigente in materia, dal presente Regolamento Urbanistico e dal Regolamento edilizio comunale.

Nei predetti interventi si intendono ammesse le seguenti categorie di lavori:

- agli interventi di conservazione, le categorie della manutenzione ordinaria, della manutenzione straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo;
- agli interventi di trasformazione, le categorie della ristrutturazione edilizia, della sostituzione, della ristrutturazione urbanistica e della nuova edificazione.

Art. 19 - Destinazione d'uso e vincoli relativi

L'elenco che segue contiene la definizione delle destinazioni d'uso secondo le categorie, numerate da 1 ad 8, obbligatorie ai sensi dell'art. 59 della L.R.T. n. 1/2005.

All'interno di tali categorie sono individuate delle sottocategorie.

Le norme di ogni zona fanno riferimento all'elenco che segue per specificare le destinazioni d'uso ammissibili.

1. RESIDENZIALE

Comprende tutte le civili abitazioni, comprese quelle che, anche con caratteristica di residenza d'epoca, effettuano attività turistico-ricettiva di affittacamere e bed and breakfast.

La destinazione d'uso residenziale è, comunque, compatibile con la funzione commerciale, l'artigianato di servizio e di produzione, con esclusione delle lavorazioni nocive e inquinanti.

2. ARTIGIANALE

Le destinazioni specialistiche industriali e artigianali sono disciplinate dagli articoli riferiti alle zone produttive "D"

2.01 MEDIA E PICCOLA INDUSTRIA

2.02 ARTIGIANATO

Le attività industriali e artigianali sono incompatibili con altre destinazioni d'uso ove siano produttrici di fattori inquinanti quali emissioni di fumo, odori molesti, polveri, calore, vibrazioni, rumori che eccedano i limiti fissati nel piano di classificazione acustica comunale vigente, traffico di mezzi pesanti, o che abbiano presenza di materiali infiammabili o, comunque, pericolosi.

2.03 ARTIGIANATO DI TRADIZIONE

Attività artigianali della tradizione locale compatibili con le destinazioni residenziali (Lavori in legno, calzolaio, lavori in pelle, ceramica ecc...) compreso esposizione e vendita. (art. 57 c. 12 P.S)

3. COMMERCIALE

3.01 *Alimentare*

3.01.01 media struttura di vendita, compresi i centri commerciali

3.01.02 esercizi di vicinato che include le attività di somministrazione con esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti

3.02 *Non alimentare*

3.02.01 media struttura di vendita;

3.02.02 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio incluso attività di manutenzione, noleggio e riparazione;

- 3.03 *somministrazione di alimenti e bevande* (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, ecc) nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc...)
- 3.04 *luoghi di intrattenimento*: sale da ballo, discoteche, night-club, sale da gioco, sale cinematografiche, sale scommesse, ecc.
- 3.05 *distributori di carburante*:

4. TURISTICO-RICETTIVA (L.r.t. 42/2000 e s.m.i.)

- 4.01 albergo, albergo diffuso e residenze d'epoca a ciò destinate
- 4.02 r.t.a. e residenze d'epoca a ciò destinate – non frazionabile e con categoria catastale obbligatoria “D”
- 4.03 c.a.v. e residenze d'epoca a ciò destinate
- 4.04 case per ferie e residenze d'epoca a ciò destinate
- 4.05 ostelli per la gioventù
- 4.06 campeggi e parchi vacanza
- 4.07 villaggi turistici
- 4.08 aree sosta camper

5. DIREZIONALE

Comprende gli uffici pubblici (uffici comunali, centri civici, carabinieri, ecc); le sedi dei servizi di pubblico interesse (soggetti gestori di luce, acqua, trasporti pubblici, raccolta rifiuti, ecc); gli uffici di informazione turistica; le sedi di partiti e associazioni, i centri congressi.

6. SERVIZI o di erogazione di servizi

- 6.01 Servizi di uso pubblico e attività sociali: sedi di circoli ricreativi, culturali e sportivi; centri giovanili e centri anziani, centri per l'accoglienza sociale, etc..., istruzione e cultura: asili, scuole, biblioteche, musei, ecc..., incluso servizi di parcheggio;
- 6.02 Servizi religiosi e luoghi di culto;
- 6.03 Servizi sanitari, assistenziali e veterinari: ospedali, distretto socio sanitario, case di cura private e/o pubbliche, ospedali diurni e strutture assimilate, poliambulatori, ambulatori attrezzati e centri di primo soccorso etc...;
- 6.04 Servizi ambulatoriali di medici di base, dentisti, veterinari senza ricovero animali;
- 6.05 Servizi sportivi; attrezzature per lo sport ed il tempo libero;
- 6.06 Servizi per la persona: lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, fisioterapisti, palestre, centri benessere, etc...;
- 6.07 Servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione, autoscuole, imprese di pulizia, etc...;
- 6.08 Servizi per gli animali, compreso ricovero notturno: canili, gattili e simili etc...;
- 6.09 Servizio di lavaggio autovetture ed attività connesse

7. COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI

- 7.1 commerciale all'ingrosso;
- 7.2 magazzini e depositi per lo smistamento delle merci, rimessaggio, stoccaggio, ricoveri all'aperto e/o al coperto di

merci e/o mezzi e /o veicoli diversi da quelli ad uso familiare privato comprensivi di attività di guardiania, riparazione, manutenzione e lavaggio.

8. AGRICOLA E FUNZIONI CONNESSE AI SENSI DI LEGGE

Abitazione IAP, Annessi Agricoli e magazzini, vi sono comprese anche le attività di lavorazione, trasformazione e stoccaggio, limitatamente a quanto prodotto in azienda e le attività turistico ricettive consentite dalle leggi vigenti (agriturismo, agricampeggio; attività didattiche, culturali, sportive, escursionistiche; somministrazione).

8 bis. – ATTIVITA' INTEGRATIVE DI FILIERA AGRICOLA

- **attività integrative commerciali:** vendita di prodotti legati alle tradizioni e più in generale all'attività agricola come i prodotti del bosco e del sottobosco, i prodotti delle coltivazioni, naturali o conservati, e da essi derivati per trasformazione (olio, vino, formaggi, specialità alimentari tipiche), ma anche: oggetti in terracotta o ceramiche legate alla storicità dei luoghi o alla cultura locale; materiale illustrativo e pubblicazioni

inerenti il territorio comunale e più in generale quello provinciale o regionale; attrezzi o accessori di fabbricazione artigianale di utilità pratica (coltelli, zappe, falci e simili, stivali, scarponi, giacconi, borse e simili), altri oggetti realizzati con materiali naturali e per attività ludico ricreative (canestri, recipienti in rame o legno, oggettistica in legno, pietra o metallo), accessori artigianali funzionali all'attività equestre come finimenti e selle;

- **attività integrative artigianali:** attività di modeste dimensioni a supporto e servizio alle attività agricole (officine di riparazione mezzi agricoli, locali per la realizzazione di manufatti artigianali, confezionamento e trasformazione di prodotti agricoli) o mestieri tradizionali (fabbro, falegname, restauratore di mobili, calzolaio e simili) il cui esercizio non comporti impatti negativi in termini di rumore e di visibilità rispetto all'ambiente circostante.;

- **attività integrative di servizio:** attività a scopi didattici e ricreativi legate alla fruizione dei luoghi; i manufatti destinati a tali attività;

- **attività integrative di ricettività rurale:** si intendono le attività ricettive in strutture con un massimo di 50 posti letto, di nuova edificazione o tramite riutilizzazione dei volumi esistenti, con particolare attenzione al recupero di fabbricati rurali caratteristici ed in stato di degrado. Tali attività potranno offrire ristorazione in funzione del numero dei posti letto, sia tramite riuso di manufatti esistenti che tramite nuova edificazione. In caso di nuova edificazione sia per l'ospitalità che per la ristorazione, devono essere rispettati criteri di completamento di un aggregato insediativo esistente o di ampliamento di edificio esistenti.

Art. 20 - Cambio di destinazione d'uso

Si intendono per mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie elencate dalla L.R.T. 1/2005, art. 59, comma 1, come specificati al precedente articolo delle presenti Norme.

I mutamenti di destinazione d'uso, ancorché non effettuati con opere edilizie, sono assoggettati alla presentazione di titolo abilitativo edilizio e soggetti al

pagamento degli oneri di urbanizzazione di competenza della nuova destinazione.

Il cambio di destinazione d'uso è sempre soggetto a verifica di compatibilità con le funzioni già esistenti nell'edificio, nel complesso e nell'isolato o complesso di appartenenza, e alla verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti e delle dotazioni di parcheggio pubblico esistenti di cui può avvalersi, o, in caso negativo, della dimostrazione e dell'impegno a realizzare urbanizzazioni e parcheggi necessari.

In caso di cambio di destinazione d'uso è obbligatorio il rispetto delle norme vigenti in materia di parcheggi pertinenziali privati e a servizio delle attività commerciali secondo quanto stabilito al Titolo III Capo III infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane delle presenti Norme.

In conformità di quanto stabilito dal Piano Strutturale (art. 57 c. 12 P.S.) al fine di favorire l'inserimento di attività artigianali tradizionali e di funzioni commerciali di vicinato, salvo specifica norma contraria, è sempre consentito il cambio di destinazione a favore di tali destinazioni fino all'esaurimento dei limiti dimensionali fissati dal Piano Strutturale, ovvero:

Le nuove unità immobiliari a destinazione residenziale devono rispettare le prescrizioni riportate al successivo articolo 31 ovvero:

Nel Sistema Insediativo: una SUL minima di mq. 45 (art. 9 comma 5 disciplina di P.S.) e sia garantito il reperimento di almeno 1 nuovo posto auto per ogni nuova unità abitativa risultante dall'intervento.

Nel Territorio Rurale: una SUL minima di mq. 60 e massima di mq. 150 per interventi di cambio di destinazione di uso o di accorpamento di cui al successivo articolo 32. La prescrizione della SUL massima di mq. 150 non si applica a tutti gli interventi che prevedono addizioni funzionali e/o volumetriche ai fabbricati esistenti ovvero agli interventi del tipo **r2**, (Articolo 26 lettera b), **r3** (Articolo 26 lettera c) e **am** (Articolo 29).

DIMENSIONAMENTO per CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

UTOE Castell'Azzara – soggetto a monitoraggio.

Residenziale mq 1800

Turistico Ricettiva Posti letto 40

Commerciale di vicinato mq 400

Artigianato mq 300

UTOE Selvena – soggetto a monitoraggio.

Residenziale mq 1100

Turistico Ricettiva Posti letto 40

Commerciale di vicinato mq 400

Artigianato mq 100

La disponibilità residua per la fattibilità dell'intervento rimane soggetta ad attività di monitoraggio precisando che le quantità (mq o posti letto) relative alle destinazioni d'uso precedenti il cambio ritornano nella disponibilità residua e diventano immediatamente fruibili per altri interventi.

Art. 21 - Categorie degli interventi

Si classificano **interventi di conservazione** e si definiscono compatibili con le risorse esistenti, le categorie come di seguito definite anche in ossequio alla L.R.T. 1/2005e s.m.i secondo gli articoli citati:

- gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 80 c. 1 lett.a);
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, oppure di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (art. 80 c. 1 lett.b);
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato (art. 80 c. 1 lett.c);;
- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, a condizione che non incidano su sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole oppure della difesa del suolo (art. 80 c. 1 lett.d);
- l'installazione di serre mobili stagionali, sprovviste di struttura in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, diverse dalle serre e dai manufatti di cui al comma 2, lettera d bis) (art. 80 c. 1 lett.e);
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, oppure di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (art. 79 comma 2 lett.a);
- la manutenzione straordinaria (79 comma 2 lettera b);
- il restauro e il risanamento conservativo (art 79 comma 2 lettera c);
- la ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 79 comma 2 lettera d), comprensiva di addizioni funzionali agli edifici esistenti, di realizzazione di elementi architettonici quali logge, balconi, portici e simili, funzionali alla qualità edilizia e alla vivibilità, non comportanti aggravio urbanistico;
- le opere di reinterro e scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardano cave e torbiere (art 79 comma 1 lettera b);
- i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58; (art 79 comma 1 lettera c);
- le demolizioni di edifici o di manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione, di cui all'art 79 comma 1 lettera d);
- le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso, di cui all'art 79 comma 1 lettera e);
- ogni altra trasformazione che, in base alla presente legge, non sia soggetta a permesso di costruire., di cui all'art 79 comma 1 lettera f).

Si classificano **interventi di trasformazione**, ossia incidenti sullo stato delle risorse esistenti, gli interventi come di seguito definiti anche in ossequio alla L.R.T. 1/2005e s.m.i secondo gli articoli citati::

- la ristrutturazione urbanistica di cui all'art 78 comma 1 lettera f);
- le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla

- ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 78 comma 1 lettera g);
- gli interventi di sostituzione edilizia che comportino aggravio di carico urbanistico, di cui all'art 78 comma 1 lettera h);
- la nuova edificazione di cui all'art 78 comma 1 lettera a);
- i mutamenti di destinazioni d'uso che comportino incrementi alle urbanizzazioni primarie e agli standard esistenti nel contesto urbano in cui ricade l'intervento;
- l'installazione di qualunque manufatto non finalizzato a esigenze temporanee, di cui all'art 78 comma 1 lettera b);
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate da soggetti diversi dal Comune, di cui all'art 78 comma 1 lettera c);
- la realizzazione di impianti e infrastrutture che comportino trasformazione permanente dei suoli, di cui all'art 78 comma 1 lettera d);
- la realizzazione di depositi merci e materiali, di impianti per attività produttive, che comportino modificazione permanente di suolo non edificato, di cui all'art 78 comma 1 lettera e);

Il presente Regolamento Urbanistico demanda al Regolamento Edilizio comunale la definizione di dettaglio degli interventi afferenti alle diverse tipologie di intervento, anche ai fini dell'individuazione del relativo titolo abilitativo edilizio.

Per tutte le categorie di intervento, disciplinate ai successivi articoli, sono comunque ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei diversamente abili, comportanti la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, anche con manufatti che alterino la sagoma dell'edificio e in aggiunta ai volumi esistenti, in deroga agli indici o parametri o interventi comunque stabiliti dal presente Regolamento urbanistico.

Art. 22 - Manutenzione ordinaria (a)

Gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici. Nonché l'elenco degli interventi definiti all'articolo 80 comma 1 della L.R.T. 1/2005.

Art. 23 - Manutenzione straordinaria (b)

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche delle destinazioni d'uso esistenti. Articolo 79 comma 2 lettera a) e b) L.R.T. 1/2005 nonché le opere di cui all'elenco dell'articolo 80 comma 2.

Art. 24 - Risanamento conservativo (c)

Le opere di risanamento conservativo devono essere esplicitamente riferite a situazioni di documentato degrado fisico, e comprendono:

- la sostituzione degli elementi strutturali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio architettonico, utilizzando tecniche e materiali analoghi a quelli esistenti;
- lo spostamento della quota dei solai e orizzontamenti in genere degli ambienti

di servizio (locali igienici, cucine, corridoi, ripostigli, ecc.) in un intervallo da contenere entro 30 cm, in combinato con la sopradetta sostituzione degli elementi strutturali orizzontali interni;

- il ripristino degli elementi costitutivi, sui fronti strada, del tipo edilizio di cui sia reperita adeguata documentazione, quali la partitura delle aperture e le finiture,

Art. 25 - Restauro (c1)

Gli interventi di restauro sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti (articolo 79 comma 2 lettera c) L.R.T. 1/2005).

Vi sono comprese opere di ripristino in presenza di manomissioni e di alterazioni non storicizzate dell'impianto architettonico e delle finiture originali.

I fronti su strada devono essere conservati unitariamente nei loro aspetti architettonici e decorativi sempre che non risultino manomissioni di cui al comma precedente.

Sono ammessi:

- rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- riparazione e sostituzione degli elementi di finitura, fermi restando i materiali e i colori originali, e il loro ripristino in caso di avvenuta manomissione;
- sostituzione e consolidamento degli elementi strutturali mediante l'uso di tecniche e materiali originari;
- riorganizzazione funzionale, accorpamenti e suddivisioni delle unità immobiliari nel rispetto di quanto disposto dal successivo articolo 32, purché non incidano sulle parti comuni (atrio, androne, scale) e siano volti alla conservazione del tipo edilizio originario e degli elementi aventi pregio architettonico o decorativo;
- inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, formali e strutturali dell'edificio;
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- realizzazione di nuove aperture e chiusura o variazioni di quelle esistenti, allorché non alterino la grammatica compositiva dei fronti; inserimento all'interno dell'edificio, senza alterazione della tipologia, della sagoma e dei prospetti, di servizi igienici illuminati e creati anche artificialmente, nonché di vani cucina;
- realizzazione di soppalchi intermedi, secondo quanto indicato nel Regolamento edilizio comunale;
- opere finalizzate al recupero edilizio di manufatti e porzioni secondarie dell'edificio degradanti quali superfetazioni, ampliamenti e aggiunte di epoca recente (purché assentite), mediante la demolizione e ricostruzione dei volumi e delle eventuali sovrastrutture poste sui prospetti dell'edificio principale e non coerenti od in contrasto con le caratteristiche tipologiche tradizionali. Il recupero edilizio potrà avvenire anche attraverso un diverso accorpamento dei corpi di fabbrica demoliti, ma ferma restando la superficie utile esistente.

In caso di grave e documentato degrado fisico è ammessa la sostituzione degli elementi strutturali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio architettonico, utilizzando tecniche e materiali diversi da quelli esistenti. In corrispondenza degli ambienti di servizio (locali igienici, cucine, corridoi, ripostigli, etc.) con la sopraddetta sostituzione degli elementi strutturali orizzontali interni, è concesso anche lo spostamento della loro quota.

Sui fronti interni prospettanti su cortili e non visibili da strade pubbliche, sono consentite l'apertura di nuove finestre e la formazione di piccole terrazze di servizio.

Sono ammesse modifiche alle coperture finalizzate al miglioramento formale e funzionale dell'edificio e all'inserimento di elementi accessori per il riuso dei locali sottotetto, a condizione che:

- non si determini variazione dell'altezza del fabbricato,
- si mantenga inalterata la tipologia e la pendenza della copertura qualora sia a falde inclinate,
- la soluzione proposta risulti comunque compatibile con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio ed in generale con il contesto insediativo.

L'unità minima di intervento è l'organismo edilizio ed, in subordine, l'unità immobiliare.

Nella categoria di intervento del restauro si intendono sempre ammesse le opere di risanamento conservativo, definite al precedente articolo.

Art. 26 - Ristrutturazione edilizia (rn)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (articolo 79 comma 2 lettera d) L.R. 1/2005).

Tali interventi comprendono altresì:

- le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dai Piani attuativi e dagli altri atti di governo del territorio ovvero dal Regolamento Edilizio comunale, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità (Superficie Utile Lorda come definita nel R.E.C.) o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o dell'edificabilità altrimenti assegnata; le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile.

Il presente Regolamento Urbanistico, ai fini di determinare l'ammissibilità degli interventi nelle diverse zone, articola la ristrutturazione edilizia in sottocategorie di intervento, **r1, r2, r3**, riferite alla gradualità delle opere nel rispetto dei caratteri

tipologici, storici, ornamentali, distributivi degli edifici.

In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia deve essere rispettato il criterio dell'adeguamento tipologico.

Tali interventi, pertanto, dovranno uniformarsi alle caratteristiche specifiche dei tessuti urbanistici di appartenenza per quanto riguarda:

- la legge di crescita caratteristica del tipo edilizio;
- le dimensioni dei corpi di fabbrica;
- la sistemazione del lotto;
- la posizione delle costruzioni all'interno del lotto;
- le partiture architettoniche delle facciate;
- le dimensioni delle aperture;
- la forma dei tetti; i manti di copertura;
- l'altezza e l'allineamento;
- le finiture esterne;
- i sistemi di recinzione e sistemazione degli spazi esterni.

Tutti gli interventi, quando estesi all'intero organismo, comportano automaticamente la revisione e la sostituzione delle costruzioni accessorie, contestualmente all'intervento sull'edificio principale; si dovrà inoltre ottenere, per quanto possibile, la liberazione da manufatti degli spazi di pertinenza degli edifici e la loro migliore sistemazione con superfici a verde.

In tutte le sottocategorie della ristrutturazione edilizia sono comunque sempre ammessi:

- interventi di demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione entro i limiti della superficie esistente, anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- interventi sulle pertinenze degli edifici regolati dalle presenti Norme;
- la realizzazione di opere pertinenziali ed accessorie degli edifici esistenti così come regolati dalle presenti norme;

In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia è ammesso il cambio di destinazione d'uso senza modifica del dimensionamento secondo quanto disposto al successivo articolo 32;

a) r1 - Ristrutturazione edilizia senza alterazione di volumi

La categoria **r1** è assimilata alle fattispecie di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) punto 1 della L.R.T. 1/2005, e, fermo restando che non sono ammessi aumenti di volume e di superficie né alterazioni strutturali se non per comprovate motivazioni di tipo statico, comprende:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- la organizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, anche con aumento del numero di queste ultime a condizione che non vi sia incidenza sul dimensionamento come specificato al successivo articolo 32, anche con modifica agli elementi verticali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano;
- demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di cui all'articolo 52 oppure dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

b) r2 - Ristrutturazione edilizia con addizione funzionale ed interventi di recupero dei sottotetti.

La categoria **r2** è assimilata alle fattispecie di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) punto 2) della L.R.T. 1/2005, e comprende oltre agli interventi di cui alla **r1** anche interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi per ampliamento di unità immobiliari sottostanti e/o ad essi confinanti nel rispetto del contenuto della Legge Regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (*Norme per il recupero abitativo dei sottotetti*). Tale ampliamento non deve rispettare i limiti dimensionali massimi delle unità immobiliari indicati all'articolo 20 e 31.

Il recupero dei sottotetti, legittimamente esistenti, a fini abitativi potrà essere effettuato a condizione che il rapporto aeroilluminante sia pari o superiore a un sedicesimo, e che l'altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione, fermo restando che per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri; in caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta. (L.R.T. 5/2010 art. 3 lettera a)).

Si prescrive l'obbligo di mantenere l'inclinazione delle falde esistenti.

Anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, sono consentite, all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, le aperture di finestre, la realizzazione di lucernari sempre a seguire la pendenza della falda. Non è consentita la realizzazione di abbaini;

Devono altresì essere garantite idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici.

c) r3- Ristrutturazione integrale ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con addizione funzionale per adeguamento igienico-sanitario

La categoria **r3** è assimilata alle fattispecie di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) punto 3) e lettera e) della L.R.T. 1/2005, e comprende la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico – sanitario, con eventuale cambio della destinazione d'uso. Tali addizioni funzionali non comportano il rispetto delle dimensioni massime delle unità immobiliari indicate agli articoli 20 e 31.

Nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e strutturali nonché dei caratteri architettonici e di finitura sono ammessi:

- le opere della categoria **r1** ed **r2**;
- modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20 per cento del volume esistente. Non sono computate, ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, le addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di

renderlo abitabile o nella realizzazione di servizi igienici, qualora carenti, oppure nella creazione di volumi tecnici, scale, ascensori o autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come definito dall'articolo 55, comma 2, lettera b);

- gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. ;

Per l'ampliamento possono essere utilizzati porticati, logge, terrazze, a condizione che non sia compromessa l'abitabilità dei vani interessati, e che siano soddisfatti i requisiti di abitabilità stabiliti dal Regolamento Edilizio comunale il tutto come meglio specificato al successivo articolo 33 "Tamponamenti di elementi architettonico-edilizi (logge, balconi, portici, tettoie)".

In tali casi è prescritto un progetto unitario complessivo che contenga un attento esame dei prospetti e delle loro relazioni con il contesto.

Non è ammessa l'attuazione differita nel tempo per singole unità immobiliari, laddove gli interventi incidano sui fronti e le parti comuni del fabbricato.

Gli elaborati grafici di progetto devono evidenziare con chiarezza che a compimento dell'intervento:

1. la superficie coperta complessiva non superi il 40% della superficie complessiva del lotto di pertinenza dell'edificio, mentre la superficie impermeabilizzata non supera il 75%. Qualora il rilievo dello stato di fatto evidenzi il superamento di dette soglie, l'intervento risulta fattibile qualora non produca, direttamente o indirettamente una ulteriore diminuzione della superficie coperta e della superficie permeabile del lotto e comporti, di contro, un qualunque miglioramento dello stato precedente;
2. risultano rispettate le distanze di cui al D.M. 1444/1968
3. risultano soddisfatte le dotazioni di parcheggi richieste dalle vigenti norme nazionali e regionali, con dotazione minima per ciascuna residenza di 1 posto auto/unità immobiliare. Detto posto auto potrà essere reperito anche al di fuori del lotto interessato ma comunque all'interno del centro abitato e/o nucleo urbano ed insediativo di appartenenza

Art. 27 – Sostituzione edilizia (s)

L'intervento di sostituzione, definito dalla lettera h) comma 1) dell'art. 78 della L.R.T. 1/2005, comporta la completa riorganizzazione distributiva, funzionale, planovolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario.

In tale intervento, all'interno dei centri abitati, si comprende anche quanto definito all'articolo 79 lettera e) della L.R.T. 1/2005;

Qualora gli edifici soggetti a sostituzione siano utilizzati stabilmente per residenza o per attività produttive, prima dell'attuazione dell'intervento di sostituzione sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione straordinaria.

In tutti gli altri casi sono solo interventi indifferibili ai fini della incolumità pubblica.

Gli elaborati grafici di progetto devono evidenziare con chiarezza che a compimento dell'intervento:

- 1- la superficie coperta complessiva non superi il 40% della superficie complessiva del lotto di pertinenza dell'edificio, mentre la superficie impermeabilizzata non supera il 75%. Qualora il rilievo dello stato di fatto

evidenzi il superamento di dette soglie, l'intervento risulta fattibile qualora non produca, direttamente o indirettamente una ulteriore diminuzione della superficie coperta e della superficie permeabile del lotto e comporti, di contro, un qualunque miglioramento dello stato precedente;

- 2- risultano rispettate le distanze di cui al D.M. 1444/1968
- 3- risultano soddisfatte le dotazioni di parcheggi richieste dalle vigenti norme nazionali e regionali, con dotazione minima per ciascuna residenza di 1 posto auto/unità immobiliare. Detto posto auto potrà essere reperito anche al di fuori del lotto interessato ma comunque all'interno del centro abitato e/o nucleo urbano ed insediativo di appartenenza;

Art. 28 - Ristrutturazione urbanistica (ru)

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui al comma 1 lett. f) dell'art. 78 della L.R.T. 1/2005, sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Essi pertanto ridefiniscono le regole e le modalità insediative, e comprendono:

- la demolizione con ricostruzione;
- la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici;
- i frazionamenti e gli accorpamenti di cui al successivo articolo 32 delle presenti Norme.

Sono ammesse modifiche:

- dei tipi edilizi;
- della suddivisione dei lotti;
- dei tracciati stradali;
- del rapporto tra spazi edificati e spazi non edificati.

Qualora gli edifici soggetti a demolizione tramite ristrutturazione urbanistica siano utilizzati stabilmente per residenza o per attività produttive, prima dell'attuazione dell'intervento di ristrutturazione sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione straordinaria. In tutti gli altri casi sono da consentire solo interventi indifferibili ai fini della incolumità pubblica.

Art. 29 - Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia (am)

Le addizioni volumetriche definite dall'art. 78 comma 1 lett. g) della L.R.T. 1/2005, sono consentite in ampliamento orizzontale o verticale dell'edificio esistente e/o come rialzamento in sagoma del medesimo.

Nel caso in cui le addizioni volumetriche siano applicate a porzione di edificio, sono prescritti l'allineamento in altezza con i fabbricati contigui e l'allineamento sul fronte strada, fatti salvi i diritti di terzi.

L'addizione volumetrica, per edifici esistenti, non impone il rispetto delle dimensioni massime delle unità immobiliari indicate agli articoli 20 e 31.

La categoria **am** comprende, con eventuale modifica di destinazione d'uso, le opere della categoria **r3** e la realizzazione di addizioni per la realizzazione di nuovi vani.

Tali addizioni non possono superare la misura massima complessiva di mq. 35 di superficie utile lorda in ampliamento della unità immobiliare esistente, e a condizione che l'addizione costituisca con l'esistente un insieme unitario e

morfologicamente compatibile.

Per l'addizione, soprattutto nel caso dei tessuti a edifici pluripiano, possono essere utilizzati porticati, logge, terrazze, anche per la ricomposizione dei prospetti, a condizione che si proceda attraverso un progetto unitario complessivo.

Gli elaborati grafici di progetto devono evidenziare con chiarezza che a compimento dell'intervento:

1. la superficie coperta complessiva non superi il 40% della superficie complessiva del lotto di pertinenza dell'edificio, mentre la superficie impermeabilizzata non supera il 75%. Qualora il rilievo dello stato di fatto evidenzi il superamento di dette soglie, l'intervento risulta fattibile qualora non produca, direttamente o indirettamente una ulteriore diminuzione della superficie coperta e della superficie permeabile del lotto e comporti, di contro, un qualunque miglioramento dello stato precedente;
2. risultano rispettate le distanze di cui al D.M. 1444/1968
3. risultano soddisfatte le dotazioni di parcheggi richieste dalle vigenti norme nazionali e regionali, con dotazione minima per ciascuna residenza di 1 posto auto/unità immobiliare. Detto posto auto potrà essere reperito anche al di fuori del lotto interessato ma comunque all'interno del centro abitato e/o nucleo urbano ed insediativo di appartenenza

Art. 30 - Demolizione senza ricostruzione (dm)

Consiste nella demolizione non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione di edifici. Qualora gli edifici soggetti a demolizione siano utilizzati stabilmente per residenza o per attività produttive, prima dell'attuazione dell'intervento di demolizione sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione straordinaria.

In tutti gli altri casi sono da consentire solo interventi indifferibili ai fini della incolumità pubblica.

Art. 31 - Nuova edificazione

Nel sistema insediativo sono interventi di nuova edificazione **(Cu.n)**, ossia interventi di trasformazione urbanistica ai sensi del comma 1 lett. a) dell'art. 78 della L.R.T. 1/2005:

- le addizioni al sistema insediativo, che necessitano di nuove urbanizzazioni, che costituiscono espansioni urbane;
- i completamenti urbani, all'interno del sistema insediativo consolidato, che necessitano di adeguamento delle urbanizzazioni;
- le saturazioni in aree non edificate, incluse all'interno del sistema insediativo consolidato, individuate su singoli lotti indicati nella Tavola n.2 del presente Regolamento urbanistico, ove, con apposita sigla alfanumerica, si fa riferimento a norme specifiche relative all'intervento in oggetto la cui specifica disciplina di intervento si trova agli articoli 56 e 57 in relazione al tipo di tessuto in cui sono inseriti.

Prescrizioni Generali

- che ciascuna delle unità immobiliari di nuova realizzazione abbia i requisiti minimi previsti per le singole destinazioni d'uso;
- che, trattandosi di costruzioni ad uso abitativo, ciascuna delle nuove unità abbia una SUL di almeno mq. 45 (art. 9 comma 5 disciplina di P.S.) e sia garantito il reperimento di almeno 1 nuovo posto auto per ogni nuova

unità abitativa risultante dall'intervento.

Nel territorio rurale le nuove residenze a servizio delle aziende da realizzare attraverso P.A.P.M.A.A. non possono avere superficie inferiore a mq. 60 di SUL e superiore a mq. 150 di SUL.

Art. 32 - Frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari

E' vietato il frazionamento di alloggi realizzati o ampliati attraverso gli interventi previsti dal presente R.U. nei tessuti, nelle aree di trasformazione (At), in quelle di riqualificazione (Rqu) e nei completamenti urbani per un minimo di 15 anni dalla data di efficacia dell'abitabilità.

Resta consentito il frazionamento di edifici legittimamente esistenti posti nel sistema insediativo, alla data di adozione del presente RU, in più unità immobiliari alle seguenti condizioni:

- che ciascuna delle unità immobiliari di nuova realizzazione abbia i requisiti minimi previsti per le singole destinazione d'uso;
- che, trattandosi di unità ad uso abitativo, ciascuna delle nuove unità abbia una SUL di almeno mq. 45 (art. 9 comma 5 disciplina di P.S.) e sia garantito il reperimento di almeno 1 nuovo posto auto per ogni nuova unità abitativa risultante dall'intervento (all'interno dei tessuti urbani è ammesso il reperimento dei posti auto in aree limitrofe o in autorimesse purchè collegate da vincolo di pertinenzialità).

Sono sempre ammessi gli accorpamenti di unità abitative esistenti.

Nel **territorio rurale ovvero nel territorio prevalentemente non urbanizzato di cui agli ambiti del Titolo III Capo II**, la realizzazione di nuovi alloggi anche mediante frazionamento di unità abitative esistenti deve avvenire o attraverso redazione di P.A.P.M.A.A. in caso di edifici agricoli oppure deve attingere al dimensionamento del presente RU. In ogni caso non possono essere realizzati alloggi di superficie inferiore a mq. 60 di SUL ed , in caso di accorpamento, di superficie superiore a mq. 150 di SUL.

Art. 33 - Tamponamenti di elementi architettonico-edilizi (logge, balconi, portici, tettoie)

Gli interventi di cui al presente articolo sono finalizzati al miglioramento architettonico edilizio e della funzionalità degli edifici esistenti, intesa anche come miglioramento delle capacità di contenimento dei consumi energetici, delle prestazioni relative all'accessibilità, nonché della qualità estetica.

Gli interventi di cui al presente articolo sono compresi nelle categorie della ristrutturazione edilizia **r3**.

Gli oggetti di detti interventi sono di norma nel filo dei corpi di fabbrica; possono essere esterni ad esso purché non comportino diminuzione della funzionalità degli spazi pubblici su cui si dovessero affacciare, eventualmente confinanti, e se omogenei al tessuto urbanistico in cui si collocano.

Qualora l'intervento riguardi edifici pluripiano è prescritta la presentazione di un progetto unitario esteso all'intero prospetto da autorizzare e realizzare in modo complessivo.

Art. 34 - Edifici resi inagibili da eventi eccezionali o calamitosi (rc)

Gli interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili, a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da causa di forza maggiore, accaduti successivamente alla approvazione del presente regolamento, sono sempre ammissibili e devono rispettare le regole e le destinazioni del tessuto o zona entro le quali ricadono dette testimonianze edilizie.

La dimostrazione dell'effettiva sussistenza di eventi eccezionali o calamitosi deve essere contenuta in appositi elaborati tra cui una perizia giurata redatta da professionista abilitato e secondo quanto dettagliato dal REC.

Qualora si tratti di fedele ricostruzione, la cui richiesta sia presentata entro 10 anni dall'evento calamitoso, il Permesso di Costruire viene rilasciato a titolo gratuito.

Le prescrizioni di cui al presente articolo non si applicano in caso di ricostruzioni filologiche riconducibili nei limiti dell'intervento di restauro.

Art. 35 - Pertinenze del patrimonio edilizio- Opere pertinenziali esterne – Piscine, Campi da tennis, Aree Ludiche attrezzate, Garage interrato

Per pertinenze del patrimonio edilizio si intendono costruzioni accessorie, ossia opere o manufatti a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, non suscettibili di utilizzo autonomo quali cantine e ripostigli, destinate ad usi accessori che migliorano l'utilizzo dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento.

Le costruzioni accessorie necessarie e compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento sono da considerarsi parte integrante dell'edificio stesso, pertanto non determinano incremento del carico urbanistico e non possono avere uso commerciale disgiunto.

Piscine, Campi da tennis, Campi da calcetto

La realizzazione di piscine, campi da tennis, campi da calcetto, e altre opere per pratiche sportive e ludiche ad uso privato e a carattere pertinenziale dell'edificio o complesso principale, è sottoposta alle seguenti prescrizioni, fatto salvo quanto diversamente e ulteriormente stabilito ai successivi Capo I e II del Titolo III:

- le opere devono mantenere il migliore rapporto con l'andamento del terreno;
- in nessun punto il piano dei campi da tennis o il bordo superiore della piscina può discostarsi di oltre 50 cm. dalla quota originaria del terreno;
- se poste in territorio rurale, si devono rispettare gli allineamenti del tessuto agrario quali muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
- per eventuali schermature a verde e piantumazioni si devono utilizzare specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili;
- All'interno delle aree protette SIC e SIR, nella Riserva Provinciale del Monte Penna e nelle aree contigue come perimetrale nelle tavole di R.U. nonché nella aree protette del Codice dei Beni Culturali ed Ambientali, non possono essere previsti impianti di illuminazione esterna se non a basso impatto (luci basse soffuse; segnapasso ecc...allo scopo si veda la L.R.T. 37/2000, s.m.i. e Linee Guida Regionali e s.m.i.) e secondo le indicazioni dei singoli ambiti territoriali;

Piscine

La realizzazione di vasche scoperte ad uso piscina a servizio di attività turistico-ricettive, agrituristiche, residenze private, ove ammissibile secondo quanto indicato nelle rispettive norme delle singole zone, deve rispettare le seguenti condizioni:

- che non siano distrutte opere quali viabilità rurale e altre opere agrarie minori;
- sia dimostrato l'approvvigionamento idrico autonomo;
- sia dimostrata la fattibilità idrogeologica;
- le sistemazioni esterne, compresa la pavimentazione perimetrale, siano realizzate con materiali conformi ai luoghi quali cotto, legno, manto erboso, pietra naturale e simili;
- macchinari e accessori siano interrati o completamente nascosti in vani tecnici opportunamente schermati;
- l'illuminazione della zona circostante sia bassa o interrata (luci basse soffuse; segnapasso ecc...).

Campi da tennis

La realizzazione di campi da tennis a servizio di attività turistico ricettive, agrituristiche, residenze private, ove ammissibile secondo quanto indicato nelle rispettive norme, deve rispettare le seguenti condizioni:

- non si determini sensibile trasformazione planovolumetrica alle morfologica delle giaciture dei suoli preesistenti;
- non interferiscano con la rete viaria e scolante;
- la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia realizzata in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti l'intorno;

Garage interrato

La realizzazione di garages a servizio di attività turistico ricettive, agrituristiche, residenze private, ove ammissibile secondo quanto indicato nelle rispettive norme di zona, deve rispettare le seguenti condizioni:

- a) che la morfologia del sito di intervento consenta limitate opere di scavo e contenimento;
- b) che la rampa di accesso sia realizzata in modo perpendicolare all'edificio;
- c) che la parete di edificio interrato libera dal terreno sia limitata al solo vano di accesso;

Art. 36 - Aree e corti private e condominiali (art. 57 c. 3 lett. f) P.S.)

Sono ammesse le modificazioni del terreno finalizzate a:

- a) realizzare posti auto,
- b) realizzare gli interventi previsti dal precedente articolo
- c) costruzioni destinate ad autorimesse pertinenziali, di pensiline, porticati, pergolati e gazebo, nei limiti stabiliti dal vigente Regolamento Edilizio, con esclusione delle aree e degli immobili di valore storico architettonico.

E' sempre ammessa la rimozione di elementi impropri presenti nelle corti al fine di liberare gli spazi e garantire un rispetto dei caratteri identitari dell'ambiente edificato.

E' sempre ammessa la piantumazione di arredi vegetali privilegiando le essenze autoctone e realizzazione di orti al fine di migliorare le relazioni tra ambiente naturale ed ambiente edificato.

E' prescritto il mantenimento in maniera decorosa di tutte le aree e corti private e condominiale.

Art. 37 - Regole per la progettazione nei centri abitati

Le presenti regole devono considerarsi indicazioni per la qualità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione nei centri abitati.

Per gli interventi sugli edifici esistenti, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione, di saturazione, di completamento nei centri urbani i progetti considerano e danno esplicita dimostrazione di aver tenuto conto dei seguenti criteri:

- allineamento con gli edifici contigui nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni, sostituzioni e ristrutturazione urbanistica;
- allineamento delle componenti architettonico edilizie quali tettoie, portici, logge, balconi;
- continuità dei percorsi pubblici;
- qualificazione anche di immagine degli spazi pubblici;
- ricomposizione delle coperture, in particolare in caso di sopraelevazione, per dar luogo a coperture omogenee ed eliminare eventuali irregolarità ed elementi estranei.

Per la nuova edificazione devono essere rispettate le indicazioni contenute nelle schede allegate alle presenti norme, avendo cura, di seguire il disegno di assetto contenuto nelle schede sia nell'eventuale proposta alternativa, di costituire spazi pubblici o di uso pubblico ben utilizzabili e significativi per il contesto, di evitare la frammentazione degli spazi pubblici per non creare spazi residuali privi di senso urbano e suscettivi di creare luoghi insicuri, di utilizzare forme e materiali di qualità, durevoli nel tempo, di qualificare l'immagine e la funzione degli spazi a verde, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti.

Le acque meteoriche dovranno essere raccolte con dispositivi tali da consentirne il recupero e il riuso a fini domestici.

Art. 38 - Regole per il verde urbano

Le aree a verde svolgono funzioni ornamentali, di riequilibrio atmosferico, di svago, di sport, di riposo, di schermo, di contenimento dei terreni, con effetti positivi sulla salute umana e sul benessere, nonché sull'immagine dei luoghi.

In ordine al loro ruolo, il presente Regolamento Urbanistico individua diversi tipi di aree a verde, riconoscibili con apposita simbologia sulle tavole grafiche ed elencati all'Art. 10 delle presenti Norme.

Oltre quanto disposto specificatamente per ogni tipo di verde dalle presenti Norme, le sistemazioni delle nuove aree verdi e di quelle esistenti devono sempre osservare le prescrizioni relative alla loro natura e alla loro disposizione degli alberi (regolare, a macchia, a filare, ecc.).

Il Comune può dotarsi di apposito Regolamento –o integrare il Regolamento Edilizio con apposita sezione- ai fini della tutela e della manutenzione delle aree verdi pubbliche e private e delle componenti vegetazionali del territorio comunale, indicando regole per l'abbattimento degli alberi, per la salvaguardia delle alberature tramite aree di pertinenza, per i danneggiamenti alle piante, per la difesa delle piante in aree di cantiere, per la salvaguardia delle funzioni estetiche degli alberi, per i nuovi impianti e per le sostituzioni, per la progettazione del verde pubblico, per il verde per parcheggi e per le alberate

stradali, nonché per tutti gli interventi sul verde privato.

Sono sempre ammessi, di iniziativa sia pubblica che privata, progetti di riqualificazione del verde, comunque approvati dall'Amministrazione Comunale, per produrre un miglioramento ambientale anche attraverso un incremento della superficie a verde e del patrimonio arboreo dell'area interessata.

Le aree a verde privato esistenti all'interno dei tessuti, devono essere mantenute negli usi attuali, a giardino o come semplice pertinenza, è ammessa la realizzazione di orti, perché il terreno rimanga permeabile.

Art. 39- Requisiti e condizioni di sostenibilità ambientale

La progettazione di tutti gli interventi di ristrutturazione con aumento del carico urbanistico e di nuova costruzione deve considerare quanto definito nelle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana di cui alla D.G.R.T. n. 322 del 28/2/2005 come modificata con DGRT n. 218 del 3/4/2006" e loro modifica e/o integrazione.

A tal fine si applica quanto definito dal Regolamento Edilizio vigente con le norme di recepimento in materia di edilizia sostenibile e della ecoefficienza degli edifici (L.R.T. 1/05 – L.R.T.. 39/05 – D.Lgs. 192/05 e l.m.i.).

Condizioni di sostenibilità ambientale sono date nei seguenti Capi II, III, IV delle presenti Norme.

CAPO II

REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art. 40 - Ambito di applicazione

Con il presente Capo sono messe in opera le disposizioni del Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesaggistico, d'ora in poi PIT/PPR, e del Piano strutturale comunale vigente in merito a beni culturali e paesaggistici vincolati per disposizioni legislative e atti conseguenti, e alle invarianti strutturali individuate dal PIT/PPR e dal Piano strutturale.

Le regole di cui al presente Capo si applicano all'intero territorio comunale.

Le condizioni di tutela ambientale e paesaggistica hanno la specifica finalità di qualificare la progettazione e realizzazione degli interventi in ordine alla qualità ambientale e paesaggistica, e, oltre a quanto dettato dal presente Capo, comprendono:

- a) le regole per la progettazione nei centri abitati e per il verde urbano e i requisiti e le condizioni di sostenibilità ambientale dettate ai precedenti articoli 37, 38, 39,
- b) le regole generali e comuni di protezione delle risorse in territorio rurale e aperto,
- c) le regole specifiche per la progettazione edilizia nel territorio rurale e aperto al Capo II del Titolo III,
- d) le regole contenute al Capo III e al Capo IV del presente Titolo,.

Le regole di cui al presente Capo danno operatività ai vincoli e alle condizioni d'uso delle risorse statuite dal Piano strutturale e si applicano ai beni paesaggistici indicati dalle norme nazionali in materia e al paesaggio così come definito all'articolo 131 comma 1 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.: "per paesaggio "Per

paesaggio si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni."

I beni di cui al presente Capo sono considerati invariati strutturali ai sensi della L.R.T. 1/2005, e, per quanto in tale legge statuito all'art. 6, i limiti d'uso definiti dalle presenti Norme in attuazione del Piano strutturale ai fini della loro salvaguardia, non sono indennizzabili.

Ai fini del presente Capo, il regolamento definisce e classifica aree, beni, risorse e sistemi come segue:

a) Sono aree e beni di rilevante valore architettonico, archeologico, documentale, culturale e paesaggistico:

- a.1) le aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i. (Cod. Identificativo 183-1967_1 – Cod. Regionale 9053106 – Tipologia Art. 136 D.Lgs 42/2004 lettera d) – Atlante del Paesaggio ambito n. 37 "Amiata";
- a.2) Beni storici ed architettonici dichiarati con decreto ministeriale (La Sforzesca Cod. GR0089 – Rocca di Castell'Azzara, Cod. GR0038);
- a.3) Beni archeologici ed architettonici dichiarati con decreto ministeriale (Rocca Silvana);
- a.4) Siti archeologici minori indicati dal Piano Strutturale (art 57 comma 9):
 - a.4.1) Sito Monte Penna - Il muro di cinta descrive intorno alla sommità del poggio una elle, il fianco che rimane scoperto non ha bisogno di difesa visto che un baratro di circa 80-100 m di dislivello crea un ostacolo invalicabile. La tecnica costruttiva del muro di cinta è assai rozza; per la sua costruzione sono stati utilizzati blocchi di pietra locale di grosse dimensioni non squadrate e disposti in modo disordinato, senza l'uso di malta. Non è da escludere che si tratti di un intervento premedievale. Del borgo sono rimaste scarse tracce murarie, quasi fosse costituito in gran parte da capanne. La parte sommitale è occupata da murature scarsamente visibili, si intuisce parzialmente l'estensione e la forma e sono costituite da bozze di pietra squadrate legate da malta. Ai piedi di questa zona rilevata è presente un cumulo di macerie composto, da calce, scarsissimi frammenti di laterizi e bozze di pietra. E' molto probabile che in questa area fosse collocato un edificio turriforme di modeste dimensioni. I materiali ceramici rinvenuti durante la ricognizione permettono di datare l'abbandono dell'abitato nella seconda metà del XIII
 - a.4.2) Sito Monte Civitella e pianoro;
- a.5) le aree e i beni individuati come emergenze dal Piano territoriale di coordinamento provinciale vigente e dal Piano strutturale vigente (Riserva Naturale del Monte Penna in gran parte coincidente con il SIR 120);
- a.6) beni culturali appartenenti ad Enti pubblici o equiparabili art. 10 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e le cose oggetto di specifiche disposizioni di tutela di cui all'articolo 12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (per elenco vedi allegato "A" alle presenti Norme Tecniche di Attuazione);
- a.7) le seguenti aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del DLgs 42/2004 e s.m.i.:
 - a.7.1) Art. 142 lett. c) *"i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle*

acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna";

- a.7.2) Art. 142 lett. f) *"i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi";*
- a.7.3) Art. 142 lett. g) *"i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227";*
- a.7.4) Art. 142 lett. h) *le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici";*
- a.7.5) Art. 142 lett. m) *"le zone di interesse archeologico".*
- a.8) il Parco Nazionale Museo delle Miniere dell'Amiata istituito con Decreto Ministero dell'Ambiente in data 28 Febbraio 2002;
- a.9) Il patrimonio archeologico industriale;

b) Evidenziando che, in mancanza di individuazione cartografica, varranno le indicazioni dello Statuto del Piano Strutturale vigente, sono **invarianti strutturali:**

- b.1) per la **risorsa acqua**, regolate nel presente Capo e nei successivi Capi III e IV del presente Titolo II:
 - b.1.1) **quantità e qualità della risorsa idrica** da garantire nei diversi usi e da conservare ove censita dal quadro conoscitivo del Piano strutturale a garanzia della sostenibilità degli sviluppi futuri;
 - b.1.2) **canali irrigui** quali patrimonio storico e loro prestazioni come riserva per settore agricolo e come rete ecologica che garantisce lo spostamento di molte specie sul territorio;
- b.2) per la **risorsa suolo**, regolate nel presente Capo e nei successivi Capi III e IV del presente Titolo II:
 - b.2.1) **Aree boscate** e assimilate, la pineta adiacente al Centro Abitato di Castell'Azzara;
 - b.2.2) **Alberi monumentali** così come indicati nella scheda di rilevamento fornita durante la partecipazione pubblica nel contributo specifico:
 1. Cerro Sughero "*quercus crenata*";
 2. Castagno "*Castagnea sativa*";
 3. Castagno "*Castagnea sativa*";
 4. Abete "*Abies Alba*";
 5. Acero Montano "*Acer Pseudoplatanu*";
 6. Castagno "*Castagnea sativa*";
 7. Castagno "*Castagnea sativa*";
 8. Castagno "*Castagnea sativa*";
 9. Castagno "*Castagnea sativa*";
 10. Pioppo Bianco "*Poppullum Alba*";
- b.3) **Il paesaggio ipogeo** quale patrimonio storico e paesaggistico di elevato valore naturalistico e per la memoria della presenza antropica nella storia del territorio suddiviso come segue:
 - b.3.1) Il sistema dei geositi e delle grotte di cui fanno parte tutti i seguenti siti graficizzati con sigla alfanumerica **g.n** nelle tavole di RU (da g.1 a g.22 con numero di riferimento del Catasto Regionale)
 1. Grotta di Castell'Azzara o Buca/Grotta del Sassocolato (252) ;

2. Buca del Cornacchino (780); 2a Buca del Cornacchino 2;
3. Buca delle Nottole (781);
4. Buca del Poggio Ciavattino (782);
5. Buca delle Fossatelle o dell'Istrice (822);
6. Buca del Monte Civitella o Buca del Civitella (838);
7. Buca delle Capre o della Ripa di Selvena Inferiore (839);
8. Buca dell'Inferno o Lo Sprofondo (840);
9. Buca della Ripa di Selvena o Buca della Fata (841);
10. Sprofondo di Boccapiena (1219);
11. Grotta della Cima;
12. Buca del Brivido (1225);
13. Grotta Verde Azzurra (1226)
14. Buca della Fangaia (1267);
15. Spacco della Vipera (1318);
16. Pozzo del Corno di Cervo (1319);
17. Abisso del Monte Penna (1390);
18. Buca superiore delle Riporzaie o Grotta delle Riporzaie (1391);
19. Buca mediana delle Riporzaie o La Tomba (1225);
20. Buca inferiore delle Riporzaie o Buca della Volpe (1393);
21. Buca Gemella Prima o Buca del Cane e della Pecora (1472);
22. Buca Gemella Seconda o Buca di Radipopoli (1473);
23. **Prato Cupo** - Grande dolina (m200x50) con evidenti tracce periglaciali;
24. **Monte Civitella** - Rilievo aspro con aspetti carsici, tettonici e periglaciali, Vallone dell'inferno, cavità, Valore botanico rilevante. Punto panoramico di primaria importanza;
25. **Monte Penna** - La Vetta - Rilievo aspro nella parte orientale e ad altipiano con campi di doline e cavità. Sito geomorfologico, è un punto panoramico di primaria importanza; sito archeologico; sito di rilevante interesse botanico;
26. **Fosso Confino** - Geosito: calcari selciferi sup. in strati decimetrici, piegati a ginocchio in sn del solco torrentizio;
27. **Fossa del Morto** - Località di interesse geomorfologico per la valle sospesa del T. Fiume (Stridolone); punto panoramico sui calanchi del Fosso delle Gorgacce (T. Siele);
28. **Fossi Canala e Radichetto** (Testata) - Geosito: affioramento delle dolomie del Trias; sulla faglia Castell'Azzara-Rocca Silvana
29. **Poggio Mastro di Casa** - Geomorfosito: grandi doline (diam 50 m, prof. 15m) , disperse intorno alla parte sommitale;
30. **Poggio Pelato o Monte Rotondo** - Numerose doline anche di grandi dimensioni intorno alla parte sommitale; punto panoramico di primaria importanza; sito di interesse botanico rilevante;
31. **Ex Cava Monte Civitella** - Mulattiera di accesso dalla S.P. Castell'Azzara Selvena - Geosito: piega anticlinale nelle rocce (Calcarea nummulifera) sezionate nella scarpata a monte della strada;
32. **Il Sasso** - Geomorfosito: grande masso di breccia calcarea erosa dal mare (Pliocene), diviso in due parti da una frattura

conformata a gola; E' una delle numerose strutture che sottolineano il percorso della faglia Castell'Azzara -Rocca Silvana nella sua parte orientale;

33. Ripa di Selvena - Tratto occidentale della scarpata di faglia del rilievo di Castell'Azzara (monoclinale) che non è crollato; cavità e fenomeni carsici (doline); Punto panoramico di primaria importanza; sito di interesse botanico;

34. Piana Solforata - Geosito: fortissime emissioni di gas con acqua; vulcanetti di fango; sito di interesse botanico (Scheda 5/4);

b.3.2) Il sistema delle Gallerie Minerarie e delle Miniere di cui fanno parte tutti i seguenti siti graficizzati con sigla alfanumerica **m.n** nelle tavole di RU

1. Gallerie minerarie del "Cornacchino";
2. Miniera "Morone";
3. "Pozzo Torino";
4. Miniera "Dainelli";
5. Miniera "di Ribasso";
6. Gallerie miniera "della Solforate";
7. Gallerie minerarie "del Siele".

b.3.3) **Area Carsica** (indicate con apposita campitura nelle tavole di RU (Geosito P.S. - scheda di sintesi 5/3 – 5/7 – 5/8).

b.3.4) **Area Calanchiva** (indicata con apposita campitura nelle tavole di RU (Geosito P.S. - scheda sintesi 5/1).

b.4) per la **risorsa ecosistemi naturali**, regolate nel presente Capo e nei successivi Capi III e IV del presente Titolo II, nonché nel Capo II del Titolo III:

b.4.1) **I corridoi ecologici** – sono individuati con apposita campitura all'interno della tavola;

b.4.2) **I S.I.R.** (Siti di Importanza Regionale):

1. S.I.R. n. 99 "Foreste del Siele e Pigiletto di Piancastagnaio (IT5190013);
2. S.I.R. n. 119 "Alto corso del fiume Fiora" (IT51A0019);
3. S.I.R. n. 120 "Monte Penna, Bosco della Fonte e Monte Civitella" (IT51A0020).

b.5) per la risorsa **Città e sistemi degli insediamenti**, regolate per la gestione dal capo I del Titolo III e per la trasformazione dal Capo I del Titolo IV nonché tramite le prescrizioni contenute nelle Schede di intervento allegare alle presenti Norme:

b.5.1) Il Centro Storico di Castell'Azzara;

b.5.2) Il Centro Storico di Selvena;

b.5.3) La Sforzesca.

b.6) per la risorsa **Paesaggio e beni culturali**, oltre a quanto riportato nella precedente lettera a), le seguenti zone indicate nel Piano strutturale e regolate nel presente Capo e nei successivi Capi III e IV del presente Titolo II, nonché nel Capo II del Titolo III:

b.6.1) Campi Chiusi;

b.6.2) Pineta adiacente al Centro Abitato di Castell'Azzara;

b.6.3) Memorie storiche diffuse nel paesaggio;

b.6.4) Viabilità storica.

b.7) per la risorsa **Sistemi infrastrutturali e tecnologici**, regolate nel Capo IV

del Titolo III e nel Titolo IV:

b.7.1) modello localizzativo dello sviluppo infrastrutturale finalizzato al contenimento del consumo di suolo e alla concentrazione degli impatti funzionali e percettivi;

b.7.2) requisito delle infrastrutture per la mobilità: percezione significativa e qualificante del territorio tra cui:

1. la strada da Castell'Azzara e Selvena (tratto della S.P. n. 4);
2. la strada Provinciale n. 95 "della Sforzesca";

Oltre a quanto disposto dal presente Capo, la tutela e la valorizzazione del paesaggio sono da perseguire ordinariamente.

A tal fine sono prescritti:

- a) il rispetto delle specifiche caratteristiche dei sottosistemi del territorio rurale, individuati dal Piano strutturale vigente e recepiti dal presente Regolamento Urbanistico, da osservarsi nei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale;
- b) il rispetto dei limiti alle trasformazioni che il presente Regolamento Urbanistico impone nella articolazione delle zone E del territorio rurale, al fine di contenere la riduzione delle risorse agroambientali, di tutelare le aree boscate, di ammettere lo sviluppo delle attività unicamente in coerenza col valore paesaggistico dei luoghi in cui tali attività si espletano, in applicazione delle prescrizioni dettate dall'art. 22 e dall'art. 23 della disciplina del PIT/PPR nonché dall'art. 5 della sua specifica disciplina paesaggistica;
- c) il rispetto delle regole dettate dal presente Regolamento Urbanistico per la tutela dei centri e dei nuclei storici, nel sistema insediativo e in quello del territorio rurale, in applicazione dell'art. 10 bis della disciplina del PIT/PPR;
- d) il rispetto delle indicazioni dettate per gli interventi di trasformazione dal presente Regolamento Urbanistico, e la possibilità di proporre soluzioni migliorative da parte dei soggetti proponenti e attuatori, tramite l'individuazione di interventi di trasformazione e riqualificazione che perseguano la qualità dei paesaggi urbani e garantiscano la costituzione di luoghi di relazione, socialità e condivisione dei significati che quegli stessi luoghi assumono per la cultura civica, come prescritto dall'art. 10 bis della disciplina del PIT/PPR;
- e) il rispetto delle regole che il presente Regolamento Urbanistico dispone per il recupero e la riqualificazione di strutture produttive dismesse situate al di fuori delle aree urbanizzate e implicanti il mutamento della destinazione d'uso, secondo criteri di localizzazione e di ripristino paesaggistico, come prescritto dall'art. 18 della disciplina del PIT/PPR;
- f) il rispetto delle regole che il presente Regolamento Urbanistico dispone ai fini della tutela ambientale e paesaggistica per la realizzazione e il completamento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate, per garantire soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento nei contesti paesaggistici di tali insediamenti o la loro riqualificazione ai medesimi fini, con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata, come prescritto dall'art. 19 della disciplina del PIT/PPR;

- g)** il rispetto delle regole dettate dal presente Regolamento Urbanistico per le aree protette, i parchi, le aree di valore storico archeologico, le aree destinate temporaneamente alle attività di escavazione, come prescritto dall'art. 6 della specifica disciplina paesaggistica del PIT/PPR;
- h)** il rispetto per i limiti e i criteri disposti dal presente Regolamento Urbanistico ai fini del risparmio energetico e della produzione energetica tramite l'utilizzo di fonti rinnovabili, affinché tali politiche non importino danni al paesaggio e alle sue invarianti, in riferimento a quanto stabilito dall'art. 34 bis della Disciplina del Piano di indirizzo territoriale.

Art. 41 - Regole generali

Sui beni oggetto del presente Capo sono, di norma, ammessi i seguenti interventi, salvo ove diversamente specificato:

- a)** manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia **rt** degli edifici esistenti, al fine del loro utilizzo collegato alla gestione e alla fruizione delle risorse presenti, tutelate dal presente Capo e dai vincoli sovraordinati;
- b)** il restauro e il recupero delle opere agrarie minori, delle componenti del paesaggio agrario, delle componenti vegetazionali, di ogni opera che costituisca documento materiale della cultura e della storia insediativa locale;
- c)** la naturalizzazione di terreni coltivati ove ne sia dimostrata l'utilità per specie di flora e fauna di interesse;
- d)** la realizzazione e l'ampliamento di elementi lineari e puntiformi delle aree di collegamento ecologico mediante allargamento di fasce riparie, costituzione di siepi, alberature, boschetti e muretti a secco;
- e)** la manutenzione dei tracciati viari esistenti, l'eventuale loro ammodernamento funzionale purché compatibilmente con le caratteristiche del contesto e del tracciato medesimo, ai fini della sicurezza delle persone e per realizzare percorsi ciclopedonali;
- f)** l'installazione di segnaletica e cartellonistica informativa sullo stato delle risorse naturali, servizi ristoro e informazione, noleggio biciclette, manufatti in legno funzionali alla rete escursionistica in aree attrezzate a tal scopo, ubicate di norma lungo la viabilità e i percorsi esistenti; segnaletica a servizio di attività turistiche e agrituristiche e di qualunque altra attività presente o ammessa dalle presenti Norme;
- g)** l'adeguamento di segnaletica stradale e di informazione turistica lungo la viabilità esistente purché non ostruisca punti di vista panoramici;
- h)** l'apertura di piste fuori strada per mezzi motorizzati necessari alle attività agro-silvo-pastorali o all'approvvigionamento di rifugi, posti di soccorso, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, prevenzione incendi, realizzazione di opere pubbliche;
- i)** le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo;
- j)** le opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, naturalistiche;
- k)** realizzazione di strutture temporanee di servizio e igienico-sanitarie, anche con ciclo stagionale, con utilizzo di forme e materiali non lesivi dei valori estetico percettivi o specificatamente tutelati;
- l)** realizzazione di strutture leggere per l'informazione turistica, permanenti o a ciclo stagionale, con utilizzo di forme e materiali non lesivi dei valori estetico percettivi o specificatamente tutelati;

- m)** realizzazione di strutture per la gestione delle risorse naturalistiche, ivi compresa la fauna, permanenti o ciclo stagionale, con utilizzo di forme e materiali non lesivi dei valori estetico percettivi o specificatamente tutelati;
- n)** realizzazione di strutture per le attività di ricerca, studio, ai fini didattici, scientifici, culturali, permanenti o a ciclo stagionale, con utilizzo di forme e materiali non lesivi dei valori estetico percettivi o specificatamente tutelati;
- o)** realizzazione di manufatti funzionali alla cura di verde privato (boschetti e giardini) pertinenziale di edifici esistenti se ammessi dalla specifica disciplina di zona, con utilizzo di forme e materiali non lesivi dei valori estetico percettivi o specificatamente tutelati;
- p)** le opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico, parcheggi pubblici, viabilità pubblica) funzionali ad attività pubbliche, purché siano tutelati i segni storici del paesaggio urbano e rurale, la viabilità storica, le opere agrarie minori;
- q)** nuove costruzioni solo per finalità pubbliche, per le quali sia dimostrato che il sito scelto sia utilizzabile a tal fine e che non vi sono alternative di pari livello per il soddisfacimento di tali finalità, e sempre che non siano compromesse le caratteristiche ambientali e paesaggistiche.

Tipi, dimensioni e colori della segnaletica e cartellonistica ammessa dal presente articolo sono soggetti a preventiva approvazione comunale del progetto, fino all'approvazione di apposita regolamentazione nel Regolamento Edilizio Comunale.

Le strutture ammesse dal presente articolo alle lettere l,m,n sono vincolate all'uso per il quale sono destinate in attuazione delle presenti Norme e non costituiscono superfici recuperabili a diverso fine.

Sono sempre vietati:

- a)** nuove infrastrutture ad eccezione di quelle indicate nel presente Regolamento, ivi compresi impianti della telefonia mobile (se non in forme, dimensioni, tecnologie tali da permetterne l'inserimento senza impatti) e impianti per la produzione di energia eolica, fatti salvi i piccoli generatori eolici ad uso agricolo;
- b)** l'apertura di nuove cave;
- c)** la derivazione di acque superficiali e profonde in quantità superiori al mantenimento del minimo deflusso costante vitale negli alvei sottesi;
- d)** la riduzione o la trasformazione di vegetazione boschiva e assimilata, di zone umide e degli acquiferi, di minerali e fossili, di formazioni arboree di argine, ripa e golena, di alberature segnaletiche, monumentali, di arredo e stradali, di siepi rigenerate e residue, di vegetazione forestale presente nelle aree di pregio paesaggistico e/o di verde privato individuate dal presente Regolamento Urbanistico;
- e)** arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale;
- f)** alterazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie, di viabilità e tracciati storici, di emergenze geomorfologiche e florofaunistiche;
- g)** l'abbattimento, rimozione e trasformazione dei muri a secco esistenti costituenti i tradizionali terrazzamento o utilizzati per la regolarizzazione di piani, salvo che sia indispensabile alla trasformazione edilizia.

Art. 42 - Regole specifiche

Sui beni oggetto del presente Capo valgono altresì le seguenti regole specifiche suddivise in seguito al valore del bene:

1) Riserva Naturale del Monte Penna - Relativamente all'area interessata dalla Riserva Naturale del Monte Penna e dalle sue aree contigue così come riportate con apposita perimetrazione nella tavole grafiche, il Regolamento Urbanistico recepisce integralmente i contenuti del Regolamento delle Riserve della Provincia di Grosseto in modo particolare per quanto riguarda la disciplina delle attività edilizie, di quelle silvo-pastorali, turistico escursionistiche e didattiche, nonché il contenuto del Piano di Gestione. Costituiscono inoltre prescrizione per tutti gli strumenti operativi, ivi compresi gli specifici piani di settore, le seguenti misure di conservazione specifiche (Art. 32 c. 4 lett. d) P.S.):

- a) La naturalizzazione e progressiva sostituzione dei boschi di conifere;
- b) La conservazione e miglioramento della caratterizzazione ecologica dei boschi di latifoglie;
- c) La conservazione e recupero delle praterie secondarie e loro razionale gestione per la tutela dell'habitat anche attraverso un corretto uso del pascolo;
- d) Il mantenimento dei paesaggi carsici;
- e) La tutela delle cospicue colonie di chiroterri;

2) Tutela del patrimonio storico architettonico, archeologico e documentale. Il presente Regolamento Urbanistico recepisce i beni che costituiscono patrimonio storico architettonico e archeologico censiti dal Piano Strutturale. Tale patrimonio è soggetto obbligatoriamente a manutenzione ad opera della proprietà pubblica e privata e nel dettaglio:

- a) Sugli **edifici di valore storico architettonico** indicati dal presente Regolamento Urbanistico sono sempre ammessi interventi di restauro e di risanamento conservativo e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli stessi e gli interventi specifici previsti dal presente R.U. Su tali beni:
 1. È fatto obbligo del mantenimento delle partiture e delle aperture originali poste sui fronti principali e delle strutture portanti orizzontali originali, con particolare attenzione per le coperture.
 2. Le coperture possono essere sostituite, se deteriorate, solo con materiali analoghi a quelli originari, e comunque si possono utilizzare materiali e tecnologie volte a garantire il rispetto delle norme sismiche.
 3. Al fine di conservare i caratteri che attribuiscono valore storico ai nuclei e garantirne gli aspetti percettivi nonché la loro utilizzazione secondo consoni criteri manutentivi, sono prescritti:
 - (1) l'inedificabilità degli spazi scoperti, tali in quanto rispondenti alle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto insediativo, dell'impianto fondiario, o in quanto tradizionalmente destinati a usi collettivi;
 - (2) la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, e delle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, rispondenti alle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione, mediante la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, tali caratteristiche siano

riconoscibili e significative;

- (3) il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, in cui, e per quanto, esse siano state alterate, facendo riferimento a cartografie storiche, o ad altre idonee documentazioni storiche e iconografiche, ovvero a elementi o tracce superstiti degli assetti originari.

E', altresì, prescritta la conservazione integrale dei manufatti edilizi minori, e in genere dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali tabernacoli, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili, nonché delle fontane, fontanili e abbeveratoi con ripristino e mantenimento dell'acqua vitale al loro interno, siti in ogni parte del territorio, ancorché non individuati dal presente Regolamento urbanistico.

- b) Il **patrimonio archeologico** ha un preminente interesse e valore pubblico, ed è soggetto a:

1. interventi di tutela, restauro e valorizzazione dei beni archeologici presenti nei siti censiti dal presente Regolamento Urbanistico o, ancorché da questo non individuati, segnalati dalle competenti Autorità;
2. interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati.

- 3) Tutela della panoramicità.** A tutela dei valori estetico percettivi legati all'ampiezza delle visuali, individuati dal PIT/PPR per l'ambito di paesaggio n. 37 del Monte Amiata (Atlante dei Paesaggi del PIT) dei quali fa parte il territorio comunale di Castell'Azzara, il presente Regolamento Urbanistico obbliga ogni piano, programma o progetto che interessi tanto le aree vincolate quanto l'intero territorio, a considerare detti valori quali fondanti il paesaggio.

L'eventuale installazione di segnaletica lungo i tracciati aventi valore panoramico deve essere progettata in modo da non arrecare danno, né per dimensione né per materiali, ai valori indotti dall'ampiezza della visualità e dal paesaggio che ne viene percepito.

Per la tutela della panoramicità della "Villa Sforzesca" e' prescritta una fascia di rispetto di ml. 85 per lato nel tratto terminale della S.P. della Sforzesca lungo la quale è prevista la messa a dimora di essenze autoctone a formare un filare alberato. Lungo detta fascia sono vietate nuove costruzioni. Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono possibili interventi di ristrutturazione edilizia del tipo **r1**, senza cambio di destinazione di uso e/o ampliamenti volumetrici.

- 4) Aree vincolate degradate** Il presente Regolamento urbanistico non contiene aree degradate in quanto non individuate nel PIT/PPR:

- 5) Tutela della vegetazione di pregio** I complessi vegetazionali esistenti sono assoggettati ai seguenti vincoli:

- mantenimento delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena qualora tale vegetazione non pregiudichi il naturale scolo delle acque e le operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua; in tali formazioni non sono compresi gli impianti specializzati per l'arboricoltura da legno;
- mantenimento e ripristino delle aree boschive;
- conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare;
- conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo, filari di alberi, cespugli, canneti ecc., anche al fine di garantire "corridoi ecologici";

- divieto di utilizzo dei diserbanti e del pirodiserbo per il controllo della vegetazione della rete idraulica artificiale (canali di irrigazione, fossati e canali collettori);
- divieto di taglio di alberi, isolati o a gruppi, in buone condizioni vegetative che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio;
- mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo, stradali o a carattere monumentale;
- mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;
- tutto il verde non agricolo, nelle sue varie forme, merita comunque di essere tutelato e rinnovato con specie arboree locali, sia per la evidente funzione estetica, sia per il ruolo che la vegetazione in genere esercita sulla solidità del terreno e la salubrità dell'aria e la depurazione delle acque sotterranee;

Sono ammessi i seguenti interventi:

- la riduzione di formazioni lineari arboree e arbustive dovrà essere compensata attraverso il reimpianto di nuove di pari lunghezza di quelle eliminate. Il reimpianto dovrà essere effettuato esclusivamente con specie autoctone o naturalizzate, mentre l'eliminazione o la riduzione dovrà avvenire preferibilmente a carico delle formazioni composte da specie non indigene;
- introduzione di essenze arboree e cespugliate autoctone, finalizzate alla tutela della fauna.

E sempre vietato:

- l'impianto di essenze estranee ed infestanti;
- l'utilizzo su tutto il territorio comunale delle essenze coltivate di specie vegetali protette caratteristiche degli habitat all'Allegato A1 della L.R. 56/2000 e s.m.i. o inseriti nelle aree SIR.

6) Tutela degli ecosistemi naturali Secondo quanto individuato dal Piano strutturale vigente e dal presente Regolamento Urbanistico, gli ecosistemi naturali sono:

1. L'ecosistema delle zone umide minori, costituita da bacini di raccolta delle acque caratterizzati da dimensioni modeste e da acqua ferma o debolmente corrente (pozze, acquitrini, piccoli stagni, laghi, antichi lavatoi);
2. L'ecosistema delle eccellenze costituite dai SIR e dal "Paesaggio Ipogeo";

Al fine della conservazione di tali beni sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

1. opere di conservazione e miglioramento dei valori naturali e paesistici;
2. collegamenti pedonali e ciclabili con eventuali aree di sosta in punti caratteristici dotate di equipaggiamento paesaggistico, consistente in cartellonistica, materiale iconografico divulgativo, didattico ecc...;
3. interventi di piantagione e mantenimento di specie di flora autoctona sulle sponde e nelle porzioni d'acqua, compatibilmente con le funzioni proprie di ogni zona umida minore;
4. limitate attività ricreative, centri di cultura ambientale e di osservazione del patrimonio faunistico;

7) Tutela del patrimonio naturalistico faunistico

E' fatto obbligo di mantenere i nidi di Rondine (*Hirundo rustica*) presenti in edifici rurali, fienili, stalle e nelle varie tipologie di annessi agricoli. In caso di interventi edilizi questi dovranno essere eseguiti previa verifica di non presenza

della specie. Negli interventi di ristrutturazione edilizia si dovranno predisporre accorgimenti architettonici per favorire la presenza di avifauna e mammiferi come i Chiroteri.

8) Tutela della viabilità storica e vicinale

Ai fini di salvaguardare la viabilità storica, sono prescritti il mantenimento nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali, nonché, ove si siano conservati, o siano recuperabili, gli aspetti costruttivi e formali sia degli elementi di viabilità che dei relativi elementi di supporto e di arredo, quali i muri di recinzione latitanti e quelli di sostegno e di contenimento, e simili.

Al fine di quanto sopra sono vietate:

1. trasformazioni territoriali, fondiari, edilizie, che comportino la cancellazione di percorsi storici e di interesse paesaggistico,
2. l'asfaltatura della viabilità poderal e vicinale;
3. la distruzione o la manomissione delle diverse componenti formali e costruttive, dimensionali, di tracciato della viabilità storica e dei relativi elementi di supporto e di arredo, quali i muri di recinzione latitanti e quelli di sostegno e di contenimento, e simili;

Sono invece ammessi:

1. gli interventi volti a rimettere in luce la pavimentazione, e gli altri elementi costitutivi, originari, e a ripristinarne, per quanto possibile, gli assetti storici qualora tali elementi non siano stati irreversibilmente trasformati in elementi dell'esistente viabilità carrabile;
2. la posa in opera di pavimentazioni in terra stabilizzata e/o conglomerati a semipenetrazione.
3. La trasformazione delle strade vicinali, con limitati spostamenti del tracciato per esigenze funzionali dell'edificio esistente o di nuovo impianto. Nella progettazione dei nuovi tratti si devono rispettare geometrie fondiari esistenti e criteri di coerenza con il contesto ambientale e paesistico consolidato; recuperare tracciati preesistenti; allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno, evitare significativi movimenti di terra; riproporre i caratteri tipologici e costruttivi della viabilità principale.

CAPO III - REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE

Art. 43 - Regole per la tutela dell'aria e del clima acustico

Tutela dell'aria

La nuova edificazione di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti è ammessa previa valutazione degli effetti che le emissioni generano sulla qualità dell'aria nonché dietro dimostrazione della fattibilità e del relativo impegno all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

La valutazione di cui al comma 1 contiene la descrizione delle modalità e delle misure previste per evitare, ridurre, compensare effetti negativi del progetto sulla qualità dell'aria, attraverso l'attivazione di azioni dirette e indirette che permettano la riduzione, nell'ambito oggetto di intervento e negli ambiti comunque interessati dagli impatti, di emissioni inquinanti paragonabili alle maggiori emissioni derivanti dal nuovo impianto.

Gli obblighi relativi alle azioni di cui al comma 2 sono contenuti nella convenzione che accompagna il piano attuativo o in specifico atto d'obbligo di corredo al progetto, in assenza di piano attuativo.

"Nel regolamento edilizio delle aree con concentrazioni più elevate di radon, definite nelle campagne di rilevazione effettuate dai competenti organi di controllo (Regione Toscana, USL, ARPAT), saranno inserite prescrizioni per la costruzioni degli edifici in modo da limitare l'ingresso del radon tenendo conto delle seguenti indicazioni circa i principali accorgimenti in fase di progettazione che riguarderanno:

- a) l'isolamento dal terreno;*
- b) la possibilità di aerare il vespaio o le cantine;*
- c) la sigillatura delle vie di accesso del gas all'interno, rendendo impermeabili i solai, e l'isolamento di fessure e condutture;*
- d) la scelta di materiali da costruzione a basso contenuto di radionuclidi naturali." (cfr scheda 2B del PTC)*

Tutela del clima acustico

Le trasformazioni fisiche o funzionali degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione devono dimostrare di garantire il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nella vigente normativa di settore e devono conformarsi alla classe acustica della zona in cui ricadono ovvero presentare apposito piano di risanamento acustico ai sensi del vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica.

Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II dal vigente piano di classificazione acustica del territorio comunale non sono ammessi usi per attività produttive che comportino emissioni acustiche superiori ai limiti delle relative classi di destinazioni d'uso del territorio sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.

Nelle aree attribuite alla classe acustica V e VI dal vigente Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale non sono ammessi usi residenziali,

ad esclusione delle residenze necessarie al personale di custodia ove ammesse dal presente Regolamento urbanistico, sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.

Nei casi di interventi su manufatti esistenti adibiti ad usi non conformi alla classe acustica stabilita nel vigente piano comunale di classificazione acustica, é obbligatorio adottare misure adeguate a contenere e ridurre i livelli di inquinamento acustico, quali l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore o la messa in opera di barriere acustiche.

Art. 44 - Regole per la tutela dell'acqua

Al fine di garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica e l'equilibrio del bilancio idrico si applicano le relative disposizioni del presente Regolamento, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque.

Fermo restando le prescrizioni previste dal Piano Strutturale alle tavole QCG.4 e QCG.5 si dispone che nelle fasce comprese fra le sorgenti e la linea di spartiacque la realizzazione di eventuali nuovi pozzi deve essere subordinata alla presentazione di uno studio che dimostri l'assenza di interferenze.

Ai fini della razionalizzazione dei consumi di acqua potabile e del risparmio idrico nelle zone di maggiore espansione quali gli Interventi di cui al Titolo IV Capo I – Di trasformazione degli assetti insediativi [ovvero Art.74 Interventi di addizione e di riqualificazione insediativa- aree trasformazione (At)- Art. 75 – Interventi della riqualificazione e della crescita produttiva (Rqu)] e quelli di cui all'Art.66 (Ambiti Es.n) dovrà essere realizzata una doppia rete di distribuzione idrica (reti duali) per differenziare l'uso idropotabile da altri usi, destinando al primo le acque di migliore qualità. Le trasformazioni che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori o uguali a 10.000 mc/anno sono obbligatoriamente subordinati all'approfondimento dell'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema acqua e all'adozione delle misure tecniche e gestionali necessari a garantire un adeguato approvvigionamento, la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi.

Ai fini di cui sopra il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:

- valuta il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione e il suo impatto sul bilancio idrico complessivo del Comune;
- verifica la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici e alla eliminazione degli sprechi quali:
 - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
 - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
 - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
 - l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività produttive;
 - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo;

Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui ai precedenti commi. Nella scelta delle soluzioni relative all'area oggetto della trasformazione viene considerato e prioritariamente attuato quanto previsto dagli specifici piani di

settore vigenti.

In tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme è fatto comunque obbligo di:

- a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni unità abitativa, nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel sistema insediativo urbano;
- b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
- c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, qualsiasi altro dispositivo utile ai fini del risparmio idrico);
- d) prevedere uno specifico studio di fattibilità che dimostri la non interferenza con le principali sorgenti utilizzate per l'acquedotto qualora i pozzi di progetto si trovino a monte delle predette sorgenti.

Art. 45 - Regole per la tutela del suolo e del sottosuolo

Gli interventi di modificazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno non debbono comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi, e devono essere eseguiti secondo quanto previsto stabilito dalle presenti Norme in merito a fattibilità idrogeologica, geologica e idraulica..

Le modifiche del coefficiente di deflusso, conseguenti alla realizzazione di nuovi edifici, devono essere compensate mantenendo una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria o con opere di autocontenimento quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrogeologiche.

Gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi, viabilità pedonale o meccanica dovranno preferibilmente essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea dell'acqua.

aree percorse da incendi

Per le aree percorse da incendio valgono i vincoli di inedificabilità secondo quanto disposto da normativa vigente in materia.

Geositi e Miniere

Il presente Regolamento Urbanistico contiene l'indicazione dei geositi e delle miniere in ricezione del Catasto Regionale come integrate con uno specifico contributo in sede di partecipazione. Su tali aree indicate al precedente articolo 40 lettera b.2.2) e b.2.3) valgono le prescrizioni generali di conservazione e tutela salvo quanto espressamente previsto all'articolo 76.

Aree Carsiche e Calanchive

Il presente Regolamento Urbanistico contiene l'indicazione (con apposita campitura in Tavola n. 1) delle aree carsiche e calanchive indicate al precedente art. 40 lettere b.2.4) e b.2.5) dove prevede particolari azioni di tutela così come indicato all'interno della normativa di intervento dell'ambito agricolo (Articoli 64 e 65).

Art. 46 - Regole per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico

Al fine di considerare adeguatamente il sistema delle linee elettriche e dei relativi impianti esistenti, nonché delle eventuali nuove linee autorizzate:

- non è ammessa l'edificazione di manufatti adibibili a funzioni abitative,

ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore ovvero l'attivazione, mediante mutamento dell'uso, delle suindicate funzioni in manufatti esistenti nelle fasce di rispetto delle linee elettriche in cui l'induzione magnetica è superiore a $3 \mu\text{T}$,

- è considerata ammessa solo dietro dimostrazione della non sussistenza di alternative, l'edificazione dei manufatti, e l'attivazione delle funzioni, di cui al precedente comma, in una ulteriore fascia in cui l'induzione magnetica è superiore a $0,4 \mu\text{T}$
- è fatto obbligo al proponente la trasformazione che si intende localizzare in una fascia di metri 120 per lato dalla proiezione a terra del conduttore più esterno per le linee aventi tensione nominale d'esercizio superiori a 150 KV ovvero in una fascia di metri 80 per lato dalla proiezione a terra del conduttore più esterno per le linee aventi tensione nominale d'esercizio minore o uguale 150 KV, di provvedere alla misura delle fasce di cui ai commi 1 e 2 seguendo la metodologia indicata nel decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri dell'8 luglio 2003, recante "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti".

Art. 47 - Regole per la gestione dei rifiuti

Negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica soggetti a piano urbanistico attuativo e/o comportanti la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, dovranno essere previste aree destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti.

Nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, nonché nelle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, è fatto obbligo di prevedere siti da destinare alla realizzazione di "centri di raccolta", intese come insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, o comunque di garantire l'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Per le modalità di gestione dei materiali risultanti dalle demolizioni edilizie queste devono essere conferite presso un impianto di recupero autorizzato.

Per le modalità di gestione dei materiali provenienti dagli scavi si devono osservare i contenuti della Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 152 e successivo D.M. del 10 agosto 2012, n. 161 "Regolamento dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo".

Art. 48 - Regole per la tutela dall'inquinamento luminoso

Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, in fase di progettazione, appalto o installazione, dovranno essere eseguiti secondo criteri "antiquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico".

Ai fini di cui al comma 1, dovranno essere rispettate le Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna di cui alla deliberazione di Giunta regionale 27 settembre 2004, n. 962 e s.m.i.

Art. 49 - Regole per il risparmio energetico e criteri localizzativi impianti energetici da fonti rinnovabili

Efficienza energetica e obblighi relativi

Le nuove edificazioni e le ristrutturazioni delle unità immobiliari sono progettate e messe in opera in modo tale da contenere, in relazione al progresso della tecnica ed in modo efficiente sotto il profilo dei costi, le necessità di consumo di energia, in attuazione della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in materia.

Per i nuovi edifici, sostituzioni o ristrutturazioni urbanistiche è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 60% del fabbisogno annuale e ad almeno il 30% del fabbisogno annuale per il riscaldamento.

La progettazione di nuovi assetti morfologici insediativi, derivanti da azioni di trasformazione comportanti nuova edificazione e da ristrutturazioni urbanistiche, e la progettazione degli edifici in modo da garantirne l'efficienza ambientale, di iniziativa pubblica o privata, deve tener conto di:

- elevati standard di illuminazione naturale e condizione solare, in relazione alle diverse destinazioni degli edifici;
- garanzia dell'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche locali e legate alla morfologia del tessuto urbano;
- garanzia dell'esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari realizzati o progettati;
- garanzia di schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;
- garanzia di utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- riduzione dell'effetto "sacca termica", mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica;
- adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;
- utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
- adozione, ove possibile, di sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

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

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, sostituzione 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 almeno il 70% 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 dal P.T.C. e dalla normativa vigente in materia;
- per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia per cederla alla rete elettrica nazionale.

Per gli impianti non riconducibili alle tipologie sopra elencate valgono le disposizioni specifiche e generali riportate di seguito.

a) Impianti fotovoltaici - La realizzazione di impianti fotovoltaici è sempre ammessa negli ambiti a specializzazione funzionale produttiva (Zona D1 e D2), nonché negli ambiti destinati ad impianti tecnologici, preferibilmente integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici. La realizzazione di impianti fotovoltaici è inoltre obbligatoria nelle nuove costruzioni. La realizzazione di impianti fotovoltaici nel territorio aperto è ammessa nel rispetto dei criteri generali e di quelli localizzativi e prestazionali riportati nella L.R.T. 21 Marzo 2011 n. 11 e s.m.i. (disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia: Modifiche alla L.R.T. 39/2005) e le relative linee guida di cui al vigente D.M. 10.09.2010 oltre che alle altre norme e disposizioni regionali di settore.

b) Impianti a Biomasse e/o Biogas Gli impianti a biomasse e/o a biogas sono ammessi negli ambiti a specializzazione funzionale produttiva (Zona D1 e D2), all'interno degli ambiti di cave e miniere dismesse e secondo i limiti dimensionali indicati nelle zone omogenee di riferimento ovvero i 3 Mw di potenza elettrica installata. I medesimi impianti sono realizzabili in tutto il territorio prevalentemente non urbanizzato quale attività connessa a quella agricola ovvero esercitati dall'imprenditore agricolo nel rispetto dei criteri, limiti e parametri indicati dal P.T.C. , fermo restando che ad intervento ultimato:

- b.1)** gli impianti devono essere localizzati in prossimità della rete viaria carrabile esistente ed all'interno delle aziende agricole in modo da ottimizzare i trasporti del materiale e occupare in modo marginale la rete stradale pubblica;
- b.2)** per l'alimentazione degli impianti ci si deve avvalere dei prodotti locali e/o di quelli della zona (filiera corta), intendendo con ciò approvvigionamenti nel raggio di Km. 70 dall'impianto.
- b.3)** deve essere prestata fidejussione a garanzia dello smontaggio e dello smaltimento dell'impianto nonché dei percorsi carrabili realizzati per garantirne l'alimentazione al termine del periodo di utilizzo;

c) Impianti eolici - Gli impianti eolici sono ammessi, nell'ambito del sistema insediativo e nel territorio rurale, ad esclusione degli edifici e manufatti di interesse storico e dei nuclei storici, purché destinati all'autoconsumo e con altezza al rotore comunque inferiore a ml.12. Si dovranno rispettare i seguenti

criteri localizzativi:

- c.1)** sia esclusa l'interferenza con corridoi ecologici avifaunistici;
- c.2)** sono esclusi gli interventi nelle aree boscate e taglio di alberi di alto fusto;
- c.3)** al fine di minimizzare l'impatto visivo dovrà essere verificata la coerenza tra strutture tubolari e a traliccio con appositi studi di inserimento ambientale.

Criteri generali

Per l'autorizzazione, la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica e termica da F.E.R. si richiamano per quanto direttamente efficaci, i contenuti della Legge R.T. 39/2005 e s.m.i., le Linee Guida emanate in attuazione del D.Lgs 29.12.2003 n. 387, le Linee Guida regionali e loro modifiche ed integrazioni.

Per tutte le tipologie di impianti da installare si dovranno osservare i seguenti ulteriori criteri:

- sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana;
- sia dimostrata la salvaguardia degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche dei nuclei e centri antichi;
- sia dimostrata la tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici e dei nuclei antichi nel loro valore d'insieme;
- sia esclusa la realizzazione di nuove linee aeree di media e alta tensione di collegamento alla rete;
- sia prodotto uno studio idrologico-idraulico per interventi in aree sottoposte a tutela specifica e sia prevista la "trasparenza idraulica" per gli impianti fotovoltaici;



Selvina

CAPO IV - REGOLE DI PROTEZIONE E DI FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA E IDRAULICA

Art. 50 - Prescrizioni generali

Il presente Regolamento urbanistico contiene, per le aree oggetto di nuova previsione urbanistica con specifica ubicazione, la Carta della Pericolosità Geomorfologica, la Carta delle aree con problematiche idrogeologiche redatte secondo le disposizioni del D.P.G.R. 53/R/2011 e, per la Pericolosità Idraulica, studi specifici di approfondimento dei corsi d'acqua principali e del reticolo minore.

In relazione ai risultati dei suddetti studi idrologico idraulici il Regolamento Urbanistico contiene quindi anche la Carta della Pericolosità Idraulica redatta secondo le disposizioni del D.P.G.R. 53/R/2011 sempre per le aree oggetto di nuova previsione urbanistica con specifica ubicazione.

Per tutte le nuove previsioni con specifica ubicazione è stata redatta infine la carta di fattibilità geologica ed idraulica. Per i condizionamenti di fattibilità geologica ed idraulica delle altre previsioni senza specifica ubicazione si fa riferimento a quanto indicato nelle matrici di fattibilità riportate nella relazione geologica di supporto al R.U..

Dette cartografie sono nello Studio Geologico e nello Studio Idrologico – Idraulico, elaborati costitutivi del presente Regolamento urbanistico.

Per le rimanenti aree del territorio aperto e per quelle comunque senza specifica ubicazione si fa riferimento alle valide carte di pericolosità geologica ed idraulica allegate al Piano Strutturale.

A tutti i corsi d'acqua pubblica si applicano le disposizioni di cui al R.D. 523/1904.

Art. 51 - Aree soggette a tutela secondo le disposizioni del Piano di Assetto Idrogeologico

In tutto il territorio comunale di Castell'Azzara valgono le norme specifiche per gli interventi di trasformazione e gestione del territorio stabiliti nelle Norme di Piano del P.A.I. approvate con Del. C.R. 12/2005, secondo la classificazione areale della cartografia del P.A.I. stesso.

Con le Indagini Geologiche Tecniche e con lo Studio Idrologico Idraulico di supporto al presente Regolamento Urbanistico sono state definite con approfondimenti specifici le aree non precedentemente perimetrate dal P.A.I. in riferimento all'art. 16 (Norme di Piano Assetto idrogeologico) per il rischio geomorfologico e all'art. 8 per la prevenzione del rischio idraulico.

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

- *Aree non perimetrate ai sensi dell'art. 16 delle Norme di Piano Assetto Idrogeologico (Del. C.R. 12/05)*

Nel rispetto dell'art. 16 delle NTA del P.A.I. sono state individuate nella Carta della Pericolosità Geomorfologica e problematiche di dinamica costiera del R.U. le zone a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E.) ed a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E.) sulla base di adeguati studi geomorfologici di approfondimento eseguiti in sede di P.S. e recepiti nel presente R.U.. In tali zone, precedentemente non perimetrate dal P.A.I., valgono i vincoli e le prescrizioni contenuti nell'art. 13 (P.F.M.E.) e 14 (P.F.E.) delle Norme del P.A.I..

PERICOLOSITA' IDRAULICA

- *Aree non perimetrate ai sensi dell'art. 8 delle Norme di Piano Assetto Idrogeologico (Del. C.R. 12/05)*

Nel rispetto dell'art. 8 delle NTA del P.A.I. sono state individuate nella Carta della Pericolosità Idraulica del R.U. le zone a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.) ed a pericolosità idraulica elevata (P.I.E.) sulla base di adeguati studi idrologico idraulici di approfondimento eseguiti in sede del presente R.U.. In tali zone, precedentemente non perimetrata dal P.A.I., valgono i vincoli e le prescrizioni contenuti nell'art. 5 (P.I.M.E.) e 6 (P.I.E.) delle Norme del P.A.I..

Inoltre il RU recepisce gli indirizzi ad integrazione della disciplina del PAI contenute nelle disposizioni per gli A.G.T. di cui alla scheda 4C del PTC vigente:

- Nei territori provinciali ricadenti nel bacino nazionale del Fiume Tevere si applicherà la disciplina contenuta nel vigente P.A.I. del bacino stesso, mentre nei bacino interregionale del Fiume Fiora vengono recepite le direttive di cui agli artt. 16 e 17 del vigente P.A.I. del bacino interregionale del Fiume Fiora, facendo anche riferimento ai seguenti criteri;

- Nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata individuate nei P.A.I. vigenti e nelle aree in dissesto attivo individuate negli S.P.T. e A.G.T. comunali, evitare di convogliare nel suolo e nel sottosuolo acque di pioggia o di altra provenienza (scarichi, reflui etc...);

- Gli S.P.T. che, rispetto ai vigenti P.A.I., individuino ulteriori condizioni di pericolosità geomorfologica molto elevata ed elevata, vi applicheranno disposizioni coerenti con quelle del P.A.I.. A tal fine si ricorda che tutte le aree interessate da fenomeni franosi attivi e relative aree di influenza riportate nel *Catasto provinciale delle frane* sono da ritenersi, in via cautelativa e fatti salvi i dovuti approfondimenti eseguiti in sede di formazione dei P.S., aree a pericolosità geomorfologica molto elevata o elevata.

- Nelle aree ad elevata pericolosità, o che necessitino di interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, gli S.P.T. e A.G.T. faranno riferimento prioritario a destinazioni, usi ed interventi idonei a migliorare la regimazione delle acque, il consolidamento del suolo (anche attraverso le tecniche della bioingegneria) e il potenziamento della vegetazione arboreo-arbustiva. Nuovi insediamenti e infrastrutture eventualmente compatibili saranno comunque condizionati alla preventiva realizzazione di adeguate opere di messa in sicurezza e di misure di minimizzazione degli impatti.

- Gli S.P.T. e A.G.T. che individuino condizioni di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, oltre quelle individuate nei vigenti P.A.I., assumeranno disposizioni coerenti con quelle del PAI relative alle stesse aree. A tal fine si ricorda che tutte le aree per le quali ricorrono notizie storiche di allagamenti sono da ritenersi, in via cautelativa e fatti salvi i dovuti approfondimenti da eseguire in sede di formazione dei P.S., aree a pericolosità idraulica molto elevata o elevata.

- Nelle aree P.I.M.E. e P.I.E., il riutilizzo ai fini residenziali o ricettivi del patrimonio rurale di cui all'art. 5 comma 11, lettera d) dei P.A.I. approvati dalla Regione Toscana, sarà riferito ai casi in cui le condizioni di sicurezza idraulica siano assicurate per tempi di ritorno della portata di massima piena di anni 200 e gli eventuali adeguamenti per il completamento della messa in sicurezza non determinino condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree.

- Al fine di favorire il recapito e la dispersione delle acque piovane nelle aree di ricarica delle falde sotterranee, gli A.G.T. terranno conto della "Carta Idrogeologica" e della Carta delle Aree con Problematiche Idrogeologiche facenti parte del Q.C. del P.S. e delle relative norme di tutela.

Oltre a quanto disciplinato con i vigenti P.A.I., per le aree di pertinenza fluviale si

terrà conto dei seguenti criteri:

- ai fini della difesa del suolo, salvo accertate incompatibilità con le necessarie condizioni di sicurezza idraulica saranno assunti come riferimento la conservazione delle caratteristiche di naturalità degli alvei fluviali, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali e il rispetto delle aree di naturale espansione e relative zone umide collegate;
- saranno ammessi interventi di conservazione attiva delle fasce ripariali, nelle forme di bosco igrofilo "maturo", e delle aree di naturale espansione dei corsi d'acqua, ove efficaci per il rallentamento del deflusso idrico, nonché per la riqualificazione ecologica e paesaggistica;
- sarà valutata in via prioritaria la possibilità di recuperare e rinaturalizzare l'ecosistema fluviale, nonché di mantenere l'efficienza delle opere idrauliche localizzate a valle;

Art. 52- Regole e salvaguardie di protezione idrogeologica - Disciplina provinciale per la ricerca, coltivazione e utilizzazione delle acque minerali, di sorgente e termali

a) Regole e salvaguardie di protezione idrogeologica

Con la redazione delle Indagini Geologico Tecniche di supporto al R.U. sono stati condotti approfondimenti specifici e verifiche delle precedenti tavole del Piano Strutturale in riferimento alle problematiche idrogeologiche per l'intero territorio comunale.

In relazione a quanto sopra sono indicate le seguenti misure di protezione e salvaguardia.

MISURE DI PROTEZIONE PER LE AREE AD ALTA VULNERABILITÀ DELLA FALDA (BASSA PROTEZIONE DELL'ACQUIFERO) E MEDIA VULNERABILITÀ DELLA FALDA (MEDIA PROTEZIONE DELL'ACQUIFERO)

Nelle zone di alta vulnerabilità della falda (bassa protezione dell'acquifero in QCG 4 del P.S.), ogni intervento impattante la matrice interessata (acquifero vulnerabile) deve contenere studi idrogeologici di dettaglio finalizzati alla tutela della risorsa idrica ed alla definizione del grado di fattibilità progettuale.

Nelle zone di media vulnerabilità della falda (media protezione dell'acquifero in QCG 4 del P.S.) in relazione a tipologie di intervento e destinazione d'uso particolari, quali strutture per liquidi inquinanti, infrastrutture nodali, viarie di importanza regionale, fognarie, condotte, discariche e cave, la realizzazione degli interventi è subordinata all'effettuazione di studi idrogeologici di dettaglio finalizzati alla tutela della risorsa idrica ed alla definizione del grado di fattibilità progettuale, nonché alla necessaria definizione delle misure di mitigazione.

Ove non altrimenti disposto, nelle aree ad alta o media vulnerabilità valgono le Norme di cui all'art. 10 del PTCP di Grosseto, e la disciplina provinciale di cui ai contenuti della Scheda 3B punto 3:

Disposizioni specifiche per le aree ad alta vulnerabilità (bassa protezione dell'acquifero in QCG 4 del P.S.)

1. Evitare qualsiasi uso o attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire, ad esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti, il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante.

Tra gli usi e le attività da ritenersi incompatibili con la tutela delle aree in oggetto

sono annoverati:

- la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche aree di trasferimento, e aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani nei casi di comprovata necessità, e non delocalizzabili, da far constatare negli atti autorizzativi;
- la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
- attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
- la realizzazione di oleodotti.

2. Assicurare che, nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree in argomento o comunque ad esse

connessi, le caratteristiche qualitative delle acque rientrino, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite dal D.lgs. 152/06.

Nei corpi idrici di cui sopra i depuratori di reflui urbani ed industriali saranno dotati, se di nuova

realizzazione, di opere e impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore. Tali opere ed impianti accessori saranno realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti, che saranno comunque adeguati in tal senso entro 3 anni dall'approvazione del piano.

3. Orientare le pratiche colturali alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del "Codice di buona pratica agricola" redatto dall'A.R.S.I.A., di cui agli approfondimenti monografici del S.I.T.P.. Nell'esercizio delle attività agricole sarà vietato lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione.

4. Negli insediamenti urbani esistenti ricadenti nelle aree in argomento, assumere provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature ed eventuali fosse biologiche saranno alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili.

Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano. Come misura prudenziale non sono da prevedersi ulteriori carichi urbanistici interessanti le aree in

argomento; eventuali previsioni dovranno comunque, sulla scorta di appositi specifici studi, dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela di cui alla presente disciplina.

In tali zone, dovranno essere preferite tipologie edilizie che non richiedano la realizzazione di pali o scavi profondi che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti. Tali accorgimenti costruttivi saranno applicati a tutte le tipologie edilizie, comprese quelle approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale.

Disposizioni specifiche per le aree a media vulnerabilità (media protezione dell'acquifero in QCG 4 del P.S.)

1. Le attività antropiche dovranno limitare le infiltrazioni di sostanze inquinanti.
2. I depuratori di reflui urbani e industriali, se di nuova realizzazione, dovranno essere dotati di opere e impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale

stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore. Tali opere e impianti accessori saranno realizzati anche nei casi di ristrutturazione e ampliamento dei depuratori esistenti;

3. Prevedere opere e impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde anche per la realizzazione di:

- impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;

- impianti di raccolta, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;

- centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;

- attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;

- tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.

4. Sia limitato allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.

5. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree in argomento o comunque ad esse connessi, deve essere assicurato che le caratteristiche qualitative delle acque rientrino, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite dal D.lgs. 152/2006.

Disposizioni specifiche per le aree a bassa vulnerabilità (alta protezione dell'acquifero in QCG 4 del P.S.)

Pur non prevedendo specifiche norme di tutela, adottare comunque tutte le misure di prevenzione

dall'inquinamento previste dalla normativa vigente in materia di rifiuti, bonifiche e tutela delle acque.

AREE DI PROTEZIONE DEI POZZI PER USO POTABILE, AREE CON CONDUCIBILITÀ ELETTRICA ANOMALA CON VALORI SUPERIORI A 3.000 mS/cm

Zona di rispetto e Zona di Tutela assoluta delle acque sotterranee destinate al consumo umano (art. 94 D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.).

Per l'estensione areale delle aree vincolate in prossimità di pozzi destinati al consumo umano e le relative limitazioni d'uso del territorio valgono i disposti del D.Lgs. 152/2006.

Nella zona di tutela assoluta attorno a sorgenti, pozzi e punti presa, di raggio non inferiore a ml 10.00, sono ammesse esclusivamente opere di presa e strutture di servizio. Tale area deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche, protetta da esondazioni di corpi idrici limitrofi.

Nella zona di rispetto (raggio di 200 ml intorno all'opera di presa) sono vietati gli interventi, le opere, le destinazioni d'uso e le attività di cui al punto 4 dell'art. 95 del D.Lgs. 152/2006. Nelle suddette zone di rispetto è comunque vietata la trivellazione di pozzi con la sola esclusione di quelli da adibirsi ad uso pubblico per reperimento di risorse idriche ad uso potabile.

Aree con conducibilità elettrica anomala con valori superiori a 3.000 mS/cm (aree speciali con misure temporanee di protezione idrogeologica)

Tali aree, particolarmente fragili per forti condizionamenti naturali e dove si concentrano eccessivi prelievi, che hanno contribuito a creare condizioni avanzate e progressive di disequilibrio idrogeologico, necessitano di misure di tutela speciali temporanee.

Nelle aree soggette a misure speciali temporanee di protezione idrogeologica

sono vietate nuove opere di captazione a qualsiasi uso nonché il rilascio di nuove concessioni di derivazione ed autorizzazioni all'emungimento.

I proprietari dei pozzi esistenti e regolarmente autorizzati (qualsiasi uso), dovranno presentare adeguata documentazione idrogeologica e fotografica e dovranno dimostrare l'assoluta protezione idrogeologica nei pressi dell'opera di captazione.

I pozzi dovranno essere dotati di pozzetto di ispezione a tenuta e con chiusino ermetico, in modo da non avere pericolose interferenze con le acque superficiali e le acque sotterranee da proteggere.

Le opere dovranno rispettare tutti i requisiti di sicurezza per ciò che riguarda cadute accidentali di cose o persone nel perforo.

I pozzi dovranno essere dotati di regolare contatore per i controlli periodici dei prelievi.

Nel caso di utilizzo di sistema di emungimento con forza motrice esterna al perforo si dovrà adeguatamente impermeabilizzare l'intorno (cementazione, guaina o ulteriori sistemi di protezione) dove è collocato il motore ed il serbatoio del carburante, il piano impermeabilizzato, a quota inferiore della testa pozzo dovrà altresì presentare una pendenza adeguata verso l'esterno e recapitare eventuali sversamenti accidentali in una camera stagna di tenuta di adeguata volumetria e periodicamente ricavabile. Gli eventuali reflui dovranno altresì essere smaltiti nel rispetto della normativa ambientale vigente.

Per una miglior protezione della falda, è preferibile l'adozione di impianti di adduzione elettrosommersi allacciati a linea elettrica.

b) Disciplina provinciale per la ricerca, coltivazione e utilizzazione delle acque minerali, di sorgente e termali

Per perseguire gli obiettivi generali della normativa regionale e provinciale, il RU riprende e fornisce gli indirizzi stabiliti dal PCT (Scheda 3B- 4):

- favorire l'equilibrio tra le varie forme e modalità di utilizzazione della risorsa, basato sulla conservazione degli assetti idrogeologici, sia per quanto attiene gli aspetti qualitativi e quantitativi e sulla possibilità di rigenerazione della risorsa.
- eventuali criteri di preferenzialità tra le tipologie di sfruttamento delle risorse e loro destinazione d'uso potranno essere definiti in riferimento alla coerenza della disciplina delle UMT di cui all'art.18 ed alle restanti regole insediative di cui al Titolo III delle norme del PTC
- per i nuovi prelievi della risorsa che interessano le aree di protezione ambientale valutare le eventuali interferenze con le concessioni in essere ed altri usi in atto; tale valutazione, utile per gli obiettivi di sostenibilità dell'utilizzo proposto ed a sostegno della rinnovabilità e dell'uso razionale delle risorse, sarà orientata anche:
 - a favorire la conservazione degli equilibri di natura idrogeologica evitando problematiche quali quelle legate al travaso di acque provenienti da corpi idrici confinanti a quello oggetto di indagine o sfruttamento
 - a minimizzare eventuali effetti negativi connessi alla depressurizzazione dell'acquifero da sfruttare ed alle relative problematiche di tipo idrochimico
 - all'individuazione di soluzioni progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali

Ai fini di una gestione coordinata della risorsa termale che garantisca la sostenibilità delle attività legate allo sfruttamento e alla valorizzazione economica della risorsa termale, si attueranno le disposizioni della LR 38/2004 e s.m.i. e del relativo regolamento d'attuazione circa il monitoraggio della quantità

e qualità della risorsa. Nell'ambito del processo partecipativo gestionale già attribuito dalla normativa vigente alla Regione ed ai Comuni, la Provincia provvede all'aggiornamento del quadro conoscitivo previsto all'articolo 19, comma 4 della LRT 38/2008.

Per le finalità di cui all'art.15, comma 2, lettera D e dell'art.18 della LRT 38/2008:

- il concessionario, individuato in base all'art.14 della stessa norma, trasmette alla Provincia una proposta di delimitazione delle zona di protezione ambientale. La proposta di delimitazione delle zona di protezione ambientale è redatta su cartografia in scala adeguata (di norma 1:10.000) ed è supportata dalla carta della vulnerabilità. La vulnerabilità potrà essere distinta secondo i criteri definiti nella scheda 3C.2 del PTC.

- la Provincia valuta la proposta, definisce il perimetro dell'area di protezione ambientale e ne comunica le risultanze al Comune. L'area definita dalla Provincia si intende recepita automaticamente dal Piano Territoriale di Coordinamento alla data di rilascio del provvedimento di concessione comunale.

In relazione alle aree di protezione ambientale della risorsa termale, l'obiettivo del PTC è quello di minimizzare lo sviluppo di centri di pericolo di inquinamento e un'eccessiva antropizzazione ed infrastrutturazione, favorendo gli interventi connessi alle concessioni e quelli finalizzati alla valorizzazione ambientale e paesaggistica delle stesse aree.

Per perseguire tali obiettivi si formulano indicazioni, da correlare al diverso grado di vulnerabilità idrogeologica caratteristica dell'area di protezione ambientale, per gli interventi di trasformazione territoriale:

- contenere la pressione insediativa e infrastrutturale;
- favorire la permeabilità dei suoli;
- incentivare il mantenimento della naturalità dei luoghi anche attraverso la conservazione e l'implementazione delle superfici boscate;
- assicurare l'efficacia dei sistemi depurativi e limitare gli scarichi nel sottosuolo compatibilmente con la tutela della risorsa.

Art. 53 - Classi di Pericolosità e di Fattibilità per aspetti geomorfologici

Nel rispetto del punto 3 dell'Allegato A del D.P.G.R. 53/R/2011–Direttive per la formazione del Regolamento Urbanistico e relative varianti – per ogni tipologia di intervento è stata assegnata la classe di fattibilità e definite le condizioni di fattibilità specifiche.

Per le previsioni del presente Regolamento urbanistico (opere pubbliche e interventi privati nel tessuto insediativo definiti arealmente), è stata realizzata una cartografia di supporto specifica (Carta della fattibilità) in cui sono indicate le singole fattibilità e la scheda monografica di fattibilità di riferimento.

Per tutti gli altri interventi (ad esclusione delle prescrizioni specifiche di carattere idrogeologico indicate negli articoli precedenti) la classe di fattibilità geomorfologica è individuata attraverso la matrice di fattibilità riportata nella Relazione Geologica.

Per le condizioni di fattibilità si dovranno comunque sempre rispettare per intero le direttive del punto 3.2.1 dell'Allegato A del D.P.G.R. 53/R/2011.

Di seguito si riportano le classi di fattibilità assegnate e le relative condizioni di fattibilità:

Fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni

urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non vengono indicate prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

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

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

Gli eventuali interventi di messa in sicurezza devono comunque essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti.

Possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Per gli interventi di Regolamento Urbanistico ubicati non è mai stata assegnata la classe di fattibilità geomorfologica 4 – limitata.

Eventuali previsioni ricadenti in pericolosità geomorfologica molto elevata (G4) per il territorio rurale e per quelle prive di specifica scheda urbanistica devono essere considerate non fattibili.

E' comunque compito dei professionisti incaricati verificare la fattibilità dei singoli interventi in funzione della classe di pericolosità geomorfologica, considerando tutti i parametri necessari ad una corretta valutazione anche alla luce delle possibili evoluzioni dei processi geomorfologici.

Art. 54 - Classi di Pericolosità e di Fattibilità per aspetti idraulici

Sono stati definiti due ambiti di pericolosità come di seguito indicato.

- **Pericolosità idraulica analitica in prossimità di nuove previsioni con specifica ubicazione in aree a pericolosità idraulica geometrica e qualitativa da P.S. di categoria elevata e molto elevata:**

Pericolosità idraulica bassa (I.1): aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali non vi sono notizie storiche di inondazioni e sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Pericolosità idraulica media (I.2*): aree di fondovalle per le quali sono state verificate le condizioni di allagamento per eventi con $Tr > 500$ anni mediante studi idrologici e idraulici analitici.

Pericolosità idraulica media (I.2): aree di fondovalle per le quali sono state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi tra $200 < Tr \leq 500$ anni mediante studi idrologici e idraulici analitici.

Pericolosità idraulica elevata (I.3): aree di fondo valle per le quali sono state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi tra $30 < Tr \leq 200$ anni mediante studi idrologici e idraulici analitici.

Pericolosità idraulica molto elevata (I.4): aree di fondovalle per le quali sono state verificate le condizioni di allagamento per eventi con $Tr \leq 30$ anni mediante studi idrologici e idraulici analitici.

Nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo le nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche delle infrastrutture.

- Pericolosità idraulica geometrica e qualitativa da precedenti studi di supporto al P.S. per le rimanenti aree:

Pericolosità idraulica bassa (I.1): aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali non vi sono notizie storiche di inondazioni e sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Pericolosità idraulica media (I.2): aree di fondovalle non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici per le quali ricorrano le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Pericolosità idraulica elevata (I.3): aree di fondovalle non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Pericolosità idraulica molto elevata (I.4): aree di fondovalle non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- a) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

In tali aree (I.4 senza studio idrologico-idraulico specifico di supporto al R.U.), salvo quanto previsto nella specifica matrice di fattibilità (per gli interventi non significativi ai fini del rischio idraulico) in linea generale non sono consentiti nuovi interventi.

Tenendo in considerazione quanto sopra nel rispetto del punto 3 dell'Allegato A del D.P.G.R. 53/R/2011–Direttive per la formazione del Regolamento Urbanistico e relative varianti – per ogni tipologia di intervento è stata assegnata la classe di fattibilità e definite le condizioni di fattibilità specifiche. Nel dettaglio per le aree di trasformazione o comunque per le nuove previsioni di piano (opere pubbliche e interventi privati nel tessuto insediativo definiti arealmente) è stata realizzata una cartografia di supporto specifica (Carta della fattibilità) in cui sono indicate le singole fattibilità e la scheda monografica di fattibilità di riferimento. Per valutazioni specifiche si rimanda alla suddetta cartografia ed alla relazione

geologica con allegate le schede di fattibilità. Per tutti gli altri interventi (ad esclusione delle prescrizioni specifiche di carattere idrogeologico indicate negli articoli precedenti) la classe di fattibilità idraulica è individuata attraverso la matrice di fattibilità riportata nella Relazione Geologica.

Per le condizioni di fattibilità si dovranno comunque sempre rispettare per intero le direttive del punto 3.2.2 dell'Allegato A del D.P.G.R. 53/R/2011.

Di seguito si riportano le classi di fattibilità assegnate e le relative condizioni di fattibilità:

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

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

Fattibilità condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, vengono indicate la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei progetti o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Le previsioni possono essere attuate con la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni (TR200). Gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici ed idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

Della sussistenza delle condizioni di messa in sicurezza idraulica deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza non può essere rilasciata dichiarazione di agibilità.

Fattibilità limitata (F4): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che sono stati individuati e definiti, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione in seguito ai risultati degli studi idrologico-idraulici di dettaglio allegati al R.U.. Si sottolinea quindi che sono fattibili solo gli interventi per i quali esistono già a supporto del R.U. e del P.S. studi idrologici idraulici approvati dall'autorità competente, che individuano anche le limitazioni della fattibilità.

In caso contrario gli interventi in classe 4 di fattibilità devono essere considerati non fattibili.

E' compito dei professionisti incaricati verificare la fattibilità dei singoli interventi in funzione della classe di pericolosità idraulica, considerando tutti i parametri necessari ad una corretta valutazione.

I progetti edilizi dovranno contenere specifici elaborati riferiti al presente Capo.

TITOLO III - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI e DEL TERRITORIO RURALE E APERTO

CAPO I SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 55 – Ambiti e tessuti del sottosistema prevalentemente urbanizzato – Centri Abitati e Nuclei Insediativi – Regole Generali di fattibilità degli interventi.

Le Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.) sono indicate nelle tavole del presente R.U., in recepimento delle individuazioni operate dal Piano Strutturale.

Ai sensi dell'art. 55, comma 2, lettera b) della L.R.T. 1/05, sono stati individuati con apposito segno grafico sulle tavole in scala 1:10000 e 1:2.000, i perimetri aggiornati dei seguenti "centri abitati" costituenti delimitazioni continue che comprendono tutte le aree edificate e i lotti interclusi, all'interno dei quali sono contraddistinti i tessuti insediativi:

- 1) *Castell'Azzara*
- 2) *Selvena*

Sono stati, inoltre, individuati con apposito segno grafico e sempre ai sensi del medesimo disposto di legge i seguenti "Nuclei Insediativi" ovvero piccoli agglomerati urbani regolati da specifiche norme di piano ma che non hanno le caratteristiche per essere classificati "centri abitati":

1. *Querciolaia*
2. *Poggio Montone*
3. *Poggio delle Vecchie*
4. *Villa Sforzesca*

Per i "nuclei insediativi", non essendo individuabili tessuti edilizi, in considerazione della formazione del predetto nucleo, viene indicata una specifica normativa di intervento all'articolo 59 ed integrazione nelle tavole grafiche con indicazione alfanumerica sull'unità edilizia.

I tessuti si suddividono tra "storici" (art. 56) e di "insediamento recente" (art. 57).

Le funzioni di riferimento dei tessuti sono residenziale e produttiva.

R - Prevalente Funzione Residenziale

Dn - Altre Funzioni "produttiva, commerciale e turistico – ricettiva"

La funzione residenziale è di norma prevalente e comprende il commercio di vicinato e le piccole attività artigianali purché non nocive e/o moleste ed è contraddistinta da apposita sigla alfabetica (R).

Le altre funzioni (commerciale, produttiva e turistico/ricettiva, direzionale e servizi) sono graficizzate con sigla alfanumerica Dn e di altro colore; in tali ambiti la funzione residenziale è di norma consentita per alloggio del conduttore dell'attività o per funzioni di custodia e guardiania.

Gli edifici e i complessi dove sono ammesse funzioni speciali sono contraddistinti con apposita sigla, così come gli interventi ammissibili.

Quanto non compreso nei sopradetti perimetri è territorio rurale e disciplinato al

successivo Capo II – Il territorio aperto non urbanizzato.

Regole Generali di fattibilità degli interventi

Tutti gli interventi idroesigenti di trasformazione, nuova edificazione e/o cambio di destinazione di uso o che comunque comportino nuovi scarichi in pubblica fognatura devono acquisire il parere preventivo di fattibilità dell'Ente gestore del Servizio Idrico Integrato (S.I.I.).

Qualora gli interventi idroesigenti di trasformazione, nuova edificazione e/o cambio di destinazione d'uso non dispongano di preesistente allaccio alla pubblica fognatura, si deve realizzare in accordo con il parere di cui al precedente comma, un trattamento appropriato di cui alla Tabella 2 dell'Allegato 3 del D.P.G.R. 08.08.2008 n. 46/R e s.m.i.

Qualora per la fattibilità dell'intervento siano necessarie opere di adeguamento dello scarico e/o variazione di sezione e/o prolungamento della pubblica fognatura ovvero opere di miglioramento o prolungamento della rete di adduzione idrica, le stesse opere dovranno essere realizzate dal richiedente, secondo i disciplinari vigenti ai fini della acquisizione al patrimonio pubblico, con scomputo dagli oneri concessori.

Le nuove risorse idriche collegate alla completa fattibilità degli interventi previsti dal presente Primo Regolamento Urbanistico saranno rese disponibili in attuazione del nuovo POT (Piano Operativo Triennale dell'Acquedotto del Fiora), in attesa, l'attuale disponibilità della risorsa idrica consente l'insediamento di un numero massimo di 250 abitanti equivalenti nel sistema insediativo dell'Utoe di Castell'Azzara comprendente Castell'Azzara Capoluogo ed il nucleo della Sforzesca e un numero massimo di 250 abitanti equivalenti nel sistema insediativo dell'Utoe di Selvina comprendente la stessa frazione di Selvina ed i nuclei insediativi di Querciolaia, Poggio Montone e Poggio delle Vecchie.

Fermo restando quanto sopra valgono inoltre, in funzione del sistema di depurazione afferente la pubblica fognatura, le seguenti regole specifiche:

A) Castell'Azzara Capoluogo.

1. Allaccio ad una pubblica fognatura afferente il depuratore "Le Lame".
Nuovi allacci potranno essere assentiti solo dopo l'autorizzazione allo scarico dello stesso impianto denominato "Le Lame" e previa verifica della residua capacità di trattamento. In attesa potranno essere autorizzati solo interventi di recupero edilizio che non vadano ad aumentare la potenzialità dello scarico esistente.

2. Allaccio ad una pubblica fognatura afferente ad uno dei due scarichi liberi.

Nuovi allacci potranno essere assentiti solo dopo l'autorizzazione allo scarico degli scarichi liberi ed unicamente alle condizioni riportate al comma 5 dell'Art. 19 ter del DPGR Toscana 46/R/2008 e s.m.i., ovvero:

- in presenza di contemporanee ed equivalenti dismissioni di allacci esistenti;
- per i soli scarichi di acque reflue domestiche e di AMD sopravvenuti a seguito di modifica alle destinazioni d'uso o alle caratteristiche urbanistiche riferite alle utenze già allacciate;
- per scarichi di acque reflue industriali, a condizione che rispettino i limiti della Tabella 3, acque superficiali, dell'Allegato 5 alla parte Terza del Decreto Legislativo 03 Aprile 2006 n° 152 e s.m.i.
- per scarichi di acque reflue domestiche già trattati secondo le previsioni dell'Art. 19 del medesimo Regolamento e relativi allegati approvato con DPGR Toscana 46/R/2008 e s.m.i.

3. Allaccio ad una pubblica fognatura afferente alla fossa imhoff della zona PIP

Nuovi allacci potranno essere assentiti solo dopo l'autorizzazione allo scarico dell'impianto ed unicamente alle condizioni riportate al comma 5 dell'Art. 19 ter del DPGR Toscana 46/R/2008 e s.m.i., ovvero:

- in presenza di contemporanee ed equivalenti dismissioni di allacci esistenti qualora lo scarico abbia raggiunto una potenzialità pari a 200 AE;
- per i soli scarichi di acque reflue domestiche e di AMD sopravvenuti a seguito di modifica alle destinazioni d'uso o alle caratteristiche urbanistiche riferite alle utenze già allacciate;
- per scarichi di acque reflue industriali, a condizione che rispettino i limiti della Tabella 3, acque superficiali, dell'Allegato 5 alla parte Terza del Decreto Legislativo 03 Aprile 2006 n° 152 e s.m.i.
- per scarichi di acque reflue domestiche già trattati secondo le previsioni dell'Art. 19 del medesimo Regolamento e relativi allegati approvato con DPGR Toscana 46/R/2008 e s.m.i.

B) SELVENA.

1. Allaccio ad una pubblica fognatura afferente il depuratore "Molino".

Nuovi allacci potranno essere assentiti solo dopo l'autorizzazione allo scarico dello stesso impianto denominato "Molino" e previa verifica della residua capacità di trattamento. In attesa potranno essere autorizzati solo interventi di recupero edilizio che non vadano ad aumentare la potenzialità dello scarico esistente.

2. Allaccio ad una pubblica fognatura afferente allo scarico libero.

Nuovi allacci potranno essere assentiti solo dopo l'autorizzazione allo scarico ed unicamente alle condizioni riportate al comma 5 dell'Art. 19 ter del DPGR Toscana 46/R/2008 e s.m.i., ovvero:

- in presenza di contemporanee ed equivalenti dismissioni di allacci esistenti;
- per i soli scarichi di acque reflue domestiche e di AMD sopravvenuti a seguito di modifica alle destinazioni d'uso o alle caratteristiche urbanistiche riferite alle utenze già allacciate;
- per scarichi di acque reflue industriali, a condizione che rispettino i limiti della Tabella 3, acque superficiali, dell'Allegato 5 alla parte Terza del Decreto Legislativo 03 Aprile 2006 n° 152 e s.m.i.
- per scarichi di acque reflue domestiche già trattati secondo le previsioni dell'Art. 19 del medesimo Regolamento e relativi allegati approvato con DPGR Toscana 46/R/2008 e s.m.i.

3. Allaccio ad una pubblica fognatura afferente alla fossa imhoff della località "Casette"

Nuovi allacci potranno essere assentiti solo dopo l'autorizzazione allo scarico dell'impianto ed unicamente alle condizioni riportate al comma 5 dell'Art. 19 ter del DPGR Toscana 46/R/2008 e s.m.i., ovvero:

- in presenza di contemporanee ed equivalenti dismissioni di allacci esistenti qualora lo scarico abbia raggiunto una potenzialità pari a 200 AE;
- per i soli scarichi di acque reflue domestiche e di AMD sopravvenuti a seguito di modifica alle destinazioni d'uso o alle caratteristiche urbanistiche riferite alle utenze già allacciate;
- per scarichi di acque reflue industriali, a condizione che rispettino i limiti della Tabella 3, acque superficiali, dell'Allegato 5 alla parte Terza del Decreto Legislativo 03 Aprile 2006 n° 152 e s.m.i.

- per scarichi di acque reflue domestiche già trattati secondo le previsioni dell'Art. 19 del medesimo Regolamento e relativi allegati approvato con DPGR Toscana 46/R/2008 e s.m.i.

Si rinvia all'articolo 59 per condizioni di fattibilità degli interventi previsti nei Nuclei Insediativi.

Art. 56 - Regole per i tessuti storici

I tessuti storici di matrice pre-ottocentesca e di matrice otto-novecentesca, appartenenti al subsistema insediativo storico, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione *Sn*, sono articolati in ordine alla formazione storica e alla permanenza o meno dei caratteri originari e hanno tutti la destinazione residenziale prevalente "R" che pertanto per una più facile lettura non si riporta nelle carte di Tavola 2.

All'interno dei tessuti storici, nei casi in cui non si prevede il Piano di Recupero, sono indicati con colorazione e segno grafico gli edifici di particolare valore documentario per i quali vale la specifica disciplina contenuta nella schedatura allegata alla presente normativa sotto la lettera "A".

Nei tessuti storici l'applicazione del metodo di coibentazione cosiddetto "a cappotto" è vietata per edifici costruiti anteriormente al 1959. Qualora però si dimostri, con adeguata documentazione, che l'edificio è stato ricostruito posteriormente, oppure sopraelevato o ampliato, utilizzando spessori murari inferiori a 30 cm, in misura di almeno il 50% della totalità della muratura, la coibentazione a cappotto è consentita purchè l'intervento interessi l'intero prospetto e sia quindi rispettata la continuità del filo esterno della facciata. Tale intervento è comunque vietato su edifici che presentino in facciata elementi decorativi di valore (es. elementi marcapiano, stipiti di porte e finestre in pietre, tabernacoli ecc...)

S1 tessuto di matrice pre-ottocentesca

Il tessuto di riferimento a Castell'Azzara ricalca il perimetro del Centro Storico rilevato dalle carte storiche e già perimetrato dal PRG previgente così come successivamente ripreso dal Piano Strutturale. La funzione prevalente è quella residenziale salvo diversa e specifica indicazione sulla singola unità edilizia. In questa area trova applicazione il Piano di Recupero approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n°31 del 30 novembre 2012.

Il tessuto di riferimento a Selvena riprende i "piccoli aggregati di edifici storici" rilevati dal catasto storico che hanno costituito i primi nuclei insediativi dell'abitato e il presente RU contiene apposito elaborato di dettaglio con specifica disciplina di intervento per i fabbricati di "particolare valore documentario", già censiti ai sensi della L.R.T. 59/80.

Categorie di Intervento

1) Ambito S1 di Castell'Azzara si applica la disciplina di dettaglio del Piano di Recupero approvato con Delibera Consiglio Comunale n°31 del 30 novembre 2012.

2) Ambito S1 di Selvena restauro e risanamento conservativo del tipo "c" e "c1" salvo il contenuto delle schede di intervento sugli edifici censiti di particolare valore documentario e quanto diversamente indicato nelle tavole grafiche.

Destinazioni d'uso

1 *residenziale*;

2.03 *artigianato di tradizione* Attività artigianali della tradizione locale compatibili con le destinazioni residenziali (Lavori in legno, calzolaio, lavori in pelle, ceramica ecc...) compreso esposizione e vendita;

3.01.02 *commercio alimentare* esercizi di vicinato che include le attività di somministrazione con esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti;

3.02.02 *commercio non alimentare* esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio incluso attività di manutenzione, noleggio e riparazione;

3.03 *somministrazione di alimenti e bevande* (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche ecc.. nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc...),

4 *turistico ricettiva* nelle sottocategorie 4.01 albergo, albergo diffuso e residenze d'epoca a ciò destinate.

Regole specifiche

1) Ambito di Castell'Azzara: Nel rispetto delle Regole generali di cui al precedente Articolo 55 , vale la disciplina di dettaglio del Piano di Recupero approvato.

2) Ambito di Selvena: il progetto dell'Unità Edilizia-Edificio deve considerare i caratteri morfologici e tipologici tipici dell'edilizia della zona, deve essere esteso alle pertinenze, finalizzato alla sostituzione di elementi incongrui (superfettazioni, infissi in alluminio anodizzato, manti di copertura diversi da coppo e sottocoppo o coppo e tegola, rivestimenti in mattoni ecc...) e nel rispetto del mantenimento e valorizzazione degli elementi di valore presenti (stipiti in pietra a vista, cornici marcapiano, ecc...)

S2 tessuto di matrice otto-novecentesca

Tessuto edilizio formatosi lungo i principali assi di penetrazione o in prossimità dei diverticoli viari di vecchio impianto.

Categorie di Intervento

Ristrutturazione del tipo **r1** senza aumento di cubatura o modifica della sagoma - ove non diversamente indicato in cartografia Tavola n. 2

Destinazioni d'uso

1 *residenziale*;

2.03 *artigianato di tradizione* Attività artigianali della tradizione locale compatibili con le destinazioni residenziali (Lavori in legno, calzolaio, lavori in pelle, ceramica ecc...) compreso esposizione e vendita.

3.01.02 *commercio alimentare* esercizi di vicinato che include le attività di somministrazione con esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti;

3.02.02 *commercio non alimentare* esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio incluso attività di manutenzione, noleggio e riparazione;

3.03 *somministrazione di alimenti e bevande* (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche ecc.. nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc...), 3.04 *luoghi di intrattenimento*: sale da ballo, discoteche, night-club, sale da gioco, sale cinematografiche, sale scommesse, ecc.;

4 *turistico ricettiva* nelle sottocategorie 4.01 albergo, albergo diffuso e residenze d'epoca a ciò destinate;

5 *direzionale*;

6 *servizi* (tutte le sottocategorie con esclusione delle 6.08 e 6.09).

Regole specifiche

Il progetto dell'Unità Edilizia deve considerare i caratteri morfologici e tipologici del tessuto in cui è collocata e deve essere esteso alle pertinenze.

I cambi di destinazione d'uso sono ammissibili nel rispetto delle condizioni generali di cui al precedente articolo 55 e previa valutazione di compatibilità con il contesto dell'edificato nel quale insistono e soggetti a monitoraggio per il consumo del dimensionamento di cui all'articolo 20.

S3 tessuto dell'abitato di Selvena (Piano Strutturale ST1)

Il tessuto edilizio dell'abitato di Selvena, già indicato dallo statuto di P.S. come una risorsa storico culturale (Tavola ST1 – P.S.), risulta composto da singoli edifici realizzati lungo gli assi viari di collegamento dei piccoli aggregati di edifici storici, già indicati come S1. Si evidenzia una mancanza di peso aggregativo.

Categorie di Intervento

Ristrutturazione del tipo **r3** - ove non diversamente indicato in cartografia Tavola n. 2.2

- Strutture per la sosta di cui all'articolo 68.

Destinazioni d'uso

1 residenziale;

2.03 artigianato di tradizione Attività artigianali della tradizione locale compatibili con le destinazioni residenziali (Lavori in legno, calzolaio, lavori in pelle, ceramica ecc...) compreso esposizione e vendita.

3.01.02 commercio alimentare esercizi di vicinato che include le attività di somministrazione con esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti;

3.02.02 commercio non alimentare esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio incluso attività di manutenzione, noleggio e riparazione;

3.03 somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche ecc.. nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc...), 3.04 luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche, night-club, sale da gioco, sale cinematografiche, sale scommesse, ecc.;

4 turistico ricettiva nelle sottocategorie 4.01 albergo, albergo diffuso e residenze d'epoca a ciò destinate;

5 direzionale;

6 servizi (tutte le sottocategorie con esclusione delle 6.08 e 6.09).

Regole specifiche

Il progetto dell'Unità Edilizia edificio deve considerare i caratteri morfologici e tipologici del tessuto in cui è collocata e deve essere esteso alle pertinenze.

I cambi di destinazione d'uso sono ammessi nel rispetto delle condizioni generali di cui al precedente articolo 55 e soggetti a monitoraggio per il consumo del dimensionamento di cui all'articolo 20.

Gli interventi di ristrutturazione del tipo **r3** e **am**, ove previsti con specifica indicazione sulle tavole grafiche, devono prevedere la sistemazione e il riordino delle pertinenze al fine di migliorare l'inserimento urbanistico dell'edificio nel tessuto di appartenenza. Tali interventi sono inoltre subordinati alla rimozione delle superfetazioni ed al recupero dei prospetti.

Art. 57 - Regole per i tessuti recenti

I tessuti urbani appartenenti al sub sistema insediativo recente, individuati con sigla alfanumerica **Tn** e perimetrazione, sono contraddistinti in base al rapporto fra edifici e spazi pubblici o viabilità, alla presenza di funzioni diverse fra piani terra e piani superiori, alla tipologia edilizia, alla formazione tramite progettazione urbanistica unitaria o crescita edilizia singola.

Tali tessuti, la cui funzione prevalente è per tutti quella residenziale "R" che pertanto per una più facile lettura non si riporta nelle carte di Tavola 2, si distinguono in:

- T1 Tessuto insediativo di assetto recente** costituito da edifici continui a formare un fronte unitario a confine stradale con eventuali corti pertinenziali retrostanti;
- T2 Tessuto compiuto per singoli lotti** con prevalenza di edifici mono/plurifamiliari e presenza di giardini pertinenziali e/o aree scoperte;
- T3 Tessuto ad isolato aperto** con prevalenza di palazzine oltre il secondo livello fuori terra con presenza di aree scoperte e/o di spazi condominiali;
- T4 Tessuto a progettazione urbanistica unitaria** e/o realizzato in seguito a Piano Attuativo;
- T5 Tessuto di completamento urbano** con prevalenza di edilizia spontanea e presenza di aree scoperte;
- T6 Tessuto di natura rurale** formato da piccoli edifici ex agricoli con sviluppo a nastro lungo strade di accesso al centro abitato di Castell'Azzara;

Le regole d'uso e di intervento per i tessuti sono dettate di seguito:

Per tutti i tessuti è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art.20 (Cambio di Destinazione d'uso) e Art. 55 e compatibilmente con le funzioni elencate all'interno dei singoli Tessuti nella specifica sezione dedicata alle "Destinazione d'uso " ammesse, fatto salvo specifiche limitazioni contenute all'interno della sezione denominata "Regole Specifiche".

- T1 Tessuto insediativo di assetto recente** costituito da edifici continui a formare un fronte unitario a confine stradale con eventuali corti pertinenziali retrostanti;

Categorie di Intervento

- Ristrutturazione edilizia fino alla **r2**
- Ampliamento nella misura massima previsto per la categoria **am** a condizione che non siano modificati i fronti unitari. Detto ampliamento deve avvenire nelle parti retrostanti dei fabbricati anche mediante la chiusura di logge e/o porticati.
- Strutture per la sosta di cui all'articolo 68.

Destinazioni d'uso

1 *residenziale*;

2.03 *artigianato di tradizione* Attività artigianali della tradizione locale compatibili con le destinazioni residenziali (Lavori in legno, calzolaio, lavori in

pelle, ceramica ecc...) compreso esposizione e vendita.

3.01.02 *commercio alimentare* esercizi di vicinato che include le attività di somministrazione con esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti;

3.02.02 *commercio non alimentare* esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio incluso attività di manutenzione, noleggio e riparazione;

3.03 *somministrazione di alimenti e bevande* (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche ecc.. nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc...), 3.04 *luoghi di intrattenimento*: sale da ballo, discoteche, night-club, sale da gioco, sale cinematografiche, sale scommesse, ecc.;

4 *turistico ricettiva* nelle sottocategorie 4.01 albergo diffuso e residenze d'epoca a ciò destinate, 4.02 r.t.a. e residenze d'epoca a ciò destinate, 4.03 c.a.v. e residenze d'epoca a ciò destinate e 4.04 case per ferie e residenze d'epoca a ciò destinate;

5 *direzionale*;

6 *servizi* (tutte le sottocategorie con esclusione della 6.09).

Regole specifiche

E' prescritto il mantenimento della continuità dei fronti.

Gli interventi di ristrutturazione devono prevedere anche la sistemazione e il riordino delle pertinenze.

I cambi di destinazione d'uso sono ammessi nel rispetto delle condizioni generali di cui al precedente articolo 55 e previa valutazione di compatibilità con il contesto dell'edificato nel quale insistono e soggetti a monitoraggio per il consumo del dimensionamento di cui all'articolo 20.

T2 Tessuto compiuto per singoli lotti con prevalenza di edifici mono/plurifamiliari e presenza di giardini pertinenziali e/o aree scoperte;

Categorie di Intervento

- Ristrutturazione edilizia fino alla **r3**

- Ampliamento nella misura massima previsto per la categoria **am** per la realizzazione di nuovi vani abitabili.

- Strutture per la sosta di cui all'articolo 68.

Destinazioni d'uso

1 residenziale;

2.03 *artigianato di tradizione* Attività artigianali della tradizione locale compatibili con le destinazioni residenziali (Lavori in legno, calzolaio, lavori in pelle, ceramica ecc...) compreso esposizione e vendita.

3.01.02 *commercio alimentare* esercizi di vicinato che include le attività di somministrazione con esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti;

3.02.02 *commercio non alimentare* esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio incluso attività di manutenzione, noleggio e riparazione;

3.03 *somministrazione di alimenti e bevande* (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche ecc.. nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc...), 3.04 *luoghi di intrattenimento*: sale da ballo, discoteche, night-club, sale da gioco, sale cinematografiche, sale scommesse, ecc.;

4 *turistico ricettiva* nelle sottocategorie 4.01 albergo diffuso e residenze d'epoca a ciò destinate, 4.02 r.t.a. e residenze d'epoca a ciò destinate, 4.03 c.a.v. e residenze d'epoca a ciò destinate e 4.04 case per ferie e residenze d'epoca a ciò destinate;

5 direzionale;

6 servizi (tutte le sottocategorie).

Regole specifiche

Sono ammesse opere pertinenziali a servizio delle unità edilizie esistenti quali garages, gazebo e pergolati, lucernari a filo falda, barbecue e simili e/o impianti tecnologici.

Gli spazi esterni di particolare pregio devono essere mantenuti e/o riqualificati nelle loro caratteristiche morfologiche e d'uso. In tal caso non sono ammesse partizioni o recinzioni che danneggino le relazioni spaziali fra l'edificio e la pertinenza, indipendentemente dagli usi e dalle proprietà.

I cambi di destinazione d'uso sono ammessi nel rispetto delle condizioni generali di cui al precedente articolo 55 e previa valutazione di compatibilità con il contesto dell'edificato nel quale insistono e soggetti a monitoraggio per il consumo del dimensionamento di cui all'articolo 20.

T3 Tessuto ad isolato aperto con prevalenza di palazzine oltre il secondo livello fuori terra con presenza di aree scoperte e/o di spazi condominiali;

Categorie di Intervento

- Ristrutturazione edilizia **r2**

- Interventi di ristrutturazione edilizia di rango superiore fino alla **r3** e **am** sono ammessi previa approvazione di piano attuativo.

- Strutture per la sosta di cui all'articolo 68.

Destinazioni d'uso

1 residenziale;

2.03 artigianato di tradizione Attività artigianali della tradizione locale compatibili con le destinazioni residenziali (Lavori in legno, calzolaio, lavori in pelle, ceramica ecc...) compreso esposizione e vendita.

3.01.02 commercio alimentare esercizi di vicinato che include le attività di somministrazione con esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti;

3.02.02 commercio non alimentare esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio incluso attività di manutenzione, noleggio e riparazione;

3.03 somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche ecc.. nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc...), 3.04 luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche, night-club, sale da gioco, sale cinematografiche, sale scommesse, ecc...;

5 direzionale;

6 servizi (tutte le sottocategorie).

Regole specifiche

Gli interventi di ristrutturazione devono prevedere anche la sistemazione e il riordino delle pertinenze.

Ai piani terra non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso per civile abitazione, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra.

Anche in caso di utilizzi diversi da quelli di origine degli spazi condominiali, non sono ammesse recinzioni né partizioni di detti spazi, che devono mantenere le relazioni di continuità e di apertura che le legano agli edifici e caratterizzano il loro attacco a terra, contribuendo a definire le caratteristiche del tessuto.

I cambi di destinazione d'uso sono ammessi nel rispetto delle condizioni generali di cui al precedente articolo 55 e previa valutazione di compatibilità con il

contesto dell'edificato nel quale insistono e soggetti a monitoraggio per il consumo del dimensionamento di cui all'articolo 20.

T4 Tessuto a progettazione urbanistica unitaria e/o realizzato in seguito a piano attuativo;

Categorie di Intervento

- Ristrutturazione edilizia **r1**

Interventi di ristrutturazione edilizia di rango superiore fino alla **r3** e **am** sono ammessi previa approvazione di piano attuativo.

- Strutture per la sosta di cui all'articolo 68.

Destinazioni d'uso

1 *residenziale*;

2.03 *artigianato di tradizione* Attività artigianali della tradizione locale compatibili con le destinazioni residenziali (Lavori in legno, calzolaio, lavori in pelle, ceramica ecc...) compreso esposizione e vendita.

5 *direzionale*;

6 *servizi* (tutte le sottocategorie).

La destinazione residenziale è quella prevalente e le altre sono consentite purché attività non moleste.

Regole specifiche

E' prescritto il mantenimento delle facciate progettate unitariamente.

Non sono ammesse alterazioni o riduzione degli spazi attrezzati.

Il mutamento d'uso in residenza dei piani terra non è consentito quando la previsione unitaria prevedeva usi commerciali, direzionali, terziari o equivalenti.

I cambi di destinazione d'uso sono ammessi nel rispetto delle condizioni generali di cui al precedente articolo 55 e previa valutazione di compatibilità con il contesto dell'edificato nel quale insistono e soggetti a monitoraggio per il consumo del dimensionamento di cui all'articolo 20.

T5 Tessuto di completamento urbano con prevalenza di edilizia spontanea e presenza di aree scoperte;

Categorie di Intervento

- Ristrutturazione edilizia **r3**

- Ampliamento nella misura massima previsto per la categoria **am** per la realizzazione di nuovi vani abitabili.

- Strutture per la sosta di cui all'articolo 68.

Destinazioni d'uso

1 *residenziale*;

2.03 *artigianato di tradizione* Attività artigianali della tradizione locale compatibili con le destinazioni residenziali (Lavori in legno, calzolaio, lavori in pelle, ceramica ecc...) compreso esposizione e vendita.

3.01.02 *commercio alimentare* esercizi di vicinato che include le attività di somministrazione con esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti;

3.02.02 *commercio non alimentare* esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio incluso attività di manutenzione, noleggio e riparazione;

3.03 *somministrazione di alimenti e bevande* (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche ecc.. nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc...), 3.04 *luoghi di intrattenimento*: sale da ballo, discoteche, night-club, sale da gioco, sale cinematografiche, sale scommesse,

ecc...;

5 *direzionale*;

6 *servizi* (tutte le sottocategorie).

Regole specifiche

Gli interventi di ristrutturazione del tipo **r3** e **am** devono prevedere la sistemazione e il riordino delle pertinenze al fine di migliorare l'inserimento urbanistico dell'edificio nel tessuto di appartenenza. Tali interventi sono inoltre subordinati alla rimozione delle superfetazioni ed al recupero dei prospetti.

I cambi di destinazione d'uso sono ammessi nel rispetto delle condizioni generali di cui al precedente articolo 55 e previa valutazione di compatibilità con il contesto dell'edificato nel quale insistono e soggetti a monitoraggio per il consumo del dimensionamento di cui all'articolo 20.

T6 Tessuto di natura rurale formato da piccoli edifici ex agricoli con sviluppo a nastro lungo strade di accesso al centro abitato e di collegamento con gli ambiti rurali destinati per lo più a magazzino (ex stalle) con episodi residenziali;

Categorie di Intervento

- Ristrutturazione edilizia **r1**;

Interventi di ristrutturazione edilizia di rango superiore fino alla **r3** e **am** compreso la sostituzione edilizia sono ammessi previa approvazione di piano di recupero.

Destinazioni d'uso

1 *residenziale*;

2.03 *artigianato di tradizione* Attività artigianali della tradizione locale compatibili con le destinazioni residenziali (Lavori in legno, calzolaio, lavori in pelle, ceramica ecc...) compreso esposizione e vendita.

3.01.02 *commercio alimentare* esercizi di vicinato che include le attività di somministrazione con esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti;

3.02.02 *commercio non alimentare* esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio incluso attività di manutenzione, noleggio e riparazione;

3.03 *somministrazione di alimenti e bevande* (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche ecc.. nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc...),

Regole specifiche

Gli interventi, in assenza di un progetto unitario, devono mantenere gli assetti urbanistici spontanei che si sono consolidati nel tempo e sono diventati, nonostante l'utilizzo di materiali di scarso valore e schemi tipologici elementari, memoria di una cultura agricola andando a costituire un margine urbano caratteristico dell'abitato di Castell'Azzara, evitando l'immagine di periferia urbana contemporanea. (art. 57 c. 3 P.S.).

I cambi di destinazione d'uso sono ammessi solo previa approvazione di piano di recupero e nel rispetto delle condizioni generali di cui al precedente articolo 55 e previa valutazione di compatibilità con il contesto dell'edificato nel quale insistono e soggetti a monitoraggio per il consumo del dimensionamento di cui all'articolo 20.

Art. 58 - Regole per gli ambiti a funzione specialistica

Le attività produttive presenti sul territorio, classificate in base alle funzioni prevalenti e alla loro capacità di incrementare la qualità insediativa esistente e/o di aumentare l'offerta di spazi, sono organizzate per ambiti, identificati tramite sigla alfanumerica **Dn**, e articolati di seguito in base alla funzione principale:

- a) Produttivo Artigianale e Commerciale
- b) Produttivo per la Ricettività ed il tempo libero
- c) Produttivo per la ricettività e per migliorare le condizioni della mobilità.

a) Produttivo Artigianale e Commerciale

Gli ambiti produttivi artigianali vengono suddivisi in funzione delle caratteristiche funzionali e tipologico – insediative nei seguenti ambiti D1 e D2. L'attuazione degli interventi di nuova costruzione come anche di sostituzione edilizia è comunque subordinata alla assunzione dei criteri e dei requisiti ambientali previsti dalla "Linee Guida per l'applicazione della disciplina APEA della Toscana (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate).

D1= ambito a prevalente carattere produttivo/artigianale e commerciale con edifici a tipologia specialistica

Ambito a prevalente destinazione artigianale:

- a Castell'Azzara, corrisponde in gran parte con quanto realizzato in attuazione delle indicazioni del Piano Regolatore (PIP) ed oggetto di valutazione di compatibilità da parte del Piano Strutturale per gli interventi di completamento;
- a Selvena, individua alcuni lotti isolati all'interno del centro abitato .

Interventi consentiti

- Sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, e ristrutturazione urbanistica, con ampliamenti limitati al soddisfacimento degli adeguamenti sorgenti da innovazioni normative.
- E' sempre possibile nuova costruzione per il completamento dei lotti secondo i parametri tecnici di seguito indicati e a condizione che si tutelino le alberature presenti più significative anche integrandole e nel rispetto delle condizioni di fattibilità di cui all'articolo 55.
- E' sempre ammessa una diversa distribuzione interna agli edifici anche con formazione di partiture orizzontali purché non costituiscano aumento di superficie coperta oltre il rapporto di copertura di seguito indicato.
- Strutture per la sosta art. 68.

Destinazioni ammesse

- 1 residenziale (limitatamente all'alloggio di servizio),
- 2.01 media e piccola industria,
- 2.02 artigianato,
- 2.03 artigianato di tradizione, Attività artigianali della tradizione locale compatibili con le destinazioni residenziali (Lavori in legno, calzolaio, lavori in pelle, ceramica ecc...) compreso esposizione e vendita.
- 3.01 commercio alimentare,
- 3.02 commercio non alimentare,
- 3.03 somministrazione alimenti e bevande,

6 servizi in tutte le sottocategorie,
7 commerciale all'ingrosso in tutte le sottocategorie.

Parametri tecnici

UTOE Castell'Azzara:

Rapporto di copertura: 30%

Superficie Utile Lorda mq. 3650 (Art. 60 bis disciplina PS) soggetta a monitoraggio.

H max ml. 10,00.

Distanza minima dai confini = ml. 6,00.

Distanza minima dal filo strada = m. 10,00.

Dovrà essere mantenuta permeabile almeno il 25% della Superficie del Lotto

UTOE Selvena

Superficie Utile Lorda mq. 100 SUL a monitoraggio

Rapporto di Copertura 50%

H max ml. 10,00.

Distanza minima dai confini = ml. 6,00.

Distanza minima dal filo strada = m. 10,00.

Dovrà essere mantenuta permeabile almeno il 25% della Superficie del Lotto.

Tipologia

Capannoni artigianali, edilizia tradizionale con tetti a falda, intonaco.

D1.1= Ambito a carattere produttivo/artigianale costituito da edificio isolato in centro abitato a Selvena

La sigla alfa-numerica individua un ambito produttivo-artigianale costituito da un edificio isolato, realizzato nel centro abitato di Selvena all'interno della fascia di rispetto del fosso tombato di cui all'Art. 96 del Regio Decreto n° 523/1904.

Interventi consentiti

-Ristrutturazione del tipo **r1** senza aumento di cubatura o modifica della sagoma. In caso di sostituzione degli infissi delle aperture, sono prescritte chiusure stagne.

E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso con superficie soggetta a monitoraggio con consumo del dimensionamento di cui all'articolo 20 e limitatamente alle seguenti destinazioni (riferimento art.19 del presente Regolamento):

2. Artigianale (in tutte le sottocategorie)
3. Commerciale (in tutte le sottocategorie)
6. Servizi (in tutte le sottocategorie)
7. Commerciale all'ingrosso e depositi (in tutte le sottocategorie)

D2 = ambito a prevalente carattere artigianale e commerciale con episodiche funzioni residenziali

Ambito di nuova previsione per l'ampliamento, la qualificazione e la rigenerazione del polo artigianale e produttivo di Castell'Azzara con la previsione di nuova SUL e nuovi spazi pubblici di servizio.

L'attuazione degli interventi di nuova costruzione come anche di sostituzione edilizia è comunque subordinata alla assunzione dei criteri e dei requisiti ambientali previsti dalla "Linee Guida per l'applicazione della disciplina APEA della Toscana (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate)

Interventi consentiti

Tutti fino alla nuova edificazione, tramite piano attuativo di iniziativa pubblica o

privata.

Strutture per la sosta art. 68

Destinazioni ammesse

1 *residenziale* e per alloggio di servizio,

2.01 *media e piccola industria*,

2.02 *artigianato*,

2.03 *artigianato di tradizione* Attività artigianali della tradizione locale compatibili con le destinazioni residenziali (Lavori in legno, calzolaio, lavori in pelle, ceramica ecc...) compreso esposizione e vendita.

3.01 *commercio alimentare*,

3.02 *commercio non alimentare*,

3.03 *somministrazione alimenti e bevande*,

6 *servizi in tutte le sottocategorie*,

7 *commerciale all'ingrosso in tutte le sottocategorie*.

Parametri tecnici

H max ml. 7,50

Distanza minima dai confini = m. 6,00.

Distanza minima dal filo strada = m.10,00.

Rapporto di copertura massimo 30%

Dovrà essere mantenuta permeabile almeno il 25% della Superficie del Lotto

Dimensionamento (Art. 60 Bis disciplina P.S.)

Artigianale: massimo artigianale mq. 2000 SUL.

Residenziale: 5 alloggi da max mq 120 SUL cadauno.

Tipologia

Costruzioni in linea o a corte.

Si dovranno realizzare capannoni artigianali di nuova concezione, con tipologia di collegamento tra quella produttiva e residenziale, dovranno essere previsti tetti a falda, utilizzo di materiali e tecnologie di bioedilizia, opere di mitigazione, realizzazione di recinzioni con siepi ed essenze autoctone.

Da evitare la tipologia a capannone prefabbricato con copertura piana e finestre a nastro in quanto costituente carattere di periferia indistinta e priva di elementi identitari. (art. 57 c. 3 e comma 12 P.S.)

b) Produttivo per la ricettività ed il tempo libero

Ambito di nuova previsione destinato a migliorare i servizi per l'intera comunità, sia in termini di promozione delle attività economiche già presenti nel territorio che con obiettivi di consolidamento e potenziamento della vitalità della ricettività turistica e per il tempo libero (nella convinzione che questo settore possa essere uno dei volani di sviluppo sostenibile ed economico della zona).

Le Regole di ciascun ambito del tipo Dn sono dettate nel rispetto degli indirizzi per lo sviluppo turistico delineati nella Scheda 10F del PTC della Provincia di Grosseto, quali indicatori che accompagnano le trasformazioni del territorio in modo sostenibile.

D3 = Turistico Ricettivo

Ambito che individua edifici esistenti adibiti ad attività turistico-ricettive ed alberghiere all'interno del territorio urbanizzato, ovvero composto dai Centri abitati e Nuclei insediativi come definiti al Capo I Art. 55 delle presenti norme.

Destinazioni

1 *residenziale (esclusivamente con il recupero della volumetria esistente)*,

4 *turistico ricettiva* in tutte le sottocategorie,

3 *attività commerciali* alimentari e non alimentari purché integrate all'attività principale.

6 Servizi o erogazione di servizi

Interventi consentiti

- Tutti fino alla nuova edificazione secondo i parametri e regole che seguono .

- Strutture per la sosta art. 68.

Parametri e Regole

Per le strutture esistenti è ammesso l'ampliamento entro un massimo del 30% del volume esistente per innalzare la qualità dell'offerta ricettiva e dei servizi collegati, salvo le norme di dettaglio degli edifici con disciplina speciale.

Per l'ambito D3 di Castell'Azzara l'ampliamento è subordinato alle condizioni imposte nella relativa scheda di fattibilità geologica, idraulica, risorsa idrica e sismica, quale parte integrante e sostanziale al presente Regolamento Urbanistico.

All'interno di tali strutture sono ammesse attività commerciali e servizi o erogazione di servizi, in particolare alla persona, purché integrate all'attività principale.

Per gli ampliamenti valgono i seguenti parametri generali:

Distanza minima dai confini = ml. 5,00.

Distanza minima dal filo strada = ml. 10,00 ove non diversamente indicato.

I cambi di destinazione d'uso sono ammissibili nel rispetto delle condizioni generali di cui al precedente articolo 55 e previa valutazione di compatibilità con il contesto dell'edificato nel quale insistono e soggetti a monitoraggio per il consumo del dimensionamento di cui all'articolo 20.

D3.1 - “Stazione di Servizio Bivio Terni”

L'ambito in questione risponde ad un obiettivo strategico di Piano Strutturale (art. 57 c.5 e 10 Pendici Fiora -Stazione di servizio e Struttura ricettiva per la Riserva Naturale del Monte Penna).

Destinazioni

1 *residenziale* (relativamente all'alloggio di servizio dell'attività di distribuzione carburante, bar-ristoro, officina con il recupero della volumetria esistente),

4.01 *albergo* 3.02.02 *commercio non alimentare*, esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio incluso attività di manutenzione, noleggio e riparazione;

3.03 *somministrazione di alimenti e bevande* (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, ecc) nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc.),

3.05 *distributore carburante*;

6.09 *servizio di lavaggio autovetture ed attività connesse*.

Interventi consentiti

Tutti fino alla nuova edificazione secondo i parametri e le regole che seguono.

Distanza minima dai confini ml. 5,00.

Distanza minima dalle strade ml. 10.00 ove non diversamente indicato

Parametri e regole

E' consentita la realizzazione di un intervento ai fini turistici ricettivi a progettazione unitaria, previo Studio di Incidenza dell'intero comparto al fine di valutare i potenziali effetti del progetto sulle specie e gli habitat oggetto di tutela dell'attiguo SIR n. 120, L'intervento è soggetto a progettazione urbanistica unitaria per le valutazioni di incidenza ma potrà essere eseguito a

stralci funzionali come indicato nelle disposizioni che seguono:

Sub. A) La realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti e servizi annessi come disciplinato all'articolo 70 del presente R.U.

Sub. B) E' altresì ammissibile la realizzazione di un alloggio Residenziale di massimo mq. 110 SUL per la conduzione e guardiania.

Sub. C) La realizzazione di una struttura turistico - ricettiva da massimo 20 posti letto (massimo mc. 2.400 - mc/pl 120 art. 9 P.S.) su una superficie di mq. 4.700 e di massimo 2 livelli fuori terra con altezza massima ml. 7,50 compreso il recupero dei fabbricati esistenti. All'interno della volumetria complessiva potranno essere realizzati i servizi di pertinenza e le strutture per la ristorazione. E' altresì consentita la realizzazione di un alloggio Residenziale di massimo mq. 110 SUL per la conduzione e guardiania della struttura ricettiva.

E' sempre ammessa la formazione di un'area attrezzata per il pic- nic.

L'intervento si attua previo Piano Attuativo, condizionato alla stipula di un atto di obbligo unilaterale che garantisca:

- l'unitarietà del comprato anche con esecuzione per stralci funzionali, la realizzazione e messa in esercizio;
- utilizzo di materiali di edilizia sostenibile anche con riferimento alle linee guida regionali;
- assicurare massima efficienza energetica ed utilizzo di materiali di edilizia sostenibile e bioedilizia;
- la naturalizzazione complessiva dell'area di intervento e le opere di mitigazione in speciale modo dalla strada di collegamento proveniente da Selvena secondo un progetto da approvare a cura dell'Amministrazione comunale;
- la realizzazione di un impianto di depurazione a ricircolo totale con assoluto divieto di sub irrigazione;
- la progettazione ed esecuzione di interventi contro l'inquinamento luminoso e di incidenza sulla fauna;
- una ricaduta economica complessiva sul territorio;
- sistemazione strada di collegamento con sistema ipogeo e con Miniera del Ribasso;
- idonee coperture finanziarie in caso di inadempimenti.

oltre alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che impegni, a tempo, indeterminato, al mantenimento della destinazione nonché vieti il frazionamento e la alienazione separata dei manufatti e dei terreni costituenti il comparto, fermo restando la eventuale suddivisione delle gestioni.

D3.2 – Struttura Turistico Ricettiva “ex Vivaio”

Ambito turistico ricettivo a servizio della Riserva Naturale del Monte Penna confinante alle strutture sportive. (area di vecchio impianto - trascinamento PS - art. 57 c. 10 dalla Grotta alle Valli)

Destinazioni

1 *residenziale*, (relativamente all'alloggio di servizio)

4.01 *albergo* compreso attività accessorie (somministrazione, servizi alla persona e attività ludico sportive), 4.02 *r.t.a.* 4.07 *villaggio turistico*;

6. *servizi*

Interventi consentiti

Tutti fino alla nuova edificazione secondo le regole che seguono.

Distanza minima dai confini ml. 5,00.

Distanza minima dalle strade ml. 10.00 ove non diversamente indicato

Parametri e regole

E' consentita la realizzazione di una struttura ricettiva per 50 posti letto (max mc. 5.400 - Mc/PI 90 art. 9 P.S.) su un'area di mq. 12.000 con all'interno un alloggio per custodie e guardiania di mq. 110 di SUL.

La struttura turistico ricettiva consisterà in massimo 50 posti letto distribuiti sia in camere che in suite, dovranno essere realizzati spazi comuni e di servizio all'interno della volumetria sopra indicata nonché spazi accessori (SPA, Wellness, maneggio ecc...).

I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo la tipologia tipica consolidata della zona di riferimento con massimo due livelli fuori terra e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- i nuovi fabbricati dovranno essere localizzati in prossimità della viabilità esistente e lungo il lato già urbanizzato di cui all'ambito F2.2;
- si dovranno utilizzare tipologia compatte a corte chiusa;
- si dovranno mantenere ed integrare le alberature esistenti a macchia ed a filari;

L'intervento si attua previo **Piano Attuativo**, condizionato alla stipula di un atto di convenzione che oltre a quanto previsto dalla Legge, garantisca:

- l'unitarietà del comprato, la realizzazione e messa in esercizio delle strutture ricettive;
- utilizzo di materiali di edilizia sostenibile anche con riferimento alle linee guida regionali;
- assicurare massima efficienza energetica;
- la naturalizzazione complessiva dell'area di intervento e le opere di mitigazione secondo un progetto da approvare a cura dell'Amministrazione Comunale;
- la realizzazione di un impianto di depurazione a ricircolo totale con assoluto divieto di sub irrigazione;
- la progettazione ed esecuzione di interventi per la riduzione dell'inquinamento luminoso e di incidenza sulla fauna;
- una ricaduta economica complessiva sul territorio;
- fruizione della riserva del Monte Penna;
- idonee coperture finanziarie in caso di inadempimenti.

c) Produttivo per la ricettività e per migliorare le condizioni della mobilità

L'ambito individua aree limitrofe ai centri abitati e quindi già in parte urbanizzate che, per ragioni di presenza di rete viaria idoneamente dimensionata per i probabili flussi di traffico (stagionali e non), presenza dei sottoservizi di rete pubblici, vicinanza con le maggiori emergenze ambientali-storico-naturalistiche e con le principali attrazioni turistiche e commerciali del territorio, risultano particolarmente strategiche ai fini dell'accoglienza dell'attuale domanda turistica e per migliorare le condizioni della mobilità. (Ambiti strategici per la ricettività e per migliorare le condizioni della mobilità articolo 57 comma 5 P.S.)

D4.1 Area di sosta Castell'Azzara – Loc. il Vivaio

Area già in parte destinata ad attrezzature ricettive (Trascinamento di P.S. Ambito F2 di PRG) di mq. 8.000 circa. (art. 57 c. 10)

Destinazioni ammesse

1 *residenziale* (relativamente all'alloggio di servizio),

3.03 *somministrazione di alimenti e bevande* (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, ecc) nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc.),

4.08 *aree sosta camper*.

6 *servizi* nelle sottocategorie 6.05 e 6.06.

Interventi consentiti

Tutti fino alla nuova edificazione.

Strutture per la sosta articolo 68.

Parametri e regole

E' ammessa, nel rispetto delle condizioni di fattibilità di cui all'articolo 55 e di quanto contenuto nella scheda di fattibilità "Castell'Azzara 6", la realizzazione di un nuovo edificio di servizio per la ricettività (servizi igienici, spaccio e bar destinato agli ospiti, box office ecc...) fino a un massimo di mq. 250 di SUL, inclusa la realizzazione di una abitazione per custodia e guardiania di mq. 110 di SUL ad un unico livello fuori terra.

E' ammessa la recinzione di massimo 25 piazzole (100 posti letto) con materiali ecocompatibili, siepi in essenze autoctone, pavimentazioni permeabili.

Tutti gli interventi devono fare particolare attenzione ai requisiti di sostenibilità, della bioedilizia e della autosufficienza energetica.

Distanza minima dai confini = m. 6,00.

Distanza minima dal filo strada = m. 10,00.

La realizzazione dell'intervento rimane subordinata ad una naturalizzazione complessiva del terreno ed alla posa in opera di interventi di mitigazione.

D4.2 "Ecocampeggio di Selvena"

Area di nuova previsione posta nell'area di frangia urbana a margine del centro abitato da integrare nel sistema di ricettività e alla valorizzazione del paesaggio naturalistico, archeologico ed ipogeo e dei prodotti tipici. (art. 57 c. 10 P.S.)

Destinazioni ammesse

1 *residenziale* (alloggio di servizio),

3.03 *somministrazione di alimenti e bevande* (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, ecc) nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc.),

4.06 *campeggi e parchi vacanza*, 4.08 *aree sosta camper*.

6 *servizi* nelle sottocategorie 6.05 e 6.06.

Interventi consentiti

Tutti fino alla nuova edificazione per una ricettività complessiva di 80 posti letto (20 piazzole) oltre 15 spazi quale area per sosta camper su di un ambito di ha 3.00.00 circa.

Parametri e regole

E' ammessa, nel rispetto delle condizioni di fattibilità di cui all'articolo 55, la realizzazione di un nuovo edifici di servizio, per la ricettività (servizi igienici, depositi, magazzini, spaccio, bar, ristorante, box office, uffici ecc...) fino a un massimo di mq. 250 di SUL ad un unico livello fuori terra per innalzare la qualità dell'offerta ricettiva e dei servizi. E' ammessa la realizzazione di una abitazione

per custodia e guardiana di mq. 110 di SUL.

E' ammessa la realizzazione di una piscina e altre attrezzature sportive che dovranno essere oggetto di apposita convenzione con l'Amministrazione anche per un utilizzo di interesse pubblico (campi scuola estivi e/o di attività ludico sportive) e/o aperte al pubblico.

Tutti gli interventi devono fare particolare attenzione ai requisiti di sostenibilità, della bioedilizia e della autosufficienza energetica.

Distanza minima dai confini = m. 6,00.

Distanza minima dal filo strada = m. 7,00 salvo allineamenti preesistenti.

La realizzazione dell'intervento rimane subordinata ad una naturalizzazione complessiva del terreno ed alla posa in opera di essenze autoctone di mitigazione.

Art. 59 - Regole per i "Nuclei Insediativi"

Il Regolamento individua, in attuazione delle specifiche indicazioni del Piano Strutturale, i seguenti "Nuclei Insediativi" identificati con la sigla **Nn** per i quali si prevedono interventi di riqualificazione e completamento di seguito specificati.

Questi agglomerati, facenti parte del sistema insediativo per esplicita indicazione del Piano Strutturale, sono disciplinati per ambiti funzionali e non per tessuti insediativi.

Le indicazioni normative valgono per tutti gli edifici del nucleo salvo quanto diversamente specificato nelle Tavole Grafiche.

N 1 Querciolaia (Querciolaia di Sopra e Querciolaia di Sotto)

Definizione

Nucleo a carattere rurale e residenziale che ha mantenuto l'assetto morfologico originario, nonché la relazione, anche visuale, con gli spazi rurali di margine, per il quale il RU, al fine di mantenere il presidio umano, prevede interventi di ristrutturazione e limitati completamenti urbani (Cu – Articolo 60), Il Nucleo è servito da due impianti pubblici di tipo Imhoff (Case Balotti e Case Olivari) e da uno scarico a cielo aperto in zona Case Capanni.

Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono quelli fino alla ristrutturazione **r3** e quanto indicato all'articolo 68 per le strutture in funzione della sosta.

I cambi di destinazione d'uso sono ammessi nel rispetto delle condizioni generali di cui al successivo punto "Regole Specifiche" e soggetti a monitoraggio per il consumo del dimensionamento di cui all'articolo 20.

Destinazioni d'Uso

1 *residenziale*;

2.03 *artigianato di tradizione* Attività artigianali della tradizione locale compatibili con le destinazioni residenziali (Lavori in legno, calzolaio, lavori in pelle, ceramica ecc...) compreso esposizione e vendita.

3.01.02 *commercio alimentare* esercizi di vicinato che include le attività di somministrazione con esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti;

3.02.02 *commercio non alimentare* esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio incluso attività di manutenzione, noleggio e riparazione;

3.03 *somministrazione di alimenti e bevande* (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche ecc.. nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc...),

6 *servizi* nelle sottocategorie 6.04, 6.05, 6.06, 6.07 e 6.08.

Regole Specifiche

Nuovi allacci potranno essere assentiti dopo l'autorizzazione allo scarico ed unicamente alle condizioni riportate al comma 5 dell'Art. 19 ter del DPGR Toscana 46/R/2008 e s.m.i. e cioè:

- in presenza di contemporanee ed equivalenti dismissioni di allacci esistenti qualora lo scarico abbia raggiunto una potenzialità pari a 200 AE;
- per i soli scarichi di acque reflue domestiche e di AMD sopravvenuti a seguito di modifica alle destinazioni d'uso o alle caratteristiche urbanistiche riferite alle utenze già allacciate;
- per scarichi di acque reflue industriali, a condizione che rispettino i limiti della Tabella 3, acque superficiali, dell'Allegato 5 alla parte Terza del Decreto Legislativo 03 Aprile 2006 n° 152 e s.m.i.
- per scarichi di acque reflue domestiche già trattati secondo le previsioni dell'Art. 19 del medesimo Regolamento e relativi allegati approvato con DPGR Toscana 46/R/2008 e s.m.i.;

N 2 Poggio Montone

Definizione

Nucleo a carattere insediativo e rurale di vecchio impianto che ha mantenuto l'assetto morfologico originario, nonché, la relazione ,anche visuale, con gli spazi rurali di margine, per il quale si prevedono interventi di ristrutturazione per il mantenimento dei caratteri peculiari della zona e del presidio umano sul territorio.L'abitato è servito da uno scarico a cielo aperto.

Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono quelli fino alla ristrutturazione **r1**.

I cambi di destinazione d'uso sono ammessi nel rispetto delle condizioni generali di cui al successivo punto "Regole Specifiche" e soggetti a monitoraggio per il consumo del dimensionamento di cui all'articolo 20.

Destinazioni d'Uso

1 *residenziale*;

2.03 *artigianato di tradizione* Attività artigianali della tradizione locale compatibili con le destinazioni residenziali (Lavori in legno, calzolaio, lavori in pelle, ceramica ecc...) compreso esposizione e vendita.

3.01.02 *commercio alimentare* esercizi di vicinato che include le attività di somministrazione con esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti;

3.02.02 *commercio non alimentare* esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio incluso attività di manutenzione, noleggio e riparazione;

3.03 *somministrazione di alimenti e bevande* (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche ecc.. nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc...).

6 *servizi* nelle sottocategorie 6.04, 6.05, 6.06, 6.07 e 6.08.

Regole Specifiche

Nuovi allacci potranno essere assentiti dopo l'autorizzazione allo scarico dello scarico libero ed unicamente alle condizioni riportate al comma 5 dell'Art. 19 ter del DPGR Toscana 46/R/2008 e s.m.i. e cioè:

- in presenza di contemporanee ed equivalenti dismissioni di allacci esistenti qualora lo scarico abbia raggiunto una potenzialità pari a 200 AE;
- per i soli scarichi di acque reflue domestiche e di AMD sopravvenuti a seguito di modifica alle destinazioni d'uso o alle caratteristiche urbanistiche riferite alle utenze già allacciate;

- per scarichi di acque reflue industriali, a condizione che rispettino i limiti della Tabella 3, acque superficiali, dell'Allegato 5 alla parte Terza del Decreto Legislativo 03 Aprile 2006 n° 152 e s.m.i.
- per scarichi di acque reflue domestiche già trattati secondo le previsioni dell'Art. 19 del medesimo Regolamento e relativi allegati approvato con DPGR Toscana 46/R/2008 e s.m.i.

N 3 Poggio delle Vecchie

Definizione

Nucleo a carattere insediativo e rurale di vecchio impianto situato nelle vicinanze dell'abitato di Selvena che ha mantenuto l'assetto morfologico originario, nonché, la relazione anche visuale con gli spazi rurali di margine e per il quale si prevedono interventi di ristrutturazione per il mantenimento dei caratteri peculiari della zona e del presidio umano sul territorio.

Il Nucleo è servito da una fossa Imhoff.

Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono quelli fino alla ristrutturazione **r1** e quanto indicato all'articolo 68 per le strutture in funzione della sosta.

I cambi di destinazione d'uso sono ammessi nel rispetto delle condizioni generali di cui al successivo punto "Regole Specifiche" e soggetti a monitoraggio per il consumo del dimensionamento di cui all'articolo 20.

Destinazioni d'Uso

1 *residenziale*;

2.03 *artigianato di tradizione* Attività artigianali della tradizione locale compatibili con le destinazioni residenziali (Lavori in legno, calzolaio, lavori in pelle, ceramica ecc...) compreso esposizione e vendita.

3.01.02 *commercio alimentare* esercizi di vicinato che include le attività di somministrazione con esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti;

3.02.02 *commercio non alimentare* esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio incluso attività di manutenzione, noleggio e riparazione;

3.03 *somministrazione di alimenti e bevande* (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche ecc.. nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc...),

6 *servizi* nelle sottocategorie 6.04, 6.05, 6.06, 6.07 e 6.08.

Regole Specifiche

Nuovi allacci potranno essere assentiti dopo l'autorizzazione allo scarico ed unicamente alle condizioni riportate al comma 5 dell'Art. 19 ter del DPGR Toscana 46/R/2008 e s.m.i. e cioè:

- in presenza di contemporanee ed equivalenti dismissioni di allacci esistenti qualora lo scarico abbia raggiunto una potenzialità pari a 200 AE;
- per i soli scarichi di acque reflue domestiche e di AMD sopravvenuti a seguito di modifica alle destinazioni d'uso o alle caratteristiche urbanistiche riferite alle utenze già allacciate;
- per scarichi di acque reflue industriali, a condizione che rispettino i limiti della Tabella 3, acque superficiali, dell'Allegato 5 alla parte Terza del Decreto Legislativo 03 Aprile 2006 n° 152 e s.m.i.
- per scarichi di acque reflue domestiche già trattati secondo le previsioni dell'Art. 19 del medesimo Regolamento e relativi allegati approvato con DPGR Toscana 46/R/2008 e s.m.i.

N 4 La Sforzesca

Definizione

Nucleo formato da edifici realizzati intorno alla villa fortificata per la quale si prevedono interventi di tutela e valorizzazione della struttura della "Villa Sforzesca", con inserimento della fascia di rispetto a tutela della panoramicità e dei coni visuali. Si prevede la realizzazione di un parco museale (Ambito F1.1) con un polo espositivo ed attrezzature per la ricettività.

Il Nucleo insediativo non è servito da pubblica fognatura e pertanto ogni nuovo intervento idroesigente dovrà prevedere un autonomo trattamento delle acque reflue.

Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli fino alla ristrutturazione **r1**, senza cambio di destinazione di uso e realizzazione di nuove unità immobiliari.

Per gli interventi ammessi nell'ambito F1.1 "Parco ed Ambito Museale della Sforzesca" si fa espresso rinvio allo specifico Articolo 72.

Destinazioni d'Uso

1 *residenziale;*

2.03 *artigianato di tradizione* Attività artigianali della tradizione locale compatibili con le destinazioni residenziali (Lavori in legno, calzolaio, lavori in pelle, ceramica ecc...) compreso esposizione e vendita.

Regole Specifiche

Ogni nuovo intervento idroesigente dovrà prevedere un autonomo trattamento delle acque reflue.



Poggio Montone

Art. 60 - Completamenti urbani (Cu), Riqualficazioni Edilizie (Re)

Gli interventi di saturazione e completamento sono evidenziati nella cartografia del presente Regolamento Urbanistico con le sigle e i numeri come riportati nella tabella che segue.

Salvo il rispetto della parte generale della presente disciplina e la verifica di rispondenza sull'uso delle risorse nonché la obbligatoria acquisizione dei prescritti pareri necessari per l'attuazione degli interventi di cui all'articolo 55 ed articolo 59 (allaccio alla rete di distribuzione dell'acqua e smaltimento dei liquami) gli stessi debbono sottostare all'osservanza delle seguenti "Regole Generali" e di quelle "Speciali" riportate per ogni singolo intervento.

1. "Regole Generali"

a) Per quanto concerne la cessione delle aree per assolvere alle disposizioni di legge in materia di standard urbanistici, in considerazione della modesta entità degli interventi onde evitare una frammentazione di piccoli spazi pubblici che risulterebbero di scarso valore urbano e di difficile gestione, si prevede la monetizzazione di dette aree, applicando il concetto della perequazione. Quanto sopra ove non diversamente previsto dalla specifica normativa di ciascun intervento.

b) Per tutti i completamenti urbani in via generale, salvo quanto diversamente specificato, di norma deve essere rispettata la distanza di ml. 5.00 dai confini (fatti salvi gli allineamenti preesistenti sui fronti stradali) e per ogni nuova unità abitativa (SUL minima mq. 45) deve essere garantito almeno 1 nuovo posto auto, che potrà essere reperito anche.

c) Devono essere verificato il rispetto delle istanze di cui all'articolo 9 comma 2 del D.M. 1444/69.

d) Eventuali muri di sostegno e recinzioni devono essere restaurati se presenti. In caso di necessità i muri a retta dovranno essere realizzati in pietra locale a faccia vista o con finitura ad intonaco civile. E' vietata la realizzazione di muretti in cemento armato a faccia vista. Sono, inoltre vietate le recinzioni in metallo che non siano improntate alla massima semplicità formale. Gli spazi pertinenziali in pendio possono essere sistemati attraverso terrazzamenti retti da muri in pietra a faccia vista o comunque rivestiti con pietra a faccia vista.

e) Negli spazi pertinenziali interni ai tessuti rarefatti ed agli edifici isolati è consentita la realizzazione di posti auto scoperti. Detti posti auto devono essere realizzati con fondo bianco ovvero limitando al massimo livello l'impermeabilizzazione del suolo, con ricorso a materiali lapidei per la pavimentazione delle corsie carrabili. A protezione del posto auto e per limitarne l'impatto visuale, possono essere installati pergolati in legno e/o metallo privi di copertura atta ad impedire il passaggio della pioggia e realizzati secondo le modalità definite dal RE sui quali è comunque possibile l'istallazione di pannelli solari;

f) L'indice di permeabilità nel lotto non deve essere inferiore al 25 % dell'intera superficie dello stesso.

g) Tutti gli interventi devono rispettare le condizioni di fattibilità indicate nelle relative schede di fattibilità geologica, idraulica, risorsa idrica e sismica allegate quale parte integrante e sostanziale al presente Regolamento Urbanistico.

2. "Regole Speciali" dei singoli interventi di Completamento Urbano (Cu) / Recupero Edilizio (Re)

Num.	Tessuto/ Nucleo	
		CASTELL'AZZARA
Cu 1	S2	<p><u>Dati Generali:</u> Completamento Urbano per la realizzazione di una nuova unità abitativa con recupero dell'esistente ed ampliamento per Mq. 70 di SUL e per una volumetria massima di mc. 200 (Trascinamento ambito B09 di Castell'Azzara). Al piano terra è consentito il mantenimento di una medesima SUL di mq. 70 per attività compatibili con il tessuto S2 quest'ultima attinge al dimensionamento dell'articolo 20.</p> <p><u>Tipologia:</u> A completamento del lotto e nel rispetto delle tipologie edilizie di riferimento è ammissibile la realizzazione di un edificio di due livelli fuori terra con altezza massima pari all'edificio contiguo e mantenendo lo stesso allineamento stradale.</p> <p><u>Regole Specifiche:</u> Il progetto di completamento dovrà utilizzare materiali e finiture analoghe agli edifici costituenti la medesima quinta urbana del tessuto di riferimento. E' vietato l'utilizzo di infissi esterni e sistemi di oscuramento di tipo non tradizionale. Data la dimensione del lotto per la realizzazione dell'intervento è ammissibile la individuazione in aree limitrofe o in autorimessa dei posti auto ad uso privato obbligatori ai sensi di legge e del presente RU per ogni unità abitativa.</p>
Cu 2	S2	<p><u>Dati Generali:</u> Completamento Urbano per la realizzazione di una nuova unità abitativa di complessivi Mq. 70 di SUL e per una volumetria massima di mc. 200 ad un solo livello fuori terra ed altezza massima ml. 3,50 (Trascinamento ambito B11 di Castell'Azzara). Al fine del migliore inserimento nel tessuto è possibile l'edificazione a piani sfalzati.</p> <p><u>Tipologia:</u> Il progetto di completamento per la realizzazione di un edificio fronte strada, con spazi di pertinenza retrostanti, dovrà utilizzare materiali e finiture analoghe agli edifici costituenti la medesima quinta urbana del tessuto di riferimento. E' vietato l'utilizzo di infissi esterni e sistemi di oscuramento di tipo non tradizionale.</p> <p><u>Regole Specifiche:</u> Poiché l'area di intervento ha accesso esclusivamente pedonale è ammissibile la individuazione in aree limitrofe o in autorimessa dei posti auto ad uso privato obbligatori ai sensi di legge e del presente RU per ogni unità abitativa.</p>

Cu 3	S2	<p><u>Dati Generali:</u> Completamento Urbano per la realizzazione di una nuova unità abitativa di complessivi per Mq. 50 di SUL e per una volumetria massima di mc. 150 (Trascinamento ambito B13 di Castell'Azzara) con intervento di sopraelevazione. Si tratta di un intervento di completamento del fronte urbano e pertanto è prescritta l'altezza massima pari a quella dell'edificio confinanti più basso.</p> <p><u>Tipologia:</u> Edificio fronte strada con spazi pertinenziali retrostanti</p> <p><u>Regole Specifiche:</u> Il progetto di completamento dovrà utilizzare materiali e finiture analoghe agli edifici costituenti la medesima quinta urbana del tessuto di riferimento. E' vietato l'utilizzo di infissi esterni e sistemi di oscuramento di tipo non tradizionale. In caso di utilizzo del piano terra a fini commerciali è ammissibile la individuazione in aree limitrofe o in autorimessa dei posti auto ad uso privato obbligatori ai sensi di legge e del presente RU per ogni unità abitativa.</p>
Cu 4	T3	<p><u>Dati Generali:</u> Completamento Urbano per realizzazione di nuove unità abitative per complessivi mq. 350 di SUL e massimo mc. 1050 (trascinamento parte ambito B04 di Castell'Azzara), due livelli fuori terra ed altezza massima ml. 6.50</p> <p><u>Tipologia:</u> Si prevede la realizzazione di una palazzina isolata con spazi aperti condominiali organizzati a verde privato.</p> <p><u>Regole Specifiche:</u> Ai fini del rispetto degli standards urbanistici all'interno del completamento urbano, a confine con la strada di accesso, dovrà essere previsto un parcheggio pubblico a pettine della capienza di almeno 5 posti auto della dimensione di mq. 100.</p>
Cu 5	T3	<p><u>Dati Generali:</u> Completamento Urbano per la realizzazione di una nuova unità abitativa di mq. 200 di SUL e di una volumetria massima di mc. 600 (compreso l'esistente manufatto inserito in ambito P di progetto di cui si prevede la demolizione). Edificio su due livelli fuori terra (max. ml. 6.50) sul lato prospiciente la strada pubblica. Al fine della individuazione di posti auto è ammissibile la realizzazione di una autorimessa al piano seminterrato sul lato prospiciente la strada privata di accesso sfruttando l'acclività del terreno di giacitura (Trascinamento di parte dell'ambito B07).</p> <p><u>Tipologia:</u> Si prevede la realizzazione di una palazzina pluripiano con possibilità di destinare il piano terra o quello semi interrato ad attività ammesse e compatibili con il tessuto T3.</p> <p><u>Regole Specifiche:</u></p>

		<p>Ai fini del rispetto degli standards urbanistici a titolo perequativo, in luogo della monetizzazione, è prevista la cessione dello spazio attiguo destinato a parcheggio pubblico evidenziato nella Tavola 2.1.</p>
Cu 6	T2	<p><u>Dati Generali:</u> Completamento Urbano per la realizzazione di nuove unità abitative per una SUL di mq. 350 ed una volumetria massima di mc.1.050 (trascinamento in parte ambito B01). due livelli fuori terra ed altezza massima ml. 6.50 a confine con la viabilità di accesso al di fuori della fascia di rispetto cimiteriale.</p> <p><u>Tipologia:</u> E' prevista la realizzazione di un edificio mono/plurifamiliare in cui prevalga il verde privato organizzato e le aree scoperte.</p> <p><u>Regole Specifiche:</u> Dovranno essere indicati all'interno del lotto gli spazi di sosta privati obbligatori ai sensi di legge e del presente RU per ogni unità abitativa.</p>
Cu 7	T2	<p><u>Dati Generali:</u> Completamento Urbano per la realizzazione di un edificio di SUL mq. 200 e di volumetria mc. 600 (trascinamento in parte ambito B10). di massimo 2 livelli fuori terra e altezza massima ml. 6.00.</p> <p><u>Tipologia:</u> In analogia con i fabbricati che compongono il segmento urbano si prevede un edificio isolato mono/plurifamiliare con giardino pertinenziale.</p> <p><u>Regole Specifiche</u> In considerazione della acclività si prevede la possibilità di realizzare un piano seminterrato da destinare ad eventuale autorimessa per reperire i posti auto obbligatori ai sensi di legge e del presente R.U. per ogni unità abitativa.</p>
Cu 8	T1	<p><u>Dati Generali:</u> Completamento Urbano per la realizzazione di nuove unità abitative di SUL complessiva pari a mq. 330 e per una volumetria massima di mc. 1.000 (trascinamento P.S. dell'ambito B12) su uno/due livelli fuori terra con altezza massima uguale al fabbricato adiacente.</p> <p><u>Tipologia:</u> Il nuovo edificio nel rispetto formale e tipologico del tessuto di appartenenza potrà essere edificato a confine stradale e dovrà andare a integrare il fronte edificato con eventuale previsione di giardini sulla parte restrostante.</p> <p><u>Regole Specifiche</u> All'interno del lotto dovranno essere individuati i previsti posti auto ad uso privato obbligatori ai sensi di legge e del presente RU per ogni unità abitativa.</p>

Cu 9	T2	<p><u>Dati Generali:</u> Completamento Urbano SUL massima mq 120 – Mc. 360 – Ricostruzione di edificio diruto censito al catasto al foglio n. 47 particella n. 99 - e sua traslazione in prossimità della S.P. n. 76 “di Montorio” ad una distanza di ml. 20. Fabbricato di un unico livello fuori terra ed altezza massima ml. 4.50.</p> <p><u>Tipologia:</u> Edificio mono/bifamiliare familiare con giardino pertinenziale.</p> <p><u>Regole Specifiche</u> E' prevista la realizzazione ed il mantenimento di una fascia alberata di rispetto e mitigazione indicata nella tavola 2.1 come ambito V3. L'intervento si attua con permesso di costruire previa sottoscrizione di convenzione con cui il soggetto proponente si assume i predetti impegni e fornisce idonee garanzie.</p>
SELVENA		
Cu 10	S3	<p><u>Dati Generali:</u> Completamento Urbano al fine di realizzare nuove unità abitative con SUL massima di mq. 130 ed una volumetria massima di mc. 390. Edificio di massimo 2 livelli fuori terra ed altezza massima ml. 6,50.</p> <p><u>Tipologia:</u> Edificio mono/bifamiliare con giardino pertinenziale.</p> <p><u>Regole Specifiche</u> All'interno del lotto dovranno essere indicati gli spazi per la sosta obbligatori ai sensi di legge e del presente R.U. E' preferibile l'edificazione congiunta in aderenza con il confinante lotto Cu11 per evitare la frammentazione dell'edificato ed ottimizzare l'organizzazione di spazi pertinenziali (giardini, corti e/o orti) quali elementi imprescindibili dall'edificio di riferimento e che contribuiscono in modo determinante alla definizione del paesaggio urbano.</p>
Cu 11	S3	<p><u>Dati Generali:</u> Completamento Urbano al fine di realizzare nuove unità abitative con SUL massima di mq. 130 ed una volumetria massima di mc. 390. Edificio di massimo 2 livelli fuori terra ed altezza massima ml. 6,50.</p> <p><u>Tipologia:</u> Edificio monofamiliare/bifamiliare con giardino pertinenziale.</p> <p><u>Regole Specifiche</u> All'interno del lotto dovranno essere indicati gli spazi per la sosta obbligatori ai sensi di legge e del presente R.U.. E' consigliabile l'edificazione congiunta in aderenza con il confinante lotto Cu 10 per evitare la frammentazione dell'edificato (giardini, corti e/o orti) quali elementi imprescindibili dall'edificio di riferimento e che contribuiscono in modo determinante alla definizione del</p>

		paesaggio urbano.
Cu 12	S3	<p><u>Dati Generali:</u> Completamento Urbano per la realizzazione di nuove unità abitative per una SUL complessiva pari mq. 130 ed una volumetria massima di mc. 400 (trascinamento Zona B n.8). E' ammissibile la realizzazione di edifici ad un solo livello fuori terra per una altezza massima di ml. 3.00.</p> <p><u>Tipologia:</u> Edificio monofamiliare con giardino pertinenziale.</p> <p><u>Regole Specifiche</u> Il nuovo edificio dovrà essere realizzato in aderenza o in prossimità dell'esistente per evitare la frammentazione dell'edificato ed ottimizzare l'organizzazione di spazi pertinenziali (giardini, corti e/o orti) quali elementi imprescindibili dall'edificio di riferimento e che contribuiscono in modo determinante alla definizione del paesaggio urbano. Dovranno essere indicati all'interno del lotto gli spazi di sosta privati obbligatori ai sensi di legge e del presente RU per ogni unità abitativa.</p>
Cu 13	S3	Stralciato dopo l'adozione in seguito agli approfondimenti riguardo alla fattibilità idraulica.
Cu 14	S3	<p><u>Dati Generali:</u> Completamento Urbano in lotto di circa mq 1.735, per la realizzazione di nuove unità abitative per una SUL complessiva pari mq. 600 ed una volumetria massima di mc. 1800 (trascinamento Zona C n.10). Altezza massima ml. 9,50.</p> <p><u>Tipologia:</u> Fabbricato isolato plurifamiliare con massimo tre livelli fuori terra con spazi pertinenziali destinati a giardino.</p> <p><u>Regole Specifiche</u> L'attuazione del completamento è subordinata alla realizzazione della strada di previsione indicata in cartografia. Dovranno essere indicati all'interno del lotto gli spazi di sosta privati obbligatori ai sensi di legge e del presente RU per ogni unità abitativa. Ai fini del rispetto ed incremento degli standards urbanistici, a titolo perequativo, per la quota parte eccedente quella minima di legge, è prevista la cessione di uno spazio destinato a parcheggio pubblico (P) di mq. 220 posto a confine dello stesso ed alberato con essenze autoctone ed uno spazio a verde (V2) della superficie di mq. 350 (il disegno del verde in cartografia è descrittivo).</p>
Cu 15	S3	<p><u>Dati Generali:</u> Completamento Urbano in lotto di circa mq 2255 per la realizzazione di nuove unità abitative per una SUL complessiva pari mq. 660 ed una volumetria massima di mc. 2000 (trascinamento Zona C n. 9) Altezza massima ml. 9,50.</p>

		<p><u>Tipologia:</u> Fabbricato isolato plurifamiliare con massimo tre livelli fuori terra, con spazi pertinenziali destinati a giardino e possibilità di realizzare un interrato o seminterrato(così come definiti dal Regolamento Edilizio Municipale).</p> <p><u>Regole Specifiche</u> L'attuazione del completamento è subordinata alla realizzazione della strada di previsione indicata in cartografia. Dovranno essere indicati all'interno del lotto gli spazi di sosta privati obbligatori ai sensi di legge e del presente RU per ogni unità abitativa. Ai fini del rispetto ed incremento degli standards urbanistici, a titolo perequativo, per la quota parte eccedente quella minima di legge, è prevista la cessione di uno spazio destinato a parcheggio pubblico (P) posto a confine dello stesso ed alberato con essenze autoctone(V2) della superficie di mq. 500 (il disegno del verde in cartografia è descrittivo).</p>
Cu 16	S3	<p><u>Dati Generali:</u> Completamento Urbano per la realizzazione di una unità abitativa di mq. 120 SUL per una volumetria massima di mc. 450 (trascinamento Zona B n. 6). ed altezza massima ml. 3.00.</p> <p><u>Tipologia:</u> Si prevede la realizzazione di un edificio su due livelli fuori terra e piano seminterrato mantenga gli allineamenti preesistenti dal filo strada degli edifici esistenti.</p> <p><u>Regole Specifiche</u> In considerazione delle dimensioni del lotto è consentita l'individuazione degli spazi di sosta privati, obbligatori ai sensi di legge e del presente RU per ogni unità abitativa, in aree limitrofe</p>
Cu 17	S3	<p><u>Dati Generali:</u> Completamento Urbano di lotto in edificato per la realizzazione di un edificio residenziale per una SUL complessiva di mq. 160 ed una volumetria massima di mc. 500 (trascinamento Zona B n. 7). Altezza massima ml. 6.50.</p> <p><u>Tipologia</u> Si prevede la realizzazione di un edificio isolato di massimo due livelli fuori terra con spazi pertinenziali a giardino pertinenziali</p> <p><u>Regole Specifiche</u> Il nuovo edificio dovrà essere realizzato preservando l'abbeveratoio esistente sulla Via del Cornacchino. In considerazione delle dimensioni del lotto è consentita l'individuazione degli spazi di sosta privati obbligatori ai sensi di legge e del presente RU per ogni unità abitativa. in aree limitrofe</p>
Re 1	S3	<p><u>Dati Generali:</u> Recupero edilizio di insediamento spontaneo mediante</p>

		<p>interventi singoli ma riferibili ad unitarietà per tipologia e materiali. Tutti gli interventi devono essere mirati alla aggregazione dei manufatti sparsi al fine di collocarsi all'interno del tessuto S3.</p> <p><u>Regole Specifiche</u></p> <p>E' ammesso il cambio di destinazione di uso in Residenziale nei limiti del recupero della volumetria esistente con l'ampliamento previsto nella categoria di intervento am.</p> <p>Potranno essere realizzati edificio di massimo due livelli fuori terra ed altezza massima ml. 6,50; Il progetto di recupero dovrà contenere abaco delle essenze esistenti e di progetto al fine del migliore inserimento del nuovo edificio nel contesto urbano.</p> <p>Nei casi di cambio di destinazione di uso dovranno essere indicati all'interno del lotto gli spazi di sosta privati obbligatori ai sensi di legge e del presente RU per ogni unità abitativa. (Massimo SUL Mq 250 complessivi)</p>
QUERCIOLAIA		
Cu 18	N.I. 1	<p><u>Dati Generali:</u></p> <p>Completamento Urbano per la realizzazione di unità abitative di mq. 200 SUL per una volumetria massima di mc. 600 (trascinamento Zona B01). ed altezza massima ml. 6.50</p> <p><u>Tipologia</u></p> <p>Si prevede la realizzazione di un edificio isolato di due livelli fuori terra che mantenga gli allineamenti preesistenti dal filo strada.</p> <p><u>Regole Specifiche</u></p> <p>Dovranno essere salvaguardate le alberature esistenti ed integrate con essenze autoctone ai fini del migliore inserimento del lotto nel contesto ambientale; a tale fine il progetto dovrà contenere abaco delle essenze esistenti e di progetto.</p> <p>I nuovi fabbricati dovranno essere localizzati in prossimità della viabilità esistente senza interferire con lo schema tipo-morfologico a nastro dell'insediamento esistente, ovvero in allineamento con le costruzioni che si sono sviluppate in linea lungo l'unico asse viario del borgo. Dovranno essere indicati all'interno del lotto gli spazi di sosta privati obbligatori ai sensi di legge e del presente RU per ogni unità abitativa.</p>
Cu 19	N.I. 1	<p><u>Dati Generali:</u></p> <p>Completamento Urbano per realizzare nuove unità abitative massimo SUL mq. 200 e nel limite di Mc. 600 (trascinamento parte zona C03 – parte ambito G4). per una altezza massima di ml. 6.00.</p> <p><u>Tipologia</u></p> <p>Edificio isolato a due livelli fuori terra</p> <p><u>Regole Specifiche</u></p> <p>Dovranno essere salvaguardate le alberature esistenti ed integrate con essenze autoctone ai fini del migliore</p>

		<p>inserimento del lotto nel contesto ambientale; a tale fine il progetto dovrà contenere abaco delle essenze esistenti e di progetto.</p> <p>I nuovi fabbricati dovranno essere localizzati in prossimità della viabilità esistente senza interferire con lo schema tipo-morfologico a nastro dell'insediamento esistente, ovvero in allineamento con le costruzioni che si sono sviluppate in linea lungo l'unico asse viario del borgo.</p> <p>Dovranno essere indicati all'interno del lotto gli spazi di sosta privati obbligatori ai sensi di legge e del presente RU per ogni unità abitativa.</p>
Cu 20	N.I. 1	<p><u>Dati Generali:</u> Completamento Urbano per realizzare nuove unità abitative massimo SUL mq. 300 e nel limite di Mc. 900 (trascinamento parte Zona B02). per una altezza massima di ml. 6.50.</p> <p><u>Tipologia</u> Edificio isolato con spazi a giardino.</p> <p><u>Regole Specifiche</u> Ai fini del rispetto degli standards urbanistici a titolo perequativo, in luogo della monetizzazione, è prevista la cessione dello spazio destinato a parcheggio pubblico di previsione adiacente come indicato in cartografia di mq. 200.</p> <p>Dovranno essere salvaguardate le alberature esistenti ed integrate con essenze autoctone ai fini del migliore inserimento del lotto nel contesto ambientale; a tale fine il progetto dovrà contenere abaco delle essenze esistenti e di progetto.</p> <p>I nuovi fabbricati dovranno essere localizzati in prossimità della viabilità esistente senza interferire con lo schema tipo-morfologico a nastro dell'insediamento esistente, ovvero in allineamento con le costruzioni che si sono sviluppate in linea lungo l'unico asse viario del borgo.</p> <p>Dovranno essere indicati all'interno del lotto gli spazi di sosta privati obbligatori ai sensi di legge e del presente RU per ogni unità abitativa.</p>
Cu 21	N.I. 1	<p><u>Dati Generali:</u> Completamento Urbano per la realizzazione di unità abitative di mq. 200 SUL per una volumetria massima di mc. 600 (trascinamento parte Zona B02) a due livelli fuori terra per una altezza massima di ml. 6.50.</p> <p><u>Tipologia</u> Edificio isolato con spazi a giardino</p> <p><u>Regole Specifiche</u> Dovranno essere salvaguardate le alberature esistenti ed integrate con essenze autoctone ai fini del migliore inserimento del lotto nel contesto ambientale; a tale fine il progetto dovrà contenere abaco delle essenze esistenti e di progetto.</p> <p>I nuovi fabbricati dovranno essere localizzati in prossimità</p>

		della viabilità esistente senza interferire con lo schema tipo-morfologico a nastro dell'insediamento esistente, ovvero in allineamento con le costruzioni che si sono sviluppate in linea lungo l'unico asse viario del borgo. Dovranno essere indicati all'interno del lotto gli spazi di sosta privati obbligatori ai sensi di legge e del presente RU per ogni unità abitativa.
--	--	--

Tutti gli edifici realizzati in seguito ai sopra indicati interventi di completamento urbano e di riqualificazione edilizia, una volta data la fine dei lavori e certificata l'agibilità, assumeranno la normativa di intervento del tessuto di riferimento in cui sono inseriti o che è indicato a fianco nella precedente tabella. Gli interventi nei Nuclei insediativi prenderanno la specifica norma generale di intervento prevista all'articolo 59 per il relativo nucleo di appartenenza.



Poggio delle Vecchie

CAPO II- IL TERRITORIO PREVALENTEMENTE NON URBANIZZATO

Art. 61 - Articolazione del sottosistema prevalentemente non urbanizzato con connotazioni rurali consolidate dall'utilizzo agricolo e complementare.

Il presente Regolamento Urbanistico, sulla base degli indirizzi tracciati del Piano Strutturale, disciplina al presente Capo, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre integrate e compatibili con la tutela e le risorse del territorio rurali.

Il Regolamento disciplina le aree dei territori rurali attraverso specifiche norme che garantiscano la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale nonché la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura, ivi comprese le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero e la produzione di energia da fonte rinnovabile per autoconsumo, anche attraverso il sostegno delle famiglie residenti con l'obiettivo del mantenimento della presenza umana.

Atteso che le zone agricole sono componenti di caratterizzazione paesaggistica, come puntualizzato dagli strumenti urbanistici comunali e sovra comunali (territorio complementare), con l'obiettivo di garantire la permanenza dei valori paesaggistici consolidati e la realizzazione di nuovi, il territorio comunale non urbanizzato è stato suddiviso nelle sottozone elencate di seguito:

E1 = Ambito Rurale di Selvena – Art. 64 - (UTOE 1 –Sub. Sistema 6 parte e Sub. Sistema 7 parte)

E2 = Ambito Rurale di Castell'Azzara – Art. 65 - (UTOE 2 - Sub. Sistema 6 parte, Sub. Sistema Sub. Sistema 7 parte – Sub. Sistema 8 e Sub. Sistema 9)

All'interno delle predette sottozone possono essere individuati ambiti con funzione specifica contraddistinti con la sigla Es.n comunque compatibili con la disciplina generale e le indicazioni di Piano Strutturale:

Es.n = ambito rurale a destinazione speciale – Art. 66

Es.1 – Agrimaneggio "Il Cornacchino"

Es.2 – Agricampeggio "Il Morone"

Es.3 – Ecovillaggio "Le Piane"

Es.4 – Agrialbengo "La Banditella"

All'interno del sottosistema prevalentemente non urbanizzato sono, inoltre, indicati i beni storici, di rilevante valore architettonico e paesaggistico con sigla numerica a cui corrisponde apposita schedatura normativa e di orientamento progettuale allegata alle presenti norme e per i quali trovano applicazione le specifiche norme di dettaglio, salvo le tutele delle risorse e delle invarianti strutturali di riferimento.

Sono inoltre indicate le aree carsiche e quelle calanchive per le quali vengono dettate specifiche norme di tutela e di intervento (art. 64 e art. 65).

Ai fini della realizzazione di nuove costruzioni rurali si richiamano e stabiliscono le seguenti superfici minime fondiari di cui all'art. 41, c. 2 della L.R. 1/05) riferite alle colture effettivamente in atto:

- 1 ha per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,8 ha quando almeno il 50% delle colture sia protetto in serra; gli indici sopra indicati potranno essere utilizzati esclusivamente se riferiti a superfici fondiarie ricadenti in appositi ambiti individuati dai P.S. per lo svolgimento di attività ortoflorovivaistiche, secondo le reali vocazioni agronomiche e ambientali.
- 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 arborato
- 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.

Si richiamano e si stabiliscono, inoltre, i seguenti rapporti massimi fra volumi edilizi e superfici fondiarie nel rispetto del contenuto della Scheda 9A del PTC :

- 400 mc/ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
- 200 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- 125 mc/ha per oliveti in coltura specializzata;
- 125 mc/ha (incrementabili a 200 in caso di allevamento intensivo) per colture erbacee irrigue, seminativi semplici e arborati irrigui e prati irrigui;
- 100 mc/ha per colture erbacee asciutte, prati asciutti e seminativi semplici e arborati asciutti;
- 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.

Art. 62 - Regole generali per il territorio rurale – Il sottosistema funzionale dell'ambiente e del paesaggio - La rete ecologica

1) Regole generali per il territorio rurale (art. 57 c. 6 P.S.)

Le modifiche e trasformazioni nel territorio rurale sia attinenti alle lavorazioni nel soprassuolo e sottosuolo sia relative alla modifica di aziende agricole o alla realizzazione di nuove aziende dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti regole generali:

1.1 Nelle **aree di interesse archeologico** individuate negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico le lavorazioni di scavo possono essere eseguite solo previa comunicazione alla competente Soprintendenza Archeologica.

1.2 Per quanto riguarda i **sistemi idrogeopedologici**, si stabiliscono le seguenti regole:

- a) conservazione del reticolo idrografico e delle opere di bonifica ed in particolare di quelle storiche;
- b) realizzazione delle opere spondali con tecniche di ingegneria naturalistica;
- c) tutela delle aree di ravvenamento delle falde idriche sotterranee e divieto di escavazione in alveo e di riduzione del grado di permeabilità del suolo nelle aree di ravvenamento;
- d) mantenimento a cielo aperto dei corsi d'acqua e nel corso naturale;
- e) regolamentazione dei prelievi in falda e da acque superficiali;

- f) mantenimento e, ove necessario, ripristino della vegetazione spondale;
- g) difesa delle capacità di autodepurazione dei terreni;
- h) divieto di impermeabilizzazione dei suoli, salvo quanto puntualmente specificato dalla presenti norme, esclusione delle escavazioni in zone franose se non per interventi di bonifica;
- i) ammissibilità delle immissioni liquide in relazione alla legislazione nazionale e regionale.

1.3 Ai fini delle **conservazione dei valori ambientali e degli assetti idrogeologici** nelle zone agricole non è ammesso:

- a) ridurre la consistenza delle formazioni arboree lineari e "corridoi ecologici" individuate negli elaborati grafici di piano e tutelate dal presente strumento;
- b) eliminare qualsiasi manufatto di valore storico e/o culturale;
- c) eliminare e asfaltare la viabilità podereale esistente con manto bituminoso tradizionale;
- d) diminuire il grado di efficienza idraulica della rete scolante superficiale;
- e) eseguire opere di sistemazione fondiaria che aggravino le possibilità di ristagni ed impaludamenti;
- f) procedere con asportazione di materiale arido se non nelle quantità strettamente necessarie per nuovi ordinamenti colturali di aziende agricole.
- g) derogare, in caso gli emungimenti di acqua dal sottosuolo a scopo irriguo, alle disposizioni contenute nelle presenti Norme ed in quelle geologico-tecniche di fattibilità allegate al Regolamento Urbanistico;
- h) l'abbattimento, rimozione e trasformazione dei muri a secco esistenti costituenti i tradizionali terrazzamento o utilizzati per la regolarizzazione di piani, salvo che sia indispensabile alla trasformazione edilizia.

1.4 Per quanto riguarda i **sistemi vegetazionali** si stabiliscono le seguenti norme:

- a) non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle aree boscate, nonché qualsiasi attività che possa pregiudicare la struttura forestale nel suo complesso nel rispetto del contenuto del punto 3 della scheda 7A del PTC
- b) mantenimento e ripristino delle aree boschive, fatte salve le operazioni di rimboschimento compensativo previste dalla normativa vigente;
- c) tutela e mantenimento dei sieponali e dei camporilli del sistema dei "campi chiusi";
- d) conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare (zone umide, ecc);
- e) introduzione di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna;
- f) ricostruzione delle alberature lungo le strade;
- g) mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;
- h) conservazione della flora arbustiva, della macchia, della flora arborea e degli elementi floristici minori;
- i) conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo: filari di alberi, cespugli, canneti, etc. anche al fine di garantire la permanenza di reti e corridoi ecologici.

1.5 Per quanto riguarda gli **assetti culturali**, fermo restando che l'esercizio delle attività imprenditoriale agricola relativamente alle scelte culturali non può essere soggetta a regolamentazione urbanistica, ai fini della valorizzazione e

conservazione del paesaggio rurale e del patrimonio collinare (inteso secondo la definizione dell'art.20 del vigente PIT Regione Toscana) si richiamano i seguenti principi ed indirizzi::

- a) il mantenimento e il ripristino di colture tradizionali,;
- b) le produzioni agricole devono eliminare o ridurre significativamente fattori inquinanti in base a tecnologie agronomiche opportune;
- c) l'utilizzo di fertilizzanti organici e chimici di sintesi e di prodotti antiparassitari è sempre consentito nell'ambito delle corrette tecniche agronomiche e nel rispetto delle normative vigenti;
- d) lo sviluppo agro-ecologico riguardante le coltivazioni alternative, le produzioni vinicole e olivicole, gli allevamenti minori a condizioni in continuità e potenziamento delle pratiche agricole del sistema a "campi chiusi"
- e) la promozione di coltivazioni alternative (tartufocoltura, colture officinali, frutti di sottobosco ecc..);
- f) il consolidamento ed incentivazione dell'assetto culturale destinato a prati-pascoli e foraggiere nei crinali e nei poggi non boscati;
- g) il mantenimento e il ripristino degli oliveti di valore testimoniale ed ambientale e delle prode storiche,ove presenti.

1.6 Per quanto riguarda **l'assetto fondiario**, al fine di salvaguardare gli usi agricolo-produttivi e con essi i presidi per la tutela paesaggistica dei luoghi, si applicano le disposizioni di seguito riportate:

a) All'interno dei Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento agricolo ambientale e nei progetti di sistemazione ambientale dovranno essere censiti e rilevati, ove presenti gli elementi tipici e caratterizzanti il paesaggio agrario ovvero il patrimonio collinare e forestale del territorio di appartenenza, quali terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche con valore paesaggistico, assetti morfologici paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale.

Nella presentazione dei progetti per interventi edilizi o nella predisposizione di un PAPMAA dovranno essere descritti, se presenti, gli assetti fondiari con rilevanti caratteristiche storiche ovvero quelle appartenenti al sistema dei "campi chiusi", in modo da prevederne la valorizzazione e tutelarne la permanenza quale elemento non solo di valore paesaggistico ma anche di risorsa per lo sviluppo di attività imprenditoriali complementari a quelle agricole e di filiera agricola

b) Nelle singole sottozone è indicata la maglia poderale minima per la realizzazione di nuove aziende e la possibilità di realizzare nuovi edifici rurali ad uso abitativo.

1.7 **Percorsi vicinali ed interpoderali**

In coerenza con il piano strutturale, i sentieri, i percorsi privati poderali e pubblici vicinali costituiscono un patrimonio che deve essere conservato nella sua integrità e consistenza, con il mantenimento ed il recupero delle condizioni di fruibilità e garantendone l'accessibilità.

Devono essere tutelate, conservate e, se necessario, ripristinate:

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

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

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

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

- a) recuperare percorsi o tracce di essi preesistenti;
- b) allinearsi piano altimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno e lungo le linee di minor pendenza;
- c) prevedere la sistemazione ed i materiali del fondo stradale coerenti con la preesistenza; è vietata l'asfaltatura delle strade bianche. Al fine di evitare il sollevamento di polveri in prossimità delle abitazioni e/o delle costruzioni destinate ad attività diverse dalla residenza ovvero con permanenza di persone e/o animali, è consentito, per interventi di modesta entità, anche l'impiego di asfalti o altri materiali ecologici che non alterino l'effetto cromatico originario;
- d) Nella presentazione dei progetti per la sistemazione delle reti viarie, per gli interventi edilizi o in fase di predisposizione dei PAPMAA dovranno essere censiti e descritti, se presenti, gli assetti fondiari con rilevanti caratteristiche storiche ovvero quelle appartenenti al sistema dei "campi chiusi", in modo da prevederne la valorizzazione e tutelarne la permanenza quale elemento non solo di valore paesaggistico ma anche di risorsa per l'esercizio di un'attività imprenditoriale.

1.9 Viabilità delle aziende ed interpoderali

- a) E' consentita la realizzazione di nuove strade interpoderali per motivi collegati alla conduzione agricola o di servizio alla residenza, purchè esse siano: in terra battuta, inerbite o inghiaiate o simili purchè permeabili.
- b) E' ammessa la realizzazione di canalette per la raccolta delle acque meteoriche realizzate mediante semplice scavo del terreno, canalette in legno e/o in pietrame secondo le tecniche di ingegneria naturalistica.
- c) Per le tecniche costruttive si rimanda anche ai contenuti di cui ai successivi Capoverso 1.12 e Capoverso 1.13

1.10 Modifiche del suolo Le **modifiche del suolo** sono gli interventi di trasformazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno, e comprendono la realizzazione di manufatti, infrastrutture, impianti e attrezzature in superficie e in profondità.

- a) Ferme restando le norme nazionali e regionali, gli interventi di modifica del suolo, se necessari, devono limitarne l'erosione per evitare il trasporto solido di materiale e l'aumento della velocità di deflusso delle acque.
- b) Gli interventi non debbono comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi, e devono essere

eseguiti secondo quanto previsto dalle classi di fattibilità di cui al Titolo II Capo III delle presenti Norme, nonché nel rispetto della normativa tecnica vigente in materia di rischio idraulico.

c) Gli interventi su terreni che comportino trasformazioni degli assetti del territorio, come movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, sono consentiti se realizzati in conformità delle norme di tutela ambientale delle presenti Norme.

d) Sono vietati in tutto il territorio comunale movimenti di terra volti all'abbattimento di terrazzamenti, ciglionamenti, formazioni calanchive salvo motivata dimostrazione di esigenza dovuta al prevenire di fenomeni franosi e/o situazioni di pericolo.

1.11 Per quanto riguarda gli **assetti infrastrutturali** si stabiliscono le seguenti norme: a) conservazione e manutenzione della viabilità esistente, compresa quella poderalo;

b) divieto di chiusura di strade e percorsi;

c) divieto di costruzione di nuove strade per traffico meccanizzato, mentre sono ammessi limitati interventi di adeguamento e modifica dei tracciati che non determinino significative alterazioni morfologiche, le infrastrutture funzionali alle attività agricole e agrituristiche e quelle necessarie per la vigilanza e la sicurezza;

d) ripristino di soddisfacenti condizioni ambientali e paesaggistiche in presenza di situazioni di degrado geomorfologico; e) utilizzazione della viabilità esistente a scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico.

1.12 Per quanto riguarda il **recupero della viabilità minore e vicinale** di cui al precedente comma a) dovrà sempre essere privilegiato - ogni intervento di riqualificazione funzionale per migliorare la circolazione e gli attuali collegamenti. Detta valorizzazione, è finalizzata a: a) mantenere attiva una rete viaria altrimenti destinata a ridursi o degradarsi; b) ritrovare una maglia articolata di supporto alla viabilità principale, nella salvaguardia di percorsi storici e tradizionali; c) costituire una rete di collegamento "leggera" per permettere una fruizione di tutto il territorio, delle sue risorse paesaggistiche e storiche, promovendo circuiti del tempo libero e del turismo alternativo; d) costituire una sede per mobilità leggera, ossia percorsi pedonali, percorsi trekking, ciclocross, percorsi vita, percorsi verdi.

1.13 In caso di opere di **manutenzione, adeguamento o nuova realizzazione di viabilità pubblica o privata**, laddove consentita, si devono utilizzare materiali congrui per colori e consistenza, limitare le altezze dei muri a retta e garantire la conservazione delle opere minori e dei manufatti di valore documentale (abbeveratoi, fontane, edicole, ecc.) nonché delle alberature.

Il mantenimento e il recupero della viabilità minore e vicinale sono obbligatori in ogni intervento, pubblico o privato.

E' consentito il consolidamento della viabilità poderalo attraverso l'utilizzo di terre stabilizzate o di altre tecniche che per cromia ed impiego di materiali non alterino la percezione consolidata del paesaggio rurale.

Non sono ammessi interventi che impediscano il libero passaggio pedonale sulla viabilità vicinale e comunale.

Si deve osservare il criterio della realizzazione di "corridoi" in cui concentrare le reti di trasporto energetico al fine di evitare la loro casuale disseminazione sul territorio.

1.14 Per quanto riguarda **l'assetto urbanistico e edilizio** si stabiliscono le seguenti regole: a) divieto di ogni tipo di costruzione i cui limiti superiori delle coperture superino le linee di crinale o le vette dei poggi; b) la realizzazione di campi da tennis e piscine è ammessa nelle aree di pertinenza degli edifici solo se non comportano impatto negativo paesaggistico - ambientale; c) è fatto obbligo di mantenere in efficienza il sistema dei terrazzamenti; Nell'uso delle tecniche costruttive, dei materiali da costruzione e di finitura si dovranno osservare le seguenti regole:

d) **le nuove costruzioni**, quando ammesse, devono essere realizzate con materiali di carattere tradizionale, quali murature intonacate o faccia vista limitatamente ai casi previsti, con le coperture a falde inclinate e manto di laterizio, infissi di legno, ferro e/o PVC verniciati; e) per la **pavimentazione di aree di sosta e di parcheggio in territorio rurale** e aperto, pubbliche e private, a servizio o meno di insediamenti agricoli, turistici, produttivi o residenziali, è prescritto l'uso di materiali permeabili e tali da garantire il rapido deflusso delle acque piovane e il trattamento superficiale antipolvere. È vietato l'impiego di manti impermeabili continui, come asfaltatura e simili nonché l'uso di autobloccanti in cemento se non nella tipologia del greenpav. Come già indicato al precedente Capoverso 1.8 lettera c) al fine di evitare il sollevamento di polveri in prossimità delle abitazioni e/o delle costruzioni destinate ad attività diverse dalla residenza ovvero con permanenza di persone e/o animali, è consentito, per interventi di modesta entità, anche l'impiego di asfalti o altri materiali ecologici che non alterino l'effetto cromatico originario.

Sono vietati materiali, colori e pose in opera nonché "disegni" della pavimentazione che abbiano caratteri riconducibili agli spazi urbani e non al territorio rurale. L'area di parcheggio deve essere protetta e qualificata da idonee alberature o schermata con siepi cespugliose sempreverdi, costituite da essenze arboree tipiche locali.

f) **Gli scarichi delle acque delle cucine e dei WC** che non possono essere convogliati nella fognatura comunale dovranno essere trattati con autonomi e/o comuni impianti di depurazione e smaltimento nel rispetto delle norme vigenti preferibilmente non in sub-irrigazione ma con impianti di fito-evapotraspirazione. Per questi ultimi dovranno essere adottate, in relazione alle caratteristiche delle zone, tecniche ecocompatibili anche finalizzate al recupero e riutilizzo delle acque depurate.

g) Esigenze di contenimento del rischio idraulico possono consentire, nei fabbricati rurali, l'innalzamento del piano di campagna.

h) È consentito sia in sede di nuova costruzione sia di ampliamento l'accorpamento del volume degli annessi alle residenze.

i) Ai fini del riutilizzo della risorsa idrica gli interventi di nuova edificazione e di trasformazione devono obbligatoriamente prevedere un sistema di raccolta delle acque meteoriche tramite cisterne, serbatoi o invasi per l'accumulo idrico

l) Ai fini della conservazione, potenziamento e rigenerazione del verde e del migliorare l'inserimento ambientale gli interventi di nuova edificazione dovranno essere accompagnati da opere di sistemazione ambientale e mitigazione attraverso la piantumazione di alberature, in base ad uno schema di intervento obbligatoriamente allegato al progetto e nella misura minima di n. 1 pianta ogni mc. 20 di fabbricato.

Per l'allaccio dei nuovi fabbricati alla rete elettrica e telefonica esistente potranno essere realizzate solo linee completamente interrate.

1.15 Attuazione degli interventi di valorizzazione delle risorse naturalistiche, storiche e paesaggistiche

Per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturalistiche, storiche e paesaggistiche presenti nel territorio rurale, il Comune ha la facoltà di redigere Piani Attuativi. Detti Piani possono prevedere sentieri e percorsi pedonali di pubblica utilità per scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico; possono altresì prevedere varchi, piste e opere di pubblica utilità per la vigilanza e la sicurezza dei luoghi.

2) Il sottosistema funzionale dell'ambiente e del paesaggio

Il Regolamento Urbanistico riconosce il sottosistema funzionale dell'ambiente e del paesaggio, come individuato dal Piano Strutturale all'interno dello statuto del territorio, quale strumento di disciplina e di tutela delle aree protette.

Il sottosistema è raffigurato nella Tavola 5 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e PPR - D.Lgs 42/04) e 6 (Aree protette, parchi pubblici territoriali, Riserve, Rete e Corridoi Ecologici) per la individuazione dei beni destinatari della seguente normativa.

Sui beni appartenenti al sottosistema funzionale del paesaggio non sono ammessi:

- a) interventi che distruggano le caratteristiche e le qualità, le funzioni e i valori che ne hanno determinato il valore di invariante strutturale da parte del P.S.;
- b) nuove infrastrutture,
- c) sistemazioni esterne impermeabili, salvo quanto espressamente previsto dalle presenti norme per le pertinenze, gli ampliamenti, porticati ecc...;
- d) arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale,
- e) alterazione di crinali, di elementi tipici delle sistemazioni agrarie, di viabilità e tracciati storici, di emergenze geomorfologiche e florofaunistiche,
- f) frazionamenti poderali che riducano e alterino le unità paesaggistiche,
- g) riduzione o trasformazione di vegetazione, di zone umide e degli acquiferi, di minerali e fossili, di formazioni arboree di argine, ripa e golena, di alberature segnaletiche, monumentali, di arredo e stradali,
- h) attività di scarico materiali di riporto e di risulta da scavi, raccolta in superficie di ghiaia, sabbie e sassi, sbarramenti in alveo;
- i) attività di ospitalità all'aperto di cui all'art. 13 della L.R.T. 23 giugno 2003 n. 30 e s.m.i.

Sono ammessi, fatte salve le prescrizioni contenute nelle successive norme di dettaglio, i seguenti interventi:

- a) il recupero delle componenti del paesaggio agrario, delle architetture religiose minori, dei tracciati storici e di qualunque documento materiale della cultura e della storia insediativa;
- b) la naturalizzazione di terreni coltivati ove riconosciuta l'utilità per gli ecosistemi della flora e della fauna;
- c) la realizzazione di reti ecologiche mediante allargamento di fasce riparie e costituzione di siepi, alberature e boschetti così da ridurre l'ampiezza dei campi aperti e facilitare lo spostamento della fauna selvatica;
- d) interventi di ripristino qualitativo delle aree aperte circostanti i tratti forestali al fine di incentivare il cotico erboso di alta qualità per il pascolo del capriolo italico;
- e) l'installazione di segnaletica per la conoscenza e la valorizzazione delle aree e dei beni, anche a servizio di attività turistiche e agrituristiche,

- f) l'adeguamento e l'equipaggiamento paesaggistico di segnaletica stradale e di informazione turistica lungo la viabilità esistente;
- g) l'apertura di piste fuori strada per mezzi motorizzati necessari alle attività agro-silvo-pastorali o all'approvvigionamento di rifugi, posti di soccorso, abitazioni non altrimenti raggiungibili, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, protezione civile, realizzazione di opere pubbliche;
- h) le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo, piste per prevenzione incendi e loro spegnimento, opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, naturalistiche, strutture precarie di servizio e igienico-sanitarie, per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche ivi comprese altane di avvistamento fauna selvatica e per osservazione;
- i) l'ammodernamento e la ristrutturazione della viabilità esistente;
- j) la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali;
- k) interventi necessari per le attività di ricerca, studio o simili ai fini didattici, scientifici, culturali;

3) La Rete ecologica

Il presente RU affida all'intero territorio rurale e aperto, la capacità di funzionare quale ambito paesistico ambientale, e quindi con un ruolo attivo quale rete ecologica ecosistemica diffusa, strumento di tutela e valorizzazione della biodiversità.

In quanto coincidente con il sistema del territorio rurale e aperto, la rete ecologica diffusa non è indicata sugli elaborati grafici del presente RU, ma è sovrapposta alle destinazioni urbanistiche, in modo da permettere lo svolgimento delle attività e degli usi regolati dalle presenti Norme, aumentando le prestazioni ambientali e paesaggistiche del territorio rurale e la qualità della vita e della salute umana in esso.

Ai fini di mantenere e incrementare concretamente la rete ecologica diffusa, si definiscono le seguenti opere:

- di "**completamento**" della rete attraverso azioni di rinaturalizzazione di aree e siti degradati alterati che possono essere riportati in uno stato di conservazione soddisfacente;
- di "**miglioramento**" degli elementi esistenti mediante azioni di naturalizzazione, ossia di aggiunta di caratteri naturalistici e relative prestazioni ad aree o siti non compromessi.

Le suddette opere sono promosse e realizzate tramite piani e programmi di settore da parte degli enti e soggetti competenti e tramite progetti pubblici e privati: esse, inoltre, possono essere contenute nei programmi di miglioramento ambientali fra le opere di sistemazione ambientale e nei progetti di deruralizzazione per la sistemazione delle pertinenze ove vi si ravvisino tali possibilità. Per dette opere si individuano come siti di applicazione prioritari argini di fossi, canali e invasi irrigui o laghetti artificiali, confini di proprietà dove realizzare nuove siepi camperecce e potenziare quelle esistenti, alberate di strada poderali, aree di rispetto dei pozzi pubblici.

Il presente R.U. identifica altresì la rete ecologica specifica e Corridoi Ecologici Principali aggiornando il quadro conoscitivo di Piano strutturale.

Sono vietati interventi di modifica ed alterazione della rete specifica e dei corridoi ecologici.

Art. 63 – Regole per la progettazione edilizia – Opere di Sistemazione Ambientale – Regole per Annessi Agricoli (Articoli 5 e 6 Regolamento 5/R/2007) – Manufatti precari.

1) Regole per la progettazione edilizia

Fatte salve le specifiche disposizioni relative alle diverse sottozone agricole di cui ai successivi articoli 64 e 65, in special modo per i criteri insediativi, sono stabiliti i seguenti parametri e regole generali per la realizzazione di annessi agricoli e abitazioni rurali, cantine vitivinicole e per la ospitalità rurale di cui all' 13 della L.R.T. 23 giugno 2003 n. 30:

a) Annessi agricoli:

Fermo restando che la fattibilità di nuovi annessi agricoli necessita di norma, di preventiva approvazione del prescritto P.A.P.M.A.A. di cui alla Legge R.T. 1/2005 e s.m.i. , salvo le deroghe di cui agli articoli 5 e 6 del Regolamento 5/R/2007 dettagliate al successivo punto 3), si stabiliscono per tutte le tipologie di annesso le seguenti regole tipologico-formali.

Tipologia

La tipologia di riferimento degli annessi rurali deve avere le seguenti caratteristiche costruttive:

- tetto a copertura a falde inclinate, in laterizio o lastre di colore analogo con gronda in aggetto; pendenza falde dal 27% al 30%, con esclusione di copertura piana;
- finestre con parapetto ad altezza di almeno ml. 1,50 con esclusione di infissi a vetro unico;
- finitura esterna intonacata e tinteggiata, è ammessa la finitura esterna in muratura a faccia vista nei soli casi di completamento di edifici esistenti già realizzati con tale tecnica o nuovi a condizione che non siano in aggregazione di nuclei rurali intonacati.

Limiti dimensionali e ubicazione

L'altezza massima dei nuovi annessi agricoli non potrà superare ml. 6,50, fatto salvo che dal P.A.P.M.A.A. emergano esigenze funzionali correlate alla conduzione del fondo che necessitino di altezze superiori.

Ubicazione a almeno ml. 5,00 dal confine e ml. 10,00 dalle strade vicinali.

b) Abitazioni rurali:

Fermo restando che la fattibilità delle nuove abitazioni rurali necessita di preventiva approvazione del prescritto P.A.P.M.A.A. di cui alla Legge R.T. 1/2005 e s.m.i. si stabiliscono di seguito le seguenti regole tipologico-formali.

Tipologia: E' prescritto il ricorso a tipologie compatte riferibili a tipologie locali (allo scopo si fa espresso rinvio alle tipologie indicate nella schedatura degli edifici in allegato "A" - Beni Architettonici di particolare valore documentario.

La tipologia di riferimento (in genere a corte isolata o corte aggregata) delle abitazioni e degli annessi rurali deve avere le seguenti caratteristiche costruttive:

- uno o due livelli fuori terra;
- tetto a copertura a falde inclinate, con manto di copertura in laterizio e con gronda in aggetto; pendenza falde dal 27% al 30%, con esclusione di copertura piana; Porzioni di copertura piana possono essere realizzate se a servizio del piano primo da cui accedere come terrazzo, mai a livello di copertura dell'edificio;
- parete esterne intonacate e tinteggiate con eventuale finiture a faccia vista

limitate alle colonne dei porticati o 'zoccolature' fino all'altezza di ml. 0,90; eventuale realizzazione a faccia vista potrà essere consentita con le limitazioni già indicate per gli annessi agricoli;

-le aperture e le luci, incluse le finestre, devono rifarsi ai caratteri degli edifici rurali, con dimensione massima di larghezza di ml 3,00, fermo restando il mantenimento del rapporto tra superficie piena e superficie vetrata previsto dal R.E.C.

Limiti dimensionali

L'altezza delle nuove abitazioni rurali non potrà superare ml. 6,50 né essere inferiore a ml. 2,40 per un massimo di due livelli fuori terra.

Ubicazione a almeno ml. 5,00 dal confine e ml. 10,00 dalle strade vicinali.

c) "L'architettura del vino"

Previa approvazione del prescritto P.A.P.M.A.A. di cui alla Legge R.T. 1/2005 e s.m.i. sono stabilite le seguenti regole:

E' ammessa la realizzazione di cantine vinicole, da localizzare secondo i criteri già indicati per gli annessi agricoli, per il sostegno alla produzione di prodotti di qualità e incentivazione al turismo eno-ganostromico, contenendo al massimo la volumetria fuori terra.

La dimensione aziendale dovrà comunque rispettare i minimi previsti per gli ambiti di riferimento.

E' ammissibile l'introduzione di architetture contemporanee solo se comportano valorizzazione e riqualifica del paesaggio, in tale ipotesi il progetto dovrà essere integrato con gli ulteriori elaborati che saranno indicati da apposita Commissione di esperti del settore istituita ad Hoc con deliberazione della Giunta Comunale.

L'intervento potrà essere autorizzato con permesso di costruire previa stipula di apposita convenzione regolante i rapporti con l'Ente e contenente il rispetto delle indicazioni fornite dalla commissione sopra indicata.

Le cantine realizzate dopo l'approvazione del presente RU sono annessi agricoli ai sensi della L.R.T. 1/2005 e non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso e/ o di utilizzo in residenza.

d) Ospitalità rurale in spazi aperti – Agricampeggio e Agrisosta Camper

L'attività di cui all'art. 13 della L.R.T. 23 giugno 2003 n. 30 non è ammessa all'interno di aree di particolare valore paesaggistico e ambientale ARPA e SIR. Nelle restanti parti del territorio rurale dovrà essere effettuata con i requisiti e nel rispetto delle condizioni che seguono:

- è assolutamente vietata l'installazione di strutture anche temporanee e amovibili del tipo Bungalow, tettoie e similari;
- tutti i servizi necessari per garantire il rispetto dei requisiti igienico sanitari ed il supporto a tale attività (bagni, lavabi, lavanderie ed altri locali tecnici), non dovranno comportare la realizzazione di nuove strutture, ma essere unicamente ricavati nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- l'ospitalità stagionale in spazi aperti dovrà essere obbligatoriamente effettuata nelle aree contigue alle strutture di servizio in precedenza indicate o/a manufatti esistenti;
- il perimetro dello spazio interessato dovrà essere mitigato con la presenza di piante ed essenze tipiche con assenza di recinzioni a rete a maglia sciolta, muratura, teli ombreggianti e similari. E' consentita la sola staccionata in legno con pali semplicemente infissi al suolo e

- l'impianto di siepi e arbusti;
- le dimensioni per tale attività, fermo restando il rispetto delle dimensioni di legge non possono altresì superare il limite di 2 piazzole per tenda o sosta camper ad ettaro con il limite massimo di 15 piazzole per azienda.

e) Recinzioni e fondi chiusi

Le recinzioni in aree agricole sono ammesse per delimitare le corti delle abitazioni e delle relative pertinenze. Esse dovranno essere realizzate alla maremmana con cancellate, siepi e reti metallica di altezza massima di ml. 2,00.

I terreni agricoli possono essere delimitati da recinzioni o fondi chiusi in funzione della conduzione agraria:

- per particolari coltivazioni;
- per le coltivazioni di aziende florovivaistiche;
- per la protezione e l'integrità dei raccolti;
- per allevamenti zootecnici e aziende faunistico-venatorie;
- per la produzione e cattura della fauna selvatica.

Le recinzioni in aree agricole sono altresì ammesse per lo svolgimento delle attività compatibili con il territorio rurale e aperte così come disciplinate dai successivi articoli a condizione che siano realizzate esclusivamente con pali in legno o ferro semplicemente infissi e rete a fil di ferro a maglia larga minimo cm. 15 per una altezza massima di ml. 2,00. I fondi chiusi sono soggetti alle specifiche disposizioni di legge.

Tutte le recinzioni dovranno essere realizzate con tecniche e materiali paesaggisticamente compatibili e possibilmente abbinati a siepi.

2) Opere di sistemazione ambientale

Ogni intervento sia di nuova edificazione, sia sul patrimonio esistente, anche non più utilizzato ai fini agricoli, deve contemplare le opere di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza di edifici oggetto di deruralizzazione che garantisca un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.

Non assolvono l'onere della sistemazione ambientale gli interventi obbligatori previsti per la difesa idrogeologica, per la prevenzione degli incendi, per la tutela della flora e della fauna.

Per ciò che concerne gli interventi di sistemazione ambientale collegati alle deruralizzazioni (Art. 45, comma 2, L.R.T. 1/05), in aziende con aree di pertinenza superiore ad 1 ettaro, l'eventuale programma aziendale o la istanza di permesso a costruire devono contenere l'individuazione degli interventi di miglioramento ambientale e la specifica dei dati relativi ai caratteri geopedologici ed ambientali oltre che il rilievo cartografico e fotografico degli aspetti e delle risorse di rilevanza paesaggistica ed ambientale presenti sui fondi dell'azienda, nonché descrizione della loro consistenza e del loro stato di conservazione, con indicazione degli interventi di miglioramento relativi alle risorse rilevate, tramite la ricostituzione o l'incremento delle stesse, la riduzione degli aspetti negativi, il risanamento delle situazioni di degrado.

La dimensione delle predette aree di pertinenza dovrà essere almeno pari alla metà di quella necessaria per la costruzione di nuove abitazioni rurali come specificato ai seguenti Articoli 64 e 65.

3) Annessi Agricoli – Articoli 5 e 6 Regolamento 5/R/2007 – Manufatti precari.

Annessi agricoli di cui all'art 41, comma 7 della Lr 1/2005 non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari di cui all'articolo 2 del Regolamento 5/R/2007. - Regolamento 5/R/2007 art. 5 comma 1 -

E' ammessa secondo le disposizioni di cui agli articoli 64 e 65 la realizzazione di annessi agricoli di cui all'art 41, comma 7 della L.R. 1/2005 secondo le specifiche dell'articolo 5 del Regolamento 09 febbraio 2007 n. 5/R e s.m.i. comma 1 per aziende agricole che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività :

- allevamento intensivo di bestiame;
- trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento;
- acquicoltura;
- allevamento di fauna selvatica;
- cinotecnica;
- allevamenti zootecnici minori.

La prevalenza delle attività è verificata quando determinano almeno i 2/3 del prodotto lordo vendibile.

La costruzione di tali annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime di cui all'art. 41 comma 2 L.R. 1/2005 ed alla presentazione del programma aziendale (P.A.P.M.A.A.) ma la dimensione minima aziendale non deve essere inferiore ai 3 Ettari.

Tali annessi agricoli devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda, che non deve essere inferiore ai 3 Ettari, nel rispetto delle vigenti normative come risultante da apposito elaborato tecnico-agronomico.

L'ammissibilità degli annessi di cui al presente punto deve risultare necessaria e vincolata alle coltivazioni dei fondi agricoli qualora ne siano sprovvisti, o in quanto quelli già presenti risultino insufficienti, inadeguati o inidonei.

Per la realizzazione di tali annessi deve essere presentata specifica relazione agronomica e tecnica con la quale vengano individuate

- a) la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività agricola;
- b) le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso;
- c) la verifica di conformità dell'intervento alla Lrt 1/2005, al regolamento di attuazione n.5/R/2007 ed alla disciplina generale dell'uso del territorio rurale del presente Regolamento Urbanistico.

Annessi agricoli di cui all'art 41, comma 7 della Lr 1/2005 eccedenti le capacità produttive aziendali –Regolamento 5/R/2007 - art. 5 comma 3

E' ammessa secondo le disposizioni di cui agli articoli 64 e 65, senza la presentazione di P.A.P.M.A.A., la realizzazione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive aziendali ai sensi dell'art 41, comma 7 della L.R. 1/2005 secondo le specifiche dell'articolo 5 del Regolamento 09 febbraio 2007 n. 5/R e s.m.i. comma 3 esclusivamente per aziende agricole, già munite di annessi, che dimostrino attraverso una specifica relazione agronomica l'insufficienza o inadeguatezza degli annessi esistenti alla necessità aziendale conseguente alle colture e attività alle seguenti ed ulteriori condizioni:

- non siano incorse nei divieti di cui all'articolo 46 della LRT 1/2005;

- non abbiano proceduto a deruralizzazioni e cambi di destinazione d'uso attraverso condono edilizio;
- la dimensione minima aziendale non deve essere inferiore a 3 ettari;
- gli annessi realizzati non potranno essere oggetto di interventi di cambio di destinazione d'uso;

Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale di obbligo che vincoli a tempo indeterminato la destinazione di tali annessi all'uso agricolo ed alla superficie aziendale di cui diventano pertinenza. Per la realizzazione di tali annessi deve essere presentata specifica relazione agronomica e tecnica con la quale vengano individuate:

- a) la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività agricola;
- b) le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso;
- c) la verifica di conformità dell'intervento alla Lrt 1/2005, al regolamento di attuazione n.5/R/2007 ed alla disciplina generale dell'uso del territorio rurale del presente Regolamento Urbanistico.

Piccoli annessi, pratiche agricole amatoriali e per autoconsumo di cui all'art. 41 comma 5 della Lr 1/2005 – art. 6 Regolamento 5/R2007

E' ammessa, secondo le disposizioni di cui agli articoli 64 e 65 , per qualunque soggetto che svolga attività agricola a livello amatoriale o per auto consumo, e per le aziende non agricole o comunque definite in modo improprio "aziendali", sui terreni delle quali sia dimostrata l'inesistenza di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario o condonato, o a condizione che eventuali consistenze abusive siano rimosse, senza la presentazione del Programma aziendale (P.A.P.M.A.A.), la realizzazione di "piccoli annessi", con i seguenti parametri:

- per fondi compresi tra da ha 3. a ha 6. è ammessa l'edificazione di una superficie lorda massima di mq 25,
- per fondi compresi tra da ha 6. a ha 10. è ammessa l'edificazione di una superficie lorda massima di mq 30.

Non è mai ammessa l'edificazione di annessi su fondi con dimensione inferiore a ha 3.

Gli interventi regolati dal presente punto sono gravati da inderogabile vincolo di destinazione d'uso rurale. I piccoli annessi non sono superfici edificate soggette a mutamento d'uso.

E' vietato l'uso abitativo, ricreativo, artigianale, commerciale dei piccoli annessi, sia pure temporaneo o saltuario. E' vietato altresì alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiari di pertinenza.

La tipologia e le modalità costruttive dei piccoli annessi sono definite nel Regolamento Edilizio vigente fermo restando l'obbligo di adottare tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche ed alle tradizioni costruttive dell'intorno e del contesto ambientale.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione dei piccoli annessi ivi esistenti così da poterli destinare a deposito attrezzi e dei materiali agricoli, possibilmente accorpandoli in un'unica struttura all'interno del fondo. In tal caso dovranno essere rispettate le prescrizioni tecniche di cui al vigente Regolamento Edilizio.

Tutti gli interventi disciplinati dal presente punto sono subordinati all'esistenza dell'unità fondiaria alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico, da dimostrarsi al momento della richiesta della Autorizzazione sopracitata con la presentazione dell'atto notarile, di certificato storico catastale o di autocertificazione redatta nei modi di legge.

La realizzazione di tali strutture è consentita previo permesso a costruire a scadenza decennale, rilasciato dal Comune, rinnovabile previa presentazione di documentazione che dimostri la sussistenza della necessità aziendale.

In mancanza di richiesta di rinnovo è fatto obbligo la demolizione della struttura.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo con scadenza decennale che garantisca la destinazione d'uso e l'inalienabilità di tali strutture separatamente dai terreni.

***Manufatti precari di cui all'articolo 41, comma 8 della Lr 1/2005 – Art.7
Regolamento 5/R2007***

L'installazione di manufatti precari necessari per lo svolgimento dell'attività agricola aziendale è consentita per aziende aventi superficie minima di Ettari 3.00.00 senza presentazione di P.A.P.M.A.A., previa comunicazione al Comune secondo quanto disciplinato dell'articolo 7 del Regolamento 9 febbraio 2007 n. 5/R e s.m.i.

Tali manufatti dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri coerenti al contesto, semplicemente appoggiati a terra o, eventualmente, ancorati al suolo senza opere di fondazione, a condizione che le opere di ancoraggio non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi.

E' ammessa la realizzazione di strutture per il rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli in forma precaria o non riconducibile a manufatto quali tettoie destinate al ricovero di macchine e attrezzi agricoli, ricovero di paglia e fieno.

Essi non sono computabili per un eventuale futuro recupero, pertanto la loro realizzazione non dà luogo a volumetria o superficie recuperabile.

La realizzazione è consentita, previa comunicazione a scadenza non superiore a due anni esclusivamente da parte di titolari di aziende agricole. In tale comunicazione deve essere precisato l'impegno del richiedente alla rimozione del manufatto e al ripristino dei luoghi al termine del periodo di utilizzazione fissato.

Al termine dell'utilizzo è prescritto di procedere alla demolizione dell'annesso.

In caso di inottemperanza si applicano le normative vigenti in materia di abusivismo edilizio.

Art. 64 – Regole per la sottozona E1 –Ambito Rurale di Selvena (Sub. Sistema 6 parte e Sub Sistema 7 parte)

L'ambito di riferimento è a **prevalente funzione agricola** (art. 43 c. 8 Disciplina P.S.). E' formato dal sistema montuoso alto collinare delimitato in direzione Nord-Sud dall'alto corso del Fiume Fiora che ne costituisce il confine comunale. La struttura del territorio rurale è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di aree boscate, da piante camporili, sieponali e filari ai bordi dei numerosi corsi di acqua affluenti del fiume Fiora. Le aree a valenza pastorale ed agricola sono organizzate nella maglia dei campi chiusi o dei prati pascoli con alberi isolati o a gruppi su scisti calcareo argillose.

DIMENSIONAMENTO

Residenza = disponibilità massima SUL già conteggiata all'articolo 20 delle presenti norme per l'UTOE SELVENA (1100 mq) per interventi di cambio di destinazione d'uso (recupero);

Turistico Ricettivo = disponibilità massima di posti letto già conteggiati all'articolo 20 delle presenti norme per l'UTOE SELVENA (40 p.l.) per interventi di cambio di destinazione d'uso;

Attività Integrative = 600 mq SUL (di cui 400 mq SUL da recupero) soggetto a monitoraggio.

Il Dimensionamento è soggetto a monitoraggio e quindi la fattibilità degli interventi di cambio di destinazione d'uso di cui alla lettera f) è soggetta a disponibilità residuale di SUL o Posti Letto.

a) Destinazione d'uso

1 *Residenziale*;

4 *Turistico Ricettiva* nella sola sottocategoria 4.01 (nei limiti dei posti letto indicati dal presente RU);

8 *Attività Agricola e attività connessa* ;

8 bis *Attività Integrative di filiera agricola* .

b) Categorie di Intervento

Tutte fino alla nuova costruzione con le indicazioni, prescrizioni e limitazioni di cui alla L.R.T. 1/2005 e ai precedenti articoli 62 e 63 e secondo quanto di seguito specificato.

Il mutamento di utilizzo e/o d'uso da magazzino ad abitazione dei piani terra degli edifici rurali è sempre consentito mediante fusione all'abitazione esistente a condizione che:

- 1) non sussistano divieti normativi o convenzionali alla trasformazione;
- 2) non comporti la realizzazione di nuove unità abitative;
- 3) venga mantenuta una porzione dell'edificio non inferiore a mq. 10 adibita a rimessa di attrezzi necessari per la conduzione della corte.

c) Nuovi Edifici rurali (Art. 41 L.R.T. 1/2005)

Previo approvazione del P.A.P.M.A.A (art. 42 della L.R.T. 1/2005), subordinatamente all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quelle prescritte dal presente Regolamento e dal PTC, è ammessa:

- la costruzione nuovi annessi agricoli;

- la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo nel rispetto dei limiti dimensionali di cui all'articolo 31 (SUL non inferiore a mq. 60 e non superiore a mq. 150) a condizione che:

1. siano localizzati al di fuori del perimetro dei SIR e della Riserva Naturale del Monte Penna;
2. la dimensione minima aziendale, alla cui conduzione sono funzionali i

nuovi edifici rurali ad uso residenziale, deve essere pari almeno a 10 Ha.;

3. le nuove residenze rurali siano al massimo mq. 150 di S.U.L., ottenuti sia tramite recupero che tramite nuova edificazione.

- l'utilizzazione a fini abitativi di annessi agricoli esistenti per aziende con superficie aziendale minima di 5 Ha;

All'esterno del perimetro dei SIR e della Riserva naturale del Monte Penna e con le specifiche di all'articolo 63 comma 3 è inoltre ammessa:

a) la realizzazione di annessi a servizio di aziende con superfici fondiarie inferiori ai minimi di cui all'articolo 5 del Regolamento 5/R;

b) la realizzazione di annessi di servizio all'agricoltura amatoriale o per la piccola produzione agricola di cui all'articolo 6 del Regolamento 5/R;

c) serre fisse al di fuori delle aree soggette a vincolo D.Lgs 42/04 nel rispetto delle condizioni di cui alla successiva lettera h.2);

Ai fini della tutela e degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico all'interno del P.A.P.M.A.A. devono essere previste, oltre alle misure di compensazione contenute nella DGRT 644/04, le seguenti opere di miglioramento ambientale in funzione del sottosistema paesaggistico indicato dal Piano Strutturale come riportato in Tavola n. 6 dal presente Regolamento Urbanistico:

- mantenimento delle specie arboree ed arbustive che costituiscono delimitazione dei fondi agricoli;

- inerbimento di seminativi e colture arboree dei terreni con pendenza superiore al 20%:

- conservazione e recupero delle praterie secondarie attraverso una razionale gestione del pascolo;

- interventi di gestione forestale finalizzate alla progressiva sostituzione dei boschi di conifere;

- tutela e manutenzione delle formazioni di latifoglie

c.1.1) Localizzazione nuovi edifici rurali e condizioni per la realizzazione

La localizzazione dei nuovi edifici rurali deve improntarsi al rispetto della tradizionale struttura a campi chiusi e pertanto i manufatti possono essere ubicati:

a) in prossimità di nuclei e infrastrutture esistenti e capaci di assecondare la morfologia del terreno;

b) a integrazione di aggregati esistenti nella propria azienda [intendendosi con ciò a una distanza inferiore a ml. 20 dai manufatti esistenti];

c) in mancanza di fabbricati aziendali, in modo da formare una aggregazione con i manufatti e fabbricati esistenti sui fondi confinanti.

In assenza di aggregazione significativa e/o in mancanza del rispetto della maglia a campi chiusi non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali.

c.1.2) Sono ammesse strutture per la vendita in campo dei prodotti agricoli, da realizzarsi esclusivamente in materiali precari (preferibilmente in legno), senza basamenti in calcestruzzo né servizi igienici, da mantenersi per un periodo massimo di mesi 9 (nove), non prorogabile, al termine del quale dovranno essere rimosse.

d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo (Art. 43 L.R.T. 1/2005)

Sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo trova applicazione l'articolo 43 della L.R.T. 01/2005 e s.m.i. con le seguenti indicazioni:

d.1) Trasferimento di Volumetria

Al fine di favorire il miglioramento della funzionalità dei fabbricati a servizio della conduzione dell'azienda, è consentito all'interno dei "trasferimenti di

volumetria" di cui all'articolo 43 comma 1 lett.b) della L.R.T. 1/05 e s.m.i anche la realizzazione di nuovi annessi agricoli; tale intervento è assentibile con preventiva approvazione di P.A.P.M.A.A. e nel rispetto dei criteri localizzativi di cui al precedente punto c.1.1);

d.2) Sostituzione edilizia S con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

L'intervento, anche nel rispetto del comma 1 lett. c) dell'art. 43 della L.R.T. 1/2005, è ammissibile a condizione che l'edificio in ricostruzione si collochi, di norma, per almeno il 10% sull'area di sedime di quello in demolizione e senza aumento di superficie coperta e di volume.

Previa verifica della consistenza della corte di pertinenza può essere consentita la traslazione all'interno della predetta corte a condizione che:

- il nuovo edificio non si sposti oltre ml. 20 dalla sagoma del precedente;
- la traslazione comporti il rispetto della morfologia del terreno e non interferisca con la maglia dei "campi chiusi";
- la nuova localizzazione avvenga nel raggio della distribuzione dei volumi esistenti e nel rispetto delle caratteristiche geomorfologiche dei terreni;
- si prevedano interventi di sistemazione ambientale, di mantenimento della rete scolante e di mitigazione dell'intervento.

In tali interventi si può comprendere l'ampliamento previsto dall'articolo 43 L.R.T. n.1/2005.

In deroga a quanto sopra è ammessa la traslazione dell'edificio in ricostruzione fuori dalla sagoma di quello in demolizione nei casi in cui l'edificio esistente sia posto in zona a pericolosità idraulica 4 (PIME), in zona a pericolosità geomorfologia oppure in fascia di rispetto stradale, di elettrodotto, e cimiteriale. Tale traslazione deve comunque avvenire nel rispetto della maglia dei campi chiusi, nei limiti strettamente necessari per la messa in sicurezza o traslazione al di fuori della fascia di rispetto, senza modifiche alla rete scolante e senza la realizzazione di nuova viabilità.

e) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso non agricolo (Art. 44 L.R.T. 1/2005)

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricolo sono ammessi al fine di migliorare la qualità architettonica e l'adeguamento tipologico dei manufatti:

- e1) tutti gli interventi di cui alla ristrutturazione edilizia **rn** ivi compresa la demolizione di volumi secondari e l'accorpamento al fabbricato principale;
- e2) ampliamento *una tantum* del tipo **am** a condizione che non abbiano già usufruito di tale beneficio;
- e3) Sostituzione edilizia **S** a condizione che l'edificio in ricostruzione si collochi, di norma, per almeno il 10% sull'area di sedime di quello in demolizione e senza aumento di superficie coperta e di volume;
- e4) Ristrutturazione urbanistica **ru** previo Piano Attuativo.

Previa verifica della consistenza della corte di pertinenza negli interventi di sostituzione edilizia **S** e ristrutturazione urbanistica **ru** può essere consentita la traslazione all'interno della predetta corte a condizione che:

- il nuovo edificio non si sposti oltre ml. 20 dalla sagoma del precedente;
- la traslazione comporti il rispetto della morfologia del terreno e non interferisca con la maglia dei campi chiusi;
- la nuova localizzazione avvenga nel raggio della distribuzione dei volumi esistenti;

- si prevedano interventi di sistemazione ambientale, di mantenimento della rete scolante e di mitigazione dell'intervento.

Negli interventi di sostituzione edilizia **S** si può comprendere l'ampliamento **am** con le condizioni sopra indicate.

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica **RU** sono assentibili previa approvazione di Piano Attuativo.

In deroga a quanto sopra è ammessa, per gli interventi di Sostituzione edilizia **S** e di ristrutturazione urbanistica **RU** la traslazione dell'edificio in ricostruzione fuori dalla sagoma di quello in demolizione nei casi in cui l'edificio esistente sia posto in zona a pericolosità idraulica 4 (PIME), in zona a pericolosità geomorfologia molto elevata oppure in fascia di rispetto stradale, di elettrodotto, e cimiteriale. Tale traslazione deve, comunque, avvenire nel rispetto delle invarianti strutturali e nei limiti strettamente necessari per la messa in sicurezza o traslazione al di fuori della fascia di rispetto senza modifiche alla rete scolante e la realizzazione di nuova viabilità.

f) Cambio di Destinazione d'uso di edifici non agricoli (Art. 45 L.R.T. 1/2005)

E' ammissibile, al fine di incentivare il mantenimento della popolazione residente sul territorio quale presidio ambientale, il cambio di destinazione d'uso agricolo per usi **residenziali** (secondo le prescrizioni di cui all'articolo 20) o **turistico ricettivi** di edifici in zona agricola, non destinati all'agricoltura o che hanno perso i requisiti di ruralità, a condizione che vi sia disponibilità residuale dal dimensionamento sopra indicato e a condizione che:

- 1) Sia accertata l'esistenza di una viabilità di servizio idonea al raggiungimento del manufatto oggetto della trasformazione;
- 2) Ci sia prossimità con altre aggregazioni abitate;
- 3) Non comporti la realizzazione di impianti e servizi a rete aerei;
- 4) Sia collegato alla riqualificazione di ambienti particolarmente degradati e del contesto circostante;
- 5) Sia presentato un progetto di sistemazione delle aree di pertinenza con particolare riferimento agli arredi vegetazionali, le recinzioni, i percorsi e il sistema di illuminazione;
- 6) Si effettuino interventi di miglioramento ambientale del sistema insediativi ai sensi dell'art. 45 della L.R.T. 1/2005;
- 7) In caso di patrimonio di scarso valore documentario (Capannoni di tipologia industriale, Fienili ecc...) il frazionamento massimo consentito è limitato a 3 nuove unità residenziali.

L'intervento sarà soggetto a preventiva sottoscrizione di apposito atto di obbligo trascritto che preveda:

- l'individuazione dell'area di pertinenza;
- l'attuazione del progetto di sistemazione delle aree di pertinenza;
- esecuzione di opere di mitigazione degli interventi di cui all'articolo 45 L.R.T. 1/2005;
- la presentazione di idonee garanzie fideiussorie e/o bancarie a garanzia;

Il cambio di destinazione d'uso in residenziale e/o turistico ricettivo è sempre ammesso nell'ambito di interventi di Ristrutturazione e Sostituzione su edifici non agricoli di manufatti o porzioni di questi purché finalizzato all'ampliamento di unità abitative e/o turistico ricettive esistenti alla data di approvazione del P.S. e secondo la disponibilità residua del dimensionamento sopra indicato come risultante dalle attività di monitoraggio.

In tali interventi è ammessa altresì la realizzazione di nuovi alloggi a condizione

che non si realizzino nuove unità abitative di S.U.L. superiore a mq. 150 SUL e inferiore a mq. 60 di SUL anche se il manufatto da trasformare supera tali dimensioni e secondo la disponibilità residua del dimensionamento sopra indicato come risultante dalle attività di monitoraggio.

g) Agriturismo

Le attività agrituristiche sono ammesse tramite recupero e ampliamento di edifici esistenti, salvo limiti per i valori storico architettonici del fabbricato, compatibilmente con le procedure specifiche della L.R.T. 30/03 e s.m.i., strutturale con posti letto in camera o in unità indipendenti.

In questo ultimo caso, le unità dovranno rispettare la tipologia agricola della zona, essere contigue al fabbricato principale ed assecondare la morfologia dei terreni, con divieto di realizzare manufatti tipo bungalow, case mobili, etc...

h) Regole specifiche:

h.1) Pertinenze

La realizzazione di opere pertinenziali nel territorio rurale, oltre a quanto di seguito indicato, rimane subordinata al rispetto dei seguenti criteri contenuti nell'articolo 23 comma 9 delle Norme del PTC:

- 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.

Nelle aree di pertinenza delle abitazioni rurali, dei manufatti non più utilizzati ai fini agricoli ad uso abitativo e delle attività agrituristiche è ammessa la realizzazione di opere pertinenziali così come riportato all'articolo 35 e secondo le seguenti limitazioni:

- localizzazione al di fuori della Riserva Provinciale del Monte Penna;
- che sia verificato il rispetto dei contenuti di cui al precedente comma 1 attraverso una specifica Relazione Tecnica;
- una attrezzatura per attività sportive per abitazione;
- una pensilina prossima al nucleo principale ed alle infrastrutture già esistenti ombreggiante per protezione autoveicoli nei limiti di una per abitazione della superficie massima di mq. 50 con pendenza della falda massimo 20% su cui eventualmente installare impianti fotovoltaici; Il manufatto può essere chiuso su tre lati purchè le pareti perimetrali non superino i 2/3 dell'altezza complessiva della parete stessa in modo da non configurare nuova volumetria. Per le caratteristiche tipologico-formali si rinvia alle disposizioni del Regolamento Edilizio.

I posti auto devono essere realizzati con fondo bianco ovvero limitando al massimo livello l'impermeabilizzazione del suolo.

Le attrezzature sportive pertinenziali alle attività agrituristiche sono ammesse a condizione che siano facilmente accessibili dalla viabilità principale.

Per la realizzazione delle strutture per le pratiche pertinenziali, dovrà essere seguito il criterio della aggregazione significativa, accompagnato dalla stretta prossimità al fabbricato cui la struttura è pertinenziale.

Sia per l'approvvigionamento delle attrezzature pertinenziali sia per la manutenzione del verde dovrà essere garantito un autonomo approvvigionamento idrico.

Sono consentiti volumi tecnici interrati o semi-interrati per gli impianti di approvvigionamento idrico nella misura strettamente necessaria alla funzione di servizio nonché, per le sole attrezzature per attività sportive, la realizzazione di un servizio igienico della superficie massima di mq. 4,00 e altezza interna ml. 2,40.

Non si possono realizzare percorsi esterni e spazi di sosta o di relazione completamente impermeabili.

h.2) Serre

Nel rispetto delle limitazioni di cui alla precedente lettera c), in attesa dell'individuazione delle aree vocate per le colture orto-flovaistiche specializzate, le serre possono essere realizzate solo da aziende agricole provviste di nucleo poderale esistente ed in aggregazione allo stesso intendendo con ciò una distanza massima di ml. 50 dal più vicino fabbricato aziendale. Devono essere inoltre rispettate le seguenti condizioni:

h.2.1) Le serre fisse sono consentite, con le stesse procedure degli annessi agricoli, esclusivamente al di fuori degli ambiti di cui al Titolo II Capo II (Beni paesaggistici ed Invarianti Strutturali);

h.2.2) Le serre temporanee e con copertura stagionale sono ammesse con le modalità previste dalla legge regionale n. 1/2005 e dal relativo regolamento d'attuazione.

h.3) Attività integrative di filiera agricola

E' ammesso, subordinatamente all'approvazione del progetto denominato "**percorso ipogeo**", il recupero e/o la realizzazione di nuovi edifici per lo svolgimento di funzioni sussidiarie ed integrative alla attività agricola, ricettive e di servizio, esercitata dagli I.A.P.

Detti interventi devono essere compatibili con la tutela e la salvaguardia paesaggistica e ambientale e coerenti con le caratteristiche e le vocazioni del territorio rurale, anche al fine dello sviluppo dei prodotti della tipicità locale, tra cui il Tartufo.

I limiti dimensionali massimi, assegnati in base alle specifiche della disciplina del Piano Strutturale (art. 9 c. 4 P.S.), per le differenti attività integrative di filiera agricola sono:

- Attività Commerciale mq. 150 SUL
- Attività Artigianale mq. 200 SUL
- Attività Didattica mq. 200 SUL
- Attività di supporto alla Agricoltura Sociale mq. 350

Non sono ammessi nuovi edifici per le aziende già dotate di fabbricati, manufatti e strutture aziendali eccedenti le capacità produttive del fondo.

h.4) Produzione di Energia da FER

In aggiunta a quanto già disciplinato al precedente articolo 49 è ammessa, ai fini di valorizzare i terreni gravati da uso civico la realizzazione di impianti per la produzione di energia da Biomasse fino ad una potenza elettrica installata complessiva di 3 MW a condizione che per la localizzazione:

- siano escluse le fasce di rispetto dei corsi di acqua;
- siano escluse le aree SIR;
- siano escluse le aree vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. ad eccezione degli Usi Civici non interessati dalla presenza del bosco;
- sia preferito un sito industriale e/o minerario dismesso.

i) Prescrizioni Generali:

i.1) Aree Carsiche

Il presente regolamento tutela le aree carsiche ed i fenomeni del carsismo per i quali assume specifici interventi di valorizzazione. A tale fine, salvo quanto

indicato al successivo articolo 76, all'interno del perimetro delle aree carsiche, come individuate nel presente regolamento Urbanistico con apposita campitura nella Tavola n. 1, è vietato:

- a) modificare o alterare gli elementi che compongono l'area carsica;
- b) asportare elementi facenti parte degli ambienti ipogei, quali depositi chimici, anche se già crollati, reperti paleontologici, mineralogici e storici, flora e fauna;
- c) la chiusura delle cavità carsiche;
- d) lo scarico di sostanze inquinanti solide o liquide o di materiali di qualsiasi genere;
- e) la coltivare cave e torbiere;
- f) l'apertura di nuovi pozzi.

Ai fini del mantenimento del presidio umano sono ammissibili trattamenti di reflui esclusivamente a ricircolo totale con trattamento di fitodepurazione.



Querciolaia

Art. 65 – Regole per la sottozona E2 – Ambito Rurale di Castell'Azzara (UTOE 1 - Sub. Sistema 7 parte; Sub-Sistema 6 parte; Sub. Sistema 8 e Sub. Sistema 9)

L'ambito di riferimento è a **prevalente funzione agricola**. E' formato in in maggioranza dalla fascia pedemontana che circonda il massiccio Monte Penna- Civitella delimitato dal corso del Torrente Siele che ne costituisce il confine comunale e dalle valli calanchive del territorio della Villa Sforzesca posto a Nord-Est a confine con la Provincia di Siena. Le aree agricole, formate da prati e seminativi sono poste alla base dei rilievi occupati da boschi di latifoglie. La tradizionale maglia a campi chiusi è integrata con assetti vegetazionali lungo i fossi e le canaline di scolo.

DIMENSIONAMENTO

Residenza = disponibilità massima SUL già conteggiata all'articolo 20 delle presenti norme per l'UTOE CASTELL'AZZARA (1800 mq)per interventi di cambio di destinazione d'uso (recupero);

Turistico Ricettivo = disponibilità massima di posti letto già conteggiati all'articolo 20 delle presenti norme per l'UTOE CASTELL'AZZARA (40 p.l.) per interventi di cambio di destinazione d'uso;

Attività Integrative = 600 mq. SUL di cui 400 mq. SUL da recupero tutti soggetti a monitoraggio.

Il Dimensionamento è soggetto a monitoraggio e quindi la fattibilità degli interventi di cambio di destinazione d'uso di cui alla lettera f) è soggetta a disponibilità residuale di SUL o Posti Letto.

a) Destinazione d'uso

1 *Residenziale*;

4 *Turistico Ricettiva* nella sottocategoria 4.01 (nei limiti dei posti letto indicati dal presente RU);

8 *Attività Agricola e attività connessa* ;

8 bis *Attività Integrative di filiera agricola* a quella agricola.

b) Categorie di Intervento

Tutte fino alla nuova costruzione con le indicazioni, prescrizioni e limitazioni di cui alla L.R.T. 1/2005 e ai precedenti articoli 62 e 63 e secondo quanto di seguito specificato.

Il mutamento di utilizzo e/o d'uso da magazzino ad abitazione dei piani terra degli edifici rurali è sempre consentito mediante fusione all'abitazione esistente a condizione che:

- 1) non sussistano divieti normativi o convenzionali alla trasformazione;
- 2) non comporti la realizzazione di nuove unità abitative;
- 3) venga mantenuta una porzione dell'edificio non inferiore a mq. 10 adibita a rimessa di attrezzi necessari per la conduzione della corte.

c) Nuovi Edifici rurali (Art. 41 L.R.T. 1/2005)

Previa approvazione del P.A.P.M.A.A (art. 42 della L.R.T. 1/2005), subordinatamente all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quelle prescritte dal presente Regolamento e dal PTC, ad esclusione dell'Area Calanchiva per la quale il presente Regolamento consente la verifica di sussistenza di cui al successivo punto i.3), è consentita:

- la costruzione gli annessi agricoli;

- la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo nel rispetto dei limiti dimensionali di cui all'articolo 31 (SUL non inferiore a mq. 60 e non superiore a mq. 150) a condizione che:

1. siano localizzati al di fuori del perimetro dei SIR, della Riserva Naturale del Monte Penna;
2. la dimensione minima aziendale, alla cui conduzione sono funzionali i nuovi edifici rurali ad uso residenziale, deve essere pari almeno a 10 Ha.;
3. le nuove residenze rurali siano al massimo mq. 150 di S.U.L., ottenuti sia tramite recupero che tramite nuova edificazione.

- l'utilizzazione a fini abitativi di annessi agricoli esistenti per aziende con superficie aziendale minima di 5 Ha;

All'esterno del perimetro dei SIR, della Riserva Naturale del Monte Penna e delle Aree inserite nel Sub-Ambito di Pesaggio n. 9 del Piano Strutturale e con le specifiche di cui all'articolo 63 comma 3 è inoltre ammessa:

- a) la realizzazione di annessi a servizio di aziende con superfici fondiarie inferiori ai minimi di cui all'articolo 5 del Regolamento 5/R;
- b) la realizzazione di annessi di servizio all'agricoltura amatoriale o per la piccola produzione agricola di cui all'articolo 6 del Regolamento 5/R;
- c) serre fisse al di fuori della aree soggette a vincolo D.Lgs 42/04 nel rispetto delle condizioni di cui alla successiva lettera h.2);

Ai fini della tutela e degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico all'interno del P.A.P.M.A.A. devono essere previste, oltre alle misure di compensazione contenute nella DGRT 644/04, le seguenti opere di miglioramento ambientale in funzione del sottosistema paesaggistico indicato dal Piano Strutturale come riportato in Tavola n. 6 dal presente Regolamento Urbanistico:

- mantenimento delle specie arboree ed arbustive che costituiscono delimitazione dei fondi agricoli;
- inerbimento di seminativi e colture arboree dei terreni con pendenza superiore al 20%;
- conservazione e recupero delle praterie secondarie attraverso una razionale gestione del pascolo;
- interventi di gestione forestale finalizzate alla progressiva sostituzione dei boschi di conifere;
- tutela e manutenzione delle formazioni di latifoglie.
- interventi di manutenzione delle fasce boscate e cespugliate lungo gli impluvi collinari;

c.1.1) Localizzazione nuovi edifici rurali e condizioni per la realizzazione

La localizzazione dei nuovi edifici rurali deve improntarsi al rispetto della tradizionale struttura a campi chiusi e pertanto i manufatti possono essere ubicati:

- a) in prossimità di nuclei e infrastrutture esistenti e capaci di assecondare la morfologia del terreno;
- b) a integrazione di aggregati esistenti nella propria azienda [intendendosi con ciò a una distanza inferiore a ml. 20 dai manufatti esistenti];
- c) in mancanza di fabbricati aziendali, in modo da formare una aggregazione con i manufatti e fabbricati esistenti sui fondi confinanti.

In assenza di aggregazione significativa e/o in mancanza del rispetto della maglia a campi chiusi non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali.

c.1.2) Sono ammesse strutture per la vendita in campo dei prodotti agricoli, da realizzarsi esclusivamente in materiali precari (preferibilmente in legno), senza

basamenti in calcestruzzo né servizi igienici, da mantenersi per un periodo massimo di mesi 9 (nove), non prorogabile, al termine del quale dovranno essere rimosse.

d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo (Art. 43 L.R.T. 1/2005)

Sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo trova applicazione l'articolo 43 della L.R.T. 01/2005 e s.m.i. con le seguenti indicazioni:

d.1) Trasferimento di Volumetria

Al fine di favorire il miglioramento della funzionalità dei fabbricati a servizio della conduzione dell'azienda, è consentito all'interno dei "trasferimenti di volumetria" di cui all'articolo 43 comma 1 lett.b) della L.R.T. 1/05 e s.m.i anche la realizzazione di nuovi annessi agricoli; tale intervento è assentibile con preventiva approvazione di P.A.P.M.A.A. e nel rispetto dei criteri localizzativi di cui al precedente punto c.1.1);

d.2) Sostituzione edilizia **S con le seguenti prescrizioni e limitazioni:**

L'intervento, anche nel rispetto del comma 1 lett. c) dell'art. 43 della L.R.T. 1/2005, è ammissibile a condizione che l'edificio in ricostruzione si collochi, di norma, per almeno il 10% sull'area di sedime di quello in demolizione e senza aumento di superficie coperta e di volume.

Previa verifica della consistenza della corte di pertinenza può essere consentita la traslazione all'interno della predetta corte a condizione che:

- il nuovo edificio non si sposti oltre ml. 20 dalla sagoma del precedente;
- la traslazione comporti il rispetto della morfologia del terreno e non interferisca con la maglia dei "campi chiusi";
- la nuova localizzazione avvenga nel raggio della distribuzione dei volumi esistenti e nel rispetto delle caratteristiche geomorfologiche dei terreni;
- si prevedano interventi di sistemazione ambientale, di mantenimento della rete scolante e di mitigazione dell'intervento.

In tali interventi si può comprendere l'ampliamento previsto dall'articolo 43 L.R.T. n.1/2005.

In deroga a quanto sopra è ammessa la traslazione dell'edificio in ricostruzione fuori dalla sagoma di quello in demolizione nei casi in cui l'edificio esistente sia posto in zona a pericolosità idraulica 4 (PIME), in zona a pericolosità geomorfologia oppure in fascia di rispetto stradale, di elettrodotto, e cimiteriale. Tale traslazione deve comunque avvenire nel rispetto della maglia dei campi chiusi, nei limiti strettamente necessari per la messa in sicurezza o traslazione al di fuori della fascia di rispetto, senza modifiche alla rete scolante e senza la realizzazione di nuova viabilità.

e) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso non agricolo (Art. 44 L.R.T. 1/2005)

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricolo sono ammessi al fine di migliorare la qualità architettonica e l'adeguamento tipologico dei manufatti:

- e1) tutti gli interventi di cui alla ristrutturazione edilizia **rn** ivi compresa la demolizione di volumi secondari e l'accorpamento al fabbricato principale;
- e2) ampliamento *una tantum* del tipo **am** a condizione che non abbiano già usufruito di tale beneficio;
- e3) Sostituzione edilizia **S** a condizione che l'edificio in ricostruzione si collochi, di norma, per almeno il 10% sull'area di sedime di quello in demolizione e senza aumento di superficie coperta e di volume;
- e4) Ristrutturazione urbanistica **ru** previo Piano Attuativo.

Previa verifica della consistenza della corte di pertinenza negli interventi di sostituzione edilizia **S** e ristrutturazione urbanistica **RU** può essere consentita la traslazione all'interno della predetta corte a condizione che:

- il nuovo edificio non si sposti oltre ml. 20 dalla sagoma del precedente;
- la traslazione comporti il rispetto della morfologia del terreno e non interferisca con la maglia dei campi chiusi;
- la nuova localizzazione avvenga nel raggio della distribuzione dei volumi esistenti;
- si prevedano interventi di sistemazione ambientale, di mantenimento della rete scolante e di mitigazione dell'intervento.

Negli interventi di sostituzione edilizia **S** si può comprendere l'ampliamento **am** con le condizioni sopra indicate.

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica **RU** sono assentibili previa approvazione di Piano Attuativo.

In deroga a quanto sopra è ammessa, per gli interventi di Sostituzione edilizia **S** e di ristrutturazione urbanistica **RU** la traslazione dell'edificio in ricostruzione fuori dalla sagoma di quello in demolizione nei casi in cui l'edificio esistente sia posto in zona a pericolosità idraulica 4 (PIME), in zona a pericolosità geomorfologia molto elevata oppure in fascia di rispetto stradale, di elettrodotto, e cimiteriale. Tale traslazione deve comunque avvenire nel rispetto delle invarianti strutturali e nei limiti strettamente necessari per la messa in sicurezza o traslazione al di fuori della fascia di rispetto senza modifiche alla rete scolante e la realizzazione di nuova viabilità.

f) Cambio di Destinazione d'uso di edifici non agricoli (Art. 45 L.R.T. 1/2005)

E' ammissibile, al fine di incentivare il mantenimento della popolazione residente sul territorio quale presidio ambientale, il cambio di destinazione d'uso agricolo per usi **residenziali** o **turistico ricettivi**, secondo le prescrizioni di cui all'articolo 20, di edifici in zona agricola, non destinati all'agricoltura o che hanno perso i requisiti di ruralità, a condizione che vi sia disponibilità residuale dal dimensionamento sopra indicato e a condizione che:

- 1) Sia accertata l'esistenza di una viabilità di servizio idonea al raggiungimento del manufatto oggetto della trasformazione;
- 2) Ci sia prossimità con altre aggregazioni abitate;
- 3) Non comporti la realizzazione di impianti e servizi a rete aerei;
- 4) Sia collegato alla riqualificazione di ambienti particolarmente degradati e del contesto circostante;
- 5) Sia presentato un progetto di sistemazione delle aree di pertinenza con particolare riferimento agli arredi vegetazionali, le recinzioni, i percorsi e il sistema di illuminazione;
- 6) Si effettuino interventi di miglioramento ambientale del sistema insediativi ai sensi dell'art. 45 della L.R.T. 1/2005;
- 7) In caso di patrimonio di scarso valore documentario (Capannoni di tipologia industriale, Fienili ecc...) il frazionamento massimo consentito è limitato a 3 nuove unità residenziali.

L'intervento sarà soggetto a preventiva sottoscrizione di apposito atto di obbligo trascritto che preveda:

- l'individuazione dell'area di pertinenza;
- l'attuazione del progetto di sistemazione delle aree di pertinenza;
- esecuzione di opere di mitigazione degli interventi di cui all'articolo 45 L.R.T. 1/2005;

- la presentazione di idonee garanzie fideiussorie e/o bancarie a garanzia;
Il cambio di destinazione d'uso in residenziale e/o turistico ricettivo è sempre ammesso nell'ambito di interventi di Ristrutturazione e Sostituzione su edifici non agricoli di manufatti o porzioni di questi purché finalizzato all'ampliamento di unità abitative e/o turistico ricettive esistenti alla data di approvazione del P.S. e secondo la disponibilità residua del dimensionamento sopra indicato come risultante dalle attività di monitoraggio.

In tali interventi è ammessa altresì la realizzazione di nuovi alloggi a condizione che non si realizzino nuove unità abitative di S.U.L. superiore a mq. 150 SUL e inferiore a mq. 60 di SUL anche se il manufatto da trasformare supera tali dimensioni e secondo la disponibilità residua del dimensionamento sopra indicato come risultante dalle attività di monitoraggio.

g) Agriturismo

Le attività agrituristiche sono ammesse tramite recupero e ampliamento di edifici esistenti, salvo limiti per i valori storico architettonici del fabbricato, compatibilmente con le procedure specifiche della L.R.T. 30/03 e s.m.i., strutturale con posti letto in camera o in unità indipendenti.

In questo ultimo caso, le unità dovranno rispettare la tipologia agricola della zona, essere contigue al fabbricato principale ed assecondare la morfologia dei terreni, con divieto di realizzare manufatti tipo bungalow, case mobili, etc...

h) Regole specifiche:

h.1) Pertinenze

La realizzazione di opere pertinenziali nel territorio rurale, oltre a quanto di seguito indicato, rimane subordinata al rispetto dei seguenti criteri contenuti nell'articolo 23 comma 9 delle Norme del PTC:

- 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.

Nelle aree di pertinenza delle abitazioni rurali, dei manufatti non più utilizzati ai fini agricoli ad uso abitativo e delle attività agrituristiche, è consentita la realizzazione di opere pertinenziali così come riportato all'articolo 35 e secondo le seguenti limitazioni:

- aree di pertinenza non ricadenti all'interno della Riserva Provinciale del Monte Penna e della Fascia di rispetto a tutela della Panoramicità (come indicata nella Tavola 1 Usi e Trasformazioni ammesse);
- che sia verificato il rispetto dei contenuti di cui al precedente comma 1 attraverso una specifica Relazione Tecnica;
- una attrezzatura per attività sportive per abitazione;
- una pensilina prossima al nucleo principale ed alle infrastrutture già esistenti ombreggiante per protezione autoveicoli nei limiti di una per abitazione della superficie massima di mq. 50 con pendenza delle falde massimo 20% su cui eventualmente installare impianti fotovoltaici. Il manufatto può essere chiuso su tre lati purché le pareti perimetrali non superino i 2/3 dell'altezza complessiva della parete stessa in modo da non configurare nuova volumetria. Per le caratteristiche tipologico-formali si rinvia alle disposizioni del Regolamento Edilizio.

I posti auto devono essere realizzati con fondo bianco ovvero limitando al massimo livello l'impermeabilizzazione del suolo.

Le attrezzature sportive pertinenziali alle attività agrituristiche sono ammesse a condizione che siano facilmente accessibili dalla viabilità principale.

Per la realizzazione delle strutture per le pratiche pertinenziali, dovrà essere seguito il criterio della aggregazione significativa, accompagnato dalla stretta prossimità al fabbricato cui la struttura è pertinenziale.

Sia per l'approvvigionamento delle attrezzature pertinenziali sia per la manutenzione del verde dovrà essere garantito un autonomo approvvigionamento idrico.

Sono consentiti volumi tecnici interrati o semi-interrati per gli impianti di approvvigionamento idrico nella misura strettamente necessaria alla funzione di servizio nonché, per le sole attrezzature per attività sportivi, la realizzazione di un servizio igienico della superficie massima di mq. 4,00 e altezza interna ml. 2,40.

Non si possono realizzare percorsi esterni e spazi di sosta o di relazione completamente impermeabili.

h.2) Serre

Nel rispetto delle limitazioni di cui alla precedente lettera c), in attesa dell'individuazione delle aree vocate per le colture orto-flovoivaistiche specializzate, le serre possono essere realizzate solo da aziende agricole provviste di nucleo poderale esistente ed in aggregazione allo stesso intendendo con ciò una distanza massima di ml. 50 dal più vicino fabbricato aziendale. Devono essere inoltre rispettate le seguenti condizioni:**h.2.1)** Le serre fisse sono consentite, con le stesse procedure degli annessi agricoli, esclusivamente al di fuori degli ambiti di cui al Titolo II Capo II (Beni paesaggistici ed Invarianti Strutturali);

h.2.2) Le serre temporanee e con copertura stagionale sono ammesse con le modalità previste dalla L.R.T. n. 1/2005 e dal relativo regolamento d'attuazione.

h.3) Attività integrative di filiera agricola con quelle agricole

E' ammesso, subordinatamente all'approvazione del progetto denominato "**percorso ipogeo**", il recupero e/o la realizzazione di nuovi edifici per lo svolgimento di funzioni sussidiarie ed integrative alla attività agricola, ricettive e di servizio, esercitata dagli I.A.P.

Detti interventi devono essere compatibili con la tutela e la salvaguardia paesaggistica e ambientale e coerenti con le caratteristiche e le vocazioni del territorio rurale, anche al fine dello sviluppo dei prodotti della tipicità locale, tra cui il Tartufo.

I limiti dimensionali massimi, assegnati in base alle specifiche della disciplina del Piano Strutturale (art. 9 c. 4 P.S.), per le differenti attività integrative di filiera agricola sono:

- Attività Commerciale mq. 150 SUL
- Attività Artigianale mq. 200 SUL
- Attività Didattica mq. 200 SUL
- Attività di supporto alla Agricoltura Sociale mq. 350

Non sono ammessi nuovi edifici per le aziende già dotate di fabbricati, manufatti e strutture aziendali eccedenti le capacità produttive del fondo.

h.4) Produzione di Energia da FER

In aggiunta a quanto già disciplinato al precedente articolo 49 è ammessa la realizzazione di impianti per la produzione di energia da Biomasse per potenza elettrica installata compresa tra 0,8 e 1,5 MW estendibili fino ad una potenza

elettrica installata complessiva di 3 MW in caso di impianti di cogenerazione a condizione che siano localizzati all'interno delle aree industriali o nelle cave/siti minerari dismessi e che non interessino i beni paesaggistici di cui al D.lgs 42/04 e le aree incluse nella Riserva Naturale del Monte Penna.

i) Prescrizioni Generali:

i.1) Siti Archeologici Minori

All'interno del territorio aperto sono individuati i siti archeologici minori per i quali il presente Regolamento Urbanistico prevede azioni di tutela e salvaguardia rinviando al successivo atto di governo le azioni indicate dal P.S. in seguito agli studi specifici ed alle campagne di scavo, in questa fase non effettuate.

Nelle vicinanze dei siti così come individuati dal RU, nel raggio di ml. 100 eventuali operazioni di scavo e riporto, disboscamento ed altri interventi sul suolo e sottosuolo saranno possibili solo previo parere della Soprintendenza archeologica.

i.2) Aree Carsiche

Il presente regolamento tutela le aree carsiche ed i fenomeni del carsismo per i quali assume specifici interventi di valorizzazione. A tale fine, salvo quanto indicato al successivo articolo 76, all'interno del perimetro delle aree carsiche, come individuate nel presente regolamento Urbanistico con apposita campitura nella Tavola n. 1, è vietato:

- a) modificare o alterare gli elementi che compongono l'area carsica;
- b) asportare elementi facenti parte degli ambienti ipogei, quali depositi chimici, anche se già crollati, reperti paleontologici, mineralogici e storici, flora e fauna;
- c) la chiusura delle cavità carsiche;
- d) lo scarico di sostanze inquinanti solide o liquide o di materiali di qualsiasi genere;
- e) la coltivare cave e torbiere;
- f) l'apertura di nuovi pozzi.

Ai fini del mantenimento del presidio umano sono ammissibili trattamenti di reflui esclusivamente a ricircolo totale con trattamento di fitodepurazione.

i.3) Aree Calanchive

Il presente regolamento riporta le aree calanchive già censite dal Piano Strutturale nel sottosistema di paesaggio n. 9 " I Calanchi di Castell'Azzara" rinviando al successivo atto di governo l'approfondimento del quadro conoscitivo volto alla puntuale definizione della loro estensione e peso ambientale strategico.

Per tale considerazione il presente Regolamento Urbanistico nel prevedere norme di tutela generale consente di effettuare una verifica di sussistenza a cura degli interessati implementando l'attuale quadro conoscitivo attraverso appositi studi geo-morfologici ed ambientali.

Sui terreni inseriti all'interno delle aree calanchive è vietato il taglio della vegetazione e le attività agricole che comportino eccessive opere di scavo e movimento terra.

Sono consentiti interventi di ingegneria ambientale.

E2.1 – Area temporaneamente destinata ad attività estrattive

In Località Poggio le Greppe è presente un'area temporaneamente destinata all'escavazione di materiali argillitici e marnoso-argillosi, già censita dal PAERP al n. 8A, ad oggi in attività ed autorizzata ai sensi di legge con atto SUAP Amiata Grossetana in data 14.07.2004 con un quantitativo di materiale autorizzato pari a mc. 69.472.

Per quanto riguarda il "Quadro Conoscitivo" di cui all'art. 06 del D.P.G.R. 23 febbraio 2007, n. 10/R il presente RU recepisce interamente le analisi e contenuti del progetto già approvato ed in particolare si precisa quanto segue:

- l'area si inserisce nel paesaggio collinare a circa 2/3 chilometri a nord del Centro Storico di Castell'Azzara, lungo la strada provinciale denominata "della Bruna";
- la zona circostante è a destinazione rurale parte incolta;
- l'area è già stata interessata da una precedente fase di coltivazione, pertanto la recinzione ed il sistema di regimazione delle acque superficiali sono già esistenti;

Per essa valgono le disposizioni di cui ai citati atti autorizzativi, nonché quanto disposto dalla normativa vigente in materia, dal Piano Regionale per le Attività Estrattive e dal Piano provinciale per le attività estrattive e nel dettaglio:

Metodo di coltivazione:

- sono previste fasi biennali di coltivazione;
- l'attività di coltivazione avverrà a fette orizzontali mediante asportazione di spessori costanti di terreni (plateamenti di altezza variabili da cm. 50 a cm. 150 che in fasi biennali di circa mc. 7000-8000, procedendo da monte verso valle interessino tutta la superficie di cava in modo di evitare la formazione di scarpate e/o gradinature all'interno dell'area di lavorazione e che uno stesso settore non possa essere oggetto di nuova escavazione fin tanto che l'intera area non sia stata livellata secondo una nuova morfologia uniforme;
- per le caratteristiche litotecniche dei materiali, che non necessitano di operazioni di frantumazione, le lavorazioni di scavo potranno prevedere l'utilizzo di un escavatore e/o di una pala meccanica e/o di una ruspa cingolata per la movimentazione ed il carico e di un autocarro per il trasporto.

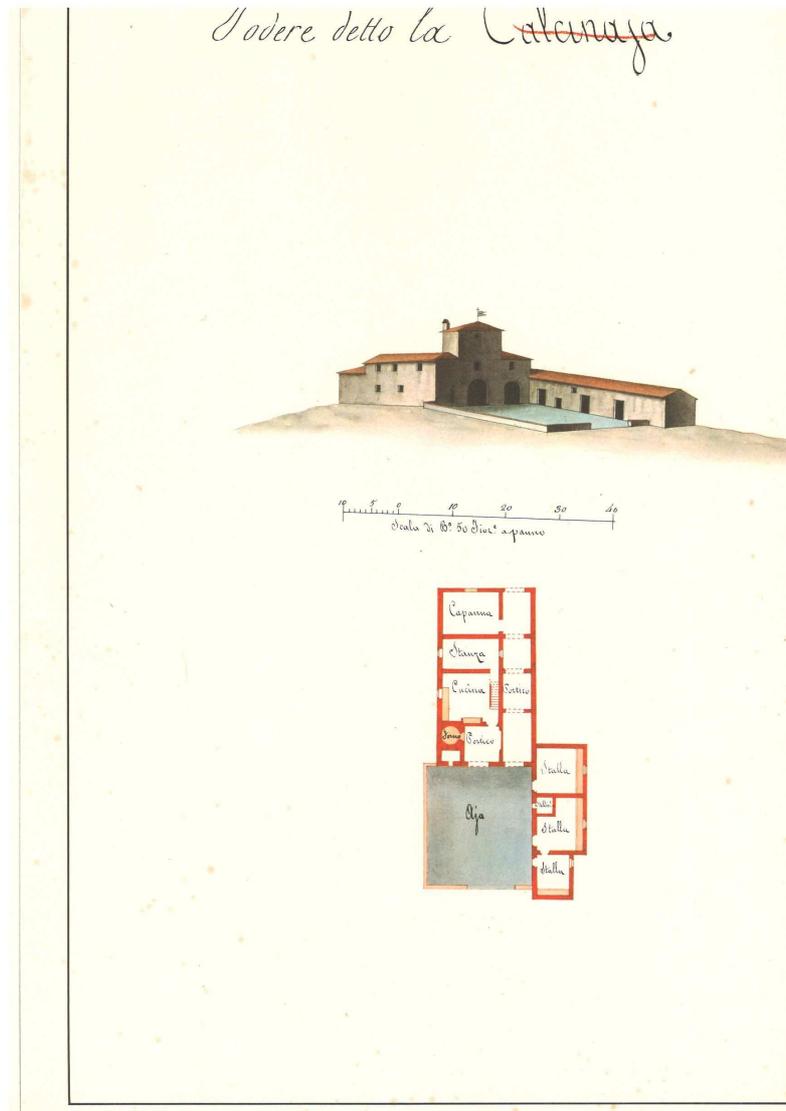
Regimazione delle acque:

- le acque di scorrimento superficiale dovranno prevedere la realizzazione di fossi di guardia provvisori lungo il perimetro confinante con la strada vicinale e nel settore nord orientale dell'area con recapito ultimo nei collettori esistenti;
- In caso di lunghi periodi di inattività, soprattutto nella stagione autunnale si dovranno prevedere delle canalizzazioni trasversali lungo tutta la superficie interessata da escavazione, con drenaggio verso i fossi di guardia e pendenza tali da non determinare l'innescò di processi di erosione concentrata;

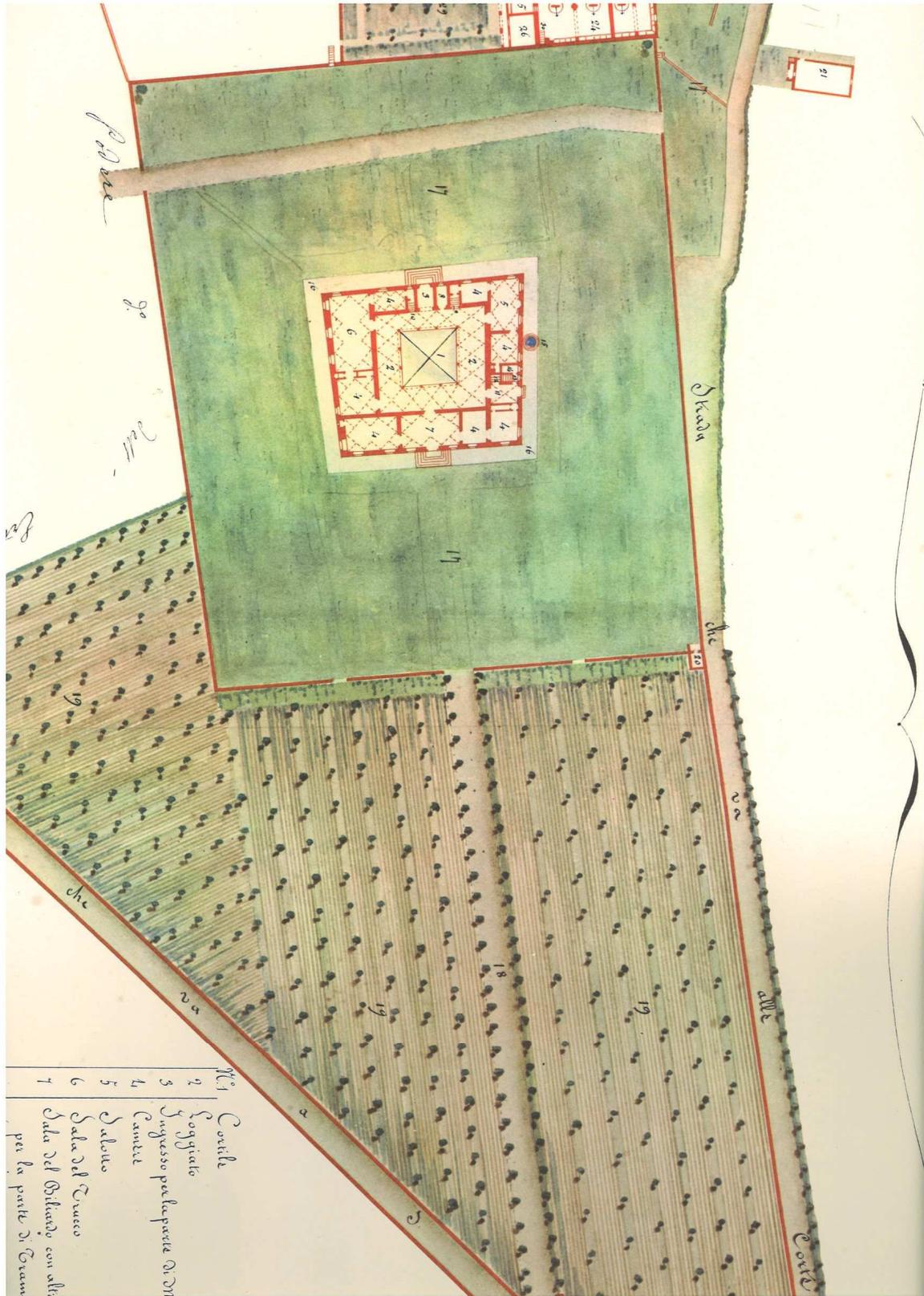
Con riferimento al Regolamento di cui al D.P.G.R. 23 febbraio 2007, n. 10/R relativamente ai contenuti minimi del Regolamento Urbanistico comunale (Capo III Art. 5) l'area ad oggi individuata nella Tavola n° 1 Usi e Trasformazioni Ammesse come ambito E2.1 una volta terminata l'attività di coltivazione ed eseguite le opere di ripristino assumerà la destinazione d'uso dell'area agricola con termine E2 (articolo 65 delle presenti N.T.A.). A tale scopo si ritengono sufficienti per

raggiungere la destinazione finale gli interventi previsti nel Piano di Ripristino già autorizzato e nel dettaglio:

- Al termine dei lavori lo stato finale dei luoghi vedrà una conformazione morfologica rappresentata da un impluvio laterale che attraverserà l'area da monte a valle in modo da ricostruire quello che era l'andamento originario dei luoghi con una più accentuata concavità e di definire una linea di deflusso preferenziale per confluire naturalmente nei fossi;
- Una volta eseguita la risistemazione morfologica generale si procederà con l'inserimento vegetazionale consistente nella stesura di terreno vegetale per uno spessore di almeno cm. 30 e posa in opera di essenze arboree autoctone secondo lo schema inerbimento-cespugliamento-imboschimento;
- La ricomposizione vegetazionale dovrà essere effettuata secondo lo specifico progetto agronomico già approvato.



c.f.r. "Delle Case de' Contadini trattato architettonico di Ferdinando Morozzi e tavole da un cabreo di fattori" edizioni Marzocco, 1967



c.f.r. "Delle Case de' Contadini trattato architettonico di Ferdinando Morozzi e tavole da un cabreo di fattori" edizioni Marzocco, 1967

Art. 66 – Regole per ambiti specifici ricadenti in territorio aperto

Es.n – Il “percorso ipogeo” e “i sapori della terra”

a) Regole per ambiti specifici

Le seguenti norme definiscono gli interventi ammissibili nelle aree contraddistinte nella cartografia allegata al Regolamento con la sigla alfanumerica di seguito specificata, per le quali valgono le seguenti regole generali

Obbiettivo

La norma è finalizzata alla conservazione di funzioni esistenti non comprese tra quelle ammesse nel territorio aperto ovvero a disciplinare l'esercizio di funzioni individuate in maniera puntuale. Le scelte operate sono indirizzate a riqualificare e potenziare il sistema della ricettività turistica in relazione alla promozione di nuovi prodotti ed alla valorizzazione di tutto il territorio naturale, rurale e delle sue peculiarità.

Norme di salvaguardia

Nel caso di cessazione delle funzioni, l'attività esistente sarà sottoposta alla disciplina della zona agricola di riferimento.

Es.1 – Agrimaneggio “Il Cornacchino” (Art. 57 c. 11 P.S. dalla Grotta alle Valli)

Area agricola speciale di conferma di attività esistente inserita nel sistema di ricettività collegato alla valorizzazione del paesaggio naturalistico, archeologico ed ipogeo (Rev. 2) e dei prodotti tipici.

Destinazioni

1 *Residenziale*;

4 *Turistico- Ricettiva* nella sottocategoria 4.01 Albergo;

8 *Attività Agricola e attività connessa* ;

8 bis *Attività Integrative di filiera agricola*

Interventi consentiti

Per le attività agricole trova applicazione la norma prevista per l'ambito E2 di cui all'articolo 65.

E', inoltre, consentito, nel rispetto delle specifiche di cui agli articoli 62 e 63, quanto di seguito specificato:

1) Recupero dell'immobile utilizzato ai fini minerari (ruineri particella n. 112) ai fini residenziali e/o agrituristici mediante intervento di ricostruzione e traslazione in adiacenza agli edifici esistenti a formare una corte chiusa, purchè sia possibile la univoca ricostruzione del volume tale da poter qualificare l'intervento di ristrutturazione ai sensi dell'articolo 1 lettera d) del DPR 380/2001,;

2) Recupero della volumetria ai fini agrituristici dell'immobile ex miniera particella n. 154 o per la realizzazione di n. 1 alloggio per il custode di massimo mq. 110 SUL, purchè sia possibile la univoca ricostruzione del volume tale da poter qualificare l'intervento di ristrutturazione ai sensi dell'articolo 1 lettera d) del DPR 380/2001, che per quanto riguarda il Dimensionamento attingerà alle quantità destinate alla residenza previste per l'UTOE Castell'Azzara di cui all'Art. 20 delle presenti norme e pertanto soggetto a monitoraggio da parte degli uffici municipali

3) E' consentita attività integrativa di filiera agricola per mq. 200 di SUL di tipo commerciale e per 20 posti letto (max mc 1800), in ampliamento agli edifici esistenti o per la realizzazione di un nuovo edificio di ricettività rurale a condizione che l'imprenditore sia titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore a quella agricola di riferimento indicata all'articolo 61 e che il

nuovo edificio sia localizzato in aggregazione significativa con quelli esistenti;

4) All'interno dell'area destinata a maneggio sarà possibile la realizzazione di posti auto, recinti con staccionata di legno alla maremmana con schermature di mitigazione in essenze autoctone con sovrastante impianto per la produzione di energia da FER al fine dell'autosufficienza energetica.

5) Recupero della Villa Padronale e dell'immediato intorno, con interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria nel rispetto formale e tipologico, con mantenimento delle esistenti unità immobiliari. Si prescrive di preservare le alberature mature presenti in prossimità della Villa Padronale composte in prevalenza da esemplari di tigli e querce. In caso di interventi di manutenzione e restauro della resede di terreno pertinenziale si dovrà procedere ad una mappatura delle principali essenze. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per funzioni turistico ricettive di cui sopra. Si vedano anche le prescrizioni normative della Scheda n. 54 nell'Allegato "Allegato A – Beni architettonici di particolare valore documentario";

Regole specifiche

Per gli interventi di restauro come per la formazione di percorsi, recinzioni, segnaletica ecc. si dovranno utilizzare materiali da costruzione di tipo tradizionale sostenuti da componenti costruttive di bio-edilizia (esp. tetti in legno ventilati, sistemi di riscaldamento radiante a pavimento, pareti ventilate, ecc.), in modo da garantire il massimo contenimento energetico.

Non è ammessa la realizzazione di servizi a rete aerei e la modifica degli assetti geomorfologici.

Strumento di intervento

L'intervento si attua previo **Piano Attuativo**, condizionato alla stipula di un atto di convenzione che oltre a quanto previsto dalla Legge, garantisca:

- utilizzo di materiali di edilizia sostenibile anche con riferimento alle linee guida regionali;
- assicurare massima efficienza energetica;
- la naturalizzazione complessiva dell'area di intervento e le opere di mitigazione;
- l'adeguamento degli impianti di depurazione esistenti per il migliore inserimento ambientale;
- la progettazione ed esecuzione di interventi per la riduzione dell'inquinamento luminoso e di incidenza sulla fauna;
- il collegamento tramite convenzioni con Associazioni ed Imprese che si occupano di promozione turistica e/o di divulgazione e sviluppo del prodotto tipico (Rif. art. 57 c. 10 del PS);

Detto Piano Attuativo dovrà essere soggetto a specifico Studio di Incidenza Ambientale.

Es.2 – Agricampeggio "Il Morone"

Area agricola speciale di nuova previsione di ha. 01.15.00 posta a margine degli ambiti del Parco Museale del Morone e di fronte a quello di Rocca Silvana ed inserita nel sistema di ricettività collegato alla valorizzazione del paesaggio naturalistico, archeologico e all'interno del "percorso ipogeo" con organismi edilizi mai destinati a fini agricoli (Casa del Guardiano ed edifici ex polveriera) da tempo inutilizzati.

Destinazioni ammesse

1 *residenziale* (esclusivamente per l'alloggio di servizio),
3.03 *somministrazione di alimenti e bevande*,

4.06 campeggi e parchi vacanza.

Interventi consentiti

a) Realizzazione di massimo 10 piazzole per una ricettività non superiore a 30 ospiti. Dette piazzole devono essere realizzate nei soli spazi aperti ovvero senza compromettere l'attuale disegno dei campi chiusi, nel rispetto delle presenze vegetative presenti in loco e delle superfici boscate, evitando il taglio di arbusti e l'estirpazione di ceppaie. Sono sempre vietate superfici pavimentate impermeabili.

b) Ristrutturazione edilizia del tipo **r3** degli organismi edilizi presenti anche se in parte naturalizzati, con possibilità di ampliamento **am** degli stessi al fine di recuperare la volumetria per servizi alla ricettività (uffici, depositi, magazzini, spaccio con annesso bar, box office, servizi igienici) e per la realizzazione di un alloggio per custodia e guardiania di massimo mq 110 SUL che per quanto riguarda il dimensionamento attingerà alle quantità destinate alla residenza previste per l'UTOE Selvena di cui all'Art. 20 delle presenti norme e pertanto soggetto a monitoraggio da parte degli uffici municipali. L'intervento di ristrutturazione dovrà essere fatto nel rispetto tipologico formale degli edifici con l'obiettivo di mantenere la testimonianza delle previgente destinazione.

Regole specifiche

Per gli interventi di restauro come per la formazione di percorsi, recinzioni, segnaletica ecc. si dovranno utilizzare materiali da costruzione di tipo tradizionale sostenuti da componenti costruttive di bio-edilizia (esp. tetti in legno ventilati, sistemi di riscaldamento radiante a pavimento, pareti ventilate, ecc.), in modo da garantire il massimo contenimento energetico.

Non è ammessa la realizzazione di servizi a rete aerei e la modifica degli assetti geomorfologici.

Le piazzole dovranno essere realizzate con i requisiti di naturalità ed integrarsi nell'ambiente con specifiche opere di mitigazione. Sono ammessi limitate opere di contenimento del terreno con muretti in pietra a vista di altezza massima ml. 1,00 e recinzioni in legno alla maremmana.

Strumento di intervento

L'intervento si attua previo **Piano Attuativo**, condizionato alla stipula di un atto di convenzione che oltre a quanto previsto dalla Legge, garantisca:

- utilizzo di materiali di edilizia sostenibile anche con riferimento alle linee guida regionali;
- assicurare massima efficienza energetica;
- la naturalizzazione complessiva dell'area di intervento e le opere di mitigazione;
- l'adeguamento degli impianti di depurazione esistenti per il migliore inserimento ambientale;
- la progettazione ed esecuzione di interventi per la riduzione dell'inquinamento luminoso e di incidenza sulla fauna;
- una ricaduta economica complessiva sul territorio;
- idonee coperture finanziarie in caso di inadempimenti;
- il collegamento tramite convenzioni con Associazioni ed Imprese che si occupano di promozione turistica e/o di divulgazione e sviluppo del prodotto tipico (Rif. art. 57 c. 10 del PS);

La presente previsione, in caso di mancata sottoscrizione della convenzione, decade alla scadenza del quinquennio di validità del R.U. e l'ambito assume la destinazione dell'area agricola contermina (Ambito E1).

Es.3 – Ecovillaggio “le Piane”

Area agricola speciale di nuova previsione di ha. 2.60.00 posta a margine della zona artigianale e degli impianti sportivi di Castell'Azzara ed inserita nel sistema di ricettività collegato alla valorizzazione del paesaggio naturalistico, archeologico e all'interno del “percorso ipogeo”.

Destinazioni ammesse

1 *residenziale*

4 *Turistico Ricettiva* nella sottocategorie 4.01 *albergo*;

8 *Attività Agricola e attività connessa*;

8 bis *Attività Integrative di filiera agricola* ;

Interventi consentiti:

Per le attività agricole trova applicazione la norma prevista per l'ambito E2 di cui all'articolo 65.

E', inoltre, consentito, nel rispetto delle specifiche di cui agli articoli 62 e 63, quanto di seguito dettagliato:

a) Attività Integrativa di filiera agricola :

a1) Realizzazione di nuovi edifici per massimo mq 400 SUL complessiva destinati ad attività integrative, con annessi servizi da sviluppare con un progetto unitario fino alla seguente concorrenza massima per ciascuna attività e fermo restando il limite complessivo suddetto di 400 mq di SUL (art. 9 comma 4 – PS):

- Attività Commerciale mq. 150 SUL

- Attività Artigianale mq. 200 SUL

- Attività Didattica mq. 200 SUL

- Attività di supporto alla Agricoltura Sociale mq. 350

a2) Recupero dell'immobile censito alla Scheda n. 55 nell'Allegato “Allegato A – Beni architettonici di particolare valore documentario”; attraverso interventi di ristrutturazione edilizia “r3” ed ampliamento nel rispetto degli elementi tipologico-formali e con possibilità di cambio di destinazione d'uso residenziale per complessivi mq. 90 di SUL il cui dimensionamento attingerà alle quantità destinate alla residenza previste per l'UTOE Castell'Azzara di cui all'Art. 20 delle presenti norme e pertanto soggetto a monitoraggio da parte degli uffici municipali.

b) Attività integrativa di ricettività rurale mediante realizzazione di una nuova struttura compreso servizi

La struttura per la ricettività rurale consisterà in un massimo 50 posti letto (mc. 4.500- 90 mc a posto letto) distribuiti sia in camere che in suite. Potranno essere realizzati spazi comuni e di servizio ivi compreso un centro culturale per la ristorazione all'interno della volumetria sopra indicata nonché spazi accessori per attività sportive (piscina, SPA, Wellness, ecc...) e potrà essere realizzata a condizione che l'imprenditore sia titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore a quella agricola di riferimento.

Tipologia: tutti i nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo la tipologia tipica consolidata della zona di riferimento, con sviluppo altimetrico di massimo due livelli fuori terra.

L'intervento deve essere realizzate nei soli spazi aperti ovvero senza compromettere l'attuale disegno dei campi chiusi, nel rispetto delle presenze vegetative presenti in loco e delle superfici boscate, evitando il taglio di arbusti e l'estirpazione di ceppaie. Sono sempre vietate superfici pavimentate impermeabili.

c) Ristrutturazione edilizia del tipo r2 degli organismi presenti, anche se in parte naturalizzati, con possibilità di ampliamento **am** degli stessi al fine di recuperare

la volumetria per servizi alla ricettività e per la realizzazione di un alloggio per custodia e guardiania di massimo mq 110 di SUL che per quanto riguarda il Dimensionamento attingerà alle quantità destinate alla residenza previste per l'UTOE Castell'Azzara di cui all'Art. 20 delle presenti norme e pertanto soggetto a monitoraggio da parte degli uffici municipali.

L'intervento di ristrutturazione dovrà essere fatto con l'obiettivo del recupero tipologico- formale delle pre-esistenze

Regole specifiche

Per gli interventi di restauro come per la formazione di percorsi, recinzioni, segnaletica ecc. si dovranno utilizzare materiali da costruzione di tipo tradizionale sostenuti da componenti costruttive di bio-edilizia (esp. tetti in legno ventilati, sistemi di riscaldamento radiante a pavimento, pareti ventilate, ecc.), in modo da garantire il massimo contenimento energetico.

Non è ammessa la realizzazione di servizi a rete aerei e la modifica degli assetti geomorfologici.

Le piazzole dovranno essere realizzate con i requisiti di naturalità ed integrarsi nell'ambiente con specifiche opere di mitigazione. Sono ammessi limitate opere di contenimento del terreno con muretti in pietra a vista di altezza massima ml. 1,00 e recinzioni in legno alla maremmana.

Strumento di intervento:

L'intervento si attua previo **Piano Attuativo**, condizionato alla stipula di un atto di convenzione che oltre a quanto previsto dalla Legge, garantisca:

- l'unitarietà del comparto, la realizzazione e messa in esercizio delle strutture ricettive;
- utilizzo di materiali di edilizia sostenibile anche con riferimento alle linee guida regionali;
- assicurare massima efficienza energetica;
- la naturalizzazione complessiva dell'area di intervento e le opere di mitigazione secondo un progetto da approvare a cura dell'Amministrazione Comunale;
- la realizzazione di un impianto di depurazione a ricircolo totale con assoluto divieto di sub irrigazione;
- la progettazione ed esecuzione di interventi per la riduzione dell'inquinamento luminoso e di incidenza sulla fauna;
- una ricaduta economica complessiva sul territorio;
- idonee coperture finanziarie in caso di inadempimenti;
- il collegamento tramite convenzioni con Associazioni ed Imprese che si occupano di promozione turistica e/o di divulgazione e sviluppo del prodotto tipico (Rif. art. 57 c. 10 del PS);

Oltre alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che impegni, a tempo, indeterminato, al mantenimento della destinazione nonché vieti il frazionamento e la alienazione separata dei manufatti di nuova costruzione dai terreni costituenti il comparto.

Es.4 – Agrialbergo “La Banditella”

(art. 57 c. 10 Pendici del Fiora – P.S.)

Area di nuova previsione per il recupero ai fini turistico ricettivi del patrimonio edilizio esistente e per la ricettività a servizio del sistema di valorizzazione del paesaggio ipogeo, della Riserva Naturale del Monte Penna e del Parco del Fiume Fiora.

Destinazioni

1 *residenziale* (limitatamente agli alloggi di servizio di nuova previsione ed in relazione al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente),

4 *Turistico Ricettiva* nella sottocategoria 4.01 *albergo*;

8 *Attività Agricola e attività connessa*;

8 bis *Attività Integrative di filiera agricola* ;

Interventi consentiti

Tutti fino alla nuova edificazione secondo le regole che seguono.

Parametri e regole

E' consentito il recupero del sito insediativo della "Banditella" ai fini residenziali e turistico ricettivi, previo Studio di Incidenza dell'intero comparto al fine di valutare i potenziali effetti del progetto sulle specie e gli habitat oggetto di tutela del SIR119, in base alle seguenti indicazioni:

A) Recupero delle volumetrie esistenti con possibilità di interventi di sostituzione edilizia **S** relativamente ai soli edifici annessi quello principale, il tutto come meglio indicato nella Scheda n° 49 dell'Allegato "A" - Beni architettonici di particolare valore documentario" di cui fa parte il complesso della "Banditella".

E' consentito il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di n. 2 nuovi alloggi, con SUL massima di mq. 110 cadauno che per quanto riguarda il Dimensionamento attingerà alle quantità destinate alla residenza previste per l'UTOE Selvena di cui all'Art. 20 delle presenti norme e pertanto soggetto a monitoraggio da parte degli uffici municipali. Per il fabbricato principale, descritto alla Scheda n°49 - Edificio n. 1 dell' "Allegato A – Beni architettonici di particolare valore documentario", anche in caso di non attuazione delle norme dell'ambito

Es.4 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione **r1** senza alterazioni dell'assetto tipologico formale, compresa la ricostruzione delle porzioni strutturali e non altamente degradate con utilizzo di elementi e materiali analoghi a quelli esistenti.

B) La integrazione delle volumetrie esistenti per la realizzazione, nel medesimo sito insediativo di una struttura di ricettività rurale quale attività integrativa di filiera agricola con un massimo di 70 posti letto consentiti ed una nuova volumetria massima di mc. 6.300 (mc. 6.300 - Mc./PI 90 Rif. art. 9 P.S.), che dovranno insistere entro la perimetrazione indicata nella Tavola n°1, con superficie territoriale di circa Ha 1.60.00.

La struttura per la ricettività rurale consisterà in un massimo 70 posti letto distribuiti sia in camere che in suite. Potranno essere realizzati spazi comuni e di servizio all'interno della volumetria sopra indicata nonché spazi accessori per attività sportive (piscina, SPA, Wellness, maneggio ecc...) e potrà essere realizzata a condizione che l'imprenditore sia titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore a quella agricola di riferimento.

Tipologia: tutti i nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo la tipologia tipica consolidata della zona di riferimento, con aggregazione a corte chiusa e con sviluppo altimetrico di massimo due livelli fuori terra.

Strumento di intervento:

L'intervento si attua previo **Piano Attuativo**, condizionato alla stipula di un atto di convenzione che oltre a quanto previsto dalla Legge, garantisca:

- l'unitarietà del comparto, la realizzazione e messa in esercizio delle strutture ricettive;
- utilizzo di materiali di edilizia sostenibile anche con riferimento alle linee guida regionali;
- assicurare massima efficienza energetica;

- la naturalizzazione complessiva dell'area di intervento e le opere di mitigazione secondo un progetto da approvare a cura dell'Amministrazione Comunale;
- la realizzazione di un impianto di depurazione a ricircolo totale con assoluto divieto di sub irrigazione;
- la progettazione ed esecuzione di interventi per la riduzione dell'inquinamento luminoso e di incidenza sulla fauna;
- una ricaduta economica complessiva sul territorio;
- idonee coperture finanziarie in caso di inadempimenti;
- il collegamento tramite convenzioni con Associazioni ed Imprese che si occupano di promozione turistica e/o di divulgazione e sviluppo del prodotto tipico (Rif. art. 57 c. 10 del PS);
- la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che impegni, a tempo indeterminato, al mantenimento della destinazione nonché vieti il frazionamento e la alienazione separata dei manufatti di nuova costruzione dai terreni costituenti il comparto.

Il Piano Attuativo dovrà essere soggetto a specifico Studio di Incidenza Ambientale.

La presente previsione, in caso di mancata sottoscrizione della convenzione, decade alla scadenza del quinquennio di validità del R.U. e l'ambito assume la destinazione dell'area agricola contermina (Ambito E1).

b) Il “percorso ipogeo” e “i sapori della terra”

Il regolamento urbanistico, in attuazione delle strategie di Piano Strutturale, nell'ambito dello sviluppo dell'imprenditorialità e qualificazione dell'economia, all'interno della filiera agricola e della produzione integrata, individua nel sostegno del 'percorso ipogeo' uno strumento per raggiungere l'obiettivo del miglioramento della fruizione qualitativa e sostenibile delle risorse naturali del territorio.

Il valore strategico sta nella realizzazione di un sistema di itinerari di collegamento fra le diverse presenze aziendali con, integrazione fra strade dei sapori, ippovie, sentieri trekking, percorsi ciclabili, geositi, e sistema territoriale delle miniere.

Lo strumento per raggiungere tale obiettivo è un progetto di iniziativa pubblica/privata con il criterio della premialità, avente ad oggetto la realizzazione di un “percorso ipogeo” e dei “sapori della terra”, dove le aziende interessate potranno realizzare strutture integrative. Dette strutture sono computate nel dimensionamento stabilito per le UTOE di riferimento nelle zone E1 ed E2 e nel rispetto dei criteri ed indirizzi contenuti nell'articolo 23 del P.T.C.) dove produrre, elaborare ed offrire i loro prodotti tipici in un insieme organico.

Il processo dovrà garantire il miglioramento della viabilità per il collegamento delle diverse aziende agricole, agrituristiche e maneggi, al fine di una fruizione del territorio generalizzata unitamente alla valorizzazione del paesaggio ipogeo.

Il progetto, dovrà contenere, tra l'altro, le seguenti azioni:

- la collaborazione con la Fondazione Qualivita e altri enti e/o soggetti deputati alla promozione qualitativa della filiera corta;
- realizzazione e promozione di una carta dei sapori dove indicare prodotti tipici (tartufo, formaggi, salumi ecc..) , produzione e vendita per valorizzare le attività unitamente alla fruizione del territorio;

- valorizzazione e fruizione del sistema delle miniere e del sistema delle grotte oltre che delle aree carsiche (geositi) partendo dalla relativa carta tematica di RU;

- convenzioni fra produttori e ristoratori per l'utilizzo dei prodotti locali (filiera corta);

- diffusione di chioschi informazione presso le aziende;

- sostegno alla bioedilizia ed alla produzione di energia da FER;

Al fine di promuovere gli interventi di recupero dei percorsi ed il collegamento in una rete territoriale necessaria per uno sviluppo sostenibile, l'Amministrazione provvederà, attraverso meccanismi di premialità, all'assegnazione di bonus volumetrici, sconto sugli oneri di urbanizzazione, nuovi alloggi ecc..), da attingere dal dimensionamento previsto per il territorio aperto nelle singole UTOE di riferimento dove saranno ubicate le aziende partecipanti al bando pubblico e assegnatarie, in funzione di:

- Disponibilità a convenzionarsi con il Comune nella realizzazione e gestione del progetto "percorso ipogeo";

- Disponibilità a convenzionarsi con il Comune nella realizzazione e divulgazione di una "carta dei sapori";

- Realizzazione a propria cura e spese di quota parte degli interventi previsti dal progetto per la realizzazione dei percorsi di collegamento e/o monetizzazione a titolo perequativo;

- Sottoscrizione di atto unilaterale di obbligo di impegno a non modificare la destinazione d'uso degli immobili per almeno 10 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità e a non alienare quanto realizzato separatamente dalla azienda cui sono pertinenza, con onere di demolizione nel caso di cessazione anticipata della attività.



*Ricostruzione del Castello della Rocca Silvana
Cfr. Guida alla Maremma Medievale a cura di R.Farinelli e R.Francovich
2000 Nuova immagine editrice - Siena*

CAPO III - INFRASTRUTTURE E DOTAZIONI TERRITORIALI ED URBANE

Art. 67 - regole per le infrastrutture, le attrezzature, servizi e spazi pubblici o di uso pubblico di livello locale e di interesse generale e collettivo - aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, comprensivi delle aree per urbanizzazione primaria e delle aree per urbanizzazione secondaria e delle dotazioni urbane.

In riferimento al DPRGR 9 febbraio 2007, n. 2/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti", sono definiti componenti essenziali della qualità degli insediamenti:

- a) le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 37, comma 5 della L.R.T. 1/2005;
- b) le opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque;
- c) gli impianti di smaltimento delle acque reflue;
- d) le opere e le attrezzature necessarie alla messa in sicurezza della viabilità esistente ivi compresi gli impianti in sede stabile per il monitoraggio del traffico e per l'abbattimento dell'inquinamento acustico;
- e) le scale mobili, gli ascensori, le altre opere o infrastrutture esterne per l'abbattimento delle barriere architettoniche e il miglioramento dell'accessibilità territoriale o urbana e per l'interscambio con la rete del trasporto pubblico locale;
- f) i sistemi di trasporto in sede propria ed il complesso delle infrastrutture e dei sistemi idonei al trasporto pubblico di persone o merci;
- g) i sistemi di informazione per migliorare l'accessibilità ai servizi, quali punti di informazione per il pubblico, installazioni urbane con pianta della città, stradario con la localizzazione dei principali servizi.

L'urbanizzazione primaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 37 della L.R.T. 1/2005, sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Vi si intendono compresi:

- gli impianti di depurazione e le vasche di laminazione e vasche di prima pioggia se a servizio dell'intero insediamento e ubicate in area pubblica;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi e alla pubblica viabilità a servizio degli insediamenti, anche se ricadenti al di fuori dell'area d'intervento;

- le reti infrastrutturali per le telecomunicazioni ed informatiche (quali le polifere per il cablaggio e la posa di fibre ottiche e simili) e l'installazione di cavidotti per reti di telecomunicazione altre opere strettamente connesse e necessarie alla funzionalità dell'insediamento, anche in relazione alle particolari caratteristiche del contesto ambientale e da definire in sede di piano attuativo e relativa convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate di norma a cura e spese del soggetto attuatore del Piano attuativo o del titolare del permesso di costruire, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita delle aree; in tal caso, le opere rientrano nella definizione contenuta nell'art. 32, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 163/2006 (lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati) e, per la loro realizzazione, si applicano le norme e le procedure stabilite dallo stesso D.Lgs. n. 163/2006 (Codice dei contratti pubblici).

E' comunque facoltà del Comune optare per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, qualora ciò favorisca una più efficace attuazione delle opere e comunque procedere in ogni tempo autonomamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.

L'urbanizzazione secondaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi.

Ai sensi del comma 6 dell'art. 37 della L.R.T. 1/2005, sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) uffici comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
- h) impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- i) aree verdi di quartiere;
- j) strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società
- k) dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva

La realizzazione delle attrezzature che costituiscono opere di urbanizzazione secondaria può essere effettuata:

- dal Comune o da altri enti pubblici;
- da parte dei soggetti privati proprietari delle aree, i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte dell'intera collettività a condizioni omologhe a quelle praticate dai soggetti pubblici gestori diretti. In tal caso dette opere rientrano nella definizione contenuta nell'art. 32, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 163/2006 (lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati) e, per la loro realizzazione, si applicano le norme e le procedure stabilite dallo

stesso Codice dei contratti pubblici.

Qualora il Comune ne ravvisi le condizioni, è ammissibile la monetizzazione dei parcheggi e del verde pubblico, o la loro realizzazione in aree contigue al lotto di intervento, o in altra area individuata dall'Amministrazione Comunale, purché sia dimostrata la disponibilità di tali aree, e a condizione che esse vengano cedute al patrimonio pubblico.

Il presente RU contiene il censimento degli standard esistenti e di progetto, rappresentati in tabelle nella Relazione.

Art. 68 - Infrastrutture per la sosta - parcheggi privati - per la sosta di servizio alle attività commerciali – Parcheggi per la sosta di relazione e la sosta stanziata

a) parcheggi privati

Per spazi di parcheggio privati si intendono gli spazi necessari alla sosta dei veicoli e le autorimesse di pertinenza delle costruzioni e degli impianti produttivi, di cui all'art. 2 comma 2 della L. 122/1989 e s.m.i..

Tali spazi devono essere reperiti di norma in misura non inferiore ad 1 mq per ogni mc. 10 di costruzione, per interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia. Per gli interventi di nuova costruzione si dovranno comunque garantire un posto auto per ciascuna nuova unità immobiliare ad uso residenziale.

E' comunque demandata al Regolamento Edilizio la regolamentazione per il dimensionamento e la localizzazione di tali spazi in relazione alle diverse funzioni insediate, in coerenza con le presenti norme.

Tali parcheggi sono riservati al servizio di singoli edifici, in ordine alle specifiche esigenze di sosta individuali o ad uso comune; fanno parte dell'area di pertinenza dei singoli edifici o complessi edilizi dei quali sono pertinenza e devono essere progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento nella misura prescritta dal presente Regolamento urbanistico, o, ove non indicato, nelle misure minime definite dalle leggi vigenti.

Detti posti auto devono essere realizzati con fondo bianco ovvero limitando al massimo livello l'impermeabilizzazione del suolo, con ricorso a materiali lapidei per la pavimentazione delle corsie carrabili. A protezione del posto auto e per limitarne l'impatto visuale, possono essere installati pergolati in legno e/o metallo con copertura ombreggiante permeabile alla pioggia e realizzati secondo le modalità definite dal Regolamento Edilizio. E' ammissibile l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Per le costruzioni esistenti è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse e spazi da asservire a parcheggio pertinenziale, da ricavare in superficie o a livello interrato, nel rispetto di quanto stabilito al precedente art. 35 e delle seguenti condizioni:

- nel caso di proprietà condominiale la costruzione del parcheggio privato dovrà avvenire contemporaneamente per tutti gli alloggi che compongono l'immobile con conseguente redazione di un progetto unitario;
- nel caso in cui siano già presenti parcheggi privati per una parte di unità residenziali, il progetto unitario dovrà prevedere l'uniformità dei caratteri

- architettonici e morfologici;
- nel caso di box auto esistenti riconoscibili come manufatti precari, ancorché autorizzati o condonati, l'intervento è assentibile a condizione che il progetto unitario preveda la loro demolizione e ricostruzione;
- altezza media o massima in caso di copertura piana ml 2.50;

b) per la sosta di servizio alle attività commerciali – Parcheggi per la sosta di relazione e la sosta stanziale

Tutti gli stalli delle seguenti tipologie di parcheggio quando realizzati nelle aree di nuova espansione dovranno essere realizzati con materiali permeabili al fine di garantire il mantenimento dell'infiltrazione efficace al ripascimento delle falde.

Le dotazioni obbligatorie di parcheggio per gli esercizi commerciali sono definite dagli artt. 27, 28, 29 e 30 del regolamento 15R/2009, come segue, fermo restando che, nel caso di ampliamenti, i parcheggi sono dimensionati in ordine alla superficie di vendita in ampliamento:

- **parcheeggi pubblici**, di cui al D.M. n° 1444/68, art. 5: "... a ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento devono corrispondere 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà da adibire a parcheggio", dovuti per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, nei casi e secondo le specifiche previsioni di ambito e/o di zona speciale.
- **parcheeggi privati per la sosta stanziale** di cui all'art. 2 comma 2 della L. 122/1989: "... appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni mc. 10 di costruzione", dovuti per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia. I parcheggi per la sosta stanziale non sono dovuti per nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti, fatte salve le verifiche prescritte dalle singole norme di zona. Ai fini del calcolo delle superfici di parcheggio per la sosta stanziale, in tutti gli esercizi commerciali, indipendentemente dalla loro tipologia, verrà considerata un'altezza virtuale di 3,50 ml, ovvero l'altezza effettiva se inferiore. Per parcheggi per la sosta stanziale si intendono anche quelli per la sosta temporanea e dei mezzi per la movimentazione delle merci. Tale quota deve essere considerata aggiuntiva a quella dovuta ai sensi della L. 122/1989. I parcheggi per la sosta stanziale devono essere realizzati su aree private, tranne che per gli esercizi di vicinato, per i quali i relativi parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali; i suddetti parcheggi sono generalmente localizzati nella stessa unità immobiliare o edilizia di cui sono pertinenza; possono essere localizzati anche in altra area, purché in un ragionevole raggio, e purché tale area venga permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale.
- **parcheeggi privati per la sosta di relazione**, di cui agli articoli 28, 29 e 30 del Regolamento 15R/2009, sono dovuti per nuovi esercizi commerciali risultanti da nuova edificazione da cambio di destinazione d'uso in commerciale di edifici esistenti mediante di interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica. Le soglie dimensionali sono di volta in volta specificate nel prosieguo del presente articolo. I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati in edifici privati o loro aree di pertinenza.

Il numero dei posti auto effettivi ricavati all'interno di tali parcheggi non può essere inferiore a 1 posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio, limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita.

Per quanto riguarda i parcheggi per gli esercizi di vicinato la presente norma esclude l'obbligo per gli esercizi di vicinato di dotarsi di parcheggi per la sosta di relazione (riferimento comma 1 all'Art. 28 del DPGR 15/R/2009 "1 metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie di vendita") in tutti i casi sotto elencati, così come previsti al comma 2 dell'Art. 28 del DPGR 155/R/2009 .

- a) ubicazione dell'esercizio in zone a traffico limitato o escluso;
- b) prevalente carattere pedonale dell'utenza;
- c) aree già edificate, per le quali si ritiene opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare;
- d) edifici esistenti già a destinazione commerciale all'entrata in vigore del presente regolamento;
- e) collocazione dell'esercizio in aree interessate dall'operatività di programmi di cui al titolo II, capo XIII, del Codice;
- f) gallerie d'arte.

La presente deroga per gli esercizi di vicinato è valida ed efficace fino all'approvazione di apposito Piano di Settore Comunale.

In tutti i parcheggi devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette, dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- parcheggi a servizio degli esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto;
- parcheggi a servizio di medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto;
- parcheggi a servizio di grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 10 posti auto.

In tutti i parcheggi devono essere previsti appositi spazi per la sosta di moto e ciclomotori; tali spazi saranno dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- parcheggi a servizio degli esercizi di vicinato: almeno 1 posto motoveicolo ogni posto auto;
- parcheggi a servizio di medie strutture di vendita: almeno 1 posto motoveicolo ogni 2 posti auto;
- parcheggi a servizio di grandi strutture di vendita: almeno 1 posto motoveicolo ogni 4 posti auto.

Ai fini della dotazione di parcheggi sono equiparati agli esercizi commerciali i luoghi di intrattenimento con capienza superiore a 200 persone.

Art. 69 – Infrastrutture per la sosta - Parcheggi pubblici (D.M. n.1444/68 art.3 lett. d).

Tali parcheggi devono essere considerati parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 3, lettera d, del D.M. 1444/68 e concorrono alla dotazione degli standard prescritti dal suddetto articolo.

Lo standard deve essere realizzato integralmente negli interventi considerati di espansione e nella misura del 50% negli interventi assimilati ad aree di saturazione, così come meglio specificato nelle singole schede del presente RU relative alle Aree di Trasformazione.

Tali parcheggi possono essere realizzati su aree pubbliche o private di uso pubblico, a cura del Comune o di altro soggetto competente alla realizzazione di opere pubbliche nonché a cura dei soggetti privati attuatori di nuovi

interventi edificatori.

Al fine di assicurare la quota di suolo permeabile prescritta dalla normativa vigente la pavimentazione degli spazi di parcheggio all'aperto sarà di norma di tipo filtrante; gli stalli dovranno essere ombreggiati con alberature di alto fusto in misura adeguata da collocare anche lungo il perimetro dell'area a parcheggio. In relazione alla funzione cui assolvono in via prevalente, il presente RU individua le seguenti tipologie di parcheggi pubblici e di uso pubblico.

P - parcheggio pubblico

Si tratta di parcheggi pubblici e privati di uso pubblico la cui regolamentazione dovrà essere finalizzata a favorire la sosta. Al fine di favorire l'interscambio della domanda con i servizi di trasporto pubblico è ammessa la realizzazione di terminal bus, nonché tutte le dotazioni di servizio per l'accoglienza dell'utenza (quali pensiline, biglietterie, servizi igienici, punti informazione turistica, strutture per noleggio biciclette, punto ristoro, ecc.). Ad integrazione delle dotazioni di servizio è inoltre ammissibile la realizzazione di punti di informazione turistica.

La regolamentazione di tali aree dovrà essere finalizzata ad assicurare un idoneo livello di rotazione della domanda di sosta congruente con i tempi medi richiesti per l'utilizzazione dei servizi e delle attrezzature di riferimento, ivi compresa la possibilità di istituire una rotazione a pagamento nei limiti di legge.

In considerazioni di particolari problematiche di traffico e di sosta tali parcheggi pubblici potranno avere una regolamentazione finalizzata a favorire la sosta dei residenti.

Art. 70 - Infrastrutture per la mobilità

Il presente Regolamento urbanistico individua nella Tavola 2, limitatamente al sistema insediativo, le aree pubbliche, di uso pubblico o a destinazione pubblica, che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare interscambi ed interrelazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati.

Viabilità extraurbana

Il regolamento individua nella Tavola n. 4 apposite fasce di rispetto stradali in funzione delle caratteristiche della infrastruttura.

ID - Impianti per la distribuzione dei carburanti

Nuovi Impianti

La realizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione è ammessa nelle specifiche localizzazioni individuate negli elaborati grafici del presente RU, negli ambiti a destinazione produttiva industriale e artigianale nonché, all'esterno dei sistemi insediativi, lungo le principali vie di comunicazione.

L'insediamento di tali impianti lungo le suddette vie di comunicazione dovrà comunque risultare compatibile sotto il profilo viabilistico e della sicurezza stradale e non dovrà interessare zone destinate a funzioni residenziali, turistico - ricettive e a parco territoriale.

In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali di servizio per gli addetti (spogliatoio e ufficio), servizi igienici, pensiline di copertura delle pompe e volumi tecnici accessori all'impianto, così come previsto dalla vigente normativa di settore (L.R.T. 28/2005, relativo regolamento di attuazione e s.m.i.).

Impianti Esistenti

Per gli impianti di distribuzione di carburanti esistenti, ai soli fini del mantenimento delle attività produttive ivi esistenti sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e la installazione di pensiline, insegne ed altre attrezzature tecniche al servizio.

Art. 71 - Verde (Vn)

Il presente RU individua le diverse componenti del sistema del verde, sia ad uso pubblico che ad uso privato, sulla base della funzione cui assolvono tali spazi in via prevalente nonché sulla base dei relativi caratteri ambientali e paesaggistici.

V1 Verde pubblico attrezzato (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. c)

Si tratta di aree adibite a verde pubblico attrezzate nelle quali possono essere installate e realizzate:

- infrastrutture pubbliche per attività ludico-ricreative legate al tempo libero e allo sport ivi incluse sale convegni;
- servizi igienici pubblici e/o in ampliamento a edifici pubblici esistenti;
- allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni;
- infrastrutture per animali domestici;
- percorsi pedonali e ciclabili;
- impianti sportivi di quartiere.

Sono soggette, di norma, progettazione pubblica; in caso di progettazione e realizzazione da parte privata, i requisiti dimensionali e qualitativi degli interventi saranno stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

V2 – Piazze Alberate ed aree attrezzate per il passeggio (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. c)

Sono spazi aperti urbani pubblici attrezzati per il passeggio e per manifestazioni pubbliche attività ricreative, mercati all'aperto ecc.. consentono l'incontro, la socializzazione, il passeggio e l'organizzazione di eventi. Concorrono al decoro urbano ed al consolidamento del carattere identitario della comunità. Al loro interno è consentita l'installazione di chioschi e strutture amovibili per il ristoro ed il commercio con caratteri costruttivi e modalità da definire con appositi regolamenti comunali di settore da approvare a cura dell'Amministrazione Comunale o in seguito a manifestazioni e/o eventi.

V3 – Verde allo stato naturale

a) Regole Generali.

Sono spazi aperti privati connessi all'ambito insediato con funzioni di interconnessione con il territorio agricolo al cui interno assumono particolare rilevanza le sistemazioni a verde, anche con vegetazione naturale, in quanto ambiti di rispetto ambientale e di tutela di visuali di beni storici e documentali, centro storico, e di schermo e/o filtro di insediamenti (centri abitati e nuclei insediativi).

Sono individuate con apposita campitura e sigla (V3) dagli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico. In tali spazi, collocati all'interno o a protezione degli ambiti urbani, devono essere evitate alterazioni significative alla morfologia dei terreni, se non finalizzate a modellamenti morfologici atti a garantire l'integrità fisica dei luoghi. I raccordi tra quote diverse sono realizzabili attraverso scarpate inerbite, ovvero attraverso terrazzamenti retti da muri in pietra faccia vista, di altezza non superiore a ml. 1.20. Eventuali recinzioni saranno realizzabili con siepi sempreverdi abbinata o meno a pali in legno con eventuale rete a maglia

sciolta di altezza massima ml. 1.50. Eventuali percorsi interni avranno fondo con terre stabilizzate che utilizzano l'inerte locale. Sono vietate pavimentazioni che riducano la permeabilità.

Non vi sono consentite costruzioni di nessun tipo ivi compresi spazi tecnici, barbecue, ecc... ancorché a carattere temporaneo e/o precari e recinzioni diverse da quanto sopra specificato.

Elementi di pregio ambientale

Le alberature stradali, le alberature isolate o a gruppi che sono poste a segnalazione di siti, di incroci, di crinali, di confini, sono da sottoporre a tutela e conservazione in quanto di pregio ambientale.

All'interno degli elaborati del R.U. sono individuati filari alberati di nuova previsione da realizzarsi a cura del Comune, nell'ambito di interventi di sistemazione e/o adeguamento degli spazi pubblici, o da parte di soggetti privati nell'ambito di nuovi interventi di trasformazione e nuova edificazione secondo le specifiche disposizioni contenute nella schede normative di orientamento progettuale che fanno parte integrante del presente Regolamento urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente sono subordinati alla realizzazione e mantenimento di opere di sistemazione ambientale con progetto da approvare unitamente all'intervento edilizi.

Percorsi Pubblici

Ai fini di migliorare l'accessibilità agli spazi pubblici e la fruizione del territorio è ammessa la realizzazione di percorsi pubblici attrezzati e nonché realizzazione di viabilità di servizio e strutture per la sosta purché realizzate con materiali ecocompatibili e con permeabili. Per la viabilità è ammesso il trattamento di depolverizzazione (semipenetrazione).

b) Interventi su costruzioni esistenti

Al fine di consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente, previo impegno al mantenimento ed implementazione del verde quale componente della fascia di interconnessione nonché filtro degli insediamenti, all'interno degli ambiti V3 sono consentiti i seguenti interventi:

b1) Edifici e manufatti inseriti negli ambiti V3 compresi all'interno del perimetro dei centri abitati.

Sulle costruzioni esistenti inserite in ambito V3 e comprese all'interno del perimetro dei centri abitati si prevede la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia del tipo **r3** con possibilità di frazionamenti di unità immobiliari e/o cambi di destinazione d'uso che comportino incremento di carico urbanistico nel rispetto delle condizioni di cui all'articolo 55 e soggetti a monitoraggio per il consumo del dimensionamento di cui all'articolo 20.

Sugli edifici esistenti è, inoltre, ammesso il cambio di destinazione d'uso verso funzioni pubbliche.

Gli interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente sono subordinati alla realizzazione e mantenimento di opere di sistemazione ambientale con progetto da approvare unitamente all'intervento edilizi

b2) Edifici inseriti negli ambiti V3 facenti parte del territorio prevalentemente non urbanizzato.

Sugli edifici esistenti inseriti in ambito V3 posti al di fuori del perimetro dei centri abitati sono ammissibili le categorie di intervento previste per gli edifici esistenti per gli ambiti rurali delle UTOE di riferimento ossia:

- Ambiti V3 facenti parte del territorio prevalentemente non urbanizzato nell'UTOE di Selvena - Interventi di cui all'articolo 64 lettere d), e) ed f);
- Ambiti V3 facenti parte del territorio prevalentemente non urbanizzato

nell'UTOE di Castell'Azzara- Interventi di cui all'articolo 64 lettere d), e) ed f);
Gli interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente sono subordinati alla realizzazione e mantenimento di opere di sistemazione ambientale con progetto da approvare unitamente all'intervento edilizio

Art. 72 -Attrezzature ed impianti di interesse generale (Fn)

Il presente RU individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale di livello sovra comunale, di cui all'art. 4 del D.M. n. 1444/68.

Nelle aree, nei complessi e negli immobili destinati ad attrezzature ed impianti d'interesse generale il Comune, i soggetti istituzionalmente competenti ed i privati potranno operare per singoli interventi o mediante piano attuativo ai sensi delle presenti norme e della specifica normativa di settore.

Per le attrezzature esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico.

La nuova edificazione, qualora necessaria in relazione al potenziamento e all'adeguamento delle funzioni ospitate è comunque ammessa nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore.

In relazione a specifici ambiti territoriali ed urbani, oltre alle suddette disposizioni comuni operano disposizioni specifiche di seguito riportate.

F1 Attrezzature e servizi pubblici di interesse comune, musei, centri espositivi, centri culturali e sociali, sale per spettacoli, ecc...

Comprendono immobili, complessi e aree destinati ad attività culturali, museali, espositive, ricreative e sociali; il RU individua inoltre le aree nelle quali è prevista la edificazione di manufatti di analoga destinazione d'uso.

Negli interventi di nuova edificazione, oltre alla dotazione di parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/89, dovrà essere assicurata una superficie di parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura di 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie utile lorda (SUL). Sono ammessi servizi connessi e complementari alle funzioni principali quali servizi di ristoro e di accoglienza.

F1.1 – Parco e Ambito Museale “La Sforzesca” (art. 57 c. 9 P.S.)

Area ricettiva di vecchio impianto (Trascinamento di P.S. - ambito F3 di PRG) dichiarata compatibile dal Piano Strutturale.

Destinazioni

1 *residenziale*,

4.01 *albergo* compreso attività accessorie (somministrazione, servizi alla persona e attività ludico sportive), 4.02 *r.t.a.* 4.07 *villaggio turistico*;

5 *direzionale*

6.01 *servizi* di uso pubblico ed attività sociali

Interventi consentiti

Tutti fino alla nuova edificazione secondo le regole che seguono.

Parametri e regole

A) “La Villa” – Edifici e spazio di pertinenza fortificato soggetto a vincolo storico artistico quale bene di particolare valore architettonico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 13 ed individuato con apposito segno grafico in cartografia e per i quali è stata redatta apposita scheda nell'allegato “A” alla presente disciplina (scheda n. 61) a cui si rimanda per ulteriori approfondimenti tecnici e specifiche normative.

A.1) Per l'edificio già recuperato nelle sue caratteristiche architettoniche e funzionali al fine di destinarlo alle nuove funzioni di uso pubblico per il funzionamento di una struttura espositiva, museale e per eventi, turistico ricettivo è ammesso l'intervento di restauro **(c)**;

A.2) Per la esistente cabina elettrica si prevede l'intervento di demolizione **(dm)** al fine di eliminare un elemento di degrado architettonico ed estetico percettivo dello spazio murato;

A.3) Gli spazi esterni non edificati posti all'interno del recinto murato dovranno essere mantenuti a verde pertinenziale;

B) "Il Parco" – ambito territoriale di circa 24.00.00 ettari, definito dalla apposita perimetrazione e funzionale alla destinazione di uso della Villa. All'interno del parco sono ammissibili interventi a carattere ricreativo, culturale, scientifico, commerciale, ricettivo nonché aree di parcheggio, viabilità meccanizzata e pedonale, sosta attrezzata.

All'interno del parco non è consentita la realizzazione di nuovi edifici.

E' consentita, previa approvazione di Piano Attutivo, la demolizione e recupero delle volumetrie esistenti in contrasto con la destinazione d'uso prevista, con l'obiettivo di integrare la esistente struttura ricettiva della "Villa" fino al raggiungimento di massimo 70 posti letto con incremento di 40 posti letto (massimo mc. 3600 - Mc./PI 90 art. 9 P.S.) con relativi spazi accessori e pertinenziali.

In assenza di Piano Attuativo sugli edifici esistenti è ammesso il solo intervento di restauro senza ampliamento e/o cambio di destinazione di uso.

I nuovi edifici necessari per la realizzazione della struttura turistico ricettiva dovranno essere realizzati secondo la tipologia tipica consolidata della zona di riferimento con massimo un livello fuori terra nell'assoluto rispetto della emergenza paesaggistica della Villa Sforzesca.

Tutti gli interventi, le strutture, i percorsi, la viabilità e gli accessi dovranno essere realizzati con particolare attenzione e rispetto della struttura vincolata della "Villa" andandone a costituire integrazione e valorizzazione e mai una contrapposizione tipologico formale.

L'intervento previsto per il parco si attua previo **Piano Attuativo** di iniziativa pubblica, condizionato, in caso di affidamento a privati, alla stipula di un atto di convenzione che oltre a quanto previsto dalla Legge, garantisca:

- l'unitarietà del comparto, la fruizione pubblica e la realizzazione e messa in esercizio delle strutture ricettive nel rispetto delle regole sopra indicate;
- il recupero del Giardino all'Italiana presente negli elaborati documentali della Villa Sforzesca;
- un disegno del parco consono alle nuove esigenze con attrezzature per la sosta, spazi pertinenziali, strutture ed attrezzature per lo sport compreso un campo pratica per il Golf;
- l'utilizzo di materiali di edilizia sostenibile anche con riferimento alle linee guida regionali;
- la massima efficienza energetica;
- la naturalizzazione complessiva dell'area di intervento e le opere di mitigazione secondo un progetto da approvare a cura dell'Amministrazione Comunale;
- la realizzazione di un impianto di depurazione a ricircolo totale con assoluto divieto di sub irrigazione;
- la progettazione ed esecuzione di interventi per la riduzione dell'inquinamento luminoso e di incidenza sulla fauna;

- una ricaduta economica complessiva sul territorio;
- idonee coperture finanziarie in caso di inadempimenti;

L'attuazione dell'intervento del parco è subordinata alla definizione degli ambiti territoriali interessati da allagamenti riferiti a $TR < 30$ anni e $30 < TR < 200$ anni. Qualora dalla definizione degli ambiti succitati ne derivasse una modifica della pericolosità idraulica come individuata dal Piano Strutturale e qualitativamente dal Regolamento Urbanistico, dovranno essere individuati gli interventi di messa in sicurezza idraulica, calibrati sull'evento con TR 200 anni, che non comportino aggravio del rischio in altre aree, anche in termini di aumento dei livelli in alveo.

F1.2 – Parco archeologico “Rocca Silvana”

La Rocca Silvana si trova su una emergenza collinare dalla quale si domina la vasta area circostante. Nella parte bassa si estendeva il borgo, di cui rimangono le strutture murarie dei vari edifici, mentre nell'area sommitale si trova il palazzo signorile, a pianta quadrangolare, disposto su due livelli, presso il quale vi sono i resti di una cisterna per la raccolta e la distribuzione dell'acqua. Il complesso è costituito anche da 2 torri, di cui una situata di fianco all'antico cassero, presso il quale si trovava un'altra cisterna.

Interventi ammissibili

Nell'ambito della zona F1.2 sono consentiti interventi di recupero e valorizzazione della Rocca e dei ruderi esistenti. E' possibile la realizzazione di viabilità e area di sosta in prossimità della strada Provinciale purché non asfaltata e permeabile.

E' consentita l'installazione di servizi igienici e strutture per l'accoglienza all'interno di un progetto di intervento finalizzato alla valorizzazione, fruizione e conservazione del complesso storico in accordo con le Soprintendenze competenti.

E' prescritta la conservazione della vegetazione esistente con eventuale integrazione con essenze autoctone.

L'ambito ricade all'interno del SIR 120 e della Riserva Naturale Provinciale del Monte Penna e pertanto gli interventi dovranno essere soggetto a specifico Studio di Incidenza Ambientale.

F1.3 – Parco e Ambito Museale “Miniera del Morone”.

Per il parco Museale “Miniera del Morone” valgono le indicazioni specifiche contenute all'articolo 77 (intervento Rev.1) secondo i progetti di recupero già approvati dal Comune.

F2 – Impianti Sportivi polivalenti aree e spazi per la protezione civile, elisoccorso.

Si tratta di spazi destinati ad impianti ed attrezzature sportive già esistenti per i quali si prevedono interventi di riqualificazione e potenziamento funzionale anche ai fini di protezione civile e per elisoccorso.

Strumenti di intervento:

Per interventi fino alla ristrutturazione edilizia intervento diretto tramite Permesso a Costruire – in caso di utilizzo di nuove volumetrie progetto unitario esteso a tutta l'area.

Nel caso di interventi realizzati da privati e/o società sportive il permesso di costruire sarà subordinato alla stipula di convenzione con la quale si indichino le finalità, le modalità di realizzazione e di utilizzo e le garanzie per l'intervento.

Destinazioni d'Uso:

1 *residenziale* (alloggio di servizio),

3.03 *somministrazione di alimenti e bevande* (ristoranti, pub, bar, pizzerie,

paninoteche, ecc) nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc.),

3.04 *luoghi di intrattenimento*: sale da ballo, discoteche, night-club, sale da gioco, sale cinematografiche, sale scommesse, ecc...

6 servizi nelle sottocategorie 6.05 e 6.06.

Interventi consentiti

Tutti fino alla nuova edificazione. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia **r3** e ampliamento **am** oltre che di Sostituzione e, previo Piano Attuativo di Ristrutturazione Urbanistica.

Indici e parametri urbanistici

- Impianti sportivi polivalenti all'aperto max. 60% dell'intera area di cui la metà possono essere coperti.

- Superficie destinata a verde pubblico attrezzato e di arredo minimo 20% dell'intera area.

- Parcheggi min. 10 % dell'intera area quando non espressamente previsti negli elaborati grafici del RU

E' ammessa l'attuazione delle previsioni di R.U. da parte di privati (singoli, Enti, società, e altri) subordinatamente alla stipula di una convenzione col Comune che stabilisca le modalità della gestione degli impianti nell'interesse comune.

Nelle aree di adeguate dimensioni, dovrà essere prevista, tra l'altro, la predisposizione degli impianti necessari a consentire l'allacciamento e l'installazione temporanea dei circhi e degli spettacoli viaggianti.

Il Regolamento Urbanistico individua per i seguenti impianti sportivi le dimensioni massime di SUL secondo le indicazioni di Piano Strutturale (Art. 60 bis, ter e quater):

F2.1 Campo Sportivo di Castell'Azzara

Nell'impianto sportivo di Castell'Azzara destinato principalmente al gioco del calcio è ammissibile il recupero di volumetrie esistenti e la realizzazione di nuova SUL per complessivi Mq. 200.

Il sito del Campo Sportivo è indicato quale aree di protezione civile e spazio per l'elisoccorso e sono consentiti gli interventi previsti dalla disciplina di settore.

Interventi consentiti

Tutti fino alla nuova edificazione in base agli indici e parametri urbanistici sopra indicati. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia **r3** e ampliamento **am** oltre che di Sostituzione e, previo Piano Attuativo, di Ristrutturazione Urbanistica.

F2.2 Piscina di Castell'Azzara

Nella struttura della Piscina è ammissibile la realizzazione di un nuovo edificio per mq. 100 di SUL da destinare a servizi, accessori, servizi igienici, spaccio, bar e similari.

Interventi consentiti

Tutti fino alla nuova edificazione in base agli indici e parametri urbanistici sopra indicati. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia **r3** e ampliamento **am** oltre che di Sostituzione e, previo Piano Attuativo, di Ristrutturazione Urbanistica.

F2.3 Impianto Sportivo di Selvena

Nell'impianto sportivo di Selvena sono ammissibili attrezzature equestri per mq. 400 di SUL, oltre gli esistenti. In tali spazi sono ammissibili servizi igienici per il

pubblico, sale ritrovo, magazzini, stalle, spaccio, angolo bar e similari.

Interventi consentiti

Tutti fino alla nuova edificazione in base agli indici e parametri urbanistici sopra indicati. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia **r3** e ampliamento **am** oltre che di Sostituzione e, previo Piano Attuativo, di Ristrutturazione Urbanistica.

L'ambito si trova in area contigua al SIR 120 ed alla Riserva Naturale Provinciale del Monte Penna e pertanto è prescritto uno specifico Studio di Incidenza Ambientale in relazione agli interventi promossi.

F3 Infrastrutture ed impianti tecnologici di interesse generale

Tali zone comprendono i servizi generali, gli impianti tecnologici, gli impianti inerenti le urbanizzazioni a rete ed i servizi tecnici, gli impianti per le aziende di trasporti e di igiene urbana, centri di raccolta RSU, gli impianti di depurazione ed altri impianti ed infrastrutture similari. Sono ammesse tutte le categorie di intervento, ai fini del loro corretto funzionamento e nel rispetto sia delle normative vigenti di settore che della migliore armonizzazione con il contesto nel quale si trovano.

Per gli impianti di depurazione è indicata nelle tavole di RU con apposito segno grafico la relativa fascia di rispetto dove è vietata l'edificazione.

F4 Aree cimiteriali ed Interventi all'interno della fascia di rispetto

Tali zone comprendono le aree cimiteriali esistenti, gli eventuali ampliamenti e con apposito segno grafico le rispettive fasce di rispetto.

F4.1 Cimitero di Castell'Azzara

Per le dotazioni ed attrezzature esistenti ad uso esclusivo del cimitero, poiché in ambito a pericolosità geologica 4, sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione di cui al precedente articolo 21 senza opere di modifica dei suoli e sottosuoli.

F4.2 Selvena

Per le dotazioni ed attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi di adeguamento e di nuova edificazione ad uso esclusivo del cimitero. E' fatto divieto adibire dette zone a deposito o simili usi.

Interventi all'interno delle aree sottoposte a vincolo di rispetto cimiteriale

(individuate con apposito segno grafico nelle Tavole di RU). Attorno alle aree cimiteriali sono da considerarsi le relative fasce di rispetto come indicate in cartografia. La fascia è soggetta alle disposizioni di cui alle successivi commi.

1. All'interno della fascia di rispetto sono ammessi, previo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Locale, i seguenti interventi pubblici e/o di interesse pubblico:

- futuri ampliamenti cimiteriali non diversamente localizzati;
- parcheggi pubblici e aree verdi e/o pavimentate a servizio del cimitero;
- interventi per la riduzione del rischio idraulico;
- opere di adeguamento stradale;
- reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici;
- i chioschi per la vendita dei fiori, oggetti, corredi ed arredi cimiteriali.

2. Sono altresì ammessi i seguenti interventi e/o attività a carattere privato:

- pratiche agricole (ivi comprese, nel territorio aperto, quelle aziendali).

3. Nelle fasce di rispetto:

- non è consentita la realizzazione e/o la installazione di costruzioni o manufatti di qualsivoglia tipologia, ancorché interrati o reversibili;
- sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalla classificazione ad essi attribuita, e comunque interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nonché gli interventi di ampliamento entro il limite del 10% della volumetria esistente ad esclusione degli edifici ricadenti all'interno degli ambiti a pericolosità geologica 4 per i quali sono ammessi esclusivamente gli "interventi di conservazione" di cui all'articolo 21 delle presenti norme e senza opere di modifica dei suoli e sottosuoli.

4. Per quanto non specificamente disposto dal presente articolo si rinvia alle vigenti leggi sanitarie ed alle specifiche disposizioni in materia di polizia mortuaria.

5. A seguito di futuri ampliamenti dei cimiteri, le fasce di rispetto saranno ridefinite a partire dal limite del nuovo perimetro.

F5 Parco pubblico urbano

Area di filtro tra la riserva provinciale del Monte Penna ed il Centro abitato di Castell'Azzara. Sono previsti interventi di conservazione degli assetti naturali e opere di iniziativa pubblica finalizzate alla fruibilità ed alla ricettività, ivi compresi servizi igienici e piccole strutture in legno amovibili per reception.

L'attuazione dei parchi urbani avviene mediante progetti di iniziativa pubblica all'interno dei quali saranno precisati la disposizione e la tipologia e le funzioni delle strutture eventualmente ammessi e gli interventi di sistemazione ambientale e paesaggistica e/o dei percorsi pedonali.

Il piano attuativo - od il progetto - preciserà gli accessi, i parcheggi, i percorsi pedonali e ciclabili, le aree di sosta, la vegetazione, i servizi confacenti all'uso del parco stesso.

Art. 73 -Dotazioni urbane di interesse locale (Gn)

Il presente RU individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale e di interesse comune di livello locale, di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/68.

Per le attrezzature esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico.

La nuova edificazione, qualora necessaria in relazione al potenziamento e all'adeguamento delle funzioni ospitate è comunque ammessa nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore.

Nelle aree libere sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, verde ornamentale e verde attrezzato.

Sono ammessi inoltre servizi connessi e complementari alle funzioni principali quali servizi di ristoro e di accoglienza. Tali attrezzature si distinguono in:

- G1** Attrezzature e spazi per servizi di interesse comune diverse da quelle indicate ai punti successivi (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b);
- G2** Attrezzature e spazi per i culti religiosi (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b);
- G3** Attrezzature e spazi per servizi sociali, sanitari e assistenziali di interesse locale (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b);
- G4** Attrezzature e spazi per attività scolastiche dell'obbligo (D.M. n. 1444/1968, art. 3, lett. a);

Nelle aree comprendenti tali attrezzature il Comune, i soggetti istituzionalmente competenti ed i privati, opereranno per singoli interventi ai sensi del presenti

norme e della specifica normativa di settore.

Sono consentiti la ristrutturazione, l'ampliamento e la nuova edificazione per le necessità relative al soddisfacimento dei servizi a cui gli immobili e le aree sono destinate.



Castell'Azzara RSA – Ex Asilo F.lli Rosselli

TITOLO IV - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO.

CAPO I

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

Art. 74 - Interventi di addizione insediativa - le aree di trasformazione.

At n- Le Aree di trasformazione

Le aree di trasformazione sono raccolte in allegato alle presenti norme - (Allegato *Schede normative e di orientamento progettuale*) che è uno degli elaborati costitutivi del presente Regolamento Urbanistico.

Le aree di trasformazione, in quanto assoggettate, per la loro realizzazione, in via prevalente, a piano attuativo, sono sottoposte a valutazione e a monitoraggio, come stabilito dalle presenti norme, e incorrono nella decadenza definita dalla L.R.T. 1/2005, come richiamato nell'art. 5 delle presenti norme.

Gli interventi si attuano di norma dietro stipula di apposita convenzione, il cui schema è componente del piano attuativo o progetto edilizio e sono assoggettati al rispetto delle condizioni di compatibilità di cui all'articolo 55 del presente Regolamento Urbanistico.

Tramite la realizzazione delle aree di trasformazione, si costituiscono nuovi assetti morfologici e tipologici, nei quali sono prevalenti gli interessi generali relativi alla riqualificazione urbana e alla rigenerazione di spazi e servizi pubblici o collettivi.

Pertanto, gli interventi devono garantire di:

- costituire spazi pubblici o di uso pubblico ben utilizzabili e significativi per il contesto;
- evitare la frammentazione degli spazi pubblici per non creare spazi residuali privi di senso urbano e suscettibili di creare luoghi insicuri;
- utilizzare forme e materiali di qualità, durevoli nel tempo;
- qualificare l'immagine e la funzione degli spazi a verde, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti;
- utilizzare le più avanzate modalità di risparmio energetico e idrico, e in genere principi di sostenibilità ambientale;
- curare la qualità architettonica dalla progettazione tipo-morfologica alla scelta dei materiali e di tutte le soluzioni appositamente dedicate all'impatto estetico percettivo.

Ai suddetti fini, gli elaborati di progetto, oltre a quelli stabiliti per legge vigente in materia e dal vigente Regolamento edilizio comunale, saranno prodotti in quantità e qualità tali da ben illustrare le ragioni funzionali e formali e rendere comprensibili le diverse scelte compiute, anche tramite comparazione fra alternative.

La superficie utile lorda delle nuove unità abitative non può essere minore di mq.

45. Segue elenco delle AT n alla cui scheda relativa in Appendice "B" si rimanda per la specifica norma:

CASTELL'AZZARA	
At 1	Loc. S.P. Sforzesca (Ambito C 31 - Variante successiva al PRG trascinato di PS - mc. 1440) SUL mq. 480 da attuare insieme al recupero del mattatoio (Rqu 2) al fine di realizzare un complesso organico e riqualificare la zona periurbana di accesso all'abitato.
At 2	Loc. Poggetto (Ambito "C" n. 21 di PRG trascinato di P.S. mc. 900) - SUL mq. 300 è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico per incrementare la dotazione di standards

Art. 75 - Interventi di riqualificazione (Rqu.n) – Piani Attuativi Vigenti

La disciplina per lo sviluppo delle aree interessate dalla presenza di attività produttive è finalizzata a improntare le trasformazioni ad un progetto che elida dal territorio aperto, mediante traslazione verso gli ambiti già antropizzati da recuperare, le attività sparse e, al contempo, uniformi ed armonizzi i centri così trasformati in un disegno dove attività produttiva, commercio e residenza si integrino.

Incentivo alla trasformazione e strumento di bilanciamento dell'aumento di valore alla proprietà fondiaria è la "premieria", temperando il consumo delle risorse con la limitazione degli interventi consentiti al recupero di volumetrie esistenti e la loro finalizzazione alla eliminazione del degrado.

Di seguito sono puntualizzati gli ambiti nei quali è consentita la trasformazione con gli strumenti sopra delineati e la cui disciplina è riportata nella scheda in appendice alle presenti norme. Tali ambiti sono comunque assoggettati al rispetto delle condizioni di compatibilità di cui all'articolo 55 del presente Regolamento Urbanistico:

Valorizzazione del Patrimonio edilizio produttivo attraverso la Riqualificazione degli Ex Mattatoi (art. 59 comma 3 PS)

CASTELL'AZZARA	
Rqu 1	<i>."Recupero ex Mattatoio Municipale "</i> Recupero area per realizzare nuove residenze per 30 nuovi abitanti per complessiva SUL mq. 1.050 Area di Mq 2012 ca. composto da una Volumetria esistente pari a Mc 2.436,00 con Superficie Coperta esistente Mq 519 Si prevede la realizzazione di una sutorimessa pubblica o di uso pubblico per mq. 400 ed una fascia di verde pubblico V2 a confine con la strada di mq. 200.
Rqu 2	<i>."Recupero ex Mattatoio Castell'Azzara"</i> Recupero area per realizzare nuove residenze per 70 nuovi abitanti per complessiva SUL mq. 2.450 e per la realizzazione di un Centro commerciale di mq. 350. Area di ca. Mq 10.213 composto da una Volumetria esistente di Mc 13.674 con superficie coperta esistente di Mq 2.831. Si prevede la realizzazione di una autorimessa pubblica o di uso

	pubblico per mq. 600 ed una fascia di verde pubblico V2 a confine con la strada di mq. 800.
--	---

Piani Attuativi Vigenti:

Pv 1	Descrizione	<i>Piano di Recupero del Centro Storico di Castell'Azzara</i> Piano di Recupero relativo alla disciplina del Centro Storico già classificato zona A1 dal previgente PRG. Il cui perimetro coincide con il tessuto S1 di Castell'Azzara.
	Atti di riferimento	Il Piano di Recupero è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 30.11.2012, pubblicata sul BURT n. 51 del 19.12.2012.
	Norme	La disciplina del Piano di Recupero approvata e le N.T.A. dello stesso, le destinazioni d'uso e gli interventi vengono assunti quale parte integrante e sostanziale del presente Regolamento Urbanistico.

CAPO II - INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE

Art. 76 - Il Paesaggio Ipogeo

Il paesaggio ipogeo si configura come un reticolo integrato composto dal sistema dei Geositi e da quello delle Miniere, già elencati al precedente articolo 40, collegato da percorsi viari tradizionali ed itinerari di osservazione e visita.

Il "percorso ipogeo" già illustrato all'articolo 65 è lo strumento in grado di aumentare le conoscenze di una parte del territorio per lo più inesplorata.

Del paesaggio Ipogeo, oltre ai geositi ed ai siti minerari dismessi, indicati come invariante strutturale all'articolo 40 lettera b.3, fanno parte:

- 1) le Cave dismesse elencate dal PAERP, indicate in cartografia con apposito simbolo grafico e numerazione di riferimento del PAERP e per le quali si prevedono interventi di valorizzazione che non comportino nuove escavazioni di materiali:
 - a) Monte Nebbiaio (PAERP n. 99);
 - b) Monte Civitella (PAERP n. 100);
 - c) Ficoncelle (PAERP n. 101).
- 2) le risorse estrattive del PAERP che coincidono con la Cava Poggio le Greppe (Codice PAERP 8 A - Codice PRAE 305 B 4 CN 1 - Codice PRAER 305 II 4) la cui disciplina di intervento in ottemperanza alla normativa di settore è riportata nell'ambito E2.1.

Per tali beni sono prescritti interventi di conservazione finalizzati al mantenimento e alla valorizzazione all'interno del sistema integrato del "percorso ipogeo".

Il Regolamento Urbanistico individua di seguito, in ricezione di specifiche indicazioni di piano strutturale, alcuni interventi specifici di valorizzazione dei siti di maggiore rilevanza.

Art. 77 - Valorizzazione del Paesaggio ipogeo attraverso la riqualificazione del Sistema delle Gallerie minerarie e del Sistema delle Grotte (aree carsiche – Grotta del Sassocolato) – Interventi Rev.n.

La valorizzazione del paesaggio ipogeo passa attraverso l'applicazione delle regole di uso delle risorse di cui agli articoli da 41 a 45, che precedono e l'utilizzo delle stesse in un sistema integrato sostenibile.

Il "paesaggio ipogeo", per diventare una risorsa anche economica, deve inserirsi all'interno di una filiera turistico-ricettiva che, insieme alla "carta dei sapori", possa valorizzare tutto il territorio comunale.

All'interno del "percorso ipogeo" e della "rete" che il Regolamento indica alla Tavola 7, è individuata una sinergia di risorse, percorsi e nuovi interventi atti alla valorizzazione di luoghi ed emergenze ambientali, per i quali sono in corso o sono stati comunque già effettuati i primi interventi di recupero.

In relazione all'importanza della chirotterofauna presente all'interno di molte delle cavità di cui all'elenco dell'articolo 40 lettera b.3), al fine di consentire un accesso programmato per escursioni specifiche e/o visite turistiche ed evitare afflussi di pubblico nei periodi di letargo e di riproduzione dei volatili, è consentita l'installazione di idonei sistemi di chiusura che consentano comunque il passaggio delle specie protette.

In particolare per le seguenti cavità il presente Regolamento recepisce gli

interventi del progetto SAVE THE FLYERS (Life 08 NAT/IT/00332):

- 1) Grotta del Sassocolato (n. 1 dell'elenco art. 40 lett. b.3)
- 2) Buca del Cornacchino (n. 2 dell'elenco art. 40 lett. b.3)
- 3) Buca del Cornacchino 2 (n. 2a dell'elenco art. 40 lett. b.3)
- 4) Buca delle Nottole (n. 3 dell'elenco art. 40 lett. b.3)
- 5) Buca delle Fossatelle (n. 5 dell'elenco art. 40 lett. b.3)

Rev. 1 "Recupero ex Miniera del Morone "

La miniera del Morone è situata poco fuori l'abitato di Selvena, da cui dista circa 1 chilometro, a una quota di cinquecento metri sul livello del mare. L'area mineraria, dominata dai ruderi del castello medievale aldobrandesco di Rocca Silvana, era un sito conosciuto già al tempo degli etruschi e durante il medioevo, come risulta da documenti antichi e reperti rinvenuti, perché ricca di antimonio e vetriolo, nonché di mercurio. Tuttavia, si dovrà aspettare il 1850 per la ripresa dell'attività mineraria, quando la Società Industriale Stabilimento Mineralogico Modigliani, proprietaria della miniera del Siele, sotto la direzione dell'ingegnere francese Alfredo Caillaux – primo tecnico a redigere una relazione esaustiva sui giacimenti amiatini e a individuare con precisione gli sviluppi minerari dell'Amiata riconoscendo il valore delle tre aree, Siele-Morone-Abbadia, come le più importanti –, eseguì alcuni lavori di esplorazione scoprendo una discreta abbondanza di cinabro. Nonostante questi ritrovamenti i lavori non proseguirono e qualche anno dopo, nel 1871, Don Bosio Sforza, conte di Santa Fiora, cedette per 99 anni a Filippo Schwarzenberg e ai suoi eredi il diritto esclusivo di escavazione. Il nuovo concessionario, sotto la guida di Teodoro Haupt, iniziò nel 1874, proprio nell'area dove insiste lo stabilimento del Morone, le prime ricerche di cinabro che furono abbandonate nel 1882 perché poco fruttuose. Dopo la morte di Filippo Schwarzenberg, i suoi eredi, nel 1889, sotto la direzione dell'ingegner Jasinsky, ripresero le indagini che furono di nuovo sospese nel 1891, e successivamente riprese nel 1907. Due anni dopo, procedendo bene le coltivazioni, grazie all'introduzione di un impianto idroelettrico che permetteva la ventilazione delle gallerie, e alla costruzione di un forno Spirek, venne prodotto il primo mercurio. Nel 1917 la miniera fu acquistata dalla Società Monte Amiata, già proprietaria di quella di Abbadia San Salvatore.

Nel 1925 al Morone esistevano tre gallerie di carreggio, di cui la prima alla quota 482 metri slm. (livello III) e le altre due rispettivamente a 452 e 437.

Vi si lavorò a pieno ritmo sino al 1932 dopo di che, per la crisi internazionale, la miniera conobbe un lungo periodo di stasi. La produzione fu fermata, vennero fatti soltanto lavori di manutenzione con conseguente degrado delle gallerie e dei pozzi, e vennero smantellati quasi tutti i forni. Nel 1939 e nel 1940 ripresero i lavori di ricerca: fu scavata una galleria di ribasso e riaperta la galleria Elena Dainelli, ma la produzione non ripartì e quindi lo stabilimento rimase inattivo.

Dopo la guerra la Società Monte Amiata ne decise la riapertura. I lavori in sotterraneo ricominciarono, si riattivarono cinque livelli e si portarono avanti le ricerche nella zona sudovest; contemporaneamente a partire dal 1951 si riattivarono i due vecchi forni Cermak-Spirek, della capacità di 12 tonnellate ciascuno, e si costruirono due forni a torre Spirek per riprendere a produrre mercurio. Nel 1955 la Monte Amiata iniziò un'opera di ammodernamento degli impianti; nel 1961 entrò in funzione un forno a soole multiple tipo Pacific da tre tonnellate/giorno e nel 1964 un altro forno a soole Pacific, questa volta da 50 tonnellate. Quest'ultimo permise, per un certo periodo, di trattare oltre al minerale escavato in loco anche quello proveniente dalle miniere di Cellena-

Cortevecchia e Solforate Schwarzenberg. Nel 1970, nonostante il mercato del mercurio stesse attraversando un periodo di profonda crisi, nella miniera si continuò una sostenuta attività di ricerca e si sperimentarono nuovi metodi di coltivazione. Nel 1973, dopo aver potenziato l'impianto metallurgico di Abbadia San Salvatore la società decise, per motivi economici, di trattare il minerale estratto a Selvena in quello stabilimento e di spegnere definitivamente i forni del Morone. Nel 1974, insieme alle altre miniere della Monte Amiata, il Morone passò alla Società Mercurifera Monte Amiata e, una volta trasferita all'ENI, venne chiusa definitivamente nel 1981. Attualmente, dopo i lavori di bonifica e messa in sicurezza, la miniera del Morone appartiene al Comune di Castell'Azzara. La caratteristica più interessante di questo sito è la possibilità di seguire l'intero ciclo di lavorazione del cinabro, dall'uscita dalla galleria, tramite carrelli trainati dal locomotore, passando per il frantumatore e per l'essiccatore per arrivare, mediante il nastro trasportatore, ai forni, dove il minerale veniva cotto ad alte temperature per estrarre il mercurio presente al suo interno. Al Morone si può vedere l'evoluzione della tecnologia di estrazione che va dai primi forni «a storte» fino ai cosiddetti Pacific. Oltre a questi è possibile osservare ancora integri, unico esempio sull'Amiata e nel mondo, i forni Cermak-Spirek.

Interventi ammessi:

A) Per l'edificio denominato "Museo del Minatore" si rimanda alle prescrizioni normative della scheda n° 50 nell'"Allegato A – Beni architettonici di particolare valore documentario".

B) E' ammessa la riconversione delle volumetrie esistenti al fine della realizzazione di un Polo Minerario Museale, il Recupero dei volumi con realizzazione 40 posti letto (Art. 57 comma 7 disciplina P.S.) per incremento dell'offerta ricettiva e le destinazioni di uso indicate nel progetto definitivo approvato dall'Amministrazione.

Gli interventi potranno essere eseguiti in seguito a progetto pubblico o, se di iniziativa e/o affidamento a privati, attraverso un permesso di costruire convenzionato dove siano esplicitate tutte le garanzie per la realizzazione degli interventi di recupero e valorizzazione del sito minerario dismesso, nonché delle attività di gestione connesse. All'interno del predetto progetto potranno essere indicati spazi residenziali per servizi di custodia e guardiania (max. 1 alloggio Mq. 110 SUL Recupero). All'interno dell'area potrà essere realizzato un Impianto per Biomasse da M watt 1.0.

Tutti gli interventi dovranno essere oggetto di Studio di Incidenza ambientale con particolare attenzione alla chiropterofauna e, se necessario, programmare monitoraggi da concordare con le azioni del progetto Life – Natura Save the Flyers in corso e coordinato dall'Unione dei Comuni Amiata Grossetana.

Rev. 2 "Recupero Gallerie Miniera del Cornacchino"

La storia mineraria di quest'area inizia da tempi lontanissimi, come testimoniato dai ritrovamenti di utensili litici dei primordi della storia dell'uomo, infatti nella mappa del 1913 dell'Ing. C. De Castro, viene riportata una Linea del Giacimento Lavorato dagli Antichi.

Lo stesso nome altro non è che la corruzione del nome Cornalino o Cornalina, da Monte Cornio che sovrasta la località e che deriva dalla presenza di Cornalina, una roccia silicea colorata e molto ricercata dagli Etruschi e dai Greci (in una delle prime gallerie, detta dei Francesi, venne ritrovata una grotta che

conteneva una sepoltura con del vasellame ed una moneta di Filippo il Macedone datata 300 circa A.C.).

La storia moderna inizia nel 1872 a seguito della Relazione dell'Ing. T. Haupt, Consulente del Granduca di Toscana per lo sviluppo delle miniere in Toscana. Dopo una serie di ricerche che dettero scarsi risultati, l'industriale Swazenberg individuò i filoni più ricchi che dettero luogo allo sfruttamento moderno. E' stata questa una delle più terribili miniere dell'Amiata; gallerie strettissime e ancor più stretti budelli, con il materiale che doveva essere estratto in gran parte a mano con carrette, scarso l'uso della polvere da sparo e la meccanizzazione quasi del tutto assente, di fatto tutti i lavori erano svolti con la sola forza delle braccia e molto utilizzati i bambini e le donne per entrare e scavare nei piccoli cunicoli.

Importante e fondamentale il lavoro delle donne in questa miniera, che erano per lo più utilizzate nel lavaggio del materiale estratto per arricchirlo in cinabro, la scarsa tecnologia dei forni consentiva infatti il solo trattamento di materiale molto ricco in Cinabro e la metodologia consisteva nell'asportare le rocce e le terre non mineralizzate e formare delle palle con argilla e roccia che, una volta essiccate, venivano passate ai forni, per questo motivo le donne del Cornacchino erano dette Pallatrici e che per alcuni periodi rappresentarono circa il 50% della forza lavoro.

Il lavoro delle donne terminò quando nel 1897 venne chiamato alla Direzione della miniera l'Ingegnere boemo Vincenzo Spirek che portò la tecnologia nuova dei Forni Cerman-Spirek che riuscivano a passare anche il materiale più povero e cadde quindi la necessità dell'arricchimento.

E' stata anche la prima miniera dove si sono sviluppati i primi casi conclamati di Silicosi, malattia professionale dei Minatori, che sconosciuta all'epoca venne battezzata Cornacchinite.

La storia di questa Miniera si conclude all'incirca nel 1918, quando venne messa in manutenzione e nel 1924 venne definitivamente depositata la concessione di sfruttamento.

Interventi ammessi:

Sono ammissibili interventi di recupero delle gallerie minerarie e la realizzazione di spazi di sosta attrezzati per la visita anche in accordo con l'Agrimaneggio del Cornacchino posto a confine e che si deve attraversare per l'accesso.

Tutti gli interventi (percorsi e recinzioni) dovranno essere eseguiti con materiali naturali, i percorsi dovranno essere permeabili, le recinzioni in legno alla maremmana ed eventuali opere accessorie di contenimento in pietra a vista.

Tutti gli interventi dovranno essere oggetto di Studio di Incidenza ambientale con particolare attenzione alla chiropterofauna e, se necessario, programmare monitoraggi da concordare con le azioni del progetto Life – Natura Save the Flyers in corso e coordinato dall'Unione dei Comuni Amiata Grossetana.

Rev. 3 Valorizzazione "Grotta del Sassocolato"

La Grotta si trova a monte dell'abitato di Castell'Azzara, alla base del Poggio delle Forche (m 960). Si raggiunge facilmente salendo dal centro abitato per circa 1 km e seguendo le apposite indicazioni.

La Grotta apre il suo ingresso principale a quota m 900 (ne ha uno superiore a quota 920m) e il percorso si snoda attraverso spazi anche grandi (m15x30x25) attrezzati con scale a gradini fino ad una profondità di m 30.

Geologia e Geomorfologia della cavità: La Grotta ha origini tettoniche sulle quali si sono impostati importanti fenomeni carsici attualmente dominanti.

L'ingresso si apre su un imponente specchio di faglia, è arredata da concrezioni che scendono prevalentemente lungo le pareti (da cui Sassocolato) e da alcune grandi stalagmiti. L'importanza maggiore della cavità è data dalle grandi colonie di Chiroteri (12 specie diverse) che nel periodo estivo raggiungono complessivamente i 2000, 2500 individui .

Interventi ammessi:

Per il sito della grotta, dell'adiacente spazio di sosta, e dell'area attrezzata si prevedono interventi di conservazione e mantenimento.

I percorsi esistenti e gli spazi di sosta dovranno rimanere permeabili, le recinzioni in legno ed eventuali opere di contenimento in pietra a vista. E' ammessa, per raggiungere l'accesso della grotta, la realizzazione di gradini in terra o similari senza uso di calcestruzzo .

Tutti gli interventi dovranno essere oggetto di Studio di Incidenza ambientale con particolare attenzione alla chiroterofauna e, se necessario, programmare monitoraggi da concordare con le azioni del progetto Life – Natura Save the Flyers in corso e coordinato dall'Unione dei Comuni Amiata Grossetana.

TITOLO V NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO II SALVAGUARDIE

Art. 78 - Salvaguardie

Sono fatti salvi ed hanno corso i piani attuativi approvati, i programmi aziendali e i progetti di opera pubblica approvati da parte del soggetto competente, i permessi di costruire rilasciati e le denunce di inizio attività che abbiano conseguito l'efficacia a norma di legge nonché ogni altro titolo abilitativo edilizio rilasciato da parte del Comune prima dell'adozione del presente Regolamento Urbanistico.

Per quanto attiene i procedimenti autorizzatori di competenza di altri soggetti (quali l'autorizzazione unica in materia di produzione energetica, l'autorizzazione unica SUAP di cui D.P.R. 447/98 e s.m.i., ecc...), ai fini dell'applicazione delle misure di salvaguardia fa fede il rilascio dell'accertamento di conformità urbanistico-edilizia attestato dal Comune ancorché espresso nell'ambito del processo di Valutazione Impatto Ambientale.

Dall'esecutività della delibera di consiglio comunale di adozione del Regolamento urbanistico, fino all'esecutività dell'atto di approvazione del medesimo, l'organo comunale competente, deve sospendere ogni determinazione su pratiche edilizie e urbanistiche qualora riconosca che i loro contenuti siano in contrasto con i contenuti del Regolamento urbanistico adottato .

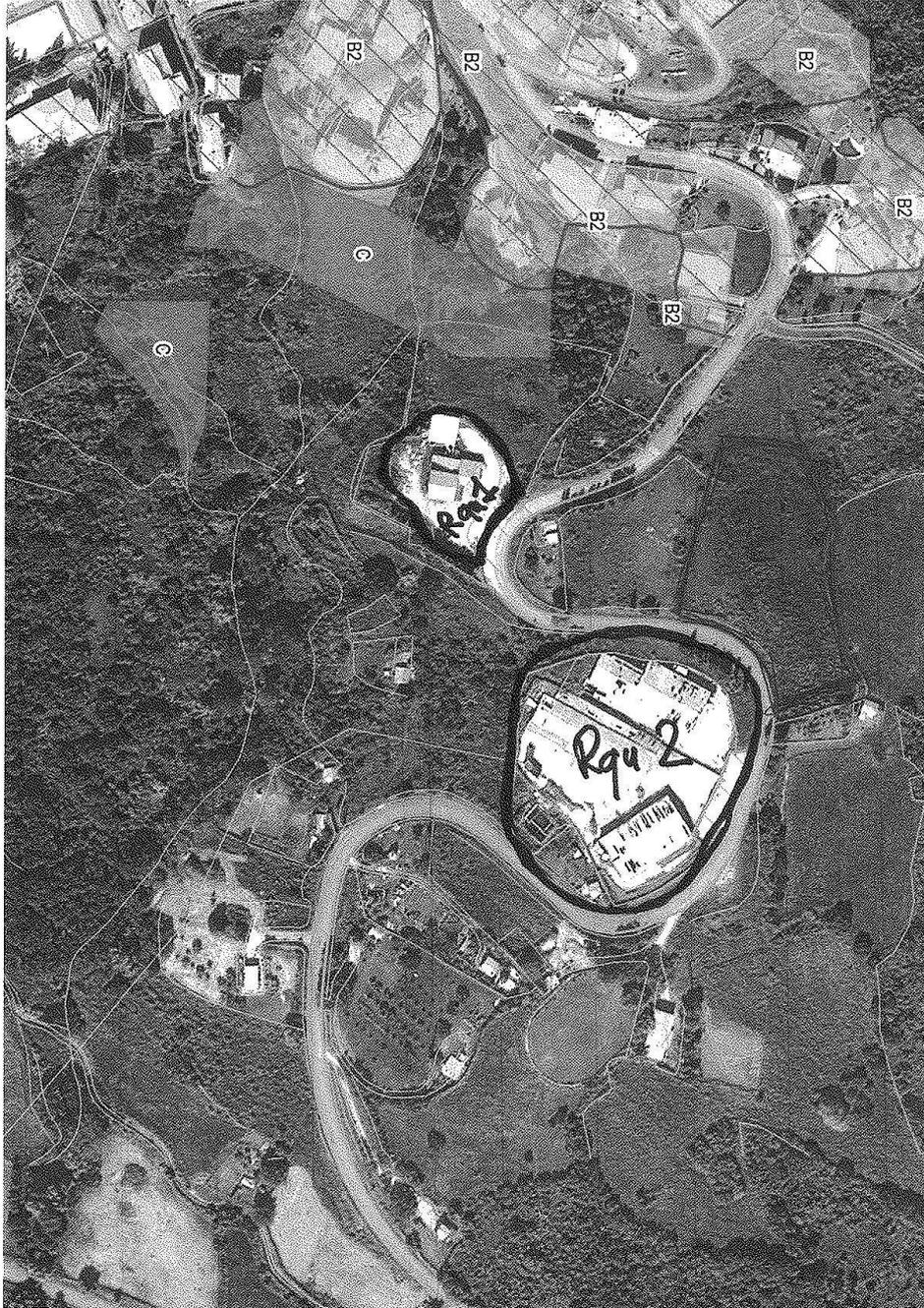
Art. 79- Aree non pianificate

Le aree non pianificate sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria e si applica il disposto dell'articolo 63 della L.R.T. 1/2005 e s.m.i.;

CAPO II POTERI DI DEROGA

Art. 80 - Poteri di deroga

I poteri di deroga al Regolamento urbanistico sono esercitabili esclusivamente nel rispetto del combinato disposto dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 54, comma 1, lettere a) e b) della L.R.T. 1/05 e loro successive modifiche ed integrazione.



Schizzi di Studio -- ambiti della riqualificazione della crescita produttiva

APPENDICE

A) Tabelle del Dimensionamento

- 1) *Tabella Dimensionamento Utoe di Castell'Azzara*
- 2) *Tabella Dimensionamento Utoe di Selvena*
- 3) *Tabella Dimensionamento Intero territorio*

B) Schede di Orientamento progettuale

At 1	S.P. Sforzesca
At 2	Poggetto
Rqu1	Ex Mattatoio Comunale
Rqu2	Ex Mattatoio Castell'Azzara

APPENDICE A

Tabelle del Dimensionamento

- 1) *Tabella Dimensionamento Utoe di Castell' Azzara*
- 2) *Tabella Dimensionamento Utoe di Selvena*
- 3) *Tabella Dimensionamento Intero territorio*

UTOE di CASTELL'AZZARA						
	Dimensionamento PIANO STRUTTURALE SUL/PL		Dimensionamento REGOLAMENTO URBANISTICO SUL/PL		Disponibilità Residua SUL/PL	
Residenziale	<i>Riconfermate</i> 6547 (Agg. Q.C. 5683)	12230SUL	<i>Riconfermate</i>	2510 SUL (Cu1,Cu2, Cu3,Cu4,Cu5,Cu6,Cu7, Cu8,At1, At2, D4.1)	<i>Riconfermate</i>	9720 SUL
	<i>Previste da recupero</i>	3500 SUL	<i>Previste da recupero</i>	3500 SUL (Rqu1, Rqu2)	<i>Previste da recupero</i>	0 SUL
	Nuove Previsioni	4000 SUL	Nuove Previsioni	960 SUL (Cu9,Cu11,D2,D3.2) + 1800 SUL (Art. 20) monitoraggio	Nuove Previsioni	1240 SUL
Residenza Per cambio destinazione d'uso	Il P.S. prevede possibilità di cambi di destinazione di uso ma non da indicazioni specifiche.		Previsione soggetta a monitoraggio. Attinge alle nuove previsioni	1800 SUL (Art. 20) monitoraggio - (vedi sopra)		
TURISTICO (posti letto) Strutture ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici	<i>Riconfermate</i>	317 pl	<i>Riconfermate</i>	290 pl (D3.2, D4.1, F1.1, Es1, Es3)	<i>Riconfermate</i>	27 pl
	<i>Previste da recupero</i>	0 pl	<i>Previste da recupero</i>	0 pl	<i>Previste da recupero</i>	0 pl
	Nuove Previsioni	63 pl	Nuove Previsioni	40 pl (Art. 20) monitoraggio	Nuove Previsioni	23 pl
Strutture ricettive extra - alberghiere						
Agriturismo						
Attività integrative filiera agricola	<i>Previste da recupero</i>	500 SUL	<i>Previste da recupero</i>	400 SUL (E2) monitoraggio	<i>Previste da recupero</i>	100 SUL
	Nuove Previsioni	800 SUL	Nuove Previsioni	600 SUL (Es.1,Es.3) 200 (E2) monitoraggio	Nuove Previsioni	0 SUL
Attività agricola di filiera						
Commerciale	<i>Previste da recupero</i>	600 SUL	<i>Previste da recupero</i>	400 SUL (Art. 20) monitoraggio	<i>Previste da recupero</i>	200 SUL
	Nuove Previsioni	400 SUL	Nuove Previsioni	400 (Rqu2)	Nuove Previsioni	0 SUL
Produttivo (Artigianale)	<i>Riconfermate</i>	3650 SUL	<i>Riconfermate</i>	3650 SUL	<i>Riconfermate</i>	0 SUL
	<i>Previste da recupero</i>	600 SUL	<i>Previste da recupero</i>	300 SUL (Art. 20) monitoraggio	<i>Previste da recupero</i>	300 SUL
	Nuove Previsioni	2000 SUL	Nuove Previsioni	2000 SUL (D2) monitoraggio	Nuove Previsioni	0 SUL
Serv. ed attr. Pubbliche						
Servizi di interesse pubblico	<i>Previste da recupero</i>	RSA 20 pl	<i>Previste da recupero</i>	0 pl	<i>Previste da recupero</i>	RSA 20 pl
	Nuove Previsioni	RSA 40 pl	Nuove Previsioni	0 pl	Nuove Previsioni	RSA 40 pl
Attrezzature sportive di interesse pubblico	<i>Previste da recupero</i>	200 SUL	<i>Previste da recupero</i>	200 SUL (F2.1)	<i>Previste da recupero</i>	0 SUL
	Nuove Previsioni	100 SUL	Nuove Previsioni	100 SUL (F2.2)	Nuove Previsioni	0 SUL

UTOE di SELVENA						
	Dimensionamento PIANO STRUTTURALE SUL/PL		Dimensionamento REGOLAMENTO URBANISTICO SUL/PL		Disponibilità Residua SUL/PL	
Residenziale	<i>Riconfermate</i> 1600 (Agg. Q.C. 2066)	3666 SUL	<i>Riconfermate</i>	2570 SUL (Cu12,Cu14, Cu15,Cu16,Cu17,Cu18, Cu19,Cu20,Cu21)	<i>Riconfermate</i>	1096 SUL
	<i>Previste da recupero</i>	2700 SUL	<i>Previste da recupero</i>	470 SUL (Re1- F1.3, D3.1) + 1100 SUL (Art. 20) monitoraggio + 110 REV1	<i>Previste da recupero</i>	1020 SUL
	Nuove Previsioni	500 SUL	Nuove Previsioni	370 SUL (Cu10,Cu11,D4.2)	Nuove Previsioni	130 SUL
Residenza Per cambio destinazione d'uso	Il P.S. prevede possibilità di cambi di destinazione di uso ma non da indicazioni specifiche.		Previsione solo da recupero soggetta a monitoraggio. Attinge al Recupero	1100 SUL (Art. 20) monitoraggio (vedi sopra)		
TURISTICO (posti letto) Strutture ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici	<i>Riconfermate</i>	400 pl	<i>Riconfermate</i>	0 pl	<i>Riconfermate</i>	400 pl
	<i>Previste da recupero</i>	40 pl	<i>Previste da recupero</i>	40pl (F1.3)	<i>Previste da recupero</i>	0 pl
	Nuove Previsioni	240 pl	Nuove Previsioni	200 pl (D3.1 D4.2,Es.2,Es.4) 40 pl. (Art. 20)	Nuove Previsioni	0 pl
Strutture ricettive extra - alberghiere						
Agriturismo						
Attività integrative filiera agricola	<i>Previste da recupero</i>	500 SUL	<i>Previste da recupero</i>	400 SUL (E1) monitoraggio	<i>Previste da recupero</i>	100 SUL (E1)
	Nuove Previsioni	400 SUL	Nuove Previsioni	200 SUL (E1) monitoraggio	Nuove Previsioni	200 SUL (E1) monitoraggio
Attività agricola di filiera						
Commerciale	<i>Previste da recupero</i>	600 SUL	<i>Previste da recupero</i>	400 SUL (Art. 20) monitoraggio	<i>Previste da recupero</i>	200 SUL
	Nuove Previsioni	400 SUL	Nuove Previsioni	0	Nuove Previsioni	400 SUL
Produttivo (Artigianale)	<i>Riconfermate</i>	0 SUL	<i>Riconfermate</i>	0 SUL	<i>Riconfermate</i>	0 SUL
	<i>Previste da recupero</i>	100 SUL	<i>Previste da recupero</i>	100 SUL (- Art. 20) monitoraggio	<i>Previste da recupero</i>	0 SUL
	Nuove Previsioni	600 SUL	Nuove Previsioni	100 SUL (D1 - Selvena) monitoraggio	Nuove Previsioni	500 SUL
Serv. ed attr. Pubbliche						
Servizi di interesse pubblico	<i>Previste da recupero</i> RSA	30 pl	<i>Previste da recupero</i>	30 pl	<i>Previste da recupero</i>	0 pl
	Nuove Previsioni RSA	50 pl	Nuove Previsioni	0 pl	Nuove Previsioni	50 pl
Attrezzature sportive di interesse pubblico	<i>Previste da recupero</i>	0 SUL	<i>Previste da recupero</i>	0 SUL	<i>Previste da recupero</i>	0 SUL
	Nuove Previsioni mq.	800 SUL	Nuove Previsioni	400 SUL	Nuove Previsioni	400 SUL

Intero Territorio Comunale						
	Dimensionamento PIANO STRUTTURALE SUL/PL		Dimensionamento REGOLAMENTO URBANISTICO SUL/PL		Disponibilità Residua SUL/PL	
Residenziale	<i>Riconfermate 8147 (Agg. Q.C. 7749)</i>	15896 SUL	<i>Riconfermate</i>	5080 SUL	<i>Riconfermate</i>	10816 SUL
	<i>Previste da recupero</i>	6200 SUL	<i>Previste da recupero</i>	5070 SUL	<i>Previste da recupero</i>	1130 SUL
	Nuove Previsioni	4500 SUL	Nuove Previsioni	3130 SUL	Nuove Previsioni	1370 SUL
Residenza Per cambio destinazione d'uso	Il P.S. prevede possibilità di cambi di destinazione di uso ma non da indicazioni specifiche.		Previsione soggetta a monitoraggio. Attinge alle Nuove Previsioni	1800 SUL monitoraggio - (quantità compresa nelle Nuove Previsioni del rigo precedente)		
TURISTICO (posti letto) Strutture ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici	<i>Riconfermate</i>	717 pl	<i>Riconfermate</i>	290 pl	<i>Riconfermate</i>	427 pl
	<i>Previste da recupero</i>	40 pl	<i>Previste da recupero</i>	40 pl	<i>Previste da recupero</i>	0 pl
	Nuove Previsioni	303 pl	Nuove Previsioni	280 pl	Nuove Previsioni	23 pl
Strutture ricettive extra - alberghiere						
Agriturismo						
Attività integrative filiera agricola	<i>Previste da recupero</i>	1000 SUL	<i>Previste da recupero</i>	800 SUL	<i>Previste da recupero</i>	200 SUL
	Nuove Previsioni	1200 SUL	Nuove Previsioni	1000 SUL	Nuove Previsioni	200 SUL
Attività agricola di filiera						
Commerciale	<i>Previste da recupero</i>	1200 SUL	<i>Previste da recupero</i>	800 SUL	<i>Previste da recupero</i>	400 SUL
	Nuove Previsioni	800 SUL	Nuove Previsioni	400 SUL	Nuove Previsioni	400 SUL
Produttivo (Artigianale)	<i>Riconfermate</i>	3650 SUL	<i>Riconfermate</i>	3650 SUL	<i>Riconfermate</i>	0 SUL
	<i>Previste da recupero</i>	700 SUL	<i>Previste da recupero</i>	400 SUL	<i>Previste da recupero</i>	300 SUL
	Nuove Previsioni	2600 SUL	Nuove Previsioni	2100 SUL	Nuove Previsioni	500 SUL
Serv. ed attr. Pubbliche						
Servizi di interesse pubblico	<i>Previste da recupero</i>	RSA 50 pl	<i>Previste da recupero</i>	RSA 30 pl	<i>Previste da recupero</i>	RSA 20 pl
	Nuove Previsioni	RSA 90 pl	Nuove Previsioni	0 pl	Nuove Previsioni	RSA 90 pl
Attrezzature sportive di interesse pubblico	<i>Previste da recupero</i>	0 SUL	<i>Previste da recupero</i>	0 SUL	<i>Previste da recupero</i>	0 SUL
	Nuove Previsioni	900 SUL	Nuove Previsioni	500 SUL	Nuove Previsioni	400 SUL

APPENDICE B

Schede di Orientamento progettuale

At 1	S.P. Sforzesca
At 2	Poggetto
Rqu1	Ex Mattatoio Comunale
Rqu2	Ex Mattatoio Castell'Azzara

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



S.P. SFORZESCA

At 01

DATI DI BASE

COMUNE:	Castell'Azzara		
UBICAZIONE:	Castell'Azzara – S.P. Sforzesca n. 95		
PROPRIETA':	privata		
DATI DIMENSIONALI:	Volumetria di P.R.G. (Lotto C31)	mc.	1.440
	SUL – progetto	mq.	480
	Unità Immobiliari di progetto	n.	4

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è situata all'ingresso di Castell'Azzara, lungo un pianoro a sinistra per chi proviene dalla S.P. Sforzesca e di fronte all'area del complesso degli ex Macelli privati, adesso in stato di abbandono. Comprende un lotto già inserito in zona C, con l'identificativo C31, dal previgente PRG, ed oggetto di valutazione del Piano Strutturale, ai sensi dell'articolo 36 del PIT. Nell'At non sono presenti fabbricati e devono ancora essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, allaccio all'impianto di depurazione, rete di acquedotto, ecc...).
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> - accrescere l'offerta abitativa per il Capoluogo attraverso un intervento di completamento a saldatura del tessuto urbano esistente; - ricomposizione del margine urbano - formazione di un segnale di riconoscibilità urbana anche in relazione alle nuove previsioni dei limitrofi interventi di cui alle Rqu1 e Rqu2 (la nuova porta del Capoluogo);
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none"> - un nuovo insediamento residenziale costituito da edifici monofamiliare o plurifamiliari aggregati per un numero massimo di 4 unità immobiliari e per una SUL complessiva massima di mq. 480 per un insediamento massimo presunto di 13 nuovi abitanti (max 120 mq. di SUL cadauna), il tutto con tipologie di intervento analoghe al limitrofo tessuto T2 - E' ammessa la realizzazione delle prescritte opere pubbliche e delle infrastrutture a rete con eventuale scomputo degli oneri secondo quanto previsto dalla vigente normativa di settore.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento: <ul style="list-style-type: none"> - N° alloggi max 4 (SUL media mq. 120 ad alloggio per una sul complessiva di mq. 480) - SUL At totale massima consentita pari a 480 mq - Autorimesse e/o posti auto interrati, non sono computati nelle superfici ammissibili ancorché eccedenti la quota dei parcheggi pertinenziali.
	Parametri urbanistici ed edilizi: <ul style="list-style-type: none"> - <u>Altezza massima (Hmax)</u>: due livelli fuori terra computati secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio Comunale; Nella presente At il piano interrato destinato a posti auto/autorimesse non concorrerà alla determinazione dell'altezza massima; - <u>tipologia edilizia ammessa</u>: costruzioni monofamiliare/plurifamiliare
Sono ammesse le seguenti destinazioni: 1 residenziale, 5 direzionale.	

DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p><u>Impatto estetico-percettivo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare una soluzione progettuale che bene si armonizzi con il contesto architettonico circostante ed in particolare con l'andamento altimetrico del terreno di giacitura; - ricomposizione del margine urbano attraverso interventi di verde di cintura; - mitigazione degli interventi con piantumazioni a verde per attenuare l'impatto visuale e percettivo dalla strada di fondovalle S.P. Sforzesca <p><u>Qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - gli spazi di uso pubblico interni all'At dovranno essere pavimentati con materiali di qualità e provvisti di illuminazione; <p><u>Requisiti funzionali:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati di cui alla L. 122/89 potranno essere realizzati nelle aree interne all'At in superficie e/o a livello interrato; - nella progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere conto della normativa sul risparmio energetico delle costruzioni ed uso di tecnologie e materiali per edilizia sostenibile con riferimento alle linee guida della Regione Toscana - dovranno essere realizzati interventi per la produzione di energia da FER ai sensi della normativa vigente.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>Si prevedono i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di spazi pubblici e cessione delle aree per mq. 300 al fine di adeguamento degli standards; <p>Si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione con eventuale scomputo dagli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed a titolo perequativo la cessione delle aree per la quota parte eccedente gli standards urbanistici.</p> <p>L'intervento dovrà comportare, unitamente a quanto indicato nell'intervento Rqu2 l'adeguamento degli scarichi con la attivazione del vecchio impianto eventualmente trasformandolo in stazione di sollevamento.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione NON è interessata da vincoli paesaggistici o da invarianti strutturali
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<u>Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica</u>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	<p>Al fine di non compromettere gli elementi percettivi e il valore visuale da e verso l'abitato di Castell'Azzara è necessario che gli ambiti trasformati siano mitigati con l'attento inserimento di piantumazione con essenze tipiche della zona.</p> <p>Le opere di illuminazione pubblica dovranno essere realizzate secondo un progetto che riduca al massimo l'inquinamento luminoso.</p>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante Piano Attuativo
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - inedificabilità dell'area ed applicazione della disciplina indicata per gli ambiti V3 - Verde allo stato naturale
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi pubblici: articolo specifico per i parcheggi P e verde pubblico V1;- per i nuovi fabbricati: tessuto T2;

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



POGGETTO

At 02

DATI DI BASE

COMUNE:	Castell' Azzara		
UBICAZIONE:	Castell' Azzara - Loc. Poggetto		
UTOE:	1 - Castell' Azzara		
PROPRIETA':	privata		
DATI DIMENSIONALI:	Volumetria di P.R.G. (Lotto C 21)	mc.	900
	SUL – progetto	mq.	300
	Unità Immobiliari di progetto	n.	3

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è posta all'interno dell'abitato di Castell' Azzara al margine del centro storico e del tessuto T6. Comprende terreni già inseriti in zona C dal previgente PRG, con quantità riconfermate all'interno del Piano Strutturale, con lotto identificato all'interno delle zona C con il n. 21. Nell'At non sono presenti fabbricati ma sono servite da una strada urbana che facilita l'accesso. Le opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, allaccio all'impianto di depurazione, rete di acquedotto, ecc...) sono a poca distanza.
OBIETTIVI e FINALITA'	<ul style="list-style-type: none"> - L'intervento persegue le seguenti finalità: - accrescere l'offerta abitativa per il Capoluogo attraverso un intervento di completamento a saldatura del tessuto urbano esistente; - potenziare la dotazione di servizi e spazi di uso comune; - ricomposizione del margine urbano frammentata;
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un nuovo insediamento residenziale costituito da edifici monoplurifamiliari per complessive n. 3 unità immobiliari e con mq. 300 di SUL. - E' ammessa la realizzazione delle prescritte opere pubbliche e delle infrastrutture a rete con eventuale scomputo degli oneri secondo quanto previsto dalla vigente normativa di settore.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Dimensionamento dell'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - N° alloggi max 3 (sul media mq. 100 ad alloggio per una SUL complessiva di mq. 300 per un massimo di 9 abitanti - SUL At totale massima consentita pari a 300 mq - Autorimesse e/o posti auto interrati, non sono computati nelle superfici ammissibili ancorché eccedenti la quota dei parcheggi pertinenziali.
	<p>Parametri urbanistici ed edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Altezza massima (Hmax)</u>: due livelli fuori terra computati secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio Comunale; nella presente At il piano interrato destinato a posti auto/autorimesse non concorrerà alla determinazione dell'altezza massima; - <u>tipologia edilizia ammessa</u>: edificio monofamiliare, schiera, corte rurale aggregata
	<p>Sono ammesse le seguenti destinazioni: 1 residenziale, 5 direzionale, 6 servizi in tutte le sottocatagorie.</p>

DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p><u>Impatto estetico-percettivo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare una soluzione progettuale che bene si armonizzi con il contesto architettonico circostante ; - ricomposizione del margine urbano attraverso la realizzazione di una costruzione lungo strada che segua l'attuale andamento altimetrico del terreno di giacitura; - valorizzazione della corte interna a verde <p><u>Qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - gli spazi di uso pubblico interni all'At dovranno essere pavimentati con materiali di qualità e provvisti di illuminazione; <p><u>Requisiti funzionali:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati di cui alla L. 122/89 potranno essere realizzati nelle aree interne all'At in superficie e/o a livello interrato; - nella progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere conto della normativa sul risparmio energetico delle costruzioni ed uso di tecnologie e materiali per edilizia sostenibile con riferimento alle linee guida della Regione Toscana - dovranno essere realizzati interventi per la produzione di energia da FER ai sensi della normativa vigente.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>Si prevedono i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di spazi pubblici e cessione delle aree per mq. 165 al fine dell'adeguamento degli standards; <p>Si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione con eventuale scomputo dagli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed a titolo perequativo la cessione delle aree per la quota parte eccedente gli standards urbanistici.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione NON è interessata da vincoli paesaggistici o da invarianti strutturali
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<u>Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica</u>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	<p>Al fine di non compromettere gli elementi percettivi e il valore estetico percettivo dell'abitato di Castell'Azzara è necessario che gli ambiti trasformandi siano mitigati con l'attento inserimento e piantumazione degli ambiti vegetativi tipici della zona circostante. Le opere di illuminazione pubblica dovranno essere realizzate secondo un progetto che riduca al massimo l'inquinamento luminoso.</p>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante Piano Attuativo
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - inedificabilità dell'area ed applicazione della disciplina indicata per gli ambiti V3 - Verde allo stato naturale
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi pubblici: articolo specifico per i parcheggi P e verde pubblico V1; - per i nuovi fabbricati: tessuto T2;

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



Ex Mattatoio Municipale

Rqu 1

DATI DI BASE

COMUNE: Castell'Azzara
UBICAZIONE: Castell'Azzara – Loc. Mattatoi

UTOE: 1 - Castell'Azzara
PROPRIETA': Pubblica
DATI DIMENSIONALI:
Superficie Territoriale mq. 2.012
Volumetria esistente mc. 2.436
SUL – progetto mq. 1.050
Unità Immobiliari di progetto max n. 15

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di recupero è posta all'ingresso dell'abitato di Castell'Azzara lungo la S.P. n. 95 "Sforzesca" e comprende terreni facenti parte dell'Ex Mattatoio Municipale, oggi in disuso.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none">- accrescere l'offerta abitativa per il Capoluogo attraverso un intervento di recupero di un sito produttivo dismesso;- potenziare la dotazione di servizi e spazi di uso comune;- ricomposizione del margine urbano con riqualificazione di uno dei principali ingressi del paese;
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none">- un nuovo insediamento residenziale per una SUL complessiva di mq. 1.050 per 30 nuovi abitanti (SUL minima per alloggio mq. 70).- E' ammessa la realizzazione delle prescritte opere pubbliche e delle infrastrutture a rete con eventuale scomputo degli oneri secondo quanto previsto dalla vigente normativa di settore.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento: <ul style="list-style-type: none">- N° alloggi max 15 (sul media mq. 70 ad alloggio per una sul complessiva di mq. 1.050- Autorimesse e/o posti auto interrati, non sono computati nelle superfici ammissibili ancorché eccedenti la quota dei parcheggi pertinenziali.
	Parametri urbanistici ed edilizi: <ul style="list-style-type: none">- <u>Altezza massima (Hmax)</u>: due livelli fuori terra computati secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio Comunale; Nell'intervento di recupero è ammessa la realizzazione di un piano interrato da destinare a posti auto/autorimesse che non concorrerà alla determinazione dell'altezza massima e della SUL ammissibile;- <u>tipologia edilizia ammessa</u>: edificio a corte chiusa e/o aggregata
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: 1 residenziale, 5 direzionale, 6 servizi in tutte le sottocatagorie.
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<u>Impatto estetico-percettivo</u> : <ul style="list-style-type: none">- i nuovi fabbricati dovranno presentare una soluzione progettuale che bene si armonizzi con il contesto architettonico circostante;- ricomposizione del margine urbano attraverso interventi di mitigazione;

	<ul style="list-style-type: none"> - valorizzazione della corte interna a verde e spazi comuni <p><u>Qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - gli spazi di uso pubblico interni dovranno essere pavimentati con materiali di qualità e provvisti di illuminazione; <p><u>Requisiti funzionali:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati di cui alla L. 122/89 potranno essere realizzati nelle aree interne al lotto in superficie e/o a livello interrato; - nella progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere conto della normativa sul risparmio energetico delle costruzioni ed uso di tecnologie e materiali per edilizia sostenibile con riferimento alle linee guida della Regione Toscana - dovranno essere realizzati interventi per la produzione di energia da FER ai sensi della normativa vigente.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>Si prevedono i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di spazi di parcheggio pubblico alberato e/o autorimessa per mq. 400 e la realizzazione di una fascia di verde pubblico V2 a confine con la strada di almeno mq. 200 al fine di adeguamento degli standards; <p>Si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione con eventuale scomputo dagli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed a titolo perequativo la cessione delle aree per la quota parte eccedente gli standards urbanistici. A titolo perequativo si prevede la cessione della quota parte di terreno eccedente lo standard minimo e la quota parte di intervento eccedente lo scomputo degli oneri.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di riqualificazione NON è interessata da vincoli paesaggistici o da invarianti strutturali
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<u>Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica</u>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Al fine di non compromettere gli elementi percettivi e il valore estetico percettivo dell'abitato di Castell'Azzara è necessario che l'intervento sia mitigato con l'attento inserimento e piantumazione degli ambiti vegetativi tipici della zona circostante. Le opere di illuminazione privata e pubblica dovranno essere realizzate secondo un progetto che riduca al massimo l'inquinamento luminoso.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante Piano Attuativo
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per gli immobili interventi di ristrutturazione edilizia del tipo r3 con am e per gli spazi aperti V3 - Verde allo stato naturale
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi pubblici: articolo specifico per i parcheggi P e verde pubblico V2; - per i nuovi fabbricati: tessuto T4;

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S. 

Nuovo Ambito di R.U. 

Ex Mattatoio Castell'Azzara

Rqu 2

DATI DI BASE

COMUNE:	Castell'Azzara		
UBICAZIONE:	Castell'Azzara – Loc. Mattatoi		
UTOE:	1 - Castell'Azzara		
PROPRIETA':	privata		
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq.	10.213
	Volumetria esistente	mc.	13.674
	SUL – progetto	mq.	2.450
	Unità Immobiliari di progetto max	n.	35

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di recupero è posta all'ingresso dell'abitato di Castell'Azzara lungo la S.P. n. 95 "Sforzesca" e comprende terreni facenti parte dell'Ex Mattatoio privato oggi in stato di abbandono e che presenta forti elementi di degrado.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> - accrescere l'offerta abitativa per il Capoluogo attraverso un intervento di recupero con nuove funzioni di un sito produttivo dismesso; - potenziare la dotazione di servizi e spazi di uso comune; - ricomposizione del margine urbano con riqualificazione dell'ingresso del paese;
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none"> - un nuovo insediamento residenziale per una SUL complessiva di mq. 2.450 per 70 nuovi abitanti (SUL minima per alloggio mq. 70). - E' ammessa la realizzazione delle prescritte opere pubbliche e delle infrastrutture a rete con eventuale scomputo degli oneri secondo quanto previsto dalla vigente normativa di settore.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento: <ul style="list-style-type: none"> - N° alloggi max 35 (sul media mq. 70 ad alloggio per una sul complessiva di mq. 2.450; - Centro Commerciale di mq. 400 - Autorimesse e/o posti auto interrati, non sono computati nelle superfici ammissibili ancorché eccedenti la quota dei parcheggi pertinenziali.
	Parametri urbanistici ed edilizi: <ul style="list-style-type: none"> - <u>Altezza massima</u> (Hmax): due livelli fuori terra computati secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio Comunale; Nell'intervento di recupero è ammessa la realizzazione di un piano interrato da destinare a posti auto/autorimesse che non concorrerà alla determinazione dell'altezza massima e della SUL ammissibile; - <u>tipologia edilizia ammessa</u>: a corte chiusa e/o aggregata nella tipologia tipica della zona (tetti a falda ecc..)
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: 1 residenziale, 3 commerciale, 4 ricettivo, 5 direzionale, 6 servizi in tutte le sottocategorie.
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<u>Impatto estetico-percettivo</u> : <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare una soluzione progettuale che bene si armonizzi con il contesto architettonico circostante ; - ricomposizione del margine urbano attraverso interventi di

	<p>mitigazione;</p> <ul style="list-style-type: none"> - valorizzazione della corte interna a verde e spazi comuni <p><u>Qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - gli spazi di uso pubblico interni dovranno essere pavimentati con materiali di qualità e provvisti di illuminazione; <p><u>Requisiti funzionali:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati di cui alla L. 122/89 potranno essere realizzati nelle aree interne al lotto in superficie e/o a livello interrato; - nella progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere conto della normativa sul risparmio energetico delle costruzioni ed uso di tecnologie e materiali per edilizia sostenibile con riferimento alle linee guida della Regione Toscana - dovranno essere realizzati interventi per la produzione di energia da FER ai sensi della normativa vigente.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>Si prevedono i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di spazi di parcheggio pubblico alberato e/o autorimessa per mq. 600 e la realizzazione di una fascia di verde pubblico V2 a confine con la strada di almeno mq. 800 al fine di adeguamento degli standards; <p>Si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione con eventuale scomputo dagli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed a titolo perequativo la cessione delle aree per la quota parte eccedente gli standards urbanistici. A titolo perequativo si prevede la cessione della quota parte di terreno eccedente lo standard minimo e la quota parte di intervento eccedente lo scomputo degli oneri.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di riqualificazione NON è interessata da vincoli paesaggistici o da invarianti strutturali
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<u>Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica</u>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Al fine di non compromettere gli elementi percettivi e il valore estetico percettivo dell'abitato di Castell'Azzara è necessario che l'intervento sia mitigato con l'attento inserimento e piantumazione degli ambiti vegetativi tipici della zona circostante. Le opere di illuminazione privata e pubblica dovranno essere realizzate secondo un progetto che riduca al massimo l'inquinamento luminoso.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante Piano Attuativo
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per gli immobili interventi di ristrutturazione edilizia del tipo r3 e per gli spazi aperti V3 - Verde allo stato naturale
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi pubblici: articolo specifico per i parcheggi P e verde pubblico V2; - per i nuovi fabbricati: tessuto T4;