

COMUNE DI CASTEL DEL PIANO

Provincia di Grosseto



REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Approvato con D.C.C. n° 29 del 23/09/2006

PIANO REGOLATORE GENERALE

Regolamento Urbanistico

SINDACO DEL COMUNE

Dott. Franco Olivieri

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dott. Enzo Fazzi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Paolo Pericci

GARANTE DELL'INFORMAZIONE

Dr.ssa Viviana Borgoni

PROGETTISTI INCARICATI

Arch. Paolo Giannelli

Dott. Geol. Daniele Nenci

Dott. Agr. Fabio Menchetti

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI E DI ATTUAZIONE	6
CAP. 1 CARATTERI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	6
ART. 1 CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE	7
ART. 2 ELEBORATI COSTITUTIVI.....	9
ART. 3 EFFICACIA.....	11
ART. 4 POTERI DI DEROGA.....	13
ART. 5 RECEPIMENTO DEI PIANI E DEI PROGRAMMI SOVRAORDINATI	14
ART. 6 SALVAGUARDIE E NORME TRANSITORIE	15
CAP. 2 PARAMETRI E INDICI DI RIFERIMENTO.....	16
ART. 7 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	17
ART. 8 UTILIZZO DELL'INDICE "NUMERO ALLOGGI"	23
ART. 9 FRAZIONAMENTI.....	24
CAP. 3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	25
ART. 10 ATTUAZIONE DEL PIANO	26
ART. 11 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.).....	27
ART. 12 PIANI DI UTILIZZO (P.U.).....	28
ART. 13 CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI PER GLI INTERVENTI SOGGETTI A P.U.A.....	29
ART. 14 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.).....	31
ART. 15 SCHEDE NORMA.....	32
ART. 16 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO	33
GLI AMPLIAMENTI UNA TANTUM NELLE ZONE AGRICOLE.....	35
ART. 17 DESTINAZIONI D'USO.....	37
ART. 18 ATTUAZIONE DEL R.U. PER FASI.....	38
CAP. 4 PIANI COMUNALI DI SETTORE E PIANI DI SETTORE SOVR AORDINATI.....	39
ART. 19 DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI 40	40
ART. 20 PIANO DELLE FACCIATE E DEGLI ARREDI DEGLI SPAZI PUBBLICI.....	42
ART. 21 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	43
TITOLO II LA TUTELA DELLE RISORSE ESSENZIALI	44
CAP. 1 LA TUTELA DELLE RISORSE NATURALI.....	44
ART. 22 LA TUTELA DELLA RISORSA ACQUA	45
ART. 23 LA TUTELA DELLA RISORSA SUOLO.....	48
ART. 24 LA TUTELA DEGLI ECOSISTEMI NATURALI, DELLA FLORA, DELLA FAUNA E DEL PAESAGGIO	53
ART. 25 RISPARMIO ENERGETICO ED ENERGIE RINNOVABILI	54
CAP.2 LA TUTELA DELLE RISORSE STORICO CULTURALI	55
ART. 26 SPAZI PUBBLICI DI RILEVANZA STORICA E/O FUNZIONALE	56
ART. 27 GIARDINI STORICI O DI PREGIO	57
ART. 28 CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	58
CAP. 3 LA VALUTAZIONE DELLE AZIONI DEL PIANO	67
ART. 29 GENERALITÀ.....	68

TITOLO III I SERVIZI E LE ATTREZZATURE PUBBLICHE.....	69
ART. 30 AREE PER VIABILITÀ CARRABILE ESISTENTE E DI PROGETTO	70
ART. 31 AREE PER PARCHEGGI	71
ART. 32 AREE PER SERVIZI SCOLASTICI.....	72
ART. 33 AREE PER SERVIZI COMUNI	74
ART. 34 AREE CIMITERIALI	76
ART. 35 AREE PER IL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E LE ATTIVITÀ SPORTIVE	77
ART. 36 AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI A SCALA TERRITORIALE	79
 TITOLO IV IL TERRITORIO URBANIZZATO	 81
CAP.1 DISPOSIZIONI GENERALI RIGUARDANTI IL TERRITORIO URBANIZZATO.....	81
ART. 37 LOCALI INTERRATI.....	82
ART. 38 MANUFATTI EDILIZI MINORI DEL TERRITORIO URBANIZZATO	83
 CAP. 2 AMBITO DELLA CONSERVAZIONE	 86
ART. 39 DEFINIZIONE.....	87
ART. 40 INTERVENTI VIETATI IN ATTESA DELL'APPROVAZIONE DEL "PIANO DELLE FACCIATE E DEGLI ARREDI DEGLI SPAZI PUBBLICI"	88
ART. 41 INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI	89
ART. 42 INTERVENTI SULLE PERTINENZE E GLI SPAZI APERTI PRIVATI.....	90
ART. 43 LE DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	92
 CAP. 3 AMBITO DEL CONSOLIDAMENTO	 93
ART. 44 DEFINIZIONE.....	94
ART. 45 INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI	95
ART. 46 INTERVENTI SULLE PERTINENZE E GLI SPAZI APERTI PRIVATI.....	97
ART. 47 AREE CON ATTIVITÀ INCOMPATIBILE CON LA LORO LOCALIZZAZIONE 99	
ART. 48 LE DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	100
ART. 49 LE AREE DESTINATE A TRASFORMAZIONE EDILIZIA	101
ART. 50 PERTINENZE DEGLI EDIFICI DI NUOVA REALIZZAZIONE NELLE AREE DESTINATE A TRASFORMAZIONE EDILIZIA NELL'AMBITO DEL CONSOLIDAMENTO 102	
 CAP.4 AMBITO DELLA TRASFORMAZIONE.....	 103
ART. 51 DEFINIZIONE.....	104
ART. 52 INTERVENTI PREVISTI NELL'AMBITO C1	105
ART. 53 PERTINENZE DEGLI EDIFICI DI NUOVA REALIZZAZIONE DI NUOVA REALIZZAZIONE NELL'AMBITO C1.....	106
ART. 54 AREE CON ATTIVITÀ INCOMPATIBILE CON LA LORO LOCALIZZAZIONE 107	
ART. 55 INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI NELL'AMBITO C2	108
ART. 56 DISCIPLINA URBANISTICA DELLE AREE INEDIFICATE NELL'AMBITO C2 109	
ART. 57 TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DELL'AMBITO C2.....	110
 CAP. 5 AMBITO DELLA TUTELA	 111
ART. 58 DEFINIZIONE.....	112
ART. 59 INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI	113
ART. 60 DISCIPLINA URBANISTICA AREE INEDIFICATE NELL'AMBITO DELLA TUTELA	114
ART. 61 TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DELL'AMBITO DELLA TUTELA.....	115

TITOLO V IL TERRITORIO APERTO 116

CAP. 1	DISPOSIZIONI GENERALI RIGUARDANTI IL TERRITORIO APERTO	116
ART. 62	REGOLE GENERALI SULL'ATTIVITA' AGRICOLA.....	117
ART. 63	REGOLE GENERALI RIGUARDANTI LE AREE BOSCADE.....	118
ART. 64	REGOLE GENERALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI.....	121
ART. 65	MANUFATTI E TIPI EDILIZI PARTICOLARI NEL TERRITORIO APERTO	124
CAP. 2	AMBITO DELLA TUTELA AMBIENTALE	130
ART. 66	DEFINIZIONE E NORME GENERALI	131
ART. 67	ZONA DI PREGIO AMBIENTALE DELLA VETTA DELL'AMIATA	132
ART. 68	ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA.....	135
CAP. 3	AMBITO DELLA ATTIVITÀ AGRICOLA	137
ART. 69	ZONA DI FRANGIA URBANA (Z.F.U.) DEL CONO DELL'AMIATA.....	138
ART. 70	ZONA AD AGRICOLTURA DEBOLE (Z.A.D.) DEL CASTAGNETO.....	142
ART. 71	ZONA AD AGRICOLTURA DEBOLE (Z.A.D.) DEL CONO DELL'AMIATA.	144
ART. 72	ZONA AD AGRICOLTURA DEBOLE (Z.A.D.) DELLE PENDICI DELL'AMIATA.....	148
ART. 73	ZONA AD AGRICOLTURA SVILUPPATA (Z.A.S.) DEL MONTE AQUILAIA 151	
ART. 74	ZONA AD AGRICOLTURA SVILUPPATA (Z.A.S.) DEI POGGI DI MONTENERO E VALLI DI PAGANICO.....	155
CAP. 4	AREE A DESTINAZIONE SPECIALE NEL TERRITORIO APERTO..	159
ART. 75	GENERALITÀ.....	159

TITOLO VI FATTIBILITA' GEOLOGICA..... 160

CAP. 1	DISPOSIZIONI GENERALI RIGUARDANTI PROBLEMATICHE GEOLOGICHE E GEOTECNICHE	160
ART. 76	DISPOSIZIONI GENERALI.....	161
ART. 77	FATTIBILITÀ GEOLOGICA.....	162
ART. 78	TABELLE DELLA FATTIBILITÀ.....	167

**TITOLO VII ADEGUAMENTO DELLE NORME DEL REGOLAMENTO
URBANISTICO AL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (NORME PAI)
..... 175**

CAP. 1	OBIETTIVI GENERALI	175
ART. 79	FINALITÀ.....	176
CAP. 2	PERICOLOSITÀ IDRAULICA.....	177
ART. 80	FINALITÀ SPECIFICHE.....	178
ART. 81	AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA (P.I.M.E.) (I.V.)	179
ART. 82	AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA (P.I.E.) (I.V.).....	183
ART.83	AREE NON PERIMETRATE.....	186
ART. 84	AREE DI PERTINENZA FLUVIALE.....	187
CAP. 3	PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA.....	188
ART. 85	AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MOLTO ELEVATA (P.F.M.E.)(I.V.).....	189

ART. 86	AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA ELEVATA (P.F.E.)(I.V.) 191	
ART. 87	AREE NON PERIMETRATE.....	193
CAP. 3	DIRETTIVE	194
ART. 88	DIRETTIVE PER LE AREE DI PARTICOLARE ATTENZIONE PER LA PREVENZIONE DEI DISSESTI IDROGEOLOGICI.	195
ART. 89	DIRETTIVE PER LE AREE DI PARTICOLARE ATTENZIONE PER LA PREVENZIONE DA ALLAGAMENTI.....	197
ALLEGATI		199
ALLEGATO A) SINTESI DELLE DOTAZIONI PREVISTE DAL R.U. E VERIFICA DELLA LORO COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE		200
ALLEGATO B) VERIFICA DEL RISPETTO DEGLI STANDRDS DI CUI AL D.M. 1444/68		201

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI E DI ATTUAZIONE

CAP. 1 CARATTERI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

ART. 1 CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Regolamento Urbanistico insieme al Piano Strutturale, approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n° 8 del 23/09/2005, costituisce il Piano Regolatore Generale del Comune di Castel del Piano.

Il Regolamento Urbanistico traduce e specifica le direttive del Piano strutturale e, secondo quanto prescritto dall'art. 55 Legge Regionale 3 gennaio 2005 n° 1, si compone di due parti: la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti comprende:

- il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
- le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui all'articolo 53, comma 2, lettera c);
- la disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV, capo III;
- la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
- la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla l.r. 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;
- le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comprende:

- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani di cui al presente titolo, capo IV, sezione I;
- le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
- le infrastrutture da realizzare e le relative aree;

- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- la disciplina della perequazione di cui all'articolo 60 della L.R. 1/2005.

La disciplina dettata dal Regolamento Urbanistico si applica a tutto il territorio comunale.

ART. 2 ELEBORATI COSTITUTIVI

Gli elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico sono i seguenti:

- 01 Norme Tecniche di Attuazione
- 02 Schede Norma territorio aperto
- 03 Schede Norma territorio urbanizzato
- 04 Relazione sugli effetti ambientali delle trasformazioni
- 05 Schede di classificazione del patrimonio edilizio esistente del territorio aperto
- 06 Relazione geologico-tecnica
- Tav. 01a Ambiti e Zone del territorio aperto (scala 1:10.000)
- Tav. 01b Ambiti e Zone del territorio aperto (scala 1:10.000)
- Tav. 02a Classificazione patrimonio edilizio esistente del territorio aperto (scala 1:10.000)
- Tav. 02b Classificazione patrimonio edilizio esistente del territorio aperto (scala 1:10.000)
- Tav. 03 Ambiti Urbani (scala 1:2.000)
 - Castel del Piano
 - Montenero
 - Montegiovi
 - Pian del Ballo – Marrona – Tepolini
 - Collevergari – Leccio
- Tav. 04 Destinazioni Urbanistiche (scala 1:1.000)
 - Castel del Piano (quadro unione, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15)
 - Montenero (1)
 - Montegiovi (1 e 2)
 - Pian del Ballo – Marrona – Casidore (1 e 2)
 - Collevergari (1)
 - Tepolini – Leccio (1)
- Tav. 05a Carta della fattibilità del territorio aperto (scala 1:10.000)
- Tav. 05b Carta della fattibilità del territorio aperto (scala 1:10.000)
- Tav. 06 Carta della fattibilità del territorio urbano (scala 1:2.000)
 - Castel del Piano
 - Montenero

- Montegiovi
- Pian del Ballo – Marrona – Tepolini
- Collevergari – Leccio

ART. 3 EFFICACIA

Le disposizioni del Regolamento Urbanistico sostituiscono integralmente quelle della variante generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Castel del Piano approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana del 19 dicembre 1994, n. 12522 e di ogni altra successiva variante, fatta eccezione per le seguenti:

- Variante ai sensi dell'art. dell'art. 5 della L.R. 59/80 riguardante la classificazione degli edifici del Capoluogo approvata con D.G.R. n° 1366 del 6/02/1984 e successive varianti (le norme vengono recepite con l'esclusione dei riferimenti a Piani di Recupero o altri piani urbanistici attuativi).
- Variante ai sensi dell'art. dell'art. 5 della L.R. 59/80 riguardante la classificazione degli edifici di Montenero e Montegiovi approvata con D.G.R. n° n° 3569 del 9/04/1985 e successive varianti (le norme vengono recepite con l'esclusione dei riferimenti a Piani di Recupero o altri piani urbanistici attuativi).
- Variante di recepimento e applicazione del P.R.A.E. approvata con D.C.C. n° 35 del 12/04/96.
- Variante ai sensi dell'art. dell'art. 5 della L.R. 59/80 riguardante la classificazione degli edifici dei centri storici del Capoluogo e di Montenero approvata con D.C.C. n° 13 del 30/03/01.
- Variante al P.R.G. vigente di allargamento dell'area per attività produttive delle Cellane approvata con D.C.C. n° 23 del 24/05/04.
- Variante al P.R.G. vigente approvata con D.C.C. n° 24 del 24/05/2004

Al momento dell'approvazione del presente R.U. decadono anche le disposizioni dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, precedentemente approvati con la sola eccezione dei seguenti P.A. in corso di attuazione:

- Lottizzazione residenziale nei pressi della frazione di Pian del Ballo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 130 del 21/12/1995 e successive modifiche
- Lottizzazione residenziale nei pressi della frazione di Collevergari approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 40 del 28/09/2005
- Lottizzazione per attività industriali e artigianali in località Cellane approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 53 del 27/09/1999 e

Le disposizioni del Regolamento Urbanistico, con le eccezioni specificamente disposte ai commi 4, 5 e 6 del presente articolo, hanno validità a tempo indeterminato.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico inerenti:

- La individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- La individuazione delle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i piani attuativi di cui all'art. 31 della Legge regionale 15 gennaio 1995 n. 5;
- Le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;

decadono dopo cinque anni dall'approvazione del regolamento, se non siano stati approvati i Piani Attuativi o i progetti esecutivi delle infrastrutture.

Nei casi in cui i Piani Urbanistici Attuativi siano di iniziativa privata, la decadenza di cui al comma precedente si ha quando non sia stata stipulata entro il quinquennio, la relativa convenzione o i proponenti non si siano impegnati, per quanto loro compete, con atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

Decorsi inutilmente i tempi di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo, sugli immobili interessati sono ammissibili esclusivamente gli interventi MO1, MO2, MS, RC e RE1 di cui all'art. 16

Le destinazioni decadute possono essere ripristinate solamente con l'approvazione di una specifica variante al R.U.

ART. 4 POTERI DI DEROGA

Ai sensi dell'art. 54 della L.R. 1/2005 i poteri di deroga alle norme del presente R.U. possono essere esercitati esclusivamente nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

- purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con modifiche che riguardino esclusivamente i parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
- purché l'intervento in deroga sia necessario per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

ART. 5 RECEPIMENTO DEI PIANI E DEI PROGRAMMI SOVRAORDINATI

Il R.U. recepisce il Piano Regionale delle Attività estrattive vigente

Il nuovo piano delle attività estrattive della regione (il P.R.A.E.R.) ed il piano delle attività estrattive della provincia (il P.A.E.R.P.), una volta approvati, determineranno l'automatico adeguamento del quadro conoscitivo e della normativa del presente piano. Il R.U. specificherà in dettaglio gli ambiti estrattivi tramite apposita variante.

ART. 6 SALVAGUARDIE E NORME TRANSITORIE

Costituiscono salvaguardia del Regolamento Urbanistico fin dalla sua adozione le disposizioni indicate nelle presenti norme e negli elaborati che lo costituiscono, come individuati all'art. 2.

Dal momento dell'adozione del Regolamento Urbanistico e fino alla sua entrata in vigore e comunque non oltre tre anni dal momento della adozione:

1. sono sospese le determinazioni sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il piano stesso;
2. è sospesa l'efficacia delle denuncie di inizio attività in contrasto con il piano e per le quali non sia decorso il termine di 20 giorni dalla presentazione

Sono inoltre fatte salve le salvaguardie di cui all'art. 14 del Piano Strutturale che lo stesso articolo stabilisce efficaci fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

***CAP. 2 PARAMETRI E INDICI DI
RIFERIMENTO***

ART. 7 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

7.1 Superficie Territoriale (St)

E' la superficie totale di un area delimitata dal R.U. e soggetta a Piano Urbanistico Attuativo misurata al lordo di eventuali fasce di rispetto ed al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato.

7.2 Superficie per spazi pubblici (SP)

E' un'area destinata a spazi pubblici.

Le superfici per spazi pubblici comprendono:

- le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria (Sup)
- le superfici destinate alle opere di urbanizzazione secondaria (Sus)

7.3. Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)

Ai sensi dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- strade;
- spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- impianti cimiteriali¹

7.4 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)

Ai sensi dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 e della legge 22 ottobre 1971, n. 865 comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;

¹ Gli impianti cimiteriali sono servizi indispensabili parificati alle opere di urbanizzazione primaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 integrato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865

- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere.

7.5 Superficie per verde pubblico (Sv)

È la superficie da destinare a verde pubblico nei piani attuativi di iniziativa pubblica o privata. I parametri di calcolo sono i seguenti:

- 9,00 mq per abitante insediato per gli insediamenti residenziali;
- 5% della superficie territoriale (St) per gli insediamenti industriali o artigianali;
- 10% della superficie territoriale (St) per le attività ricettive
- 10% della superficie lorda di pavimento (Slp) per le attività direzionali e commerciali

7.6 Superficie per parcheggi pubblici (Sp)

È la superficie da destinare a a parcheggi pubblici nei piani attuativi di iniziativa pubblica o privata. I parametri di calcolo sono i seguenti:

- 2,50 mq per abitante insediato per gli insediamenti residenziali;
- 5% della superficie territoriale (St) per gli insediamenti industriali o artigianali;
- 10% della superficie territoriale (St) per le attività ricettive
- 70% della superficie lorda di pavimento (Slp) per le attività direzionali e commerciali

7.7 Volume interrato (Vi)

Rappresenta la porzione di fabbricato che risulta completamente interrata, cioè quella posta al di sotto del piano(i) determinato dall'incontro fra le pareti esterne dell'edificio ed il terreno.

7.8 Volume fuori terra (V)

Rappresenta la porzione di fabbricato che risulta completamente fuori terra, cioè quella compresa fra il piano coincidente con l'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale dell'edificio e, in basso, il piano(i) determinato dall'incontro fra le pareti esterne dell'edificio ed il terreno.

Nel caso in cui il sottotetto risulti, ai sensi del Regolamento Edilizio e delle altre norme in materia, in parte o in tutto abitabile o agibile al volume calcolato come detto in precedenza deve essere aggiunto il volume della quota parte di sottotetto abitabile o agibile.

La parte di fabbricato che risulti essere completamente interrata da almeno due lati deve essere computata come fuori terra al 50%.

Alle **nuove costruzioni**, cioè alle costruzioni il cui Permesso di Costruire è stato presentato dopo l'approvazione del presente piano, si applicano le seguenti regole:

- il volume di logge, pilotis e portici ad uso privato (esclusivo o condominiale) si computa al 50% quando è chiuso da tre o più lati, mentre non si computa quando è chiuso da meno di tre lati;
- il volume di logge, pilotis e portici ad uso pubblico (liberamente fruibili) non si computa quando la loro superficie complessiva è minore o uguale al 40% della superficie coperta dell'intero edificio e si computa al 25% quando la loro superficie complessiva è maggiore del 40% di detta superficie coperta;
- nelle residenze non si computa il volume delle autorimesse fino a 45 mc per alloggio;
- il volume compreso fra due piani orizzontali posti alle quote di m. 2,70. e m. 3,70 si computa al 50%;
- il volume dei muri perimetrali e dei solai di copertura piani ed inclinati non si computano e devono essere sottratti al volume dell'edificio calcolato ai sensi del comma 11.
- non si computa nel volume dell'edificio calcolato ai sensi del comma 11 il volume dei vani tecnici fino al 5% del volume della unità immobiliare(i) interessata(e)

Alle nuove costruzioni, come definite al comma precedente, una volta realizzate non si applicano le disposizioni di cui al comma successivo (edifici esistenti)

Agli **edifici esistenti**, cioè agli edifici il cui Permesso di Costruire è stato presentato prima dell'approvazione del presente piano, si applicano, **una tantum** e fatte salve le norme riguardanti altezze, distanze, superficie coperta e classificazione del costruito, le seguenti regole:

- la realizzazione di vani tecnici, servizi igienici e verande non è considerata aumento di volume fino al 5% del volume della unità immobiliare(i) interessata(e) e rientra fra gli interventi RE6,
- la chiusura di logge, portici, pilotis non è considerata aumento di volume fuori terra fino 5% del volume della unità immobiliare(i) interessata(e) e rientra fra gli interventi RE7;
- la realizzazione di portici e loggiati non è considerata aumento di volume fuori terra fino ad una massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio e rientra fra gli interventi RE8; nella verifica della superficie si calcolano anche i portici e loggiati esistenti;
- la realizzazione di autorimesse fuori terra non è considerata aumento di volume fino a 45 mc per alloggio e rientra fra gli interventi RE9 (l'altezza del vano non può superare i m. 2,40);
- il rialzamento del sottotetto, finalizzato esclusivamente all'ottenimento dell'agibilità o dell'abitabilità dei vani interessati, non è considerato aumento di volume fuori terra fino alla misura di 60 cm e rientra fra gli interventi RE10;
- lo spessore dei muri perimetrali e dei solai di copertura piani ed inclinati non si computano ai fini del calcolo del volume fuori terra nel caso in cui

si sostituisca o si trasformi quelli esistenti adottando tecnologie che comportano un miglioramento del 50% della resa termica delle nuove strutture rispetto a quelle precedenti.

7.9 Indice di edificabilità territoriale (It)

E' il rapporto (espresso in mc/mq) tra il volume fuori terra (V) realizzabile all'interno di un area sottoposta a Piano Attuativo e la superficie territoriale della stessa area.

7.10 Superficie fondiaria (Sf)

Per gli interventi soggetti a Piano Attuativo rappresenta la superficie residua dalla superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mentre per gli interventi ad attuazione diretta rappresenta l'intera superficie del lotto edificabile.

7.11 Indice di edificabilità fondiaria (If)

E' il rapporto (espresso in mc/mq) tra il volume fuori terra (V) realizzabile in un singolo lotto e la superficie fondiaria dello stesso.

7.12 Superficie utile (Su)

E' la superficie di pavimento al netto delle murature.

7.13 Superficie coperta (Sc)

E' la superficie data dalla proiezione sul terreno della sagoma racchiusa dalle pareti esterne di ogni edificio, comprensiva di eventuali portici e loggiati.

7.14 Superficie commerciale (Scm)

E' la superficie destinata ad attività commerciale computata al netto dei muri perimetrali e sommando le superfici di pavimento di tutti i piani agibili dell'edificio

7.15 Superficie produttiva (Spr)

E' la superficie destinata ad attività industriale o artigianale computata al netto dei muri perimetrali e sommando le superfici di pavimento di tutti i piani agibili dell'edificio

7.16 Superficie pertinenziale (Sp)

È la superficie contigua ad un edificio esistente, classificata nelle tavole del R.U. come superficie pertinenziale e legata allo stesso edificio dalla comune proprietà.

7.17 Superficie permeabile (Spm)

È la quota parte di superficie pertinenziale in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Viene utilizzata per definire il limite per attrezzare e arredare le pertinenze degli edifici.

7.18 Rapporto di copertura fondiario (Rc)

È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espressa in mq/mq, ovvero in valore percentuale con riferimento alla superficie fondiaria; nel caso di edifici residenziali plurifamiliari senza pertinenze questo parametro si applica a tutta la superficie del PUA o del comparto.

7.19 Numero piani fuori terra (nPf)

Rappresenta il numero dei piani fuori terra realizzabili all'interno di area delimitata dal R.U. come area soggetta a Piano Attuativo o lotto direttamente edificabile.

7.20 Numero piani interrati (nPi)

il numero dei piani interrati realizzabili all'interno di area delimitata dal R.U. come area soggetta a Piano Attuativo o lotto direttamente edificabile.

7.21 Altezza edificio (H)

È la distanza che va dal piano di campagna all'estradosso del solaio di copertura nel caso di copertura piana o del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile nel caso di copertura inclinata. Nel caso in cui l'ultimo piano abitabile o agibile non abbia un solaio di copertura piano prima della copertura inclinata l'altezza si misura all'imposta della falda inclinata.

Nel caso di piano mansardato in tutto o parzialmente abitabile o agibile l'altezza si misura dal piano di campagna al punto medio fra l'imposta e il colmo della falda inclinata.

Nel caso di edifici posti su terreno in declivio non si computano nel calcolo dell'altezza massima dell'edificio verso valle i locali seminterrati (fino alla misura di 2,60 mt.) che non abbiano una destinazione d'uso abitabile o agibile. Nel caso in cui l'altezza esterna dell'edificio seminterrato sia maggiore di mt 2,60, l'altezza eccedente viene computata nell'altezza massima.

7.22 Distanza fra fabbricati (Df)

È la distanza minima che deve intercorrere fra due fabbricati quando non si costruisce in aderenza ed è pari a:

- 10 mt quando si fronteggiano due pareti finestrate o una parete finestrata e una non finestrata;
- 5 mt quando si fronteggiano due pareti non finestrate;

7.23 Distanza dai confini (Dc)

È la distanza minima che deve intercorrere fra il fabbricato ed i confini dell'area fondiaria ed è pari 5 mt,; nel caso di edifici residenziali plurifamiliari questo

parametro si applica solo in presenza al piano terra di aree di pertinenza dell'edificio residenziale

7.24 Distanza da strade o spazi pubblici (Ds)

È la distanza minima che deve intercorrere fra il fabbricato e gli spazi pubblici quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare ed è pari 5 mt.; nel caso di edifici residenziali plurifamiliari questo parametro si applica solo in presenza al piano terra di aree di pertinenza dell'edificio residenziale

7.25 Numero Alloggi (nA)

Rappresenta il numero degli alloggi realizzabili all'interno di area delimitata dal R.U. come area soggetta a Piano Attuativo o lotto direttamente edificabile.

7.26 Superficie minima d'intervento (Smi)

È la superficie minima richiesta per l'intervento edilizio diretto ovvero la superficie minima dei lotti all'interno individuati all'interno di un Piano Urbanistico Attuativo. Per gli interventi edilizi diretti (IED) la Smi è individuata in **400 mq**

ART. 8 UTILIZZO DELL'INDICE "NUMERO ALLOGGI"

Negli interventi di carattere residenziale (lottizzazione o realizzazione diretta) devono essere rispettati entrambi i parametri del numero di Alloggi massimo da realizzare (nA) e del Volume fuori terra (V) massimo. Questo significa che si può presentare il caso nel quale venga utilizzato il massimo degli alloggi disponibili ma non il massimo della superficie disponibile o viceversa.

Nel caso in cui non si utilizzino tutti gli alloggi disponibili, gli alloggi non utilizzati possono essere assegnati ad altra area edificabile all'interno del U.T.O.E. o del Borgo Rurale previa variante al R.U. Per assegnare gli alloggi non utilizzati ad U.T.O.E. o Borgo Rurale diversi da quelli di origine occorre una variante al Piano Strutturale.

ART. 9 FRAZIONAMENTI

Per ogni nuovo edificio residenziale, cioè per gli edifici il cui Permesso di Costruire è stato presentato dopo l'approvazione del presente piano ogni frazionamento ulteriore delle unità immobiliari, fatto anche senza opere edilizie, deve essere preceduto da una variante al R.U. che assegni nuovi alloggi all'immobile da frazionare, sempre nel rispetto dei limiti al numero degli alloggi fissati dal Piano Strutturale per ogni U.T.O.E. o Borgo Rurale.

Per gli edifici realizzati prima dell'approvazione del presente piano la norma di cui sopra che prevede una variante allo stesso piano si applica solo nel caso in cui il frazionamento comporti la realizzazione di più di tre alloggi in aggiunta a quelli esistenti.

CAP. 3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

ART. 10 ATTUAZIONE DEL PIANO

Le dotazioni globali del Piano Strutturale (alloggi, superfici per attività produttive, posti letto etc.) si attuano con tre Regolamenti Urbanistici; ciascun R.U. quindi contiene circa 1/3 delle dotazioni complessive del P.S.. Il presente piano, pur in presenza di una quantità di dotazioni esorbitanti rispetto a quanto deriva dalla regola citata, si adegua ad essa suddividendo la sua attuazione in due fasi meglio descritte all'art. 18

Il Regolamento urbanistico si attua attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica o privata, attraverso interventi edilizi diretti da parte di soggetti privati oppure attraverso interventi edilizi e infrastrutturali diretti da parte della Pubblica Amministrazione.

L'attuazione diretta di alcuni interventi nel territorio aperto deve essere preceduta dall'approvazione di un Piano di Utilizzo (P.U.).

ART. 11 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)

I piani attuativi urbanistici Attuativi (PUA) sono strumenti urbanistici di dettaglio previsti agli articoli da 65 a 74 della L.R. 1/2005 e approvati dal Comune in attuazione del Regolamento Urbanistico ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio che per complessità e rilevanza comportano la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione pubbliche o la modifica significativa di quelle esistenti .

Il R.U. individua in particolare 5 tipologie di Piano Urbanistico Attuativo:

- Le Lottizzazioni (art. 70 della L.R. 1/2005)
- I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (art. 71 della L.R. 1/2005 e Legge 167/1962)
- I Piani per gli Insediamenti Produttivi art. 72 della L.R. 1/2005 e Legge 865/1971)
- I Piani di Recupero del patrimonio edilizio (art. 73 della L.R. 1/2005)
- I Programmi Complessi di Riqualficazione Insediativi (art. 74 della L.R. 1/2005)

Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di una o più delle tipologie dei piani sopra riportate.

L'atto di approvazione del PUA individua le leggi di riferimento e gli immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse.

Gli elaborati necessari all'approvazione del PUA sono dettagliati nel Regolamento Edilizio

La realizzazione dei PUA di iniziativa privata è subordinata alla stipula della convenzione che regoli i rapporti tra le proprietà interessate ed il comune.

Le aree nelle quali l'intervento è subordinato all'approvazione di un PUA appartengono agli Ambiti del Consolidamento e della Trasformazione del territorio Urbanizzato e sono individuate nelle tavole n° 4 con apposita simbologia.

Ognuna delle aree soggette a P.U.A. è individuata mediante il riferimento all'Unità Territoriale Organica Elementare del Piano Strutturale in cui ricade e da un numero progressivo corrispondente ad una Scheda Norma che è parte integrante delle presenti norme. Ogni scheda reca le direttive da rispettare nella definizione del Piano Urbanistico Attuativo. Le schede norma precisano quali elementi sono da considerarsi prescrittivi e quali indicativi per i P.U.A..

ART. 12 PIANI DI UTILIZZO (P.U.)

Gli interventi complessi nel territorio extraurbano, che non comportando la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione pubbliche o la modifica di quelle esistenti non sono assoggettabili a P.U.A., sono comunque soggetti alla approvazione preventiva da parte del Comune di un Piano di Utilizzo con lo scopo di rendere edotta la Pubblica Amministrazione del disegno complessivo dell'intervento prima della realizzazione (che può essere anche differita nel tempo) dei singoli suoi episodi.

Il Piano di utilizzo contiene:

- l'individuazione delle infrastrutture della mobilità, del verde, etc. preesistenti, da modificare e da realizzare;
- l'individuazione degli edifici esistenti con le relative categorie d'intervento;
- l'individuazione di masse e altezze dei nuovi edifici da realizzare.

Gli elaborati necessari all'approvazione del PU sono dettagliati nel Regolamento Edilizio

L'approvazione del P.U. e le eventuali varianti ad esso vengono approvate dal Consiglio Comunale in un'unica seduta; dell'avvenuta approvazione è data notizia mediante pubblicazione all'Albo Comunale di apposito avviso.

Gli interventi soggetti a PU sono individuati nelle tavole n° 01a e 01b.

Sugli edifici esistenti delle aree soggette a PU, prima dell'approvazione dello stesso, sono consentiti gli interventi MO1, MO2, MS, RC e RE1 quando ammessi dalle relative norme sul patrimonio edilizio esistente.

ART. 13 CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI PER GLI INTERVENTI SOGGETTI A P.U.A.

13.1 Attività residenziale

Nelle lottizzazioni a carattere residenziale il calcolo degli standard previsti dal D.M. 1444/68 deve essere fatto applicando il seguente procedimento:

- il volume assegnato dalla Scheda Norma di riferimento si divide per:
 - a) 95 mc/ab per la tipologia delle abitazioni isolate mono o pluri-familiari
 - b) 90 mc/ab per la tipologia delle case a schiera
 - c) 85 mc/ab per la tipologia degli edifici pluripiano (linea, torre, ballatoio, etc), con uno o più alloggi per piano;

si ottiene così il numero degli abitanti virtuali della lottizzazione ai quali si applicano gli standard del D.M. 1444/68 secondo le quantità previste dal presente R.U.

- moltiplicando gli abitanti virtuali per gli standard previsti dal D.M. 1444/68 si trovano le superfici delle opere di urbanizzazione da realizzare:
 - a) 2,50 mq x abitante virtuale relativamente ai parcheggi pubblici;
 - b) 9,00 mq x abitante virtuale relativamente al verde pubblico;
 - c) 4,50 mq x abitante virtuale relativamente ai servizi scolastici;
 - d) 2,00 mq x abitante virtuale relativamente ai servizi comuni.

In nessuno dei P.U.A. previsti dal presente R.U. viene richiesto di realizzare opere di urbanizzazione secondaria (servizi comuni e scolastici). In conseguenza di ciò, la verifica delle superfici per servizi comuni e scolastici riguardante i P.U.A. è fatta all'interno di ogni U.T.O.E. o Borgo Rurale.

13.2 Attività produttive

Per le attività produttive si applicano i seguenti parametri:

- 5% della superficie territoriale per i parcheggi pubblici;
- 5% della superficie territoriale per il verde pubblico.

13.3 Attività commerciali e ricettive

Per le attività commerciali e ricettive si applicano i seguenti parametri:

- 50% della superficie lorda di pavimento per i parcheggi pubblici;

- 30% della superficie lorda di pavimento per il verde pubblico.

ART. 14 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto il Piano Urbanistico Attuativo o il Piano di Utilizzo l'attuazione degli interventi è fatta attraverso la presentazione diretta di domanda di Permesso di Costruzione o di Denuncia di Inizio Attività con le modalità di cui al Regolamento Edilizio Comunale e alle Leggi di settore.

L'intervento edilizio diretto è Convenzionato nel caso in cui la sua realizzazione è subordinata al rispetto di una condizione speciale, ad esempio: la cessione a titolo gratuito alla A.C. di uno spazio da adibire a parcheggio o verde pubblico, l'imposizione di una servitù, etc. In questo caso il rilascio del Permesso di Costruzione o la validità della Denuncia di Attività sono subordinati alla stipula di una Convenzione fra il richiedente e l'A.C. che stabilisca le modalità di rispetto della condizione speciale.

Nelle aree dove il R.U. si attua attraverso il P.U.A. o il P.U. l'Intervento Edilizio Diretto si applica successivamente a questi.

Il Comune attua gli interventi di propria competenza secondo le prescrizioni della legislazione vigente riguardante i lavori pubblici.

La realizzazione di interventi da parte di altra Amministrazione Pubblica è soggetta alla presentazione di domanda di Permesso di Costruzione o Denuncia di Inizio Attività.

ART. 15 SCHEDE NORMA

Tutti gli interventi soggetti a P.U.A. e a P.U. ovvero tutti gli interventi di nuova edificazione soggetti a intervento edilizio diretto sono disciplinati da singole Schede Norma contenenti i parametri edilizi e urbanistici e le prescrizioni generali propri di ogni intervento. Le Schede Norma contengono un estratto di foglio di Mappa Catastale con l'individuazione dell'area di intervento. Inoltre le Schede Norma possono contenere un ulteriore elaborato grafico dove, in maniera schematica, vengono individuate le aree pubbliche e le sagome degli edifici da realizzare.

ART. 16 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

Il Regolamento Urbanistico individua le seguenti categorie di intervento riguardanti il patrimonio edilizio esistente e le aree destinate alla trasformazione e alla nuova edificazione.

16.1 Manutenzione ordinaria (MO)

Per interventi di Manutenzione ordinaria si intendono gli interventi sulle finiture degli edifici o su parti ed elementi degli impianti esistenti; abbiamo due sottocategorie:

16.1.1 Manutenzione ordinaria 1 (MO1)

Gli interventi di Manutenzione ordinaria che non comportano modifiche all'aspetto esteriore degli immobili, cioè:

- gli interventi di riparazione, rinnovamento o sostituzione degli elementi di finitura interni all'edificio ovvero degli elementi di finitura esterna quando non comportino una modifica di materiali e/o colori;
- gli interventi di riparazione e sostituzione di elementi o parti degli impianti esistenti con esclusione della sostituzione dell'intero impianto;

16.1.2 Manutenzione ordinaria 2 (MO2)

Gli interventi di Manutenzione ordinaria che comportano modifiche dell'aspetto esteriore degli immobili, cioè gli interventi di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture esterne degli edifici quali intonaci, infissi, coperture, rivestimenti tinteggiature, gronde, pluviali, inferriate, pavimentazioni ed elementi di facciata in genere con materiali e/o colori diversi dal preesistente.

16.2 Manutenzione straordinaria (MS)

Per interventi di Manutenzione straordinaria si intendono le opere necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi tecnologici e igienico-sanitari, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;

16.3 Restauro e di risanamento conservativo (RC)

Gli interventi di Restauro e di risanamento conservativo 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 a l'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;

16.4 Ristrutturazione edilizia (RE)

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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; si suddividono nelle seguenti sottocategorie:

16.4.1 Ristrutturazione Edilizia 1 (RE1)

Gli interventi che comportano la **riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari**, con la realizzazione di nuovi vani o la eliminazione di quelli esistenti, la modifica della superficie dei vani esistenti, la modifica delle aperture e più in generale della struttura distributiva, con l'esclusione dell'ampliamento o del ridimensionamento delle superfici delle singole unità immobiliari; sono consentite:

- le modifiche agli elementi verticali non strutturali;
- le modifiche agli elementi strutturali verticali interni esclusivamente per aperture inferiori a 1mt;
- il rifacimento degli elementi strutturali orizzontali senza variazioni di quota;
- sono escluse:
- le variazioni della quota dei solai;
- le variazioni del posizionamento delle scale;

16.4.2 Ristrutturazione Edilizia 2 (RE2)

Gli interventi che comportano la **modifica della superficie delle singole unità immobiliari** attraverso frazionamenti, accorpamenti, ampliamenti con parziale inglobamento di unità immobiliari contigue e viceversa; sono consentite:

- le modifiche agli elementi verticali non strutturali;
- le modifiche agli elementi strutturali verticali interni esclusivamente per aperture inferiori a 2,5 mt;
- il rifacimento degli elementi strutturali orizzontali con variazioni di quota massima di +/- 50 cm;
- sono escluse:
- le variazioni del posizionamento delle scale;

16.4.3 Ristrutturazione Edilizia 3 (RE3)

Gli interventi che comportano la **completa riorganizzazione funzionale e distributiva dell'organismo edilizio** fino al suo svuotamento con mantenimento dei fronti;

16.4.4 Ristrutturazione Edilizia 4 (RE4)

Gli interventi di **demolizioni con fedele ricostruzione** degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

16.4.5 Ristrutturazione Edilizia 5 (RE5)

La **demolizione di volumi secondari**, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

16.4.6 Ristrutturazione Edilizia 6 (RE6)

Le **addizioni volumetriche per la realizzazione di vani tecnici, servizi igienici e verande** nei limiti del 5% del volume della unità immobiliare(i) interessata(e); sono considerati volumi tecnici le centrali termiche, le cabine elettriche, i locali per il condizionamento dell'aria, i locali per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie, i locali macchina e gli extracorsa degli ascensori, i locali per gli impianti tecnologici in genere, i depositi di rifiuti solidi urbani, i vani scala e gli abbaini di accesso ai tetti. I volumi realizzati non sono computati nelle verifiche degli indici di edificabilità.

16.4.7 Ristrutturazione Edilizia 7 (RE7)

La **chiusura di logge, portici, pilotis** nei limiti del 5% del volume della unità immobiliare. I volumi realizzati non sono computati nelle verifiche degli indici di edificabilità.

16.4.8 Ristrutturazione Edilizia 8 (RE8)

La **realizzazione di portici e loggiati** fino ad una massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio; tali elementi non computabili nel calcolo del volume dell'edificio.

16.4.9 Ristrutturazione Edilizia 9 (RE9)

Le **addizioni volumetriche per la realizzazione delle autorimesse** fino a 45 mc di volume per ogni singola unità immobiliare, legate da vincolo pertinenziale ed esclusivamente all'interno dei perimetri dei centri abitati. I volumi realizzati non sono computati nelle verifiche degli indici di edificabilità.

16.4.10 Ristrutturazione Edilizia 10 (RE10)

Il **rialzamento del sottotetto** fino a 60 cm al fine di renderlo abitabile, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari. I volumi realizzati non sono computati nelle verifiche degli indici di edificabilità.

16.4.11 Ristrutturazione Edilizia 11 (RE11)

Gli ampliamenti una tantum nelle zone agricole

16.4.12 Ristrutturazione Edilizia 12 (RE12)

Gli interventi necessari al **superamento delle barriere architettoniche** ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti ed in deroga agli indici di fabbricabilità

16.5 Sostituzione edilizia (SE)

Per interventi di sostituzione edilizia si intende la demolizione e la ricostruzione di volumi esistenti, nelle quantità esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione

16.5 Addizioni volumetriche (AV)

Per addizioni volumetriche si intendono gli ampliamenti di edifici esistenti a saturazione dell'indice di fabbricabilità del lotto di pertinenza

16.6 Ristrutturazione urbanistica (RU)

Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano, in via generale, attraverso un Piano Attuativo.

16.7 Sistemazioni esterne(ST)

Per sistemazioni esterne si intende l'insieme coordinato di interventi, che non determinano volumi né superfici coperte, quali vasche e piscine private scoperte, arredi da giardino, realizzazione di viali pedonabili e carrabili, giardini.

16.8 Nuova costruzione (NC)

Per nuova costruzione va inteso qualsiasi intervento, che non sia compreso tra gli interventi di recupero come sopra definiti, che crei nuova superficie utile, o coperta, o nuovo volume, anche se interrati.

ART. 17 DESTINAZIONI D'USO

Per destinazione d'uso si intende la funzione urbanistico - economica rilevante assegnata ad un bene (edificio, opera od area) sia dagli strumenti urbanistici sia dagli atti concessori.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 4 della Legge Regionale 23 maggio 1994 n. 39, sono definite le seguenti attività:

- a) residenziale
- b) industriale e artigianale, suddivisa in tre sub-categorie:

b.1 grandi (oltre i 2.000 mq di Su)

b.2 intermedie (da 400 a 2.000 mq di Su)

b.3 di base (entro i 400 mq di Su e con funzioni e caratteri compatibili con i tessuti di base)

- c) commerciale, suddivisa in tre categorie in tre sub-categorie:

c.1 grandi (oltre i 2.000 mq di Su)

c.2 intermedie (da 400 a 2.000 mq di Su)

c.3 di base (entro i 400 mq di Su e con funzioni e caratteri compatibili con i tessuti di base)

- d) turistico-ricettive, suddivise in due sub-categorie:

d.1 alberghiere

d.2 extra alberghiere

- e) direzionali e di servizio;
- f) pubbliche o di interesse pubblico;
- g) agricole ed attività ad essa connesse;

Nella sub-categoria b.3 è compreso la tipologia mista nella quale l'immobile adibito ad attività produttiva è affiancato o sovrastato da un alloggio residenziale.

ART. 18 ATTUAZIONE DEL R.U. PER FASI

Gli interventi inseriti nelle Schede Norma (P.U.A., I.E.D. e P.U.) che comportano un "consumo" delle dotazioni di alloggi, posti letto, ecc. previste dal Piano Strutturale per ogni Sottosistema di Paesaggio, U.T.O.E. o Borgo Rurale, si attuano in due fasi successive e collegate.

Le regole generali per l'inserimento di un intervento nella fase 1 o nella fase 2 sono le seguenti:

- Gli interventi classificati come I.E.D. si collocano, in generale, nella fase 1.
- I P.U.A. medio-piccoli vengono ripartiti nelle due fasi creando un legame di consequenzialità fra quelli inseriti nella fase 1 quelli inseriti nella fase 2, del tipo: il PUA n° 13 diventa attuabile non appena completati tutti gli interventi previsti nel PUA n° 10.
- Le dotazioni dei P.U.A. di dimensioni più rilevanti vengono ripartite dal R.U. nelle due fasi lasciando agli elaborati del successivo Piano Attuativo il compito di individuare gli edifici e le aree da collocare nella prima o nella seconda fase; in questo caso il legame di consequenzialità stabilisce che la parte del P.U.A. collocata nella fase 2 diviene attuabile non appena completata la parte collocata in fase 1.

La collocazione nelle due fasi è individuata in ogni Scheda Norma dove, per gli interventi collocati in fase 2, viene anche definita la condizione che rende l'intervento attuabile.

Il completamento di un intervento (PUA o IED) si intende realizzato quando sono diventate esecutive tutte le autorizzazioni necessarie alla realizzazione dello stesso e quando siano stati pagati tutti gli oneri concessori che lo riguardano.

L'allegato A alle presenti norme individua la collocazione in prima o seconda fase degli interventi e delle dotazioni di alloggi, posti letto, ecc. in raffronto alle dotazione previste dal Piano Strutturale.

Il passaggio di un intervento da una fase all'altra comporta una variante al R.U. con la ridefinizione del quadro complessivo nell'allegato citato sopra.

***CAP. 4 PIANI COMUNALI DI
SETTORE E PIANI DI
SETTORE SOVR AORDINATI***

ART. 19 DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

19.1 Efficacia del R.U. come disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Il presente piano ha l'efficacia della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni prevista dall'art. 58 della L.R. 1/2005. In ragione di ciò individua e definisce:

- le funzioni non ammesse anche in relazione a singoli complessi immobiliari, a singoli immobili o a parti di essi;
- le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità;
- i mutamenti di destinazione comunque soggetti a titolo abilitativo;
- le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate parti degli ambiti;
- specifiche fattispecie o aree determinate nelle quali il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, in assenza di opere edilizie, è sottoposto a denuncia di inizio dell'attività.

19.2 Definizione dei mutamenti di destinazione soggetti a titolo abilitativo

Il passaggio dall'una all'altra delle precedenti categorie di cui all'art. 17 è considerato mutamento della destinazione d'uso ed è soggetto a titolo abilitativo anche in assenza di opere.

Si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa, o comunque per più di 30 mq., anche con più interventi successivi.

Le destinazioni d'uso dei suoli e dei fabbricati devono essere indicate nei progetti di intervento edilizio diretto, come in quelli di intervento urbanistico preventivo.

19.3 Aumento del carico urbanistico

L'ammissibilità di ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente che comporti aumento del carico urbanistico, derivante da cambiamento di destinazione d'uso o da incremento del numero di unità immobiliari, è subordinato alla verifica della adeguatezza delle opere di urbanizzazione ed al soddisfacimento degli standard relativi al parcheggio, salvo quanto diversamente disciplinato dalle presenti norme.

L'aumento del carico urbanistico comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le previsioni del Regolamento Edilizio anche nel caso in cui tale aumento sia derivato da un mutamento di destinazione d'uso senza opere.

Ogni cambiamento della destinazione d'uso riguardanti edifici esistenti al momento dell'approvazione del presente piano incide sulle dotazioni di alloggi stabiliti dal R.U. e, quindi, comporta una variante allo stesso ai sensi dell' art. 9 nel caso in cui il cambiamento comporti la creazione di 3 nuovi alloggi.

ART. 20 PIANO DELLE FACCIATE E DEGLI ARREDI DEGLI SPAZI PUBBLICI

Relativamente all'Ambito della Conservazione del territorio urbanizzato l'Amministrazione Comunale predisporrà un "*Piano delle facciate e degli arredi degli spazi pubblici*" dove verranno definiti in maniera specifica i criteri di intervento relativamente alla redazione delle facciate (regole sulla tipologia intonaco-faccia vista, sull'uso dei colori, sugli elementi decorativi), alla eliminazioni delle superfetazioni o altri elementi impropri e all'arredo urbano in genere (abaco cartellonistica, abaco elementi pubblica illuminazione, etc.)

ART. 21 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Al territorio comunale si applicano le norme approvate con Deliberazioni di Consiglio n° 9 (del 29/03/05 approvazione del "Piano di Classificazione Acustica") e n° 10 del 29/03/05 (approvazione del "Regolamento di Classificazione Acustica")

TITOLO II

LA TUTELA DELLE RISORSE

ESSENZIALI

CAP. 1 LA TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

ART. 22 LA TUTELA DELLA RISORSA ACQUA

Relativamente alla tutela del sistema delle acque e del corretto uso della risorsa idrica si incentivano azioni tese al contenimento dello sfruttamento improprio ed alla diversificazione degli usi in relazione alla qualità, attribuendo un interesse primario a fattori quali vulnerabilità di sorgenti e falde, gli inquinamenti, le diminuzioni della capacità di ricarica e di portata. In questa ottica, in collaborazione con gli altri Enti preposti, sarà possibile e necessario:

- controllare di continuo il grado di inquinamento dei corsi d'acqua di superficie;
- evitare quando possibile il convogliamento delle acque piovane in fognature o corsi d'acqua quando sia possibile dirigerle in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno;
- controllare, con periodiche analisi di consistenza e manutenzione degli impianti, i sistemi di smaltimento dei liquami e delle condizioni di efficienza della rete fognaria dell'intero territorio comunale;
- accertare che ogni intervento di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica a scopo residenziale e/o produttivo sia subordinato alla esistenza di un'idonea rete infrastrutturale che consenta una sufficiente dotazione idrica, il collegamento con il sistema di raccolta delle acque reflue e il loro trattamento finale attraverso impianti di depurazione;
- accertare l'efficienza delle reti tecnologiche esistenti e assicurare il completamento dei loro tracciati fino alla conclusiva attività di depurazione e alla separazione in acque nere e bianche;
- accertare che la realizzazione di nuovi impianti di chiarificazione e depurazione delle acque reflue (incluse le fosse biologiche) avvenga sulla base di studi progettuali per realizzare una idonea collocazione nell'ambiente;
- accertare che la localizzazione di infrastrutture sia preceduta da studi di tipo geologico e idrogeologico che valutino il livello di interferenza con le falde idriche.

Gli interventi ricadenti in aree in classe 3 di vulnerabilità della falda dovranno adeguarsi alle seguenti indicazioni:

I depuratori di reflui urbani ed industriali dovranno essere dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di 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 dovranno essere realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti.

Opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde dovranno essere previste 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.

Gli interventi legati a pratiche agricole dovranno assumere come riferimento le Proposte tecniche dei disciplinari di produzione predisposti dall'ARSIA, peraltro fatte proprie dal Piano Stralcio "Qualità delle acque" dell'Autorità di Bacino dell'Arno, approvato con DPCM 31.09.1999, pubblicato sul supplemento speciale del B.U.R.T. in data 10.11.1999.

Le fosse biologiche saranno realizzate a condizione che la superficie fondiaria per lo smaltimento in sub-irrigazione semplice corrisponda ad un parametro di almeno 75 m² per utente.

Nella realizzazione di nuovi edifici saranno da privilegiare soluzioni tali da permettere l'infiltrazione estesa delle acque piovane ai fini della ricarica delle falde sotterranee, evitando di compromettere l'esistente permeabilità. Non sono previste limitazioni particolari per ampliamenti di edifici esistenti, strutture per liquidi non inquinanti o gas, infrastrutture viarie o energetiche, aree verdi ed aree agricole.

Gli interventi ricadenti in aree in classe 4 di vulnerabilità della falda sono sottoposti a forti limitazioni e condizionamenti; in particolare tra gli usi e le attività non sono state ritenute compatibili e, di conseguenza, non sono state localizzate dal R.U. le seguenti attività:

- 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 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.

Nelle aree urbane ricadenti in aree a pericolosità 4 della vulnerabilità della falda sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature ed eventuali fosse biologiche sono alloggiate in manufatti a tenuta ed

ispezionabili; sono da prevedersi tipologie edilizie che non richiedano la realizzazione di pali o di scavi profondi che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti. Tali accorgimenti costruttivi vanno applicati a tutte le tipologie edilizie, comprese quelle approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale.

Allo scopo di salvaguardare la risorsa primaria costituita dal serbatoio idrico delle vulcaniti amiatine, nei terreni classificati in Classe 4 di Vulnerabilità della falda è sempre vietata la realizzazione di **piani interrati** negli interventi di nuova edificazione e nelle Ristrutturazioni urbanistiche; è vietata la realizzazione di **piani seminterrati** negli interventi di nuova edificazione e nelle Ristrutturazioni urbanistiche laddove la pendenza del versante risulta localmente inferiore al 10%; se la pendenza è maggiore o uguale al 10 % la realizzazione di piani seminterrati è subordinata alla verifica della non interferenza dei piani fondali con la superficie freatica. Per gli edifici già esistenti è consentito l'ampliamento dei piani interrati e seminterrati fino alla superficie massima occupata dall'edificio attualmente esistente e senza ulteriori approfondimenti dei piani fondali.

Fino alla definizione, da parte dell'AATO e dell'Autorità di Bacino, di una apposita disciplina dei prelievi, sono di norma vietate le perforazioni di pozzi per usi differenti da quelli domestici, così come definiti dall'art.93 del TU 1933 n. 1775, salvo i casi di comprovata ed eccezionale necessità da far constatare negli atti autorizzatori.

La realizzazione di pozzi per uso domestico è ammessa comunque solo al di fuori delle *Aree di rispetto* delle sorgenti I pozzi dovranno essere realizzati nell'ambito di pertinenza degli edifici e comunque ad una distanza non superiore a 100 metri dall'edificio stesso. Tale distanza può essere aumentata sino ad un massimo di 300 metri qualora il pozzo serva più proprietari costituenti un consorzio; i pozzi con portata di esercizio superiore a 3 litri/sec. potranno essere considerati di interesse pubblico e quindi suscettibili di requisizione da parte dell'Autorità comunale in casi di comprovata necessità pubblica.

Oltre a quanto sopra, in considerazione dell'ipersfruttamento cui è stato sottoposto (gallerie drenanti sulle sorgenti principali) l'acquifero del Monte Amiata, nelle aree in classe 4 di Vulnerabilità della falda qualunque tipo di emungimento idrico a qualunque scopo realizzato è vietato.

ART. 23 LA TUTELA DELLA RISORSA SUOLO

24.1 Prescrizioni generali

Gli obiettivi che il Regolamento Urbanistico intende perseguire nell'ambito della salvaguardia geomorfologica del patrimonio edilizio ed ambientale del Comune di Casteldelpiano sono essenzialmente i seguenti:

- eliminare i rischi per gli insediamenti connessi alla instabilità dei versanti;
- ricondurre ad una dimensione fisiologica i processi di erosione del suolo;
- conservare gli elementi di elevato interesse paesistico e naturalistico.

Il perseguimento degli obiettivi sopra detti si concretizza nella gestione delle trasformazioni degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio. In particolare le azioni da mettere in atto saranno le seguenti:

- su tutto il territorio: favorire ed incentivare gli interventi di regimazione delle acque superficiali e impedire un uso scorretto della risorsa suolo e della vegetazione naturale;
- per gli interventi classificati a Fattibilità 2: a livello di indagini geognostiche di supporto alla progettazione edilizia dovranno essere chiariti i dubbi che permangono sulla stabilità dei versanti;
- per gli interventi classificati a Fattibilità 3: al momento della redazione delle indagini sui P.U.A. o sui progetti I.E.D., il Professionista incaricato dovrà risolvere le problematiche specifiche con studi adeguati e le indagini dovranno essere condotte al livello dell'area nel suo complesso;
- per gli interventi classificati a Fattibilità 4: prima di procedere è necessario predisporre la bonifica ed il consolidamento.

24.2 Zone soggette al Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Ombrone

L'adeguamento al P.A.I. è stato portato a termine avendo presente la normativa di riferimento dettagliata all'Art. 24 delle Norme del PAI dove si dettano i criteri per la classificazione del territorio in funzione del rischio idraulico e del rischio di frana. Tale adeguamento ha comportato, per motivi di coerenza, anche alcune modifiche alle categorie di Pericolosità geologica definite ai sensi della DCR 94/85.

Sono state classificate in **PFME** tutte le aree interessate da fenomeni franosi attivi e relative aree di influenza, nonché le aree che possono essere coinvolte dai suddetti fenomeni (tali aree sono state contemporaneamente classificate in Classe 4 nella Carta della Pericolosità geologica), mentre risultano inserite in **PFE** le aree interessate da fenomeni franosi quiescenti, le aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico (cave), le aree interessate da intensi fenomeni erosivi (calanchi) e da subsidenza.

Non essendo il Comune di Castel del Piano dotato di studi idrologici idraulici, sono state classificate in **PIME** le aree interessate da fenomeni di esondazione documentati. Queste aree corrispondono a quelle classificate in Classe 4 di pericolosità idraulica. In classe **PIE**, come da nota di raccomandazione della URTT di Siena, dovrebbero essere inserite le aree inondabili soggette a fenomeni di esondazione eccezionali perimetrata nella "Carta delle aree inondabili" della Regione Toscana (1995); non essendoci all'interno del territorio comunale aree inondabili così definite, non sono riportate in cartografia aree classificate come PIE.

Al di fuori delle aree classificate a pericolosità molto elevata ed elevata tutto il territorio indagato rientra tra le aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici (dette anche "ambito collinare e montano" o "**dominio geomorfologico idraulico-forestale**"): in tali aree è necessaria una azione di presidio territoriale tesa a prevenire il manifestarsi di dissesti locali e a non indurre squilibri per le aree di valle.

I criteri per la pianificazione nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e a pericolosità da frana elevata e molto elevata sono definiti al Titolo VII delle presenti norme.

24.3 NORME RELATIVE ALL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

24.3.1 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO

Gli studi geologici di supporto alla pianificazione urbanistica contengono la "**Carta della Fattibilità**" (Tavola 05) suddivisa in cinque sezioni in scala 1:2.000:

- Tav. 05 - Casteldelpiano
- Tav. 05 - Montegiovi
- Tav. 05 - Montenero
- Tav. 05 – Pian del Ballo - Tepolini - Marrona
- Tav. 05 – Collevergari - Leccio

Alla presente normativa dovranno uniformarsi le indagini di supporto alle richieste di concessione o autorizzazione edilizia.

In questo capitolo è contenuta una normativa precisa che disciplina la richiesta di indagini geologiche e geotecniche da effettuare per il rilascio delle concessioni edilizie. La necessità di effettuare uno studio geologico e geotecnico di supporto ad ogni intervento pubblico o privato da realizzarsi nel territorio del Comune di Casteldelpiano, nasce dall'applicazione di alcune leggi Nazionali e Regionali e delle relative Circolari applicative, in particolare il **D.M. 14/09/2005 (Norme Tecniche per le Costruzioni)**, le **Dell. R. Toscana n° 94/85 e 230/94**, la **L.R. 5/95** e successive integrazioni, il **P.T.C. della Provincia di Grosseto**, la **L.152/2006 (Norme in materia ambientale)**.

Nella presente normativa si definisce la necessità della realizzazione di **indagini specifiche** intese quali indagini per la **modellazione geologica** che devono essere basate su informazioni proprie del sito dove è previsto l'intervento. Tali informazioni potranno essere ricavate, in funzione dell'importanza dell'opera, attraverso:

- a) accurato rilievo geologico dell'area di intervento;
- b) saggi da effettuarsi con pozzetto scavato a mano, trivella manuale, escavatore meccanico;
- c) prove penetrometriche dinamiche o statiche;
- d) sondaggi geognostici;
- e) prospezioni indirette.

La **modellazione geotecnica** del terreno si potrà ottenere, sempre a discrezione del Tecnico incaricato, attraverso:

- a) esperienza e conoscenze disponibili (solo nel caso di interventi di modesta rilevanza che ricadono in zone ben conosciute dal punto di vista geotecnico);
- b) prove in situ;
- c) prove di laboratorio.

Gli interventi di **Manutenzione Straordinaria, Risanamento e restauro conservativo e Ristrutturazione Edilizia** che prevedano ampliamenti volumetrici e/o di superficie, nonché modifiche degli elementi strutturali aventi interferenza con il terreno fondale, necessitano di modellazione geologica e modellazione geotecnica.

Gli interventi di **Sostituzione edilizia, Addizioni volumetriche, Ristrutturazione urbanistica, Sistemazioni esterne e Nuova costruzione** necessitano sempre di modellazione geologica e modellazione geotecnica.

La Classe di Fattibilità degli interventi sopraelencati andrà assegnata di volta in volta applicando le matrici previste dalla Scheda 3 del PTC della Provincia di Grosseto alle Classi di Rischio del sito definite nel Piano Strutturale.

Gli interventi di **Manutenzione ordinaria** e quelli di **Manutenzione straordinaria e Restauro – risanamento** che non prevedano modifiche degli elementi strutturali, non hanno bisogno di essere corredati da modellazione geologica e modellazione geotecnica.

Le classi di fattibilità, così come convenzionalmente definite nella Delibera C.R. n° 94 del 12 febbraio 1985, sono riportate negli articoli seguenti.

Fattibilità senza particolari limitazioni (Classe 1)

Equivale ad un livello di rischio irrilevante raggiungibile in caso di interventi modesti in zone con pericolosità limitata, oppure per interventi di carattere conservativi e/o di ripristino in aree anche a pericolosità elevata. Gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni e limitazioni.

Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto (Classe 2)

Equivale a livelli di rischio basso raggiungibile in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili a bassa pericolosità. Gli interventi previsti sono attuabili senza particolari condizioni, ma con ulteriori indagini da prevedere a livello di P.U.A. o di progettazione esecutiva.

Fattibilità condizionata (Classe 3)

Equivale ad un livello di rischio medio-alto, come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area (in genere Classe 3 di Pericolosità) e interventi previsti, anche di non eccessivo impegno e bassa vulnerabilità (per esempio edilizia abitativa a basso indice di fabbricabilità). **Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla redazione di P.U.A. che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto. L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.**

Fattibilità limitata (Classe 4)

Equivale a livelli di rischio elevato ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione che non sia puramente conservativa e/o di ripristino in aree a pericolosità elevata (Classe 4), o prevedendo utilizzazioni con elevato valore di vulnerabilità (servizi essenziali, strutture ad utilizzazione pubblica ad elevata concentrazione, strutture ad elevato rischio indotto quali dighe, installazioni industriali con possibile emanazione di materiale nocivo, ecc.) in aree a pericolosità medio-bassa. In questa aree **già a livello di S.U. generale sono da prevedersi specifiche indagini geognostiche e quanto altro necessario per precisare i termini del problema; in base ai risultati di tali studi dovrà essere predisposto un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali particolari ed un programma di controlli necessari a valutare l'esito di tali interventi.**

24.3.2 INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DEL SUOLO

Viene richiesta la modellazione geologica per tutti gli interventi che interessino terreni al di sotto del manto vegetale o della superficie pavimentata. Per gli interventi che

ricadono in aree a pericolosità 3 e 4 la modellazione geologica e geotecnica dei terreni dovrà essere basata su indagini specifiche.

24.3.3 ALTRI INTERVENTI

Per tutti gli interventi speciali che non ricadono in casi sopra menzionati, si dovrà fare esplicito riferimento al **D.M. 14/09/2005 (Norme Tecniche per le Costruzioni)**.

ART. 24 LA TUTELA DEGLI ECOSISTEMI NATURALI, DELLA FLORA, DELLA FAUNA E DEL PAESAGGIO

24.1 A.R.P.A. Monte Amiata (PN22) e A.R. Vetta Amiata

I perimetri dell'A.R.P.A. Monte Amiata (PN22) e A.R. Vetta Amiata sono interamente contenuti all'interno della "Zona di pregio ambientale della Vetta dell'Amiata" (art. 67); per la normativa a loro afferente si rimanda alla normativa della zona richiamata.

24.2 Siti di Importanza Regionale

Relativamente alle emergenze ambientali individuate nella scheda approvata con deliberazione n. 6 del 21/01/2004 da parte della Regione Toscana riguardante il S.I.R. 117 – Cono vulcanico del Monte Amiata e a quanto contenuto nella "Valutazione di incidenza" ("Relazione sulla attività di valutazione" del Piano Strutturale) degli interventi localizzati all'interno del medesimo Sito si dovrà rispettare le seguenti regole generali:

- nella realizzazione di nuovi edifici (vedi annessi agricoli per l'autoconsumo) si dovrà limitare la realizzazione di nuova viabilità realizzando il manufatto nelle vicinanze di strade esistenti;
- tutti gli interventi dovranno avvenire senza l'abbattimento di alberi adulti e quando ciò non sia possibile devono contenere delle misure di compensazione;
- realizzare gli interventi in periodi non coincidenti con i periodi di riproduzione e di nidificazione delle specie protette ed elencate nella scheda citata;

Inoltre i seguenti interventi:

- Realizzazione del depuratore Macinaie o del collettore fognario verso Abbadia S.Salvatore o Castel del Piano (Scheda Norma 1-PU).
- Insiediamento di attività di cinotecnica e di addestramento animali in località Battilardo Scheda Norma 6-PU).
- L'ampliamento di strutture ricettive previsto nella Scheda Norma 1-PU quando tale ampliamento comporta un aumento di superficie coperta maggiore di 70 mq.
- Gli interventi previsti nella Scheda Norma 2-PU

sono obbligati in sede di presentazione del P.U. o della pratica edilizia a includere negli elaborati una "Valutazione di incidenza" sugli impatti che l'intervento ha sulle specie e gli habitat presenti nel Sito.

ART. 25 RISPARMIO ENERGETICO ED ENERGIE RINNOVABILI

Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 23 della L.R. n° 39 del 24/02/2005:

- 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, nel rispetto dei requisiti minimi fissati con il regolamento di cui al comma 7 dell'art. 23 della legge citata;
- Nelle costruzioni di nuovi edifici o nelle ristrutturazioni urbanistiche vi è obbligo di installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici.

L'installazione degli impianti di cui sopra deve ottenere una specifica autorizzazione da parte dell'Ufficio Urbanistica indipendente dalla pratica per l'esecuzione di eventuali altri lavori edilizi.

Relativamente all'installazione di impianti solari per la produzione di energia elettrica (fotovoltaico) si dettano le seguenti norme:

- la realizzazione di impianti fino a 3 Kwatt è soggetta a parere vincolante dell'Uff. Tecnico, oltre le necessarie autorizzazioni di carattere edilizio.
- la localizzazione di impianti fino a 50 Kwatt sfruttando le coperture di edifici industriali-artigianali-commerciali ed in aree con destinazione produttiva-commerciale è a parere vincolante dell'Uff. Tecnico, oltre le necessarie autorizzazioni di carattere edilizio.
- la localizzazione di impianti da 3 fino a 50 kwatt nel territorio urbano non inseriti in area a destinazione produttiva-commerciale e nel territorio aperto necessita di approvazione da parte del Consiglio Comunale;
- la localizzazione di impianti da 50 a 100 kwatt nel territorio urbano inseriti in area a destinazione produttiva-commerciale necessita di approvazione da parte del Consiglio Comunale;
- la localizzazione di impianti oltre a 50 kwatt nel territorio urbano non inseriti in area a destinazione produttiva-commerciale è vietata;
- la localizzazione di impianti oltre i 100 kwatt nel territorio urbano inseriti in area a destinazione produttiva-commerciale necessita di una variante al Regolamento Urbanistico che ne approvi la localizzazione;
- la realizzazione di impianti oltre i 50 kwatt nel territorio aperto necessita di una variante al Piano Strutturale che ne approvi la localizzazione;

CAP.2 ***LA TUTELA DELLE RISORSE
STORICO CULTURALI***

ART. 26 SPAZI PUBBLICI DI RILEVANZA STORICA E/O FUNZIONALE

Sono spazi pubblici che, per rilevanza storica oppure per il ruolo che rivestono all'interno della struttura urbana, rappresentano degli elementi urbani da tutelare e valorizzare. In questi spazi, anche con la predisposizione di specifici progetti di arredo urbano, si dovranno favorire la sosta e il passaggio pedonale, le manifestazioni pubbliche, i mercati all'aperto, l'uso del suolo pubblico da parte di pubblici esercizi (bar e ristoranti)

In tali spazi devono essere conservate le pavimentazioni in pietra, gli elementi di arredo urbano, le recinzioni e le alberature esistenti. Ogni progetto di opera pubblica che intervenga su detti elementi può essere approvato solo previo parere della "Commissione comunale per il paesaggio" prevista dall'art. 89 della L.R. 1/05.

ART. 27 GIARDINI STORICI O DI PREGIO

Nei giardini classificati come “storici” devono essere conservati i percorsi, le pavimentazioni, le alberature esistenti e gli arredi fissi in genere. Quando si ravvisi la necessità della loro sostituzione si dovranno utilizzare materiali, forme e specie vegetali uguali a quelle preesistenti. Modifiche che riguardino dei materiali, etc. preesistenti, il disegno dei percorsi, ovvero l’inserimento di nuovi elementi, potranno essere autorizzati solo previo parere della “Commissione comunale per il paesaggio” prevista dall’art. 89 della L.R. 1/05.

In ogni caso non sono ammissibili frazionamenti e cambi di destinazioni d’uso.

ART. 28 CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

28.1 Classificazione del patrimonio edilizio esistente

Il R.U. suddivide il patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale in cinque classi:

- La classe I a cui appartengono gli edifici presenti nel catasto di impianto ed in quanto tali, ai sensi di quanto previsto dal P.S., oggetto di una specifica schedatura.
- La classe II a cui appartengono i seguenti edifici:
 - a) sono localizzati nel territorio aperto e pur appartenendo a “complessi edilizi” presenti nel catasto di impianto risultano in tutta evidenza (per tipologia edilizia, tecnologia costruttiva, uso dei materiali) essere realizzati dopo il 1940
 - b) non sono presenti nel catasto di impianto ma risultano inseriti all’interno dell’”Ambito della Conservazione” nelle tavole 03;
- La classe III a cui appartengono tutti gli edifici il cui inserimento nel contesto, indipendentemente dal periodo di costruzione, rappresenta un elemento negativo e di sottrazione di qualità urbana o paesaggistica
- La classe IV; a questa classe appartengono tutti gli edifici che non hanno le caratteristiche per essere inseriti nella classi I, II e III, localizzati sia nel territorio aperto che nel territorio urbanizzato ma, in quest’ultimo caso, non nell’”Ambito del Consolidamento”
- La classe V a cui appartengono gli edifici presenti al catasto di impianto per i quali non esiste ancora una scheda di classificazione e, di conseguenza, sono soggetti ad una normativa di conservazione e tutela

La classificazione o l’inserimento di un edificio o di un suo annesso in una scheda di classificazione rappresenta una semplice presa d’atto dell’esistente alla data di compilazione della scheda e non attesta in alcun modo la regolarità urbanistica degli stessi manufatti.

28.2 Edifici classificati in classe I

28.2.1 Regole di classificazione

Gli edifici appartenenti alla classe I sono, sulla base di quanto stabilito dal P.S., oggetto di una specifica schedatura con la quale vengono ulteriormente ri-classificati sulla base del loro valore monumentale, storico, architettonico e relazionale. Per fare questo ogni scheda, al termine della parte descrittiva, contiene una sezione sintetica dove vengono individuati (se presenti) i caratteri di pregio, così suddivisi:

Pregio monumentale:

- **M1** - edificio gravato da vincolo monumentale

Pregio storico:

- **S1** - edificio presente al Catasto Leopoldino e al Catasto di impianto
- **S2** - edificio presente solo al Catasto di impianto

Pregio architettonico:

- **A1** - edificio di valore architettonico

Pregio relazionale:

- **R1** - edificio capace di connotare in sé un determinato ambiente urbano o extraurbano
- **R2** - edificio che, pur non avendo in sé la qualità degli edifici di cui al punto precedente, è elemento costitutivo e determinante di un complesso urbano o extraurbano di alta qualità
- **R3** - edificio non significativo da un punto di vista della relazione con il contesto

Sulla base degli elementi di pregio sopra descritti e presenti o meno in ciascun edificio schedato si ha la ulteriore suddivisione della classe A nelle seguenti sottoclassi:

Classe Ia

Sono inseriti nella **Classe Ia** gli edifici che presentano i seguenti caratteri:

- Tutti gli edifici aventi il carattere **M1**;
- Tutti gli edifici che presentano almeno due dei seguenti caratteri di pregio **S1, A1 o R1**;

Classe Ib

Sono inseriti nella **Classe Ib** gli edifici che presentano i seguenti caratteri:

- Tutti gli edifici che presentano almeno uno dei seguenti caratteri di pregio **S1, A1 o R1**;
- Tutti gli edifici che presentano entrambi i seguenti caratteri di pregio **S2 e R2**;

Classe Ic

Sono inseriti nella **Classe Ic** gli edifici che presentano i seguenti caratteri:

- Tutti gli edifici che presentano almeno uno dei seguenti caratteri di pregio **S2 e R2**;

Classe Id

Sono inseriti nella **Classe Id** gli edifici presenti al catasto di impianto ma che risultano avere una schedatura approvata ai sensi dell'art. 5 della L.R. 59/80 e la cui normativa è fatta slava all'art. 3.

28.2.2 Interventi ammissibili per la classe IA

Per gli edifici classificati in classe Ia sono ammissibili i seguenti interventi:

- MO1) manutenzione ordinaria
- MO2) manutenzione ordinaria con modifiche all'aspetto esteriore degli immobili
- MS) manutenzione straordinaria
- RC) restauro e risanamento conservativo
- RE1) ristrutturazione edilizia - riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari
- RE4) ristrutturazione edilizia - demolizione con fedele ricostruzione
- RE12) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- ST) sistemazioni esterne - nei limiti di quanto previsto dalle norme sulle aree pertinenziali di ciascun Ambito

28.2.3 Interventi ammissibili per la classe IB

Per gli edifici classificati in classe Ib sono ammissibili i seguenti interventi:

- MO1) manutenzione ordinaria
- MO2) manutenzione ordinaria con modifiche all'aspetto esteriore degli immobili
- MS) manutenzione straordinaria
- RC) restauro e risanamento conservativo
- RE1) ristrutturazione edilizia - riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari
- RE2) ristrutturazione edilizia - modifica della superficie delle singole unità immobiliari
- RE4) ristrutturazione edilizia - demolizione con fedele ricostruzione
- RE12) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- ST) sistemazioni esterne - nei limiti di quanto previsto dalle norme sulle aree pertinenziali di ciascun Ambito

28.2.4 Interventi ammissibili per la classe IC

Per gli edifici classificati in classe Ic sono ammissibili i seguenti interventi:

- MO1) manutenzione ordinaria
- MO2) manutenzione ordinaria con modifiche all'aspetto esteriore degli immobili
- MS) manutenzione straordinaria

- RC) restauro e risanamento conservativo
- RE1) ristrutturazione edilizia - riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari
- RE2) ristrutturazione edilizia - modifica della superficie delle singole unità immobiliari
- RE3) ristrutturazione edilizia - completa riorganizzazione funzionale e distributiva dell'organismo edilizio
- RE4) ristrutturazione edilizia - demolizione con fedele ricostruzione
- RE12) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- ST) sistemazioni esterne - nei limiti di quanto previsto dalle norme sulle aree pertinenziali di ciascun Ambito

28.2.5 Interventi ammissibili per la classe ID

Per gli edifici appartenenti alla classe Id sono ammissibili gli interventi previsti nelle N.T.A. approvate con le schedature degli stessi

28.2.6 Ulteriori Interventi ammissibili per gli edifici nella classe IA, IB e IC

La scheda degli edifici appartenenti alle classi Ia, Ib e Ic contiene inoltre:

- una sezione dove si individuano i prospetti, gli elementi edilizi e le finiture esterne da conservare e tutelare
- una sezione dove si individuano gli interventi di trasformazione planivolumetrica che è possibile realizzare
- una sezione dove vengono dettate, qualora lo si reputi necessario, le regole da rispettare per effettuare le trasformazioni planivolumetriche

Gli interventi disposti dalle classi Ia, Ib e Ic e dalle norme presenti in ciascuna scheda di rilievo del patrimonio edilizio extraurbano sono vincolanti anche in presenza di un P.M.A.A.

28.2.7 Precisazione sull'ammissibilità degli interventi RE11

Per gli edifici in classe I l'ammissibilità degli interventi di Ristrutturazione Edilizia RE11 (ampliamenti a tantum nelle zone agricole) necessita di una doppia verifica: quella di carattere urbanistico-edilizio che trova riscontro nella Sezione C della scheda di classificazione dell'edificio e quella riguardante la sua destinazione d'uso che non può trovare riscontro nella scheda citata (le destinazioni d'uso possono cambiare) ma deve essere accertata secondo i presupposti delle norme vigenti in materia, in particolare dalla L.R. 1/2005.

28.3 Edifici classificati in classe II

28.3.1 Regole di classificazione

Gli edifici appartenenti alla classe II vengono ulteriormente suddivisi in due sottocategorie:

- Classe IIa: appartengono alla classe IIa gli edifici realizzati dopo il 1940, localizzati nel territorio aperto e appartenenti a “complessi edilizi” presenti nel catasto di impianto.
- Classe IIb: appartengono alla classe IIb gli edifici non presenti nel catasto di impianto ma che risultano inseriti all’interno dell’”Ambito della Conservazione” delle aree urbane, indipendentemente dalla loro destinazione d’uso.

28.3.2 Schedatura

Gli edifici in classe IIa e IIb vengono catalogati su una specifica scheda semplificata rispetto a quella degli edifici in classe I.

28.3.3 Interventi ammissibili per la classe IIA

Per gli edifici classificati in classe IIa sono ammissibili i seguenti interventi:

- MO1) manutenzione ordinaria
- MO2) manutenzione ordinaria con modifiche all'aspetto esteriore degli immobili
- MS) manutenzione straordinaria
- RC) restauro e risanamento conservativo
- RE1) ristrutturazione edilizia - riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari
- RE2) ristrutturazione edilizia - riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari
- RE3) ristrutturazione edilizia - completa riorganizzazione funzionale e distributiva dell’organismo edilizio
- RE4) ristrutturazione edilizia - demolizione con fedele ricostruzione
- RE5) la demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione
- RE6) le addizioni volumetriche per la realizzazione di vani tecnici e servizi igienici
- RE7) la chiusura di logge, portici, pilotis
- RE8) la realizzazione di portici e loggiati
- RE10) il rialzamento del sottotetto
- RE11) gli ampliamenti una tantum nelle zone agricole (nel caso in cui l’edificio abbia una destinazione d’uso agricola)
- RE12) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- SE) gli interventi di sostituzione edilizia,
- RU) gli interventi di ristrutturazione urbanistica,

La scheda degli edifici appartenenti alla classe IIa contiene inoltre:

- una sezione dove si individuano i prospetti, gli elementi edilizi e le finiture esterne da conservare e tutelare

- una sezione dove vengono dettate, qualora lo si reputi necessario, le regole da rispettare per effettuare le trasformazioni planivolumetriche

Gli interventi di cui sopra sono realizzabili indipendentemente dall'approvazione di un P.M.A.A.

Per gli edifici IIa non sono mai ammissibili i seguenti interventi:

- RE9) le addizioni volumetriche per la realizzazione delle autorimesse;
- AV) le addizioni volumetriche a saturazione dell'indice di fabbricabilità del lotto di pertinenza

28.3.4 Interventi ammissibili per la classe IIB

Per gli edifici classificati in classe IIb sono ammissibili i seguenti interventi:

- MO1) manutenzione ordinaria
- MO2) manutenzione ordinaria con modifiche all'aspetto esteriore degli immobili
- MS) manutenzione straordinaria
- RC) restauro e risanamento conservativo
- RE1) ristrutturazione edilizia - riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari
- RE2) ristrutturazione edilizia - riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari
- RE3) ristrutturazione edilizia - completa riorganizzazione funzionale e distributiva dell'organismo edilizio
- RE4) ristrutturazione edilizia - demolizione con fedele ricostruzione
- RE12) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- ST) sistemazioni esterne - nei limiti di quanto previsto dalle norme sulle aree pertinenziali di ciascun Ambito

La scheda degli edifici appartenenti alla classe IIB contiene inoltre:

- una sezione dove si individuano i prospetti, gli elementi edilizi e le finiture esterne da conservare e tutelare
- una sezione dove si individuano gli interventi di trasformazione planivolumetrica che è possibile realizzare
- una sezione dove vengono dettate, qualora lo si reputi necessario, le regole da rispettare per effettuare le trasformazioni planivolumetriche

Per gli edifici IIB non sono mai ammissibili i seguenti interventi:

- RE11) gli ampliamenti una tantum nelle zone agricole
- AV) le addizioni volumetriche a saturazione dell'indice di fabbricabilità del lotto di pertinenza

28.4 Edifici classificati in classe III

28.4.1 Interventi ammissibili per la classe III

Per gli edifici classificati in classe III sono ammissibili i seguenti interventi:

- MO1) manutenzione ordinaria
- MO2) manutenzione ordinaria con modifiche all'aspetto esteriore degli immobili
- MS) manutenzione straordinaria
- RE12) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- SE) gli interventi di sostituzione edilizia,
- RU) gli interventi di ristrutturazione urbanistica,

28.5 Edifici classificati in classe IV

Appartengono alla classe IV gli edifici aventi una destinazione d'uso specialistica non presenti al catasto d'impianto e non localizzati all'interno dell'Ambito della Conservazione

28.5.1 Regole di classificazione

Gli edifici appartenenti alla classe IV vengono ulteriormente suddivisi in sei sottocategorie:

- Classe IVa: appartengono a questa classe gli edifici destinati in maniera esclusiva o prevalente a **residenza**
- Classe IVb: appartengono a questa classe gli edifici destinati in maniera esclusiva o prevalente a **servizio pubblico** o di pubblica utilità.
- Classe IVc: appartengono a questa classe gli edifici destinati in maniera esclusiva o prevalente ad **attività produttiva** industriale o artigianale.
- Classe IVd: appartengono a questa classe gli edifici destinati in maniera esclusiva o prevalente ad **attività commerciale, uffici e servizi** di carattere privato
- Classe IVe: appartengono a questa classe gli edifici destinati in maniera esclusiva o prevalente ad **attività ricettiva** e ristorazione
- Classe IVf: appartengono a questa classe gli edifici **nel territorio aperto** destinati ad attività agricola o meno

28.5.2 Interventi ammissibili per la classe IVa, IVb, IVc, IVd e IVe

Per detti edifici sono ammissibili i seguenti interventi:

- MO1) manutenzione ordinaria
- MO2) manutenzione ordinaria con modifiche all'aspetto esteriore degli immobili
- MS) manutenzione straordinaria

- RC) restauro e risanamento conservativo
- RE1) ristrutturazione edilizia - riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari
- RE2) ristrutturazione edilizia - riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari
- RE3) ristrutturazione edilizia - completa riorganizzazione funzionale e distributiva dell'organismo edilizio
- RE4) ristrutturazione edilizia - demolizione con fedele ricostruzione
- RE5) la demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione
- RE6) le addizioni volumetriche per la realizzazione di vani tecnici e servizi igienici
- RE7) la chiusura di logge, portici, pilotis
- RE8) la realizzazione di portici e loggiati
- RE9) le addizioni volumetriche per la realizzazione delle autorimesse;
- RE10) il rialzamento del sottotetto
- RE12) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- SE) gli interventi di sostituzione edilizia,
- AV) le addizioni volumetriche a saturazione dell'indice di fabbricabilità del lotto di pertinenza
- RU) gli interventi di ristrutturazione urbanistica,
- ST) sistemazioni esterne - nei limiti di quanto previsto dalle norme sulle aree pertinenziali di ciascun Ambito

28.5.3 Interventi ammissibili per la classe IVf

Alla classe IVf appartengono tutti gli edifici del territorio aperto non oggetto di classificazione e schedatura e quindi non appartenenti alla classe I e alla classe IIa. Questi edifici inoltre si distinguono in tre sub-categorie:

- gli edifici con destinazione agricola (anche residenza agricola e agriturismo);
- gli edifici con destinazione non agricola: residenza non di proprietari di azienda agricola o loro salariati, attività produttive e commerciali non soggette ad una Scheda Norma contrassegnata dalla sigla PU, attività ricettiva non legata ad una azienda agricola;
- gli edifici classificabili nella tipologia dei "seccatoi"

Per gli **edifici con destinazione d'uso agricola** sono ammessi i seguenti interventi:

- MO1) manutenzione ordinaria
- MO2) manutenzione ordinaria con modifiche all'aspetto esteriore degli immobili
- MS) manutenzione straordinaria
- RC) restauro e risanamento conservativo

- RE1) ristrutturazione edilizia - riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari
- RE2) ristrutturazione edilizia - riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari
- RE3) ristrutturazione edilizia - completa riorganizzazione funzionale e distributiva dell'organismo edilizio
- RE4) ristrutturazione edilizia - demolizione con fedele ricostruzione
- RE5) la demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione
- RE6) le addizioni volumetriche per la realizzazione di vani tecnici e servizi igienici
- RE7) la chiusura di logge, portici, pilotis
- RE8) la realizzazione di portici e loggiati
- RE10) il rialzamento del sottotetto
- RE11) gli ampliamenti una tantum delle zone agricole
- RE12) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- SE) gli interventi di sostituzione edilizia,

Per gli **edifici con destinazione d'uso non agricola** sono ammessi gli interventi ammessi per gli edifici con destinazione d'uso agricola ad eccezione degli interventi di Ristrutturazione Edilizia RE11 (ampliamenti una tantum delle zone agricole)

Per gli edifici classificabili nella tipologia dei "seccatoi" sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla specifica norma all'art. 65 punto 11.

28.6 Edifici classificati in classe V

Appartengono a questa classe gli edifici presenti al catasto di impianto per i quali non esiste ancora una scheda di classificazione e, di conseguenza, sono soggetti ad una normativa di conservazione e tutela che li assimila agli edifici appartenenti alla classe Ia.

Per gli edifici classificati in classe V sono ammissibili i seguenti interventi:

- MO1) manutenzione ordinaria
- MO2) manutenzione ordinaria con modifiche all'aspetto esteriore degli immobili
- MS) manutenzione straordinaria
- RC) restauro e risanamento conservativo
- RE1) ristrutturazione edilizia - riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari
- RE4) ristrutturazione edilizia - demolizione con fedele ricostruzione
- RE12) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- ST) sistemazioni esterne - nei limiti di quanto previsto dalle norme sulle aree pertinenziali di ciascun Ambito

***CAP. 3 LA VALUTAZIONE DELLE
AZIONI DEL PIANO***

ART. 29 GENERALITÀ

Gli interventi di trasformazione del territorio comunale soggetti a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), a Piano di Utilizzo (P.U.) e le nuove costruzioni soggette a Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.), in generale, sono subordinati alla verifica dell'obbligo di presentazione della valutazione degli effetti ambientali sulla base di quanto stabilito nella "Relazione sulla valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni".

La verifica deve essere effettuata compilando il modello allegato alla citata relazione. Nel caso in cui la verifica risulti positiva per uno o più indicatori delle risorse valutate occorre presentare fra gli elaborati allegati alla pratica urbanistica (IED, PUA o PU) uno specifico elaborato intitolato "Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni" dove:

1. si descrive le risorse (acqua, suolo, aria, flora, fauna, emergenze ambientali, mobilità e identità del territorio) in stato di fragilità presenti nell'area interessata dall'intervento;
2. si individuano gli impatti delle azioni di trasformazione sulle risorse in stato di fragilità;
3. si individuano le misure da adottare ed idonee ad evitare, ridurre o compensare gli impatti negativi su dette risorse.

L'attività di valutazione da effettuare per ogni indicatore è descritta nella sezione 3 della "Relazione sulla valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni".

TITOLO III

I SERVIZI E LE ATTREZZATURE

PUBBLICHE

ART. 30 AREE PER VIABILITÀ CARRABILE ESISTENTE E DI PROGETTO

Sono zone destinate alla conservazione, alla ristrutturazione, all'ampliamento e alla nuova realizzazione delle infrastrutture per il traffico meccanizzato.

Il R.U. individua nella tavola 04 le aree per viabilità carrabile distinte fra quelle esistenti e quelle di previsione o di trasformazione.

In queste aree l'intervento spetta esclusivamente alle amministrazioni Pubbliche, ai privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione e si attua per intervento diretto a meno che non si tratti di strade individuate all'interno di Piani Urbanistici Attuativi.

I tracciati di progetto individuati nella tavola 04 hanno carattere prescrittivo e, in sede di progettazione esecutiva, possono essere modificati senza comportare una variante al R.U. quando il tracciato rimane all'interno di una fascia 20 mt a partire dalla mezzeria del tracciato previsto dal R.U.

La progettazione dei tracciati nel territorio aperto deve attenersi al criterio di riduzione dell'inquinamento acustico e dell'impatto visivo.

ART. 31 AREE PER PARCHEGGI

Sono aree destinate alla sosta dei veicoli motorizzati.

Il R.U. individua nella tavola 04 le aree a parcheggio esistenti e di previsione.

Per dette aree, in ragione di quanto previsto nel P.S., lo standard da soddisfare ai sensi del D.M. 1444/68 nelle verifiche dell'esistente e delle nuove previsioni è di:

- **2,5 mq per abitante** insediato o da insediare, per l'attività residenziale;
- 5% della superficie territoriale, per le attività produttive;
- 50% della superficie lorda di pavimento per le attività ricettive;
- 50% della superficie lorda di pavimento per le attività direzionali e commerciali

Le verifiche devono essere fatte rapportando le aree a parcheggio di ogni nucleo urbanizzato, U.T.O.E. o Borgo Rurale, con i parametri di calcolo definiti per ogni attività presente al suo interno. Lo standard deve essere soddisfatto all'interno di ogni Piano Attuativo individuato nell'Ambito della Trasformazione e definito nella Scheda Norma relativa.

Le aree a parcheggio si calcolano sommando allo spazio per sosta dei veicoli (15,50 mq per ogni veicolo) le zone di manovra.

In queste aree l'intervento spetta esclusivamente alle amministrazioni Pubbliche, ai privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione e si attua per intervento diretto a meno che non si tratti di parcheggi individuati all'interno di Piani Urbanistici Attuativi.

Le aree a parcheggio sono preferibilmente da arredare con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e con siepi e alberature sul perimetro esterno, al fine di ridurre l'impatto visivo, mentre la pavimentazione sarà, di preferenza, da realizzare con materiali permeabili

ART. 32 AREE PER SERVIZI SCOLASTICI

Il R.U. individua nella tavola 04 le seguenti aree e strutture esistenti destinate a servizi scolastici.

U.TO.E. di Castel del Piano

1. Scuola per l'Infanzia in via Santucci
2. Scuola per l'Infanzia privata
3. Scuola di Base (Elementare) in piazza R. G. T. Carducci
4. Scuola di Base (Media) in via di Montagna

U.TO.E. di Montenero

1. Scuola per l'Infanzia
2. Scuola di Base (Elementare)

Il R.U. non prevede la realizzazione di nuove strutture scolastiche, ma solo l'eventuale ampliamento e potenziamento di quelle esistenti.

In queste aree l'intervento spetta ai soggetti proprietari (pubblici o privati) e si attua per intervento diretto.

Per dette aree, in ragione di quanto previsto nel P.S., lo standard da soddisfare ai sensi del D.M. 1444/68 nelle verifiche dell'esistente e delle nuove previsioni è di **4,5 mq per abitante** insediato o da insediare. Le verifiche devono essere fatte rapportando la AS delle strutture dell'U.T.O.E. di Montenero con la sua popolazione, mentre la rimanente popolazione comunale deve essere messa in rapporto alla AS presente nell'U.T.O.E. di Castel del Piano. L'area scolastica si calcola sommando alle pertinenze degli edifici le superfici lorde di pavimento di questi ultimi.

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi stabiliti nelle classi di appartenenza. Sono consentite nuove costruzioni.

Le nuove costruzioni e gli eventuali ampliamenti devono soddisfare i seguenti parametri urbanistici:

- **If** (indice di edificabilità fondiaria) = 2,5 mc/mq
- **H** (altezza massima) = l'altezza massima dell'edificio attuale
- **nPf** = il numero dei piani dell'edificio attuale
- Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici = Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.

Nelle pertinenze si possono realizzare tutti gli arredi e le sistemazioni inerenti e di servizio alla funzione svolta.

ART. 33 AREE PER SERVIZI COMUNI

Il R.U. individua nella tavola 04 le seguenti strutture per servizi comuni presenti nel territorio comunale:

attività culturali:

- Palazzo Nerucci a Castel del Piano (biblioteca, mediateca, esposizione, convegni, Scuola di Musica)
- la Sala della Musica a Castel del Piano
- il Museo del Vino a Montenero
- il Centro espositivo delle Cantine del Palazzo Comunale

attività per lo spettacolo:

- il Teatro Amiantino a Castel del Piano
- Il Cinema a Castel del Piano

attività assistenziali e sanitarie:

- la Residenza Sanitaria Assistita di Castel del Piano
- ambulatorio di Montenero e di Montegiovi

attività religiose:

- il centro parrocchiale a Castel del Piano
- edifici di culto vari

attività sportiva al chiuso:

- palestra stadio comunale

attività amministrativa:

- sede comunale
- sede INPS

altri servizi pubblici:

- gli Uffici Postali di Castel del Piano, Montegiovi e Montenero
- la Caserma dei Carabinieri a Castel del Piano

Il R.U. non prevede la realizzazione di nuove strutture di interesse comune, ma solo l'eventuale ampliamento e potenziamento di quelle esistenti. Nuove strutture di interesse comune sono comunque realizzabili all'interno di edifici esistenti, nel rispetto delle norme sul patrimonio edilizio esistente.

In queste aree l'intervento spetta alle amministrazioni Pubbliche o ai privati, nel caso in cui i servizi (ad esempio cinema) siano a gestione privata.

Per dette aree lo standard da soddisfare ai sensi del D.M. 1444/68 nelle verifiche dell'esistente e delle nuove previsioni è di **2,0 mq per abitante** insediato o da insediare. Le verifiche devono essere fatte rapportando la area per servizi comuni presenti su tutto il territorio comunale all'intera popolazione comunale. L'area si calcola sommando alle pertinenze degli edifici le superfici lorde di pavimento di questi ultimi.

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi stabiliti nelle classi di appartenenza e nelle eventuali schede di classificazione.

Gli ampliamenti ammessi devono soddisfare i seguenti parametri urbanistici:

- **If** (indice di edificabilità fondiaria) = 2,5 mc/mq
- **H** (altezza massima) = l'altezza massima dell'edificio attuale
- **nPf** = il numero dei piani dell'edificio attuale
- Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici = Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.

Nelle pertinenze si possono realizzare tutti gli arredi e le sistemazioni inerenti e di servizio alla funzione svolta.

ART. 34 AREE CIMITERIALI

Il R.U. individua nella tavola 04 le aree cimiteriali di Castel del Piano, Montegiovi e Montenero.

Il R.U. non prevede la realizzazione di nuove aree cimiteriali, ma solo l'eventuale ampliamento e potenziamento di quelle esistenti.

In queste aree l'intervento spetta esclusivamente alle amministrazioni Pubbliche e si attua per intervento diretto.

Nelle zone cimiteriali si osservano disposizioni di cui alla legge 24 luglio 1934, n. 1265 Testo unico delle leggi sanitarie e successive modifiche ed integrazioni ed i seguenti indici e parametri:

- 10 mq di parcheggi ogni 200 mq di area cimiteriale

ART. 35 AREE PER IL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E LE ATTIVITÀ SPORTIVE

Il R.U. individua nella tavola 04 le aree per il verde pubblico attrezzato e le attività sportive all'aperto.

Per dette aree, in ragione di quanto previsto nel P.S., lo standard da soddisfare ai sensi del D.M. 1444/68 nelle verifiche dell'esistente e delle nuove previsioni è di:

- **9,00 mq per abitante** insediato o da insediare, per l'attività residenziale;
- 5% della superficie territoriale, per le attività produttive;
- 30% della superficie lorda di pavimento per le attività ricettive;
- 30% della superficie lorda di pavimento per le attività direzionali e commerciali.

Le verifiche devono essere fatte rapportando le aree verdi di ogni nucleo urbanizzato, U.T.O.E. o Borgo Rurale, con i parametri di calcolo definiti per ogni attività presente al suo interno. Lo standard deve essere soddisfatto all'interno di ogni Piano Attuativo individuato nell'Ambito della Trasformazione e definito nella Scheda Norma relativa.

In queste aree l'intervento spetta esclusivamente alle amministrazioni Pubbliche, ai privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione e si attua per intervento diretto a meno che non si tratti di aree individuate all'interno di Piani Urbanistici Attuativi.

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi stabiliti nelle classi di appartenenza e nelle eventuali schede di classificazione.

Il verde pubblico attrezzato si compone di "Aree per verde di connessione e di filtro", "Aree a verde attrezzato" e "Aree per le attività sportive"

35.1 Verde di connessione e di filtro

Il verde filtro svolge una funzione di separazione spaziale, visiva, acustica tra zone con destinazioni d'uso differenti e non compatibili, ovvero svolge una funzione di semplice delimitazione di zona e arredo urbano.

Il verde di connessione ha una funzione di connessione fra le aree verdi attrezzate, le aree per attività sportive ed altri spazi pubblici.

In queste aree sono possibili solo interventi di realizzazione di arredo elementare (installazione di segnaletica, impianti di pubblica illuminazione, realizzazione di piccole zone di sosta, ecc.)

35.2 Verde attrezzato

Sono zone destinate a parchi e giardini pubblici, per il gioco dei bambini e dei ragazzi, e per la ricreazione ed il riposo degli adulti.

In queste zone non meno del 65% della superficie deve essere sistemata a verde, con coperture erbacee, arbustive o arboree. La restante superficie può essere interessata da piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, da percorsi pedonali e ciclabili e da parcheggi scoperti.

Gli eventuali parcheggi scoperti possono essere previsti soltanto in posizione perimetrale.

35.3 Aree per le attività sportive

Sono zone destinate agli impianti per attività sportive coperti o scoperti quali piscine, palestre, palazzi dello sport. In queste zone sono ammesse strutture per il ristoro del pubblico e di servizio agli impianti.

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

- **If** (indice di edificabilità fondiaria) = 1,5 mc/mq
- **H** (altezza massima) = 10 mt
- **nPf** (numero piani fuori terra) = 2
- **Dc** (distanza minima dai confini) = ml 6 quando non si costruisce in aderenza
- **Ds** (distanza da strade o spazi pubblici) = ml 8, quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare

All'interno delle aree devono essere realizzati parcheggi scoperti di servizio e possono essere realizzati spazi di verde attrezzato e verde di connessione e filtro secondo quanto sopra specificato per questo tipo di aree.

ART. 36 AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI A SCALA TERRITORIALE

36.1 Definizione

Rappresentano le attrezzature ed i servizi destinati a soddisfare i bisogni di una utenza a scala sovracomunale, e corrispondono alle zone territoriali omogenee "F" del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444

Il R.U. individua come presenti all'interno del territorio comunale le seguenti attrezzature:

- il Presidio Ospedaliero di Castel del Piano
- il Liceo Scientifico di Castel del Piano
- L'Area Sciistica Attrezzata delle "Macinaie, Contessa e Vetta"

Essendo servizi a scala territoriale le verifiche degli standard vanno fatte in rapporto ad una popolazione sovra-comunale, come sovra-comunale, del resto, è la programmazione-pianificazione che gestisce. In ragione di ciò si ritiene non pertinente e di conseguenza si omette la verifica dello standard alla scala del P.R.G.

36.2 Presidio ospedaliero di Castel del piano

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi stabiliti nelle classi di appartenenza: classe I per l'edificio più vecchio e classe IVb per gli altri edifici. Sono consentite nuove costruzioni.

Le nuove costruzioni e gli eventuali ampliamenti devono soddisfare i seguenti parametri urbanistici:

1. **If** (indice di edificabilità fondiaria) = 4 mc/mq
2. **H** (altezza massima) = l'altezza massima dell'edificio attuale
3. **nPf** = il numero dei piani dell'edificio attuale
4. Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici = Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.

Nelle pertinenze si possono realizzare tutti gli arredi e le sistemazioni inerenti e di servizio alla funzione svolta.

Il Liceo Scientifico di Castel del Piano

Sull'edificio esistente sono consentiti tutti gli interventi previsti per la classe IVb. Sono consentite nuove costruzioni.

Le nuove costruzioni e gli eventuali ampliamenti devono soddisfare i seguenti parametri urbanistici:

1. **If** (indice di edificabilità fondiaria) = 2 mc/mq
2. **H** (altezza massima) = 10 mt
3. **nPf** = il numero dei piani dell'edificio attuale
4. Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici = Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.

Nelle pertinenze si possono realizzare tutti gli arredi e le sistemazioni inerenti e di servizio alla funzione svolta.

L'Area Sciistica Attrezzata delle "Macinaie, Contessa e Vetta

Per l'Area sciistica attrezzata della montagna valgono le norme di cui agli articoli 24 e 67 e quanto stabilito nella Scheda Norma 2PU.

TITOLO IV

IL TERRITORIO URBANIZZATO

CAP.1 DISPOSIZIONI GENERALI RIGUARDANTI IL TERRITORIO URBANIZZATO

ART. 37 LOCALI INTERRATI

Nel territorio urbanizzato può essere realizzato esclusivamente un unico piano interrato avente dimensione massima pari alla proiezione della Superficie coperta (SC) dell'edificio soprasuolo.

All'esterno del piano interrato come individuato sopra può essere realizzato solo uno scannafosso con una profondità non superiore a 100 cm.

Prescrizioni diverse possono essere date esclusivamente nelle Schede Norma di ogni singolo intervento.

ART. 38 MANUFATTI EDILIZI MINORI DEL TERRITORIO URBANIZZATO

38.1 Gazebo

Il Gazebo è un manufatto di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi, costituito da una struttura verticale astiforme in metallo o legno, con copertura in tela, canniccio, legno, ferro o vetro, completamente aperto su tutti i lati ed avente:

- 1) Altezza al colmo < m. 3,50;
- 2) Superficie coperta
 - minore di mq. 16,00 per residenze;
 - minore di mq. 36,00 per pubblici esercizi, realizzabili anche in due elementi.

Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente un proprio resede di pertinenza o per ciascuna pertinenza condominiale.

Al fine del calcolo della verifica sulla Superficie permeabile (Spm) della pertinenza la superficie da considerare impermeabilizzata è data dalla proiezione sul terreno del perimetro delle strutture perimetrali.

38.2 Pergolato

Il pergolato è una struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale o ricettiva composta da elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali in legno o metallo, atta a consentire il sostegno al verde rampicante. Gli elementi orizzontali non possono essere impostati ad una quota superiore a m. 3,00.

La superficie occupata dal pergolato non può eccedere mq. 20,00, per le residenze, e i 40,00 mq, per le attività ricettive, e non è valutata come superficie impermeabilizzata, salvo la presenza di sottostanti pavimentazione o strutture che limitino la permeabilità del suolo.

È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie sopra indicata.

È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato, l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente la realizzazione o il mantenimento.

38.3 Pensilina

La pensilina è una struttura composta da elementi verticali in legno o metallo e da una copertura in vetro o metallo, con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede all'ingresso del fabbricato.

L'altezza del colmo non deve essere inferiore a m. 3,00, la larghezza non deve essere superiore a m. 2,00 ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o inferriate o simili.

Al fine del calcolo della verifica sulla Superficie permeabile (Spm) della pertinenza dove si va a installare la superficie da considerare impermeabilizzata è data dalla proiezione sul terreno della copertura.

38.4 Manufatti per il rimessaggio attrezzi

Sono a servizio delle attività di orticoltura e giardinaggio e devono:

- essere appoggiati e/o ancorati al suolo;
- avere una dimensione massima di 5 mq e un'altezza massima di 2,20 cm;
- avere una unica porta di ingresso ed un'unica finestra;
- essere realizzati non in muratura ma in materiali leggeri legno, metallo etc.

Al fine del calcolo della verifica sulla Superficie permeabile (Spm) della pertinenza, la superficie da considerare impermeabilizzata è data dalla proiezione sul terreno del perimetro delle strutture perimetrali.

38.5 Recinzioni

Per recinzione si intende qualsiasi delimitazione di aree scoperte, sia essa costituita da muraure, elementi prefabbricati, inferriate, reti o siepi.

La recinzione posta a delimitazione verso uno spazio pubblico deve avere un'altezza massima di m. 1,80 e deve essere realizzata in muratura per una altezza non inferiore a m. 1,00 e non superiore a m. 1,80. L'eventuale parte eccedente, fino all'altezza di m 1,80, deve essere realizzata con ringhiera o rete.

La recinzione posta a delimitazione verso uno spazio privato deve avere un'altezza massima di m. 2,50 e può essere realizzata in muratura, con ringhiera, reti o siepi. Nel caso in cui si realizzi in muratura la sua altezza non può superare m. 1,80. L'eventuale parte eccedente, fino all'altezza di m 2,50, deve essere realizzata con ringhiera o rete.

38.6 Piscine

Per piscine si intende una struttura accessoria atta a consentire l'attività di balneazione.

La realizzazione di piscine nel territorio urbanizzato è consentita alle seguenti condizioni:

- deve essere realizzata in una pertinenza di un edificio residenziale o a carattere ricettivo;
- deve avere una profondità non superiore a m. 2,20;

- deve avere una estensione superficiale non superiore a m. 120 per l'attività ricettiva e m. 80 per l'attività residenziale;
- deve essere completamente interrata, così come deve essere interrato l'eventuale vano tecnico;
- la distanza dai confini di proprietà del "bordo vasca" non deve essere inferiore a m. 3;
- deve avere un approvvigionamento idrico completamente autonomo dall'acquedotto pubblico.

Al fine del calcolo della verifica sulla Superficie permeabile (Spm) della pertinenza la superficie da considerare impermeabilizzata è data dalla superficie della "vasca" più il bordo di m. 1 intorno ad essa.

38.7 Serre per giardinaggio e orti urbani

Sono realizzate con struttura metallica o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con una superficie massima di mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a m. 2,20, destinate a ricovero di piante e di attrezzi da giardino.

Possono essere realizzate nel numero massimo di una per ciascuna pertinenza.

Al fine del calcolo della verifica sulla Superficie permeabile (Spm) della pertinenza la superficie da considerare impermeabilizzata è data dalla proiezione sul terreno della copertura.

38.8 Arredi da giardino vari

Sono considerati arredi da giardino gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto quali:

- percorsi pedonali o aree di sosta realizzate in pietra, ghiaia, etc.
- barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva non superiore a mq. 2,00 ed aventi altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a m. 2,00 e nel numero massimo di uno per resede di pertinenza.
- arredi quali panchine, attrezzature per gioco varie;
- campi da bocce in terra;

Al fine del calcolo della verifica sulla Superficie permeabile (Spm) della pertinenza sono da calcolare solo le proiezioni a terra dei barbecue.

CAP. 2 ***AMBITO DELLA
CONSERVAZIONE***

ART. 39 **DEFINIZIONE**

L'Ambito della Conservazione comprende le zone di più antico impianto delle U.T.O.E. di Castel del Piano, Montegiovi e Montenero, con una corrispondenza alle "zone omogenee di tipo A" del D.M. n° 1444 del 2/4/1968. La perimetrazione dell'Ambito riprende i confini dei "Tessuti edilizi consolidati" definiti nel Piano Strutturale con le correzioni conseguenti al maggiore dettaglio di analisi e di scala di rappresentazione che il Regolamento Urbanistico comporta.

Nell'Ambito della Conservazione è, in linea generale, possibile intervenire sugli edifici esistenti con interventi di manutenzione, ristrutturazione e ampliamento (in relazione alla classificazione di ogni singolo edificio), mentre non è mai possibile costruire edifici ex novo. È inoltre possibile la realizzazione di Piani di Recupero.

L'Ambito della Conservazione si suddivide in:

- **Ambito A1** che comprende i tessuti di più antico impianto presenti al catasto Leopoldino;
- **Ambito A2** che comprende le espansioni ottocentesche e della prima metà del '900 presenti al catasto di Impianto

ART. 40 INTERVENTI VIETATI IN ATTESA DELL'APPROVAZIONE DEL "PIANO DELLE FACCIAE E DEGLI ARREDI DEGLI SPAZI PUBBLICI"

Ai sensi di quanto stabilito all'art. 38 del P.S., in attesa dell'approvazione del Piano di cui si tratta, nell'Ambito della Conservazione sono vietati i seguenti interventi:

- la modifica delle facciate prospicienti gli spazi pubblici per gli edifici classificati in classe I.
- l'uso di colori accesi e comunque in contrasto con i colori degli edifici vicini nella coloritura delle facciate
- la realizzazione di terrazze, loggiati e scale esterne visibili da spazi pubblici esclusivamente nell'Ambito A1
- la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture
- l'utilizzo di elementi non in cotto nel rifacimento dei manti di copertura dei tetti per gli edifici classificati in classe I
- la realizzazione di tetti piani

ART. 41 INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

All'interno dell'Ambito della Conservazione abbiamo edifici classificati in:

- classe Ia, Ib, Ic, Id
- classe IIb
- classe III

Agli edifici esistenti si applicano le norme di cui all'art. 28, integrate da quanto previsto nella eventuale scheda di classificazione di ogni singolo edificio e dalle norme sotto specificate.

41.1 Interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE5, RE6, RE8, RE9) e di Sostituzione Edilizia (SE)

Nel caso in cui le norme citate consentano gli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE5, RE6, RE8, RE9) e di Sostituzione Edilizia (SE) si applicano i seguenti parametri:

- **H** (altezza massima) = quella dell'edificio da ampliare o quella degli edifici contigui o limitrofi
- Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici = Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.

41.2 Interventi di Addizione volumetrica (Av)

Nel caso in cui le norme citate consentano le "Addizioni volumetriche (AV)" cioè gli ampliamenti degli edifici esistenti a saturazione dell'indice di fabbricabilità del lotto di pertinenza si applicano i seguenti parametri:

- **If** (indice di edificabilità fondiaria)
 - **If = 2,00** mq/mq per l'Ambito **A1**
 - **If = 1,5** mq/mq per l'Ambito **A2**
- **Rc** (rapporto di copertura fondiario)
 - **If = 35%** per l'Ambito **A1**
 - **If = 30%** per l'Ambito "2"
- **H** (altezza massima) = quella dell'edificio da ampliare o quella degli edifici contigui o limitrofi
- Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici = Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.

ART. 42 INTERVENTI SULLE PERTINENZE E GLI SPAZI APERTI PRIVATI

42.1 Pertinenze degli edifici con piano terra destinato ad attività residenziale

Nelle aree di pertinenza delle unità immobiliari destinate a residenza sono possibili tutti gli interventi di arredo (non costituenti volume) necessari alla loro sistemazione a giardino, a cortile, ad orto, compresi fra quelli previsti all'art. 38 "Manufatti edilizi minori del territorio urbanizzato") purché la **Superficie Permeabile** (Spm) risulti maggiore o uguale al **50%** dell'intera superficie pertinenziale e purché siano realizzati con materiali che si integrano con il contesto urbano.

La realizzazione delle **autorimesse** fuori terra in deroga all'indice di fabbricabilità (If), come prevista all'art. 7 punto 8, è vietata nell'Ambito A1.

42.2 Pertinenze degli edifici con piano terra destinato ad attività industriale, artigianale e commerciale

Nelle aree di pertinenza delle unità immobiliari destinate ad attività industriale, artigianale e commerciale è possibile realizzare tutti gli interventi (non costituenti volume) necessari all'uso pertinenziale, realizzare parcheggi di servizio e manufatti appoggiati o ancorati al suolo purché la **Superficie Permeabile** (Spm) risulti maggiore o uguale al **40%** dell'intera superficie pertinenziale e purché siano realizzati con materiali che si integrano con il contesto urbano.

42.3 Pertinenze degli edifici con piano terra destinato ad attività ricettiva

Nelle aree di pertinenza delle unità immobiliari destinate ad attività ricettiva sono possibili tutti gli interventi di arredo (non costituenti volume) necessari alla loro sistemazione a giardino e spazio di relazione compresi fra quelli previsti all'art. 38 "Manufatti edilizi minori del territorio urbanizzato") purché la **Superficie Permeabile** (Spm) risulti maggiore o uguale al **50%** dell'intera superficie pertinenziale e purché siano realizzati con materiali che si integrano con il contesto urbano.

È possibile inoltre realizzare campi da tennis, minigolf, bocce, etc. rispettando il vincolo della Superficie Permeabile di cui sopra nel caso di usi di pavimentazioni impermeabili.

42.4 Aree destinate a verde privato non di pertinenza degli edifici

Nelle aree private non di pertinenza degli edifici è possibile la realizzazione:

- delle recinzioni secondo quanto previsto dall'art. 38;
- di orti, con possibilità di costruire una piccola struttura, esclusivamente in legno, per il rimessaggio delle attrezzature e secondo quanto previsto dall'art. 38;

- di frazionamento e/o accorpamento ad aree pertinenziali contigue.

Relativamente all'applicazione dell'Indice di edificabilità fondiaria (If) per il calcolo di eventuale addizione volumetrica (AV) negli accorpamenti a pertinenze non può essere computata una superficie maggiore del 30% della superficie del lotto di destinazione; è fatta salva la possibilità di acquisire una superficie maggiore per realizzare le strutture ammesse per le aree pertinenziali.

Le aree a verde privato sono aree non urbanizzate collocate all'interno dei perimetri che il Piano Strutturale ritiene consone a contenere attività urbane ma che il presente R.U. non destina a dette funzioni. La loro eventuale e futura trasformazione in aree destinate a contenere attività urbane (nuova edificazione, strade, parcheggi, verde pubblico, etc.) è realizzabile con una semplice variante al R.U. e non al P.S. come invece è d'obbligo per le aree collocate nell'Ambito della Tutela.

ART. 43 LE DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Ai sensi del comma 2 dell'art. 4 della Legge Regionale 23 maggio 1994 n. 39, nell'Ambito della Conservazione sono ammesse le seguenti attività:

- residenziale
- artigianale, esclusivamente per la sub-categoria b.3 di base (entro i 400 mq di Su)
- commerciale, esclusivamente per la sub-categoria c.3 (entro i 400 mq di Su)
- turistico-ricettive
- direzionali e di servizio;
- pubbliche o di interesse pubblico;

Sono fatte salve le attività industriali e artigianali e le attività commerciali con Su maggiore di 400 mq esistenti al momento dell'adozione del piano.

***CAP. 3 AMBITO DEL
CONSOLIDAMENTO***

ART. 44 DEFINIZIONE

L'Ambito del Consolidamento comprende le zone di più recente formazione suscettibili di limitati incrementi di carico abitativo a saturazione o a completamento dell'edificato esistente, con una corrispondenza alle "zone omogenee di tipo B" del D.M. n° 1444 del 2/4/1968. Tale Ambito è incluso nelle zone classificate come "Tessuti edilizi da consolidare" dal Piano Strutturale per i centri urbani maggiori di Castel del Piano, Montegiovi e Montenero e nelle zone classificate come "Borghi rurali" per le frazioni di Pian del Ballo, Topolini, Marrona-Casidore, Leccio e Collevergari.

Nell'Ambito del Consolidamento, oltre agli interventi specificati per l'Ambito della Conservazione, è possibile realizzare nuovi edifici sia tramite intervento edilizio diretto che tramite la realizzazione di piccoli Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

L'Ambito del Consolidamento è suddiviso in:

- **Ambito B1** che comprende aree a prevalente destinazione residenziale con tessuto edilizio compatto;
- **Ambito B2** che comprende aree a prevalente destinazione residenziale con tessuto edilizio compatto sfrangiato
- **Ambito B3** che comprende aree a prevalente destinazione industriale, artigianale e/o commerciale
- **Ambito B4** che comprende aree a prevalente destinazione pubblica o di interesse pubblico

ART. 45 INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

All'interno dell'Ambito del Consolidamento abbiamo edifici classificati in:

- classe Ia, Ib, Ic, Id
- classe III
- classe IVa, IVb, IVc, IVd e IVe

Agli edifici esistenti si applicano le norme di cui all'art. 28, integrate da quanto previsto nella eventuale scheda di classificazione di ogni singolo edificio e dalle norme sotto specificate.

45.1 Interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE5, RE6, RE8, RE9) e di Sostituzione Edilizia (SE)

Nel caso in cui le norme citate consentano gli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE5, RE6, RE8, RE9) e di Sostituzione Edilizia (SE) si applicano i seguenti parametri:

- **H** (altezza massima) = quella dell'edificio da ampliare o quella degli edifici contigui o limitrofi
- Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici = Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.

45.2 Interventi di Addizione volumetrica (Av)

Nel caso in cui le norme citate consentano le "Addizioni volumetriche (AV)" cioè gli ampliamenti degli edifici esistenti a saturazione dell'indice di utilizzazione del lotto di pertinenza si applicano i seguenti parametri

45.2.1 Edifici classificati nelle classi Ia, Ib, Ic, Id, IVa e IVe

- **If** (indice di edificabilità fondiaria)
 - **If = 1,50** mq/mq per l'Ambito **B1**
 - **If = 1,00** mq/mq per l'Ambito **B2**
- **Rc** (rapporto di copertura fondiario)
 - **If = 30%** per l'Ambito **B1**
 - **If = 25%** per l'Ambito **B2**
- **H** (altezza massima) = quella dell'edificio da ampliare o quella degli edifici contigui o limitrofi
- Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici = Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.

45.2.2 Edifici classificati nella classe IVb

Si applicano le norme contenute al Titolo III – I servizi e le attrezzature pubbliche

45.2.3 Edifici classificati nella classe IVc e IVd

- **Sc** (Superficie coperta) = 50% della superficie fondiari del lotto
- **H** (altezza massima)
 - **H** = quella dell'edificio da ampliare o quella degli edifici contigui o limitrofi per gli Ambiti **B1 e B2**
 - **H = 7,50** per l'Ambito **B3**
 - Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici = Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.

La superficie degli ampliamenti sommata alla superficie esistente in ogni caso non potrà superare le seguenti dimensioni:

- 400 mq per gli Ambiti B1 e B2;
- 2.000 mq per l'Ambito B3

ART. 46 INTERVENTI SULLE PERTINENZE E GLI SPAZI APERTI PRIVATI

46.1 Pertinenze degli edifici a con piano terra destinato ad attività residenziale

Nelle aree di pertinenza delle unità immobiliari destinate a residenza sono possibili tutti gli interventi di arredo (non costituenti volume) necessari alla loro sistemazione a giardino, a cortile, ad orto, compresi fra quelli previsti all'art. 38 "Manufatti edilizi minori del territorio urbanizzato") purché la **Superficie Permeabile** (Spm) risulti maggiore o uguale al **50%** dell'intera superficie pertinenziale e purché siano realizzati con materiali che si integrano con il contesto urbano.

46.2 Pertinenze degli edifici con piano terra destinato ad attività industriale, artigianale e commerciale

Nelle aree di pertinenza delle unità immobiliari destinate ad attività industriale, artigianale e commerciale è possibile realizzare tutti gli interventi (non costituenti volume) necessari all'uso pertinenziale, realizzare parcheggi di servizio e manufatti appoggiati o ancorati al suolo purché la **Superficie Permeabile** (Spm) risulti maggiore o uguale al **40%** dell'intera superficie pertinenziale e purché siano realizzati con materiali che si integrano con il contesto urbano.

46.3 Pertinenze degli edifici con piano terra destinato ad attività ricettiva

Nelle aree di pertinenza delle unità immobiliari destinate ad attività ricettiva sono possibili tutti gli interventi di arredo (non costituenti volume) necessari alla loro sistemazione a giardino e spazio di relazione compresi fra quelli previsti all'art. 38 "Manufatti edilizi minori del territorio urbanizzato") purché la **Superficie Permeabile** (Spm) risulti maggiore o uguale al **50%** dell'intera superficie pertinenziale e purché siano realizzati con materiali che si integrano con il contesto urbano.

È possibile inoltre realizzare campi da tennis, minigolf, bocce, etc. rispettando il vincolo della Superficie Permeabile di cui sopra nel caso di usi di pavimentazioni impermeabili.

46.4 Aree destinate a verde privato non di pertinenza degli edifici

Nelle aree private non diretta pertinenza degli edifici è possibile la realizzazione:

- delle recinzioni secondo quanto previsto dall'art. 38;
- di orti, con possibilità di costruire una piccola struttura, esclusivamente in legno, per il rimessaggio delle attrezzature e secondo quanto previsto dall'art. 38;
- di frazionamento e/o accorpamento ad aree pertinenziali contigue.

Relativamente all'applicazione dell'Indice di edificabilità fondiaria (If) per il calcolo di eventuale addizione volumetrica (AV) negli accorpamenti a pertinenze non può essere computata una superficie maggiore del 30% della superficie del lotto di destinazione; è fatta salva la possibilità di acquisire una superficie maggiore per realizzare le strutture ammesse per le aree pertinenziali.

Le aree a verde privato sono aree non urbanizzate collocate all'interno dei perimetri che il Piano Strutturale ritiene consone a contenere attività urbane ma che il presente R.U. non destina a dette funzioni. La loro eventuale e futura trasformazione in aree destinate a contenere attività urbane (nuova edificazione, stadi, parcheggi, verde pubblico, etc.) è realizzabile con una semplice variante al R.U. e non al P.S. come invece è d'obbligo per le aree collocate nell'Ambito della Tutela.

ART. 47 AREE CON ATTIVITÀ INCOMPATIBILE CON LA LORO LOCALIZZAZIONE

Sono individuate come aree contenenti attività incompatibili con la loro localizzazione le seguenti aree:

- l'area dello stabilimento "Corsini" in via Pozzo Stella.

Relativamente agli edifici o attrezzature presenti all'interno di dette aree sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- MO1) manutenzione ordinaria
- MO2) manutenzione ordinaria con modifiche all'aspetto esteriore degli immobili
- MS) manutenzione straordinaria
- RC) restauro e risanamento conservativo
- RE1) ristrutturazione edilizia - riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari
- RE12) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- ST) sistemazioni esterne - nei limiti di quanto previsto dalle norme sulle aree pertinenziali di ciascun Ambito

ART. 48 LE DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

48.1 Zone B1 e B2

Ai sensi del comma 2 dell'art. 4 della Legge Regionale 23 maggio 1994 n. 39, nelle zone B1 e B2 dell'Ambito del Consolidamento sono ammesse le seguenti attività:

- residenziale
- artigianale, esclusivamente per la sub-categoria b.3 di base (entro i 400 mq di Su)
- commerciale, esclusivamente per la sub-categoria c.3 (entro i 400 mq di Su)
- turistico-ricettive
- direzionali e di servizio;
- pubbliche o di interesse pubblico;

Sono fatte salve le attività industriali e artigianali e le attività commerciali con Su maggiore di 400 mq esistenti al momento dell'adozione del piano.

48.2 Zone B3

Ai sensi del comma 2 dell'art. 4 della Legge Regionale 23 maggio 1994 n. 39, nelle zone B3 e dell'Ambito del Consolidamento sono ammesse le seguenti attività:

- artigianale, esclusivamente per la sub-categoria b.3 di base (entro i 400 mq di Su) e per la sub-categoria b.2 intermedie (dai 400 ai 2.000 mq di Su)
- commerciale, esclusivamente per la sub-categoria c.3 (entro i 400 mq di Su) e per la sub-categoria c.2 intermedie (dai 400 ai 2.000 mq di Su)
- direzionali e di servizio;

48.3 Zone B4

Ai sensi del comma 2 dell'art. 4 della Legge Regionale 23 maggio 1994 n. 39, nelle zone B4 e dell'Ambito del Consolidamento sono ammesse le seguenti attività

- pubbliche o di interesse pubblico;
- direzionali e di servizio;
- turistico-ricettive

ART. 49 LE AREE DESTINATE A TRASFORMAZIONE EDILIZIA

Le aree soggette a trasformazione edilizia si distinguono da quelle inserite all'interno dell'Ambito della Trasformazione Urbana per l'entità dell'impatto sull'organismo urbano esistente: mentre le prime riguardano l'inserimento di un modesto numero di edifici (molto spesso un singolo edificio) all'interno di detto organismo le seconde riguardano l'ampliamento significativo o la trasformazione significativa di una vasta area dello stesso.

Le aree destinate a trasformazioni edilizie sono normate attraverso specifiche Schede Norma e suddivise in aree trasformabili con Intervento Edilizio Diretto (IED) e aree trasformabili tramite Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

A causa della difficoltà a sovrapporre la Carta Tecnica Regionale georiferita, che è la base di lavoro del R.U., e le Mappe Catastali georiferite le dimensioni delle aree di trasformazione edilizia riportate nelle tavole e nelle Schede Norma potranno subire delle modifiche dimensionali nel caso in cui in sede di progettazione si dimostri una diversa dimensione delle particelle catastali rispetto all'area di trasformazione individuata.

Le aree trasformabili con Intervento Edilizio Diretto e quelle trasformabili tramite Piano Urbanistico Attuativo sono individuate e contraddistinte nelle Tav. 04 rispettivamente dalla sigla IED e PUA preceduta da un numero progressivo.

L'elaborato "03 – Schede Norma del territorio urbanizzato" contiene le schede, con le relative norme, di ogni intervento di trasformazione individuato nelle Tav. 04.

**ART. 50 PERTINENZE DEGLI EDIFICI DI NUOVA
REALIZZAZIONE NELLE AREE DESTINATE A
TRASFORMAZIONE EDILIZIA NELL'AMBITO
DEL CONSOLIDAMENTO**

Nelle pertinenze degli edifici realizzati nelle aree destinate a trasformazione edilizia nell'Ambito del Consolidamento possono essere realizzati gli arredi e le attrezzature previste per le aree pertinenziali degli edifici esistenti dello stesso Ambito, nel rispetto dei limiti fissati per queste ultime.

CAP.4 ***AMBITO DELLA
TRASFORMAZIONE***

ART. 51 DEFINIZIONE

L'Ambito della Trasformazione comprende le aree inserite nelle zone classificate come "Tessuti edilizi da consolidare" dal Piano Strutturale per i centri urbani maggiori di Castel del Piano, Montegiovi e Montenero e nelle zone classificate come "Borghi rurali" per le frazioni di Pian del Ballo, Tepolini, Marrona-Casidore, Leccio e Collevergari non comprese fra quelle inserite nell'Ambito del Consolidamento dal R.U.

L'Ambito della Trasformazione si suddivide in:

- **Ambito C1** che comprende le aree non edificate e contigue centri urbani nelle quali è prevista una trasformazione urbanistica con la realizzazione di opere di urbanizzazione e di nuova edificazione, corrispondenti alle "zone omogenee di tipo C e D" del D.M. n° 1444 del 2/4/1968;
- **Ambito C2** che comprende le aree non edificate e contigue centri urbani che, pur essendo inserite all'interno dei "Tessuti edilizi da consolidare" del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico non ritiene al momento di destinare a trasformazione urbanistica ed edilizia;

ART. 52 INTERVENTI PREVISTI NELL'AMBITO C1

Nelle aree che il R.U. classifica all'interno dell'Ambito C1 l'intervento si attua previa approvazione di Piano Attuativo ad iniziativa pubblica o privata e secondo le norme contenute nella Scheda Norma relativa a ciascun intervento.

Le aree trasformabili tramite Piano Urbanistico Attuativo sono individuate e contraddistinte nelle Tav. 04 dalla sigla PUA preceduta da un numero progressivo.

L'elaborato "03 – Schede Norma del territorio urbanizzato" contiene le schede, con le relative norme, di ogni intervento di trasformazione individuato nelle Tav. 04.

**ART. 53 PERTINENZE DEGLI EDIFICI DI NUOVA
REALIZZAZIONE DI NUOVA REALIZZAZIONE
NELL'AMBITO C1**

Nelle pertinenze degli edifici realizzati nell'Ambito C1 possono essere realizzati gli arredi e le attrezzature previste per le aree pertinenziali degli edifici esistenti nell'Ambito del Consolidamento, nel rispetto dei limiti fissati per queste ultime.

ART. 54 AREE CON ATTIVITÀ INCOMPATIBILE CON LA LORO LOCALIZZAZIONE

Sono individuate come aree contenenti attività incompatibili con la loro localizzazione all'interno dell'Ambito C1 le seguenti aree:

- l'area dell'ex stabilimento per l'estrazione dell'acido tannico in via del Mille a Castel del Piano;
- l'area dove è presente l'attività di lavorazione di materiale lapideo "Betti" in via del Mille a Castel del Piano;
- l'area dove è presente l'attività di commercializzazione dei prodotti edili in via del Mille a Castel del Piano;

Relativamente agli edifici o attrezzature presenti all'interno di dette aree sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- MO1) manutenzione ordinaria
- MO2) manutenzione ordinaria con modifiche all'aspetto esteriore degli immobili
- MS) manutenzione straordinaria
- RC) restauro e risanamento conservativo
- RE1) ristrutturazione edilizia - riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari
- RE12) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- ST) sistemazioni esterne - nei limiti di quanto previsto dalle norme sulle aree pertinenziali di ciascun Ambito

ART. 55 INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI NELL'AMBITO C2

All'interno dell'Ambito C2 abbiamo edifici classificati in:

1. classe Ia, Ib, Ic, Id
2. classe IIa
3. classe III
4. classe IVa, IVb, IVc, IVd e IVe

Agli edifici esistenti si applicano le norme di cui all'art. 28, integrate da quanto previsto nella eventuale scheda di classificazione di ogni singolo edificio e dalle norme sotto specificate.

Interventi su edifici con destinazione d'uso non agricola

Per gli edifici con destinazione d'uso non agricola, a qualunque classe appartengano, collocati all'interno dell'Ambito della tutela non sono mai consentiti insequenti interventi:

- RE11) gli ampliamenti una tantum delle zone agricole
- AV) le addizioni volumetriche a saturazione dell'indice di fabbricabilità del lotto di pertinenza

ART. 56 DISCIPLINA URBANISTICA DELLE AREE INEDIFICATE NELL'AMBITO C2

Nell'Ambito C2 è ammessa:

- la realizzazione dell'attività agricola;
- la realizzazione dell'attività silvo-pastorale;
- la realizzazione di aree pubbliche e di percorsi attrezzati per il tempo libero anche con la costruzione di piccoli manufatti in pietra, legno o metallo;
- la realizzazione di nuove infrastrutture viari di tipo poderale o vicinale solo se strettamente necessarie all'attività agricola;
- la realizzazione di orti e giardini (solo come allargamento di un giardino esistente contiguo all'area) anche con la costruzione di piccoli manufatti in pietra, legno o metallo;

Nell'Ambito C2 è vietata:

- la realizzazione di nuova edifici;
- la modifica gli assetti agricoli presenti;
- la modifica delle aree boscate e la sostituzione delle specie vegetali autoctone con specie non autoctone;
- la modifica della viabilità esistente, se non per limitati interventi di adeguamento (spostamento dei tracciati esistenti all'interno di una fascia 20 mt a partire dalla mezzeria strada attuale)

Nell'Ambito della Tutela non si applicano le disposizioni sulle aree agricole (Titolo IV Cap. III della L.R. 1/2005) fatta eccezione per gli articoli 43 e 44 della stessa legge.

ART. 57 TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DELL'AMBITO C2

Trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'Ambito C2 potranno avvenire esclusivamente in seguito ad una variante del Regolamento Urbanistico

CAP. 5 AMBITO DELLA TUTELA

ART. 58 **DEFINIZIONE**

L'Ambito della Tutela comprende le aree contigue ai centri abitati attuali o alle loro aree di espansione edilizia e rappresenta una fascia di tutela del centro urbano e del rapporto fra quest'ultimo ed il contesto ambientale e paesaggistico che lo circonda. La perimetrazione dell'Ambito riprende i confini delle "Aree di tutela degli insediamenti" definite nel Piano Strutturale con le correzioni conseguenti al maggiore dettaglio di analisi e di scala di rappresentazione che il Regolamento Urbanistico comporta.

ART. 59 INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

All'interno dell'Ambito della Tutela si applicano le norme definite per l'ambito C2

ART. 60 DISCIPLINA URBANISTICA AREE INEDIFICATE NELL'AMBITO DELLA TUTELA

Nelle aree non edificate dell'Ambito della Tutela si applicano le norme definite per l'ambito C2

Nell'Ambito della Tutela non si applicano le disposizioni sulle aree agricole (Titolo IV Cap. III della L.R. 1/2005) fatta eccezione per gli articoli 43 e 44 della stessa legge. I terreni in esso inseriti possono comunque, al contrario di quanto previsto per l'Ambito C2, concorrere alla formazione di un P.M.A.A. ed a determinare la superficie fondiaria di un'azienda.

ART. 61 TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DELL'AMBITO DELLA TUTELA

Trasformazioni urbanistiche ed edilizia dell'Ambito della Tutela potranno avvenire esclusivamente in seguito ad una variante del Piano Strutturale

TITOLO V

IL TERRITORIO APERTO

CAP. 1 DISPOSIZIONI GENERALI RIGUARDANTI IL TERRITORIO APERTO

ART. 62 REGOLE GENERALI SULL'ATTIVITA' AGRICOLA

L'attività agricola dovrà essere attuata nel rispetto delle buona pratica agronomica con particolari salvaguardie alle aree degradate, alle aree con forte pendenza, alle aree con caratteristiche pedologiche particolari, caratterizzate da problemi di erosione e di dissesto idrogeologico. Le aree a pascolo nudo soggette a fenomeni di ruscellamento superficiale e le aree incolte instabili con pendenze superiori al 25% dovranno essere rimboschite con le modalità specificate nelle presenti norme. Nelle aree agricole che interessano terreni in declivio si dovrà fare ricorso a sistemazioni idraulico-agrarie capaci di ridurre l'erosione dei versanti e di fissare le particelle erose in altri suoli dello stesso versante.

Nelle aree forestali si dovrà perseguire la stabilizzazione dei versanti sottoposti a fenomeni di erosione estensiva.

Ovunque si dovrà provvedere alla stabilizzazione idraulica degli alvei dei corsi d'acqua soggetti a fenomeni di erosione intensiva e di ruscellamento incanalato.

I siti già sottoposti a trasformazioni che hanno alterato la morfologia dei terreni e provocato discontinuità o disordine ambientale dovranno essere oggetto di interventi di recupero finalizzati a definire nuovi assetti paesaggistici e ambientali equilibrati e armonici con l'intorno.

I siti inquinati dovranno essere oggetto di bonifica e di ripristino ambientale

In tutto il sistema territoriale i Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale dovranno prevedere la conservazione, il potenziamento e la valorizzazione paesaggistica e produttiva degli oliveti e dei vigneti, eventualmente integrati con i seminativi e gli alberi da frutto, nonché la tutela e la riproposizione delle forme tradizionali di organizzazione della campagna (sistemazioni idraulico-agrarie, sistema dei campi chiusi, ecc.; viabilità di servizio, rimessaggi e annessi agricoli secondo tipologie tradizionali, ecc.).

ART. 63 REGOLE GENERALI RIGUARDANTI LE AREE BOScate

Le aree boscate sono classificate e normate sia da leggi nazionali che regionali, con relativi regolamenti applicativi. A tali normativi il Comune con il proprio strumento urbanistico, tende ad incentivare ed a regolamentare certe forme di governo per la valorizzazione e tutela dei suoi boschi

Le modalità di esecuzione del taglio nei boschi cedui sono disciplinate dalle norme vigenti. Per le superfici boscate oltre 100ha è obbligatorio avere dei piani di taglio approvati dai competenti ufficio forestali. Attualmente la delega del vincolo forestale è data alla Comunità Montana del Monte Amiata

Gli interventi sulle aree boscate dovranno in ogni caso rispettare le norme di cui all'art. 20, commi 13, 14 e 15 delle Norme del P.T.C.

63.1 Boschi ad alto fusto

Per i boschi dell'alta montagna caratterizzati da alto fusto di faggio e di conifere si continuerà a portare avanti tale forma di governo del bosco in quanto ormai da tempo caratterizza il paesaggio. Si ricorda che su tale area boscata in buona parte di proprietà comunale opera il Consorzio Forestale dell'Amiata, che ha predisposto un apposito piano di assestamento che andrà a regolare i tagli per i prossimi decenni.

63.2 Boschi cedui

In questo territorio occorre fare una distinzione fra i boschi a ceduo di castagno, ubicati nella fascia altimetrica più alta e la tipica macchia mediterranea caratterizzata da leccio, cerro e roverella che interessa la parte più bassa del territorio di Castel del Piano.

Su entrambi i boschi cedui è auspicabile un allungamento del turno rispetto agli orientamenti tradizionali, per garantire redditi superiori grazie ad una migliore qualità del legname.

Nel rilascio delle matricine non si dovrà esporre il suolo a problemi di dissesto negli anni successivi al taglio.

E' ammessa la realizzazione di piste forestali per l'esbosco nel rispetto delle matricine esistenti evitando aree ad eccessiva pendenza, che possono portare a problemi idrogeologici.

Per la valorizzazione delle risorse ambientali delle zone boscate assume particolare rilevanza la conversione dei boschi da ceduo ad alto fusto.

Questa può essere attuata nei castagneti da legno, che, grazie ad innesti e opportune potature e diradamenti, possono essere trasformati in castagneti da

frutto. L'innesto dovrà essere attuato con "cultivar" locali nel pieno rispetto del disciplinare dell'I.G.T. della castagna.

Il processo di conversione in alto fusto è previsto solo in aree idonee per condizioni edafiche e giacitura. I boschi di alto fusto devono conservare la variabilità specifica della formazione vegetale da cui provengono; ciò offrirà maggiore stabilità biologica (fustaia composta e disetanea).

Nelle operazioni di taglio di avviamento si cercherà di favorire la formazione di un soprassuolo stabile, evitando di impoverire troppo la particella degli individui dominanti o condominanti.

Non è previsto l'avviamento diretto all'alto fusto su particelle con vegetazione degradata.

63.3 Miglioramento dei boschi degradati

Nelle aree degradate molti fattori limitano le possibilità operative e anche lo sviluppo della vegetazione verso stadi più evoluti. Questo vale per le aree soggette a maggior pendenza e quindi ad erosione, o su suoli molto superficiali o quasi assenti (rocciosità affiorante) o dotati di bassa fertilità chimica (pH basso, scarso contenuto in sostanza organica).

Per il recupero di tali aree prima bisogna procedere all'eliminazione delle cause che lo hanno provocato, favorendo le zone con maggior presenza di materasso terroso in grado di garantire il reinserimento e l'affermazione di specie arboree caratteristiche dell'associazione vegetale a cui appartengono (esempio: leccio, roverella, orniello o cerro per terreni tendenzialmente calcarei o di media composizione).

Vista la presenza di aree degradate di bosco ceduo, limitrofe ai centri abitati, come evidenziato nella carta uso del suolo e vegetazionale, sono ammessi interventi di riqualificazione del patrimonio boschivo, che consentano di intervenire su i margini del bosco consentendo un corretto inserimento delle infrastrutture e dei fabbricati e delle loro pertinenze. Dovrà essere presentato un progetto di riqualificazione dell'area. Sono ammissibili anche rimboschimenti compensativi.

63.4 Rimboschimenti

Per i nuovi rimboschimenti si dovranno utilizzare specie autoctone locali condizionando la scelta in funzione della vegetazione esistente nell'area.

E' da auspicare una riconversione dei rimboschimenti di conifere attuati negli anni '70 con pino nero e pino radiata, spesso localizzati lungo la viabilità principale sia per un motivo di prevenzione incendi sia per riqualificare l'area.

63.5 Interventi sui terreni agrari

Sui terreni agrari non sono previste particolari limitazioni né sulle colture da attuare né sulle operazioni colturali.

Le uniche salvaguardie sono legate alle zone di rispetto delle sorgenti all'interno delle quali sono vietate le concimazioni minerali soprattutto a base di azoto, e il pascolamento degli animali.

Per le salvaguardie delle zone soggette ad erosione andranno incentivati la regimazione idrica delle acque superficiali, eventualmente da raccogliere nei fondo valle in vasche di accumulo poi da utilizzare ad uso irriguo, e l'inerbimento degli oliveti e dei vigneti.

63.6 Formazioni vegetali lineari.

Le formazioni lineari esistenti (siepi, filari alberati, vegetazione ripariale) dovranno essere potenziate con nuovi impianti per favorire la costituzione di una rete di connessione ecologica di livello territoriale

Nelle aree agricole collinari e di fondovalle dovrà essere favorita la ricostituzione del sistema dei campi chiusi attraverso la realizzazione di siepi perimetrali.

I Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale devono prevedere e descrivere tra gli interventi di qualificazione ambientale la realizzazione e/o il recupero di formazioni vegetali lineari.

63.7 Aree urbane.

Nelle aree urbane la vegetazione, e soprattutto quella degli spazi pubblici, concorre alla riqualificazione ecologica e formale dei centri abitati.

Essa sarà costituita da specie preferibilmente autoctone e caducifoglie ed equipaggerà un sistema di spazi aperti connesso ai sistemi vegetali del territorio aperto.

Il R.U. favorisce la previsione di spazi verdi fisicamente continui, costituiti da aree pubbliche o private, quali corridoi ecologici di rigenerazione ambientale e di caratterizzazione formale degli insediamenti.

ART. 64 REGOLE GENERALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Le regole seguenti si applicano a tutti gli interventi di natura edilizia effettuati nel territorio aperto, compreso quelli contenuti nei P.M.A.A. approvati e con la sola eccezione degli interventi previsti all'interno delle "Aree a destinazione speciale" elencate nell'allegato D, quando non esplicitamente richiamate nelle relative schede norma.

64.1 Criteri insediativi per la realizzazione di nuovi edifici nel territorio aperto

I nuovi edifici, indipendentemente dalla attività che in essi si svolgono e con esclusione dei soli annessi per l'autoconsumo, dovranno essere realizzati nelle immediate vicinanze degli edifici esistenti in modo da formare con essi un aggregato rurale che risulti unitario e concluso.

Fanno eccezione a questa regola i nuovi edifici al servizio di aziende agricole con superficie aziendale sopra i minimi fondiari quando si dimostri l'impossibilità di realizzare nuovi edifici contigui ad edifici esistenti nell'ambito della proprietà.

I nuovi edifici realizzati nelle immediate vicinanze di edifici esistenti devono comunque rispettare, con dimostrazione negli elaborati allegati alla richiesta di Permesso di Costruire, le tradizioni insediative del contesto interessato (es. in un contesto dove gli insediamenti agricoli si collocano allo sommità di poggi i nuovi edifici dovranno collocarsi allo sommità di un poggio)

Gli annessi per l'autoconsumo dovranno essere costruiti in prossimità di strade esistenti e a ridosso di un pendio in modo che il retro ed i fianchi risultino parzialmente o completamente interrati; nel caso in cui i due criteri siano in contrasto ha prevalenza il primo (costruzione del manufatto in prossimità di strade esistenti)

64.2 Adeguamento igienico sanitario degli edifici esistenti

Per tutti gli edifici, o porzioni di essi, presenti nel territorio aperto, aventi una destinazione industriale e artigianale, commerciale, turistico-ricettiva, direzionale, pubblica o di interesse pubblico e non classificati in classe I (art. 28), sono comunque consentiti gli interventi strettamente necessari all'adeguamento igienico-sanitario ed ad ogni altra normativa riguardante la sicurezza sui luoghi di lavoro, la sicurezza antincendio, la sicurezza degli impianti, la sicurezza antisismica, il superamento barriere architettoniche. Detto adeguamento potrà comportare un aumento fino al 8% della Superficie coperta dell'edificio.

64.3 Recupero degli edifici diruti

Affinché un edificio diruto possa essere soggetto ad un intervento di recupero occorre che la sua esistenza sia provata:

- da contratti o atti riguardanti la costituzione di diritti reali, ove permangano resti delle strutture dell'edificio che ne facciano individuare la localizzazione;
- da documenti esistenti presso organi della PP.AA., ove permangano resti delle strutture dell'edificio che ne facciano individuare la localizzazione;
- da un rilievo fotografico e dalla restituzione di un rilievo metrico, sottoscritti da parte di tecnico abilitato, dai quali risulti la presenza di murature tradizionali alte minimo mt. 1,00 per almeno il 50% del perimetro esterno dell'edificio visibile o presumibile.

Nel primi due casi il volume dell'edificio da ricostruire sarà desunto dalla documentazione richiamata; nel terzo caso il volume dell'edificio da ricostruire sarà desunto dalla ricostruzione tipologica fatta sulla base dall'analisi dei resti delle strutture.

64.4 Cambio di destinazione d'uso di edificio a destinazione agricola

64.4.1 Edifici appartenenti ad azienda agricola sopra i minimi fondiari

I mutamenti di destinazione d'uso degli edifici appartenenti ad azienda agricola sopra i minimi fondiari possono essere realizzati solo previa approvazione di P.M.A.A.

64.4.2 Edifici agricoli e/o appartenenti ad azienda agricola sotto i minimi fondiari

Il mutamento di destinazioni d'uso da agricolo a residenziale o ricettivo di un edificio appartenente ad una azienda agricola sotto i minimi fondiari, fatto salvo quanto stabilito dalla L.R. 64/95, è ammesso:

- quando la sua volumetria fuori terra ha una dimensione pari o superiore a mc. 170;
- quando è realizzato con materiali e tecniche costruttive tradizionali.

64.5 Incremento “una tantum” della superficie utile e dell'altezza degli edifici residenziali

Gli edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale (anche non agricola) ovvero gli edifici di cui si ottiene il cambio di destinazione a residenza, potranno:

- aumentare l'altezza fino a 60 cm, nel caso in cui ciò sia indispensabile per il raggiungimento dei requisiti di abitabilità altrimenti non presenti;
- usufruire di un incremento una tantum della superficie utile (Su) in applicazione della seguente formula

$$\text{Sup. Ampliamento} = (110 - X) \times 0,4$$

Dove X è la superficie utile netta dell'immobile esistente al netto di tettoie, portici, logge, balconi

L'aumento dell'altezza è ammesso esclusivamente quando detto intervento è compreso fra quelli consentiti dalla classe di appartenenza dell'edificio o dalla sua scheda di classificazione (art. 28).

L'incremento una tantum della superficie utile non è ammesso per gli edifici appartenenti alla classe Ia e per la tipologia dei "seccatoi".

Per gli incrementi una tantum degli edifici destinati a residenza rurale si applica la norma prevista dall'art. 5 comma 3 della L.R. 64/95.

64.6 I trasferimenti di volumetria

I trasferimenti delle volumetrie degli edifici esistenti nel territorio aperto sono ammessi esclusivamente quando tale intervento sia compreso fra gli interventi consentiti dalla classe di appartenenza dell'edificio o dalla loro scheda di classificazione (art. 28).

64.6.1 Trasferimenti previsti da P.M.A.A.

Nel caso in cui il trasferimento riguardi un edificio con destinazione agricola e sia compreso all'interno di un P.M.A.A. la ricostruzione del volume trasferito dovrà rispettare i criteri insediativi definiti sopra (punto 64.1) e secondo le regole costruttive stabilite per ogni zona del territorio aperto.

64.6.2 Trasferimenti non previsti da P.M.A.A.

Nel caso in cui il trasferimento riguardi un edificio con destinazione non agricola o con destinazione agricola, ma non sia compreso all'interno di un P.M.A.A., occorre rispettare, oltre ai criteri previsti al punto 64.6.1, i seguenti ulteriori criteri:

- il trasferimento deve necessariamente realizzare un minor impatto sul territorio della nuova collocazione rispetto alla vecchia (ad esempio un minor impatto visivo, oppure la nuova collocazione vicino ad una strada esistente che non richieda la realizzazione di una nuova per consentirne l'accesso);
- il volume può essere trasferito solamente all'interno di un raggio di 300 mt. dal punto di origine ovvero all'interno di una singola proprietà individuata anche da più particelle catastali ma obbligatoriamente contigue..

ART. 65 MANUFATTI E TIPI EDILIZI PARTICOLARI NEL TERRITORIO APERTO

65.1 Pergolato

Il pergolato è una struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale (anche residenza agricola) o ricettiva composta da elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali in legno o metallo, atta a consentire il sostegno al verde rampicante. Gli elementi orizzontali non devono essere impostati ad una quota superiore a m. 3,00.

La superficie occupata dal pergolato non può eccedere mq. 20,00, per le residenze, e i 40,00 mq, per le attività ricettive, e non è valutata come superficie impermeabilizzata, salvo la presenza di sottostanti pavimentazione o strutture che limitino la permeabilità del suolo.

È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie sopra indicata.

È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato, l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente la realizzazione o il mantenimento.

65.2 Recinzioni

Per recinzione si intende qualsiasi delimitazione di aree scoperte, sia essa costituita da muraure, elementi prefabbricati, inferiate, reti o siepi.

In tutto il territorio aperto, eventuali nuove recinzioni, di altezza massima complessiva non superiore a m. 1,40 devono, di norma, coincidere con tracce fondiari consolidate (limiti di coltura, strade, sistemazione del terreno).

Le recinzioni nel territorio aperto dovranno rispettare i seguenti criteri:

- costituite da pali in legno semplicemente infissi a terra e rete a maglia sciolta alta massimo 1,40 metri da terra;
- fra il terreno e la rete si dovrà garantire una luce libera di non meno di 40 cm;
- almeno ogni 50 mt. dovrà essere garantito un passo di larghezza non inferiore a cm 60 che, nel castagneto, potrà essere chiuso solo nei periodi di la raccolta delle castagne

Il rilascio dell'autorizzazione alla nuova costruzione o alla ristrutturazione degli edifici rurali è condizionato all'adeguamento alle presenti norme delle recinzioni eventuali presenti

65.3 Piscine

È ammessa la realizzazione di piscine a servizio di residenze anche agricole e attività ricettive nel rispetto dei seguenti criteri:

- dovranno essere realizzate nelle immediate vicinanze dei fabbricati adibiti a residenza o attività ricettiva;
- dovranno essere schermate con siepi e alberature autoctone; l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre la schermatura vegetale totale oppure lo spostamento della localizzazione in funzione della salvaguardia di visuali che ritiene meritevoli di tutela;
- la superficie interna e la superficie di calpestio esterna ai bordi della piscina dovranno essere realizzata utilizzando materiali il cui colore si integri e non si distingua dai colori del contesto;
- non potranno superare i 180 mq se a servizio di agriturismi o alberghi di campagna, mentre quelle a servizio delle abitazioni non potranno superare i 140 mq.
- non potranno avere una profondità superiore a 140 cm
- dovranno essere completamente interrate in modo che il bordo risulti a livello con il terreno circostante.
- dovranno avere una pavimentazioni a contorno della vasca vera e propria realizzata esclusivamente in cotto o pietra
- potranno essere dotate di volumi tecnici da ospitare preferibilmente all'interno della volumetria esistente, oppure, quando ciò risulti impossibile, dovranno essere interrati
- non potranno in nessun caso utilizzare l'acqua proveniente dall'acquedotto comunale

65.4 Campi da tennis

È ammessa la realizzazione di campi da tennis a servizio di attività ricettive nel rispetto dei seguenti criteri:

- dovranno essere realizzate nelle immediate vicinanze dei fabbricati adibiti ad attività ricettiva
- dovranno essere schermate con siepi e alberature autoctone; l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre la schermatura vegetale totale oppure lo spostamento della localizzazione in funzione della salvaguardia di visuali che ritiene meritevoli di tutela
- dovranno avere una dimensione massima di 20x40 mt.; la superficie dovrà essere in terra o erba, anche sintetica, con l'esclusione dell'utilizzo di altri materiali

65.5 Campi da minigolf

È ammessa la realizzazione di campi da minigolf a servizio di attività ricettive nel rispetto dei seguenti criteri:

- dovranno essere realizzate nelle immediate vicinanze dei fabbricati adibiti ad attività ricettiva
- dovranno essere schermate con siepi e alberature autoctone; l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre la schermatura vegetale totale oppure lo spostamento della localizzazione in funzione della salvaguardia di visuali che ritiene meritevoli di tutela
- il piano di gioco dovrà essere in terra o erba, anche sintetica, con l'esclusione dell'utilizzo di altri materiali

65.6 Manufatti precari

I manufatti precari saranno realizzati con struttura portante in pali di legno infissi nel terreno, con o senza tamponamenti laterali e con copertura, ad una o due falde, costituita da una struttura portante in legno e da una finitura in cannucciato o in fascine di scopo.

L'installazione del manufatto precario è ammessa per il riparo occasionale di persone, animali e attrezzature. In ogni caso destinato ad essere mantenuto per un periodo non superiore all'anno.

65.6 Serre

L'installazione di serre temporanee destinate ad essere mantenute per un periodo superiore ad un anno, potrà essere effettuata secondo quanto stabilito dal regolamento regionale n° 4 del 05/09/97 relativo all'attuazione della L.R.64/95 così come modificata dalla L.R. 25/9.

65.7 Box cavalli

La realizzazione di box cavalli è consentita:

- nel caso di attività di maneggio e escursionismo equestre (legata o meno ad una attività ricettiva) integrativa all'attività agricola fino a 15 box cavalli;
- per i non imprenditori agricoli e in alternativa alla realizzazione di un annesso agricolo per l'autoconsumo, fino a 3 box cavalli

La volumetria consentita per ogni capo non potrà superare i di 40 mc. (considerando il box, lo spazio di manovra del cavallo, lo spazio di rimessaggio di piccole quantità di fieno).

E' ammessa una ulteriore volumetria per spazio rimessaggio fieno, selleria e reparto infermeria, fino ad un massimo di 10 mc per box.

La realizzazione di tali annessi dovrà avvenire in legname; è ammesso l'uso di altro materiale, come la pietra o quant'altro previsto in ciascuna Zona del territorio aperto, esclusivamente per la realizzazione di basamenti, muretti e opere accessorie.

65.8 Annessi per agricoltura biologica, coltivazioni in serra fissa, allevamento ovicaprino e animali minori, cinotecnica e acquacultura

La superficie minima per realizzare tale annesso è di 3.000 mq a prescindere dalla coltura attuata, e il volume massimo realizzabile è di 80 mc. L'altezza massima interna è 2,50 mt.

65.9 Annessi per il tempo libero e l'autoconsumo

Sono individuati le seguenti tipologie di annessi per il tempo libero e l'autoconsumo.

Tipo A): manufatto precario realizzato secondo la tecnica costruttiva del tradizionale capanno "terra e zolle" ad esclusivo uso di ricovero e con superficie utile massima pari a 9 mq

Tipo B): annesso ad un piano fuori terra di superficie interna netta massima pari a 15 mq; il tetto dovrà essere a capanna e l'altezza massima del piano terra misurata al colmo dovrà essere pari a 2,50 mt; si potrà realizzare una porta frontale e una finestra posta sul lato opposto alla porta.

Tipo C): annesso a due piani fuori terra di superficie interna netta massima dei due piani pari a 15 mq; il tetto dovrà essere a capanna, l'altezza massima del piano terra dovrà essere pari 2,25 mt, mentre l'altezza massima del piano secondo misurata al colmo dovrà essere pari a 2,50 mt; si potrà realizzare una porta frontale al piano terra e una finestra con una porta posta sul lato opposto al piano primo.

Tipo D): annesso a due piani fuori terra di superficie interna netta massima dei due piani pari a 25 mq; il tetto dovrà essere a capanna, l'altezza massima del piano terra dovrà essere pari 2,25 mt, mentre l'altezza massima del piano secondo misurata al colmo dovrà essere pari a 2,50 mt; si potrà realizzare una porta frontale al piano terra e una finestra con una porta posta sul lato opposto al piano primo.

Nelle tipologie C) e D) è fatto divieto di realizzare una scala di collegamento fra i due piani

La realizzazione degli annessi è consentita solo nel caso in cui nella proprietà non siano presenti altri volumi edilizi ed è subordinata alla stipula di atto d'obbligo unilaterale come previsto dall'art.4, comma 6 della L.R. 64/95 poi modificata ed integrata dalla L.R. 25/97.

La realizzazione è consentita secondo quanto stabilito da una o più tabelle definite all'art. 33 per ogni Zona Agricola in cui si classifica il territorio comunale; tabelle che mettono in relazione i volumi costruibili con le superfici fondiari possedute.

Il progetto edilizio dovrà comunque contenere una scheda che dimostri la necessità della realizzazione del manufatto in ragione della attività agricola svolta nel fondo

Il fondo agricolo dovrà essere già costituito per atto pubblico alla data di entrata in vigore della L.R. 64/95, fatto salvo quanto previsto dall'art.3 comma 5, 5 bis, 5 ter della LR 64/95 e L.R. 25/97.

I piccoli annessi esistenti – e regolarmente autorizzati – eseguiti con materiali o secondo criteri costruttivi non confacenti le norme del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, se abbattuti e ricostruiti “conformi”, potranno beneficiare di un bonus in aumento pari al:

- 30% del volume realizzabile in ragione della proprietà fondiaria posseduta (secondo le quantità di cui sopra);
- 30% del volume esistente nel caso la proprietà fondiaria posseduta non consenta di realizzare degli annessi per l’autoconsumo

65.10 Annessi per la trasformazione, lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli

Questi annessi potranno essere realizzati solo da imprenditori agricoli singoli e/o associati, nell’intento di promuovere la valorizzazione dell’economia rurale attraverso l’integrazione dell’attività agricola con altre funzioni e settori compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio ai sensi del comma 4 dell’art.1 della L.R. 64/95.

Il volume dei singoli manufatti non potrà in ogni caso essere superiore a 1.000 mc e dovrà essere commisurato alle dimensioni del prodotto da trasformare e/o commercializzare. Tale commisurazione dovrà essere dimostrata con una apposita relazione da allegare alla richiesta di concessione edilizia.

I rapporti volumi/superficie fondiarie da attribuire alla struttura sono quelli derivati dalla sommatoria degli ettari delle culture su cui si intende attuare la trasformazione (filiera vite, olivo, frutteto, etc.) in riferimento alla scheda 11 del PTC per le zone ad esclusiva funzione agricola.

65.11 Recupero “Seccatoi”

È consentito il recupero ed il cambio di destinazione dei manufatti edilizi riferibili alla tipologia dei “seccatoi” secondo le seguenti prescrizioni:

- Si dovranno conservare materiali costruttivi tradizionali: pietra locale a faccia vista, solai in legno, manto di copertura in tegole e coppi, cornici apertura in pietra, etc
- Si potranno realizzare nuove finestre (solo sui lati corti dell’edificio) o ampliamenti di finestre esistenti nella misura massima di 50x100 cm. Le finestre potranno essere al massimo 2 per ogni prospetto (una sopra e una sotto) e dovranno essere collocate lungo l’asse centrale della facciata.
- Si potranno realizzare nuove porte di accesso (solo sui lati corti dell’edificio) o ampliamenti di porte di accesso esistenti nella misura massima di 80x200 cm. Le porte potranno essere al massimo 1 per ogni prospetto e dovranno essere collocate lungo l’asse centrale della facciata.
- Volumetrie aggiuntive potranno essere realizzate solo adiacenti ad uno dei lati corti dell’edificio, rispettando i limiti dimensionali degli stessi (non potranno essere più larghe dei lati corti), avere una profondità massima di

3,5 mt, il tetto a falda unica (con il colmo adiacente all'edificio esistente) e altezza massima dal suolo del lato più corto della falda pari a 2,30 mt.

- Non è consentito, oltre l'aumento di volume descritto, l'aumento una tantum della superficie di cui all'art. 64 punto 5
- Si potrà realizzare una scala interna di collegamento fra i due piani di vita

Il recupero a fini abitativi è consentito alle seguenti condizioni:

- L'edificio non sia collocato nella Z.A.D. del Castagneto e nella Z.P.A. della Vetta dell'Amiata
- La sua volumetria sia pari o maggiore a 170 mc

65.12 Nuovi “Seccatoi”

Si potranno realizzare da parte di aziende agricole con una superficie a castagneto da frutto pari o superiore a 5 ettari, nel rispetto della tipologia e dei materiali dei seccatoi esistenti.

Nella realizzazione dei nuovi seccatoi si dovranno rispettare i criteri insediativi previsti per la Z.A.D. del Castagneto (art. 70)

I nuovi seccatoi potranno essere realizzati esclusivamente nella Zona ad Agricoltura Debole del Castagneto.

***CAP. 2 AMBITO DELLA TUTELA
 AMBIENTALE***

ART. 66 **DEFINIZIONE E NORME GENERALI**

L'Ambito della Tutela Ambientale comprende

- La Zona di Pregio Ambientale della Vetta dell'Amiata
- Le Zone di Rispetto dei corsi d'acqua

Le aree comprese all'interno dell'Ambito della Tutela Ambientale non sono classificate fra le quelle a prevalente o esclusiva funzione agricola ai sensi dell'art. 40 della L.R. 1/2005, pertanto ad esse non si applica quanto disposto dal Capo III (Il territorio rurale) della legge citata.

ART. 67 ZONA DI PREGIO AMBIENTALE DELLA VETTA DELL'AMIATA

La "Zona di pregio ambientale della Vetta dell'Amiata" comprende interamente l'A.R.P.A. Monte Amiata PN22 e l'A.R. della Vetta dell'Amiata, così come definite dal P.T.C. provinciale e dal P.S., e si caratterizza per la presenza di un'area boscata che ne comprende quasi interamente la superficie formata da faggi, castagneti da taglio e abeti. L'area è caratterizzata inoltre dalla presenza delle attrezzature sciistiche (piste, seggiovie, etc.) del Monte Amiata e dei relativi poli turistici delle Macinaie, Contessa e della Vetta.

67.1 Interventi ammissibili

All'interno della Zona sono consentiti i seguenti interventi:

- il potenziamento, ammodernamento e ristrutturazione della viabilità comunale, provinciale esistente compresi gli interventi di messa in sicurezza per la viabilità vicinale, con l'obbligo della rinaturalizzazione delle porzioni di viabilità non più in uso;
- l'installazione di segnaletica, la realizzazione di strutture precarie igienico-sanitarie e la realizzazione di strutture per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche a servizio del polo turistico Macinaie-Contessa-Vetta e per la valorizzazione dell'A.R.P.A. e dell'A.R.;
- l'apertura di piste fuori strada per mezzi motorizzati solo per le necessità connesse alla manutenzione del bosco, alla esecuzione di opere pubbliche, alle funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, protezione civile;
- la realizzazione di infrastrutture ed opere per la protezione civile, per la difesa idrogeologica, idraulica e del suolo, per la prevenzione e lo spegnimento incendi;
- la realizzazione di interventi necessari alle attività di ricerca, studio, ecc., per fini ambientali, scientifici, culturali;
- la trasformazione del castagneto ceduo in castagneto da frutto e l'esercizio della attività agricola limitatamente alle zone interessate da detta trasformazione;

L'anello stradale esistente fra il prato delle Macinaie e quello della Contessa (ex lottizzazione Macinaie) sarà adibito e attrezzato per le seguenti attività:

- parcheggio per assorbire i picchi di afflusso durante la stagione sciistica o estiva
- percorso pedonale e/o ciclabile attrezzato

La soluzione del problema dello smaltimento delle acque reflue dei poli turistici Macinaie e Contessa dovrà avvenire attraverso la realizzazione di uno dei seguenti interventi:

- realizzazione di un collegamento fognario fra la località Macinaie e la località Primo Rifugio nel Comune di Abbadia S.S. Salvatore;
- realizzazione di un collegamento fognario fra la località Macinaie e il Borgo Rurale di Collevergari;

Gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti nei poli turistici delle Macinaie, della Contessa e della Vetta sono individuati nella Scheda Norma 1-PU;

67.2 Regole e criteri di realizzazione degli interventi ammissibili

Per la realizzazione degli interventi ammissibili si dovranno rispettare i seguenti criteri e regole di realizzazione:

- il potenziamento, ammodernamento e ristrutturazione della viabilità esistente potrà interessare una fascia di terreno non più larga di mt 3,00 misurata a partire dai cigli delle stesse strade;
- i manufatti di servizio dovranno avere una dimensione massima di 10 mq, un'altezza massima di 2,30 mt., essere realizzati in legno, con la possibilità di poggiare sopra dei muri in pietra locale alti non più di 50 cm;
- i servizi igienici dovranno essere collegati alla fognatura pubblica ed essere del tipo ad "autolavaggio";
- la realizzazione di nuovi tratti di sentieristica dovrà avere una larghezza massima di mt. 2,00 e dovrà essere realizzata senza l'abbattimento di piante adulte;
- l'adeguamento della viabilità esistente dell'anello della ex lottizzazione Macinaie, per consentire l'attività di parcheggio e sosta camper, potrà interessare una fascia di terreno non più larga di mt 1,50 misurata a partire dai cigli della stessa viabilità; le piazzole di sosta dei camper dovranno essere permeabili e la loro realizzazione non potrà comportare l'abbattimento di più di un albero adulto ogni 10 mq di superficie;

Inoltre gli interventi dovranno rispettare le disposizioni dettate dall'art. 20 commi 13, 14 e 15 delle Norme del P.T.C.

67.3 Interventi vietati

All'interno della zona sono comunque vietati i seguenti interventi:

- la realizzazione di nuovi edifici o di ogni altro nuovo volume ad esclusione di quelli di servizio individuati sopra;
- la trasformazione degli edifici esistenti a fini residenziali;
- La realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica di tipo idroelettrico o eolico ovvero utilizzando biomasse di origine agricola, forestale o zootecnica
- la realizzazione di nuove strutture ed infrastrutture per l'attività turistica, l'attività sportiva e lo spettacolo in genere ad esclusione di quanto previsto nel Piano delle Aree Sciistiche del Monte Amiata;

- la realizzazione di nuove infrastrutture a rete e puntuali di tipo primario o principale, fatta eccezione per le reti tecnologiche di servizio dei poli turistici delle Macinai, della Contessa e della Vetta
- l'installazione di nuove strutture per ripetitori tv, radio, telefonia mobile, etc.
- l'imboschimento o il rimboschimento con specie non autoctone;
- l'alterazione di emergenze geomorfologiche
- la rimozione di elementi di pareti rocciose, minerali cristallini, fossili affioranti
- l'eliminazione di alberi caratteristici del paesaggio, siano essi isolati o a gruppi
- la realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica di tipo idroelettrico o eolico ovvero utilizzando biomasse di origine agricola, forestale o zootecnica;
- il passaggio di elettrodotti ad alta tensione.

In ogni caso si applicano i divieti previsti dall'art. 20, comma 9, del P.T.C.

ART. 68 ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Sono le zone boscate, caratterizzate di un forte grado di naturalità, poste lungo i principali corsi d'acqua e utilizzate e utilizzabili dalle varie specie di fauna presenti sul territorio comunale sia come corridoi di transito che come sito di insediamento. Sono generalmente interessate dal vincolo paesaggistico e sono comunque vincolate alla conservazione paesaggistica integrale.

68.1 Interventi ammissibili

All'interno della Zona sono consentiti i seguenti interventi:

- sui fabbricati esistenti sono ammessi solamente gli interventi MO1, MO2, MS, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE10 di cui all'art. 28;
- il potenziamento, ammodernamento e ristrutturazione della viabilità esistente, con l'obbligo della rinaturalizzazione delle porzioni di viabilità non più in uso;
- l'apertura di nuova viabilità solo per le necessità connesse alla manutenzione del bosco, alla esecuzione di opere pubbliche, alle funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, protezione civile;
- la realizzazione di brevi tratti di nuova sentieristica per escursioni a piedi, a cavallo o in bicicletta;
- la realizzazione di infrastrutture ed opere per la protezione civile, per la difesa idrogeologica, idraulica e del suolo, per la prevenzione e lo spegnimento incendi;
- la realizzazione di ponti e di opere riguardanti la regimazione delle acque il cui progetto deve contenere una relazione che dimostri l'indispensabilità delle stesse opere e uno studio che ne dimostri la fattibilità ambientale.
- il mantenimento ed il ripristino delle colture tradizionali e l'eventuale riconversione di quelle improprie;
- per le radure incolte e abbandonate è consentito il ripristino delle colture tradizionali oppure il loro uso ad allevamento zootecnico allo stato semibrado in aree organizzate a pascolo arborato;

68.2 Regole e criteri di realizzazione degli interventi ammissibili

Per la realizzazione degli interventi ammissibili si dovranno rispettare i seguenti criteri e regole di realizzazione:

- il potenziamento, ammodernamento e ristrutturazione della viabilità esistente potrà interessare una fascia di terreno non più larga di mt 3,00 misurata a partire dai cigli delle stesse strade;
- è fatto divieto di mantenere a faccia vista eventuali strutture in cemento armato o calcestruzzo qualora risultino indispensabili non essendo possibile fare ricorso a sistemi costruttivi tradizionali

Interventi vietati

All'interno della zona sono comunque vietati i seguenti interventi:

- la realizzazione di nuovi edifici o di ogni altro nuovo volume;
- l'asfaltatura o la realizzazione di "cementate" sulle strade esistenti, ad esclusione dei tratti in cui si dimostri la difficoltà della loro percorrenza a causa della pendenza od altro;
- l'imboschimento o il rimboschimento con specie non autoctone;
- la tagli del bosco o sottobosco che alterino lo stato di copertura integrale della vegetazione della zona;
- La realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica di tipo idroelettrico o eolico ovvero utilizzando biomasse di origine agricola, forestale o zootecnica, con la sola eccezione della centrale idroelettrica da realizzare sotto Montegiovi e individuata fra le "Aree a destinazione speciale del territorio nel territorio aperto"

***CAP. 3 AMBITO DELLA ATTIVITÀ
AGRICOLA***

ART. 69 ZONA DI FRANGIA URBANA (Z.F.U.) DEL CONO DELL'AMIATA

69.1 Le regole costruttive per la realizzazione dei nuovi edifici e per la trasformazione di quelli esistenti

Oltre alle norme definite all'art. 64 punto 1, la realizzazione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti regole costruttive:

- La finitura delle facciate esterne sarà essere in pietra a faccia vista oppure ad intonaco civile
- L'eventuale uso di strutture prefabbricate o in cemento armato dovrà essere mascherato con l'utilizzo di un rivestimento in pietra o con una superficie da intonacare
- Il tetto dovrà essere realizzato a doppia falda o padiglione con pendenza tradizionale; il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole e coppi; si potrà autorizzare la copertura a terrazza praticabile, per una profondità massima pari a mt 2,5 di una parte dell'edificio nel caso in cui si abbia un minore ingombro dello stesso su piani diversi; in ogni caso deve rimanere inalterata la struttura del tetto preesistente per una profondità di almeno mt 1 a partire dal limite esterno della gronda.
- Non è ammessa la realizzazione di balconi in aggetto ma solo di loggiati
- Si potrà realizzare un porticato solo su di un lato di un edificio costruito ex novo con profondità massima di 3,5 mt
- La planimetria del nuovo manufatto edilizio dovrà avere una forma planimetrica rettangolare con un rapporto lato lungo/lato corto maggiore o uguale a 1,25; forme diverse potranno essere accettate in ragione dell'inserimento nel contesto e del valore architettonico dell'opera.
- Le cantine dovranno essere addossate ad un pendio e interrato per almeno il 50% del volume. Nelle zone pianeggianti dovranno essere interrato per almeno il 75% del loro volume. Comunque il volume fuori terra non potrà superare i 1.500 mc.

69.2 Interventi ammessi su edifici non agricoli o appartenenti ad azienda agricola sotto i minimi fondiari

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti nella classe di appartenenza (art. 28) e/o nella eventuale scheda di classificazione

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola, appartenenti ad azienda sotto i minimi fondiari, sono consentiti cambi di destinazione d'uso da agricolo a residenziale e a ricettivo con i limiti individuati all'art. 64.

Nelle pertinenze degli edifici a destinazione residenziale è consentita la realizzazione di una piscina nel rispetto di quanto stabilito all'art. 65

Nelle pertinenze degli edifici a destinazione ricettiva è consentita la realizzazione di piscine, campi da tennis, campi da minigolf e box cavalli nel rispetto di quanto stabilito all'art. 65

69.3 Interventi ammessi su fondi agricoli appartenenti ad azienda agricola sotto i minimi fondiari

È consentita la realizzazione di box per cavalli fino ad un massimo di 3 oppure, in alternativa ai box cavalli, è consentita la realizzazione di annessi per l'autoconsumo

La realizzazione di annessi per l'autoconsumo è consentita secondo le tipologie ed i limiti dimensionali specificati nella sottostante tabella in funzione delle superfici posseduti (nella tabella sono riassunte le superfici minime che devono essere possedute per la realizzazione degli annessi agricoli)

Tipologia e dimensioni	Vigneto – frutteto Specializzati	seminativo irriguo oliveto specializ.	seminativo, seminativo arb., prato e prato irr.	Bosco a.f. e misto, pascolo, pascolo arb
Capanna "terra e zolle" (Tipo A)				
Un piano di 15 mq (Tipo B)	5.000mq	8.000mq	15.000mq	50.000 mq
Due piani 15+15 m (Tipo C)	10.000mq	15.000mq	30.000mq	100.000 mq
Due piani 25+25 mq (Tipo D)	15.000mq	20.000mq	50.000mq	130.000 mq

69.4 Interventi ammessi per aziende agricole sopra i mini fondiari

69.4.1 Imprenditore agricolo non a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari

All'imprenditore agricolo non a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari sono consentiti:

- Gli interventi previsti ai punti 69.2 e 3
- La realizzazione di annessi agricoli commisurati alle capacità dell'azienda tramite presentazione del P.M.A.A.
- La trasformazione di edifici esistenti a fini agrituristici e la realizzazione di agriturismo, piscina fino a 180 mq, campi da tennis, da bocce e minigolf a seguito di approvazione di P.M.A.A. e Relazione Agrituristica.

69.4.2 Imprenditore agricolo a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari

All'imprenditore agricolo a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari sono consentiti:

- Gli interventi previsti al punto 69.4.1
- La realizzazione dell'abitazione dell'imprenditore e/o operaio e/o coadiuvante a seguito di approvazione di P.M.A.A.
- La trasformazione di edifici esistenti a fini agrituristici e la realizzazione di agriturismo, piscina fino a 180 mq, campi da tennis, da bocce e minigolf a seguito di approvazione di P.M.A.A. e Relazione Agrituristica.

69.4.3 Limiti alla realizzazione di nuova volumetria

La realizzazione della nuova volumetria aziendale realizzata sia con che senza preventiva approvazione di P.M.A.A. deve rispettare i limiti dimensionali individuati nella sottostante tabella.

volume aziendale esistente	% di incremento del volume aziendale esistente
fino a 1.000 mc	100%
da 1.001 a 2.000 mc	incremento pari a 1.000 mc + il 70% della volumetria esistente ed eccedente i 1.000 mc
da 2.001 a 4.000 mc	incremento pari a 1.700 mc più il 50% della volumetria esistente ed eccedente i 2.000 mc
maggiore di 4.000 mc	incremento pari a 2.700 mc più il 30% della volumetria esistente ed eccedente i 4.000 mc

69.5 Attività integrative all'attività agricola

In aggiunta all'attività agricola in un massimo di 4 siti appartenenti alla Z.F.U. e alla Z.A.D. del Cono dell'Amiata si potrà realizzare:

- 1 "albergo di campagna" con un massimo di 50 posti letto ed i relativi posti pasto;
- oppure 1 "albergo di campagna" con un massimo di 50 posti letto ed i relativi posti pasto e, in aggiunta, un ristorante fino a 200 mq di s.n.p.;
- oppure 1 ristorante fino a 200 mq di s.n.p.;
- oppure 1 laboratorio artigiano di prodotti locali fino a 200 mq di s.n.p.

La dotazione complessiva massima di posti letto e superficie netta di pavimento per attività di ristorazione e artigianali nella Z.F.U. e nella Z.A.D. del Cono dell'Amiata è di:

- 100 posti letto per attività ricettiva
- 400 mq per attività di ristorazione
- 400 mq per attività artigianale

Ciò significa che una volta realizzate le attività integrative previste in 4 siti diversi (indipendentemente dai posti letto o dalla superficie complessivamente realizzata) oppure una volta raggiunti i limiti delle quantità (posti letto e superfici) realizzabili nelle due zone la disponibilità per le stesse due zone è esaurita e non potranno essere realizzati ulteriori interventi.

La localizzazione di una attività integrativa comporta l'approvazione di una variante al R.U. quando non già prevista nel presente piano.

69.6 Interventi infrastrutturali

Nella zona sono vietati i seguenti interventi infrastrutturali:

- La realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica di tipo idroelettrico o eolico ovvero utilizzando biomasse di origine agricola, forestale o zootecnica;
- il passaggio di elettrodotti ad alta tensione;

ART. 70 ZONA AD AGRICOLTURA DEBOLE (Z.A.D.) DEL CASTAGNETO

70.1 Le regole costruttive per la realizzazione dei nuovi edifici e per la trasformazione di quelli esistenti

Nell'Ambito del Castagneto non è consentita la realizzazione di nuovi edifici fatta eccezione per gli annessi agricoli per l'autoconsumo

Oltre alle norme definite all'art. 69 punto 1, la realizzazione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti regole costruttive:

- La finitura delle facciate esterne sarà essere in pietra a faccia vista oppure ad intonaco civile
- Il tetto dovrà essere realizzato a doppia falda o padiglione con pendenza tradizionale; il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole e coppi; si potrà autorizzare la copertura a terrazza praticabile, per una profondità massima pari a mt 2,5 di una parte dell'edificio nel caso in cui si abbia un minore ingombro dello stesso su piani diversi; in ogni caso deve rimanere inalterata la struttura del tetto preesistente per una profondità di almeno mt 1 a partire dal limite esterno della gronda.
- Non è ammessa la realizzazione di balconi in aggetto ma solo di loggiati
- Si potrà realizzare un porticato solo su di un lato di un edificio costruito ex novo con profondità massima di 3,5 mt
- La planimetria del nuovo manufatto edilizio dovrà avere una forma planimetrica rettangolare con un rapporto lato lungo/lato corto maggiore o uguale a 1,25; forme diverse potranno essere accettate in ragione dell'inserimento nel contesto e del valore architettonico dell'opera.

70.2 Interventi ammessi su edifici non agricoli o appartenenti ad azienda agricola sotto i minimi fondiari

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti nella classe di appartenenza (art. 28) e/o nella eventuale scheda di classificazione

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola non sono consentiti cambi di destinazione d'uso.

70.3 Interventi ammessi su fondi agricoli appartenenti ad azienda agricola sotto i minimi fondiari

È consentita la realizzazione di box per cavalli fino ad un massimo di 3 oppure, in alternativa ai box cavalli, è consentita la realizzazione di annessi per l'autoconsumo

La realizzazione di annessi per l'autoconsumo è consentita secondo le tipologie ed i limiti dimensionali specificati nella sottostante tabella in funzione delle superfici

posseduti (nella tabella sono riassunte le superfici minime che devono essere possedute per la realizzazione degli annessi agricoli)

Tipologia e dimensioni	Vigneto – frutteto specializzati	seminativo irriguo - oliveto specializ.	seminativo, seminativo arb., prato e prato irr.	Bosco a.f. e misto, pascolo, pascolo arb
Capanna “terra e zolle” (Tipo A)	> 1.000 mq			
Un piano di 15 mq (Tipo B)	> 8.000 mq			
Due piani 15+15 m (Tipo C)	> 20.000 mq			
Due piani 25+25 mq (Tipo D)				

70.4 Interventi ammessi per aziende agricole sopra i mini fondiari

70.4.1 Imprenditore agricolo a titolo principale e non a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari

All'imprenditore agricolo con azienda sopra i minimi fondiari sono consentiti:

- Gli interventi previsti ai punti 70.2 e 3
- Realizzazione di box cavalli fino ad un massimo di 3

70.5 Interventi infrastrutturali

Nella zona sono vietati i seguenti interventi infrastrutturali:

- La realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica di tipo idroelettrico o eolico ovvero utilizzando biomasse di origine agricola, forestale o zootecnica;
- il passaggio di elettrodotti ad alta tensione;

ART. 71 ZONA AD AGRICOLTURA DEBOLE (Z.A.D.) DEL CONO DELL'AMIATA

71.1 Le regole costruttive per la realizzazione dei nuovi edifici

Oltre alle norme definite all'art. 64 punto 1, la realizzazione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti regole costruttive:

- La finitura delle facciate esterne sarà essere in pietra a faccia vista oppure ad intonaco civile
- L'eventuale uso di strutture prefabbricate o in cemento armato dovrà essere mascherato con l'utilizzo di un rivestimento in pietra o con una superficie da intonacare
- Il tetto dovrà essere realizzato a doppia falda o padiglione con pendenza tradizionale; il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole e coppi; si potrà autorizzare la copertura a terrazza praticabile, per una profondità massima pari a mt 2,5 di una parte dell'edificio nel caso in cui si abbia un minore ingombro dello stesso su piani diversi; in ogni caso deve rimanere inalterata la struttura del tetto preesistente per una profondità di almeno mt 1 a partire dal limite esterno della gronda.
- Non è ammessa la realizzazione di balconi in aggetto ma solo di loggiati
- Si potrà realizzare un porticato solo su di un lato di un edificio costruito ex novo con profondità massima di 3,5 mt
- La planimetria del nuovo manufatto edilizio dovrà avere una forma planimetrica rettangolare con un rapporto lato lungo/lato corto maggiore o uguale a 1,25; forme diverse potranno essere accettate in ragione dell'inserimento nel contesto e del valore architettonico dell'opera.
- Le cantine dovranno essere addossate ad un pendio e interrato per almeno il 50% del volume. Nelle zone pianeggianti dovranno essere interrato per almeno il 75% del loro volume. Comunque il volume fuori terra non potrà superare i 1.500 mc.

71.2 Interventi ammessi su edifici non agricoli o appartenenti ad azienda agricola sotto i minimi fondiari

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti nella classe di appartenenza (art. 28) e/o nella eventuale scheda di classificazione

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola, appartenenti ad azienda sotto i minimi fondiari, sono consentiti cambi di destinazione d'uso da agricolo a residenziale e a ricettivo con i limiti individuati all'art. 64.

Nelle pertinenze degli edifici a destinazione residenziale è consentita la realizzazione di una piscina nel rispetto di quanto stabilito all'art. 65

Nelle pertinenze degli edifici a destinazione ricettiva è consentita la realizzazione di piscine, campi da tennis, campi da minigolf e box cavalli nel rispetto di quanto stabilito all'art. 65

71.3 Interventi ammessi su fondi agricoli appartenenti ad azienda agricola sotto i minimi fondiari

È consentita la realizzazione di box per cavalli fino ad un massimo di 3 oppure, in alternativa ai box cavalli, è consentita la realizzazione di annessi per l'autoconsumo

La realizzazione di annessi per l'autoconsumo è consentita secondo le tipologie ed i limiti dimensionali specificati nella sottostante tabella in funzione delle superfici posseduti (nella tabella sono riassunte le superfici minime che devono essere possedute per la realizzazione degli annessi agricoli)

Tipologia e dimensioni	Vigneto – frutteto Specializzati	seminativo irriguo oliveto specializ.	seminativo, seminativo arb., prato e prato irr.	Bosco a.f. e misto, pascolo, pascolo arb
Capanna "terra e zolle" (Tipo A)				
Un piano di 15 mq (Tipo B)	4.000mq	5.000mq	10.000mq	50.000 mq
Due piani 15+15 m (Tipo C)	9.000mq	12.500mq	20.000mq	100.000 mq
Due piani 25+25 mq (Tipo D)	12.000mq	17.000mq	26.000mq	130.000 mq

71.4 Interventi ammessi per aziende agricole sopra i mini fondiari

71.4.1 Imprenditore agricolo non a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari

All'imprenditore agricolo non a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari sono consentiti:

- Gli interventi previsti ai punti 71.2 e 3
- La realizzazione di annessi agricoli commisurati alle capacità dell'azienda tramite presentazione del P.M.A.A.
- La trasformazione di edifici esistenti a fini agrituristici e la realizzazione di agriturismo, piscina fino a 180 mq, campi da tennis, da bocce e minigolf a seguito di approvazione di P.M.A.A. e Relazione Agrituristica.

71.4.2 Imprenditore agricolo a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari

All'imprenditore agricolo a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari sono consentiti:

- Gli interventi previsti al punto 71.4.1

- La realizzazione dell'abitazione dell'imprenditore e/o operaio e/o coadiuvante a seguito di approvazione di P.M.A.A.
- La trasformazione di edifici esistenti a fini agrituristici e la realizzazione di agriturismo, piscina fino a 180 mq, campi da tennis, da bocce e minigolf a seguito di approvazione di P.M.A.A. e Relazione Agrituristica.

71.4.3 Limiti alla realizzazione di nuova volumetria

La realizzazione della nuova volumetria aziendale realizzata sia con che senza preventiva approvazione di P.M.A.A. deve rispettare i limiti dimensionali individuati nella sottostante tabella.

volume aziendale esistente	% di incremento del volume aziendale esistente
fino a 1.000 mc	50%
da 1.001 a 2.000 mc	incremento pari a 500 mc + il 35% della volumetria esistente ed eccedente i 1.000 mc
da 2.001 a 4.000 mc	incremento pari a 850 mc più il 25% della volumetria esistente ed eccedente i 2.000 mc
maggiore di 4.000 mc	incremento pari a 1.350 mc più il 15% della volumetria esistente ed eccedente i 4.000 mc

71.5 Attività integrativa l'attività agricola

In aggiunta all'attività agricola, oltre all'attività agrituristica (regolata dalla L.R. 1/05), in un massimo di 4 siti appartenenti alla Z.F.U. e alla Z.A.D. del Cono dell'Amiata si potrà realizzare:

- 1 "albergo di campagna" con un massimo di 50 posti letto ed i relativi posti pasto;
- oppure 1 "albergo di campagna" con un massimo di 50 posti letto ed i relativi posti pasto e, in aggiunta, un ristorante fino a 200 mq di s.n.p.;
- oppure 1 ristorante fino a 200 mq di s.n.p.;
- oppure 1 laboratorio artigiano di prodotti locali fino a 200 mq di s.n.p.

La dotazione complessiva massima di posti letto e superficie netta di pavimento per attività di ristorazione e artigianali nella Z.F.U. e nella Z.A.D. del Cono dell'Amiata è di:

- 100 posti letto per attività ricettiva
- 400 mq per attività di ristorazione
- 400 mq per attività artigianale

Ciò significa che una volta realizzate le attività integrative previste in 4 siti diversi (indipendentemente dai posti letto o dalla superficie complessivamente realizzata)

oppure una volta raggiunti i limiti delle quantità (posti letto e superfici) realizzabili nelle due zone la disponibilità per le stesse due zone è esaurita e non potranno essere realizzati ulteriori interventi.

La localizzazione di un'attività integrativa comporta l'approvazione di una variante al R.U. quando non già prevista nel presente piano.

71.6 Interventi infrastrutturali

Nella zona sono vietati i seguenti interventi infrastrutturali:

- La realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica di tipo idroelettrico o eolico ovvero utilizzando biomasse di origine agricola, forestale o zootecnica;
- Il passaggio di elettrodotti ad alta tensione;

ad eccezione di quanto previsto nella Scheda Norma 15-PU

ART. 72 ZONA AD AGRICOLTURA DEBOLE (Z.A.D.) DELLE PENDICI DELL'AMIATA

72.1 Le regole costruttive per la realizzazione dei nuovi edifici e per la trasformazione di quelli esistenti

Oltre alle norme definite all'art. 64 punto 1, la realizzazione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti regole costruttive:

- La finitura delle facciate esterne sarà essere in pietra a faccia vista oppure ad intonaco civile
- L'eventuale uso di strutture prefabbricate o in cemento armato dovrà essere mascherato con l'utilizzo di un rivestimento in pietra o con una superficie da intonacare
- Il tetto dovrà essere realizzato a doppia falda o padiglione con pendenza tradizionale; il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole e coppi; si potrà autorizzare la copertura a terrazza praticabile, per una profondità massima pari a mt 2,5 di una parte dell'edificio nel caso in cui si abbia un minore ingombro dello stesso su piani diversi; in ogni caso deve rimanere inalterata la struttura del tetto preesistente per una profondità di almeno mt 1 a partire dal limite esterno della gronda.
- Non è ammessa la realizzazione di balconi in aggetto ma solo di loggiati
- Si potrà realizzare un porticato solo su di un lato di un edificio costruito ex novo con profondità massima di 3,5 mt
- La planimetria del nuovo manufatto edilizio dovrà avere una forma planimetrica rettangolare con un rapporto lato lungo/lato corto maggiore o uguale a 1,25; forme diverse potranno essere accettate in ragione dell'inserimento nel contesto e del valore architettonico dell'opera.
- Le cantine dovranno essere addossate ad un pendio e interrate per almeno il 50% del volume. Nelle zone pianeggianti dovranno essere interrate per almeno il 75% del loro volume. Comunque il volume fuori terra non potrà superare i 1.500 mc.

72.2 Interventi ammessi su edifici non agricoli o appartenenti ad azienda agricola sotto i minimi fondiari

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti nella classe di appartenenza (art. 28) e/o nella eventuale scheda di classificazione

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola, appartenenti ad azienda sotto i minimi fondiari, sono consentiti cambi di destinazione d'uso da agricolo a residenziale e a ricettivo con i limiti individuati all'art. 64.

Nelle pertinenze degli edifici a destinazione residenziale è consentita la realizzazione di una piscina nel rispetto di quanto stabilito all'art. 65

Nelle pertinenze degli edifici a destinazione ricettiva è consentita la realizzazione di piscine, campi da tennis, campi da minigolf e box cavalli nel rispetto di quanto stabilito all'art. 65

72.3 Interventi ammessi su fondi agricoli appartenenti ad azienda agricola sotto i minimi fondiari

È consentita la realizzazione di box per cavalli fino ad un massimo di 3 oppure, in alternativa ai box cavalli, è consentita la realizzazione di annessi per l'autoconsumo

La realizzazione di annessi per l'autoconsumo è consentita secondo le tipologie ed i limiti dimensionali specificati nella sottostante tabella in funzione delle superfici posseduti (nella tabella sono riassunte le superfici minime che devono essere possedute per la realizzazione degli annessi agricoli)

Tipologia e dimensioni	Vigneto – frutteto Specializzati	seminativo irriguo oliveto specializ.	seminativo, seminativo arb., prato e prato irr.	Bosco a.f. e misto, pascolo, pascolo arb
Capanna "terra e zolle" (Tipo A)				
Un piano di 15 mq (Tipo B)	4.000mq	5.000mq	10.000mq	50.000 mq
Due piani 15+15 m (Tipo C)	9.000mq	12.500mq	20.000mq	100.000 mq
Due piani 25+25 mq (Tipo D)	12.000mq	17.000mq	26.000mq	130.000 mq

72.4 Interventi ammessi per aziende agricole sopra i mini fondiari

72.4.1 Imprenditore agricolo non a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari

All'imprenditore agricolo non a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari sono consentiti:

- Gli interventi previsti ai punti 72.2 e 3
- La realizzazione di annessi agricoli commisurati alle capacità dell'azienda tramite presentazione del P.M.A.A.
- La trasformazione di edifici esistenti a fini agrituristici e la realizzazione di agricampeggio, piscina fino a 180 mq, campi da tennis, da bocce e minigolf a seguito di approvazione di P.M.A.A. e Relazione Agrituristica.

72.4.2 Imprenditore agricolo a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari

All'imprenditore agricolo a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari sono consentiti:

- Gli interventi previsti al punto 72.4.1
- La realizzazione dell'abitazione dell'imprenditore e/o operaio e/o coadiuvante a seguito di approvazione di P.M.A.A.
- La trasformazione di edifici esistenti a fini agrituristici e la realizzazione di agriturismo, piscina fino a 180 mq, campi da tennis, da bocce e minigolf a seguito di approvazione di P.M.A.A. e Relazione Agrituristica.

72.4.3 Limiti alla realizzazione di nuova volumetria

La realizzazione della nuova volumetria aziendale realizzata sia con che senza preventiva approvazione di P.M.A.A. deve rispettare i limiti dimensionali individuati nella sottostante tabella.

volume aziendale esistente	% di incremento del volume aziendale esistente
fino a 1.000 mc	50%
da 1.001 a 2.000 mc	incremento pari a 500 mc + il 35% della volumetria esistente ed eccedente i 1.000 mc
da 2.001 a 4.000 mc	incremento pari a 850 mc più il 25% della volumetria esistente ed eccedente i 2.000 mc
maggiore di 4.000 mc	incremento pari a 1.350 mc più il 15% della volumetria esistente ed eccedente i 4.000 mc

72.6 Interventi infrastrutturali

Nella zona è vietato il passaggio di elettrodotti ad alta tensione. È ammessa al contrario la realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica di tipo idroelettrico o eolico ovvero utilizzando biomasse di origine agricola, forestale o zootecnica di potenza fino ad un massimo di 300 Kw. La realizzazione degli impianti è subordinata alla verifica della loro compatibilità con le caratteristiche paesaggistiche della zona fatta di concerto con l'Amministrazione Provinciale. Inoltre dovranno essere garantite la schermatura delle strutture, la permeabilità dei piazzali, il rilascio del minimo di flusso idrico vitale.

ART. 73 ZONA AD AGRICOLTURA SVILUPPATA (Z.A.S.) DEL MONTE AQUILAIA

73.1 Le regole costruttive per la realizzazione dei nuovi edifici

Oltre alle norme definite all'art. 64 punto 1, la realizzazione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti regole costruttive:

- La finitura delle facciate esterne sarà essere in pietra a faccia vista oppure ad intonaco civile
- L'eventuale uso di strutture prefabbricate o in cemento armato dovrà essere mascherato con l'utilizzo di un rivestimento in pietra o con una superficie da intonacare
- Il tetto dovrà essere realizzato a doppia falda o padiglione con pendenza tradizionale; il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole e coppi; si potrà autorizzare la copertura a terrazza praticabile, per una profondità massima pari a mt 2,5 di una parte dell'edificio nel caso in cui si abbia un minore ingombro dello stesso su piani diversi; in ogni caso deve rimanere inalterata la struttura del tetto preesistente per una profondità di almeno mt 1 a partire dal limite esterno della gronda.
- Non è ammessa la realizzazione di balconi in aggetto ma solo di loggiati
- Si potrà realizzare un porticato solo su di un lato di un edificio costruito ex novo con profondità massima di 3,5 mt
- La planimetria del nuovo manufatto edilizio dovrà avere una forma planimetrica rettangolare con un rapporto lato lungo/lato corto maggiore o uguale a 1,25; forme diverse potranno essere accettate in ragione dell'inserimento nel contesto e del valore architettonico dell'opera.
- Le cantine dovranno essere addossate ad un pendio e interrato per almeno il 50% del volume. Nelle zone pianeggianti dovranno essere interrato per almeno il 75% del loro volume. Comunque il volume fuori terra non potrà superare i 1.500 mc.

73.2 Interventi ammessi su edifici non agricoli o appartenenti ad azienda agricola sotto i minimi fondiari

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti nella classe di appartenenza (art. 28) e/o nella eventuale scheda di classificazione

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola, appartenenti ad azienda sotto i minimi fondiari, sono consentiti cambi di destinazione d'uso da agricolo a residenziale e a ricettivo con i limiti individuati all'art. 64.

Nelle pertinenze degli edifici a destinazione residenziale è consentita la realizzazione di una piscina nel rispetto di quanto stabilito all'art. 65

Nelle pertinenze degli edifici a destinazione ricettiva è consentita la realizzazione di piscine, campi da tennis, campi da minigolf e box cavalli nel rispetto di quanto stabilito all'art. 65

73.3 Interventi ammessi su fondi agricoli appartenenti ad azienda agricola sotto i minimi fondiari

È consentita la realizzazione di box per cavalli fino ad un massimo di 3 oppure, in alternativa ai box cavalli, è consentita la realizzazione di annessi per l'autoconsumo

La realizzazione di annessi per l'autoconsumo è consentita secondo le tipologie ed i limiti dimensionali specificati nella sottostante tabella in funzione delle superfici posseduti (nella tabella sono riassunte le superfici minime che devono essere possedute per la realizzazione degli annessi agricoli)

Superficie lorda	Vigneto – frutteto Specializzati	seminativo irriguo oliveto specializ.	seminativo, seminativo arb., prato e prato irr.	Bosco a.f. e misto, pascolo, pascolo arb
Capanna "terra e zolle" (Tipo A)				
Un piano di 15 mq (Tipo B)	8.000mq	10.00mq	20.000mq	60.000 mq
Due piani 15+15 m (Tipo C)	15.000mq	20.000mq	30.000mq	110.000 mq
Due piani 25+25 mq (Tipo D)	20.000mq	30.000mq	50.000mq	150.000 mq

73.4 Interventi ammessi per aziende agricole sopra i mini fondiari

73.4.1 Imprenditore agricolo non a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari

All'imprenditore agricolo non a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari sono consentiti:

- Gli interventi previsti ai punti 73.2 e 3
- La realizzazione di annessi agricoli commisurati alle capacità dell'azienda tramite presentazione del P.M.A.A.ù
- La trasformazione di edifici esistenti a fini agrituristici e la realizzazione di agricampeggio, piscina fino a 180 mq, campi da tennis, da bocce e minigolf a seguito di approvazione di P.M.A.A. e Relazione Agrituristica.

73.4.2 Imprenditore agricolo a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari

All'imprenditore agricolo a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari sono consentiti:

- Gli interventi previsti al punto 73.4.1
- La realizzazione dell'abitazione dell'imprenditore e/o operaio e/o coadiuvante a seguito di approvazione di P.M.A.A.
- La trasformazione di edifici esistenti a fini agrituristici e la realizzazione di agriturismo, piscina fino a 180 mq, campi da tennis, da bocce e minigolf a seguito di approvazione di P.M.A.A. e Relazione Agrituristica.

73.4.3 Limiti alla realizzazione di nuova volumetria

La realizzazione della nuova volumetria aziendale realizzata sia con che senza preventiva approvazione di P.M.A.A. deve rispettare i limiti dimensionali individuati nella sottostante tabella.

volume aziendale esistente	% di incremento del volume aziendale esistente
fino a 1.000 mc	50%
da 1.001 a 2.000 mc	incremento pari a 500 mc + il 35% della volumetria esistente ed eccedente i 1.000 mc
da 2.001 a 4.000 mc	incremento pari a 850 mc più il 25% della volumetria esistente ed eccedente i 2.000 mc
maggiore di 4.000 mc	incremento pari a 1.350 mc più il 15% della volumetria esistente ed eccedente i 4.000 mc

73.5 Attività integrative all'attività agricola

In aggiunta all'attività agricola in un massimo di 2 siti appartenenti alla Z.A.D. del Monte Aquilaia si potrà realizzare:

- 1 "albergo di campagna" con un massimo di 50 posti letto ed i relativi posti pasto;
- oppure 1 "albergo di campagna" con un massimo di 50 posti letto ed i relativi posti pasto e, in aggiunta, un ristorante fino a 200 mq di s.n.p;
- oppure 1 ristorante fino a 200 mq di s.n.p;
- oppure 1 laboratorio artigiano di prodotti locali fino a 200 mq di s.n.p.

La dotazione complessiva massima di posti letto e superficie netta di pavimento per attività di ristorazione e artigianali nella Z.A.D. del Monte Aquilaia è di:

- 50 posti letto per attività ricettiva
- 200 mq per attività di ristorazione
- 200 mq per attività artigianale

Ciò significa che una volta realizzate le attività integrative previste in 2 siti diversi (indipendentemente dai posti letto o dalla superficie complessivamente realizzata) oppure una volta raggiunti i limiti delle quantità (posti letto e superfici) realizzabili nella zona la disponibilità per la stessa zona è esaurita e non potranno essere realizzati ulteriori interventi.

La localizzazione di un dell'attività integrativa comporta l'approvazione di una variante al R.U. quando non già prevista nel presente piano.

73.6 Interventi infrastrutturali

Nella zona sono ammessi i seguenti interventi di carattere infrastrutturale:

- Realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica di tipo idroelettrico o eolico ovvero utilizzando biomasse di origine agricola, forestale o zootecnica di potenza fino ad un massimo di 300 Kw. La realizzazione degli impianti è subordinata alla verifica della loro compatibilità con le caratteristiche paesaggistiche della zona fatta di concerto con l'Amministrazione Provinciale. Inoltre dovranno essere garantite la schermatura delle strutture, la permeabilità dei piazzali, il rilascio del minimo di flusso idrico vitale.
- il passaggio di elettrodotti ad alta tensione

ART. 74 ZONA AD AGRICOLTURA SVILUPPATA (Z.A.S.) DEI POGGI DI MONTENERO E VALLI DI PAGANICO

74.1 Le regole costruttive per la realizzazione dei nuovi edifici e per la trasformazione di quelli esistenti

Oltre alle norme definite all'art. 64 punto 1, la realizzazione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti regole costruttive:

- La finitura delle facciate esterne sarà essere in pietra a faccia vista oppure ad intonaco civile
- L'eventuale uso di strutture prefabbricate o in cemento armato dovrà essere mascherato con l'utilizzo di un rivestimento in pietra o con una superficie da intonacare
- Il tetto dovrà essere realizzato a doppia falda o padiglione con pendenza tradizionale; il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole e coppi; si potrà autorizzare la copertura a terrazza praticabile, per una profondità massima pari a mt 2,5 di una parte dell'edificio nel caso in cui si abbia un minore ingombro dello stesso su piani diversi; in ogni caso deve rimanere inalterata la struttura del tetto preesistente per una profondità di almeno mt 1 a partire dal limite esterno della gronda.
- Non è ammessa la realizzazione di balconi in aggetto ma solo di loggiati
- Si potrà realizzare un porticato solo su di un lato di un edificio costruito ex novo con profondità massima di 3,5 mt
- La planimetria del nuovo manufatto edilizio dovrà avere una forma planimetrica rettangolare con un rapporto lato lungo/lato corto maggiore o uguale a 1,25; forme diverse potranno essere accettate in ragione dell'inserimento nel contesto e del valore architettonico dell'opera.
- Le cantine dovranno essere addossate ad un pendio e interrato per almeno il 50% del volume. Nelle zone pianeggianti dovranno essere interrato per almeno il 75% del loro volume. Comunque il volume fuori terra non potrà superare i 1.500 mc.

74.2 Interventi ammessi su edifici non agricoli o appartenenti ad azienda agricola sotto i minimi fondiari

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti nella classe di appartenenza (art. 28) e/o nella eventuale scheda di classificazione

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola, appartenenti ad azienda sotto i minimi fondiari, sono consentiti cambi di destinazione d'uso da agricolo a residenziale e a ricettivo con i limiti individuati all'art. 64.

Nelle pertinenze degli edifici a destinazione residenziale è consentita la realizzazione di una piscina nel rispetto di quanto stabilito all'art. 65

Nelle pertinenze degli edifici a destinazione ricettiva è consentita la realizzazione di piscine, campi da tennis, campi da minigolf e box cavalli nel rispetto di quanto stabilito all'art. 65

74.3 Interventi ammessi su fondi agricoli appartenenti ad azienda agricola sotto i minimi fondiari

È consentita la realizzazione di box per cavalli fino ad un massimo di 3

74.4 Interventi ammessi per aziende agricole sopra i mini fondiari

74.4.1 Imprenditore agricolo non a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari

All'imprenditore agricolo non a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari sono consentiti:

- Gli interventi previsti ai punti 74.2 e 3
- La realizzazione di annessi agricoli commisurati alle capacità dell'azienda tramite presentazione del P.M.A.A.
- La trasformazione di edifici esistenti a fini agrituristici e la realizzazione di agricampeggio, piscina fino a 180 mq, campi da tennis, da bocce e minigolf a seguito di approvazione di P.M.A.A. e Relazione Agrituristica.

74.4.2 Imprenditore agricolo a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari

All'imprenditore agricolo a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari sono consentiti:

- Gli interventi previsti al punto 74.4.1
- La realizzazione dell'abitazione dell'imprenditore e/o operaio e/o coadiuvante a seguito di approvazione di P.M.A.A.
- La trasformazione di edifici esistenti a fini agrituristici e la realizzazione di agricampeggio, piscina fino a 180 mq, campi da tennis, da bocce e minigolf a seguito di approvazione di P.M.A.A. e Relazione Agrituristica.

74.4.3 Limiti alla realizzazione di nuova volumetria

La realizzazione della nuova volumetria aziendale realizzata sia con che senza preventiva approvazione di P.M.A.A. deve rispettare i limiti dimensionali individuati nella sottostante tabella.

volume aziendale esistente	% di incremento del volume aziendale esistente
fino a 1.000 mc	50%
da 1.001 a 2.000 mc	incremento pari a 500 mc + il 35% della volumetria esistente ed eccedente i 1.000 mc
da 2.001 a 4.000 mc	incremento pari a 850 mc più il 25% della volumetria esistente ed eccedente i 2.000 mc
maggiore di 4.000 mc	incremento pari a 1.350 mc più il 15% della volumetria esistente ed eccedente i 4.000 mc

74.5 Attività integrative l'attività agricola

In aggiunta all'attività agricola in un massimo di 2 siti appartenenti alla Z.A.S. dei Poggi di Montenero e Valli di Paganico si potrà realizzare:

- 1 "albergo di campagna" con un massimo di 50 posti letto ed i relativi posti pasto;
- oppure 1 "albergo di campagna" con un massimo di 50 posti letto ed i relativi posti pasto e, in aggiunta, un ristorante fino a 200 mq di s.n.p;
- oppure 1 ristorante fino a 200 mq di s.n.p;
- oppure 1 laboratorio artigiano di prodotti locali fino a 200 mq di s.n.p.

La dotazione complessiva massima di posti letto e superficie netta di pavimento per attività di ristorazione e artigianali nella Z.A.S. dei Poggi di Montenero e Valli di Paganico è di:

- 50 posti letto per attività ricettiva
- 200 mq per attività di ristorazione
- 200 mq per attività artigianale

Ciò significa che una volta realizzate le attività integrative previste in 2 siti diversi (indipendentemente dai posti letto o dalla superficie complessivamente realizzata) oppure una volta raggiunti i limiti delle quantità (posti letto e superfici) realizzabili nella zona la disponibilità per la stessa zona è esaurita e non potranno essere realizzati ulteriori interventi.

La localizzazione di un dell'attività integrativa comporta l'approvazione di una variante al R.U. quando non già prevista nel presente piano.

74.6 Interventi infrastrutturali

Nella zona sono ammessi i seguenti interventi di carattere infrastrutturale:

- Realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica di tipo idroelettrico o eolico ovvero utilizzando biomasse di origine agricola,

forestale o zootecnica di potenza fino ad un massimo di 300 Kw. La realizzazione degli impianti è subordinata alla verifica della loro compatibilità con le caratteristiche paesaggistiche della zona fatta di concerto con l'Amministrazione Provinciale. Inoltre dovranno essere garantite la schermatura delle strutture, la permeabilità dei piazzali, il rilascio del minimo di flusso idrico vitale.

- Il passaggio di elettrodotti ad alta tensione

CAP. 4 AREE A DESTINAZIONE SPECIALE NEL TERRITORIO APERTO

ART. 75 GENERALITÀ

In coerenza con quanto stabilito nel P.S., il R.U. riprende e specifica sia dal punto di vista normativo che localizzativo le aree che il P.S. individua, all'interno di ogni Sottosistema di Paesaggio, come aree dove si applica una normativa speciale rispetto a quella generale delle aree agricole. Per ogni area gli interventi ammessi e le relative prescrizioni sono specificate in una Scheda Norma individuata da un numero progressivo e dalla sigla PU che sta ad indicare che la realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un Piano di Utilizzo, come prescritto all'art. 12 delle presenti Norme. Fa eccezione l'area per attività produttive "Orcia 1" la cui realizzazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo.

Le aree "speciali nel territorio aperto" sono individuate e contraddistinte nelle Tav. 01a e 01b dalla sigla PU preceduta da un numero progressivo.

L'elaborato "02 – Schede Norma del territorio aperto" contiene le schede, con le relative norme, di ogni intervento di trasformazione individuato nelle Tav. 01a e 01b.

Agli edifici ricompresi all'interno dei Piani di Utilizzo, nelle more dell'approvazione di PU di cui fanno parte, si applicano comunque le norme di cui all'art. 28

TITOLO VI

FATTIBILITA' GEOLOGICA

CAP. 1 DISPOSIZIONI GENERALI RIGUARDANTI PROBLEMATICHE GEOLOGICHE E GEOTECNICHE

ART. 76 DISPOSIZIONI GENERALI

All'interno del Piano Strutturale le indagini geologiche avevano definito, in ottemperanza alla Deliberazione del Consiglio Regionale n° 94 del 12/02/85 integrata dalla Deliberazione Consiglio Regionale n°230 del 21/06/1994 integrata dall'Art. 80 del P.I.T. e dal P.T.C. provinciale, i livelli di rischio geologico-ambientale presenti all'interno del territorio comunale di Castel del Piano, individuando le condizioni di pericolosità reale o potenziale derivanti da:

- propensione al dissesto (*pericolosità geologica*) per caratteristiche morfologiche, litotecniche, strutturali e vegetazionali;
- possibilità di inondazione (*pericolosità idraulica*) per caratteristiche topografiche, morfologiche, idrogeologiche e idrauliche;
- vulnerabilità all'inquinamento delle falde (*vulnerabilità delle falde*) per caratteristiche idrogeologiche.

Per ognuno dei tre aspetti sopra elencati sono state individuate **quattro classi di rischio**, di livello crescente:

- 1. Irrilevante
- 2. Basso
- 3. Medio
- 4. Alto

In questa fase rimane da definire, secondo quanto previsto dalla D.C.R. n° 94/85, la **classe di fattibilità degli interventi** definiti dal Regolamento Urbanistico. Per questo è stata redatta una "Carta della Fattibilità" suddivisa in cinque tavole in scala 1:2.000 per i centri urbani:

- Tav. 5 – Castel del Piano
- Tav. 5 - Montegiovi
- Tav. 5 - Montenero
- Tav. 5 – Pian del Ballo Tepolini Marrona
- Tav. 5 – Colle Vergari Leccio

e in due Tavole in scala 1:10.000 per il territorio aperto:

- Tav. 6a – Territorio aperto
- Tav. 6b - Territorio aperto.

ART. 77 FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Tale elaborato è stato ottenuto sovrapponendo alle tre carte delle pericolosità quella delle tipologie di intervento in previsione urbanistica. Si potrebbe definire tale elaborato, con una certa approssimazione, anche carta del rischio, cioè della interazione tra ambiente naturale e sistemi di utilizzazione.

In pratica tale elaborato fornisce indicazioni sulla probabilità che in un certo intervallo di tempo le conseguenze degli interventi attesi superino determinate soglie di accettabilità.

Per quanto attiene alla individuazione cartografica, è stata usata la base utilizzata dal Progettista Architetto in scala 1:2.000 per le aree urbane e la base in scala 1:10.000 per il territorio aperto; la sua attuazione pratica si è resa possibile attraverso l'attribuzione di un numero progressivo all'interno di ciascuna tavola per ogni tipologia di intervento; le tipologie prese in considerazione sono le seguenti:

- Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.)
- Piani Urbanistici di Attuazione (P.U.A.)
- Viabilità di Progetto (S)
- Parcheggi pubblici o privati (P)
- Verde pubblico o privato (V)

Ad ogni intervento è stato attribuita la **classe di fattibilità** applicando le matrici contenute nelle Schede del P.T.C. Provinciale (per la lista degli interventi si veda l'elenco allegato); sono state apportate piccole variazioni alle matrici originarie per quanto riguarda le matrici B3 (INFRASTRUTTURE NODALI VIARIE) e C3 (INFRASTRUTTURE A RETE VIARIE) poiché la totalità degli interventi di queste due tipologie risulta estremamente modesta e di scarso impatto geomorfologico: si è perciò previsto di poter applicare anche una classe di Fattibilità 2 per un livello di rischio geologico pari a 2 ed una classe di Fattibilità 3 per un livello di rischio geologico pari a 3.

A1 NUOVI INTERVENTI EDIFICI												
CLASSI DI RISCHIO												CLASSI DI FATTIBILITA'
GEOLOGICO				IDRAULICO				VULNERAB. FALDA				
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
X				X				X	X			1
	X				X					X		2
		X				X				X	X	3
			X				X					4

A4 NUOVI INTERVENTI STRUTTURE PER LIQUIDI INQUINANTI												
CLASSI DI RISCHIO												CLASSI DI FATTIBILITA'
GEOLOGICO				IDRAULICO				VULNERAB. FALDA				
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
X				X	X							1
	X				X			X				2
		X				X			X	X		3
			X				X				X	4

B3 INFRASTRUTTURE NODALI VIARIE												
CLASSI DI RISCHIO												CLASSI DI FATTIBILITA'
GEOLOGICO				IDRAULICO				VULNERAB. FALDA				
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
								X	X			1
X	X			X	X					X		2
	X	X				X					X	3
		X	X				X					4

C3 INFRASTRUTTURE A RETE VIARIE												
CLASSI DI RISCHIO												CLASSI DI FATTIBILITA'
GEOLOGICO				IDRAULICO				VULNERAB. FALDA				
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
								X	X			1
X	X			X	X					X		2
	X	X				X					X	3
		X	X				X					4

B4 INFRASTRUTTURE NODALI ENERGETICHE												
CLASSI DI RISCHIO												CLASSI DI FATTIBILITA'
GEOLOGICO				IDRAULICO				VULNERAB. FALDA				
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
X				X				X	X			1
	X				X					X	X	2
		X				X						3
			X				X					4

D1 AREE VERDI AREE VERDI IN GENERE												
CLASSI DI RISCHIO												CLASSI DI FATTIBILITA'
GEOLOGICO				IDRAULICO				VULNERAB. FALDA				
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
X	X			X	X			X	X	X	X	1
		X				X	X					2
			X									3
												4

E1 PROGETTI SPECIALI AREE ESTRATTIVE												
CLASSI DI RISCHIO												CLASSI DI FATTIBILITA'
GEOLOGICO				IDRAULICO				VULNERAB. FALDA				
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
				X	X			X				1
X	X	X				X	X		X			2
		X	X							X		3
			X								X	4

Gli interventi presi in considerazione sono tutti quelli previsti in sede di Regolamento Urbanistico: si tratta di **165** azioni distribuite su tutto il territorio comunale elencate in una unica tabella allegata di seguito alla presente nota accompagnatrice; accanto al numero dell'intervento è indicata la classe di pericolosità nei suoi tre aspetti (Pericolosità geologica, idraulica e vulnerabilità della falda) e, nell'ultima colonna, è indicata la classe di Fattibilità corrispondente.

Per quanto riguarda gli interventi di **Manutenzione Straordinaria, Risanamento e restauro conservativo, Ristrutturazione Edilizia e Ristrutturazione urbanistica** o **interventi non ricadenti tra quelli previsti** in questa sede, la attribuzione della CLASSE DI FATTIBILITA' deve essere determinata con apposita indagine geologica attraverso l'applicazione delle matrici del P.T.C. Provinciale.

Allo scopo di salvaguardare la risorsa primaria costituita dal serbatoio idrico delle vulcaniti amiatine, nei terreni classificati in Classe 4 di Vulnerabilità della falda è sempre vietata la realizzazione di **piani interrati** negli interventi di nuova edificazione e nelle Ristrutturazioni urbanistiche; è vietata la realizzazione di **piani seminterrati** negli interventi di nuova edificazione e nelle Ristrutturazioni urbanistiche laddove la pendenza del versante risulta localmente inferiore al 10%; se la pendenza è maggiore o uguale al 10 % la realizzazione di piani seminterrati è subordinata alla verifica della non interferenza dei piani fondali con la superficie freatica. Per gli edifici già esistenti è consentito l'ampliamento dei piani interrati e seminterrati fino alla superficie massima occupata dall'edificio attualmente esistente e senza ulteriori approfondimenti dei piani fondali.

Nelle zone classificate a Vulnerabilità della falda 4, inoltre, **sono da prevedersi tipologie edilizie che non richiedano la realizzazione di pali di fondazione** che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti. Tali accorgimenti costruttivi vanno applicati a tutte le tipologie edilizie, comprese quelle approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale.

Le classi di fattibilità, così come convenzionalmente definite nella Delibera C.R. n° 94 del 12 febbraio 1985, sono le seguenti:

77.1 Fattibilità senza particolari limitazioni (Classe 1)

Equivale ad un livello di rischio irrilevante raggiungibile in caso di interventi modesti in zone con pericolosità limitata, oppure per interventi di carattere conservativi e/o di ripristino in aree anche a pericolosità elevata. **Gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni e limitazioni.**

77.2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto (Classe 2)

Equivale a livelli di rischio basso raggiungibile in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili a bassa pericolosità. **Gli interventi previsti sono attuabili senza particolari condizioni, ma con ulteriori indagini da prevedere a livello di P.U.A. o di progettazione esecutiva.**

77.3 Fattibilità condizionata (Classe 3)

E' indicativa di un livello di rischio medio-alto come definibile con le conoscenze sulla pericolosità dell'area e degli interventi previsti, anche di non eccessivo impegno. **Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla redazione di P.U.A. che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto. Tali indagini dovranno essere dedicate prevalentemente alla tipologia di pericolosità (geologico, idraulico, falda) più elevata, per trovare le soluzioni più idonee alla mitigazione del rischio. L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini costituisce un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia. Gli interventi previsti sono attuabili alle condizioni sopra descritte.**

77.4 Fattibilità limitata (Classe 4)

Individua situazioni con rischio elevato ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione che non sia puramente conservativa e/o di ripristino in aree a pericolosità elevata. Si può ottenere fattibilità limitata anche prevedendo utilizzazioni con elevato valore di vulnerabilità (servizi essenziali, strutture per la produzione di energia, grandi impianti industriali, complessi dall'elevato impatto ambientale, ecc.) in aree con pericolosità medio-bassa. **Gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico sono attuabili solo se necessari per il consolidamento, la bonifica ed il miglioramento dei terreni (compresa la mitigazione del rischio di alluvionamento e/o la protezione degli acquiferi).**

ART. 78 TABELLE DELLA FATTIBILITÀ

TAVOLA 5 – COLLE VERGARI

SIGLA	PG	PI	VF	FAT.
1 PUA	3	1	2	3
2 PUA	3	1	2	3
3 PUA	3	1	2	3
4 PUA	3	1	3	3
1 IED	3	1	2	3
2 IED	3	1	2	3
3 IED	3	1	2	3
4 IED	3	1	2	3
5 IED	3	1	3	3
6 IED	3	1	3	3
S1	3	1	3	3
S2	3	1	2	3
S3	3	1	3	3
S4	3	1	2	3
P1	3	1	2	3
P2	3	1	2	3
P3	3	1	3	3
P4	3	1	2	3
P5	3	1	2	3
P6	3	1	2	3
V1	3	1	2	2
V2	3	1	2	2
V3	3	1	2	2

TAVOLA 5 – PIAN DEL BALLO TEPOLINI MARRONA

SIGLA	PG	PI	VF	FAT.
1 PUA	2	1	4	3
2 PUA	2	1	4	3
3 PUA	2	1	4	3
4 PUA	2	1	4	3
5 PUA	2	1	4	3
1 IED	2	1	4	3
2 IED	2	1	4	3
S1	2	1	4	3
S2	2	1	4	3
S3	2	1	4	3
S4	2	1	4	3
S5	3	1	3	3
S6	2	1	4	3
P1	2	1	4	3
P2	2	1	4	3
P3	2	1	4	3
P4	3	1	4	3
P5	3	1	3	3
P6	2	1	4	3
V1	2	1	4	2
V2	3	1	4	2
V3	2	1	4	1

TAVOLA 5 – MONTEGIOVI

SIGLA	PG	PI	VF	FAT.
--------------	-----------	-----------	-----------	-------------

1 IED	3	1	3	3
2 IED	3	1	3	3
3 IED	3	1	2	3
4 IED	3	1	2	3
S1	3	1	3	3
P1	3	1	2	3
P2	3	1	3	3
P3	3	1	3	3
P4	3	1	3	3
P5	3	1	3	3
V1	2	1	3	1
V2	3	1	2	2

TAVOLA 5 – MONTENERO

SIGLA	PG	PI	VF	FAT.
1 PUA	2	1	3	2
2 PUA	3	1	3	3
1 IED	3	1	3	3
2 IED	2	1	3	2
3 IED	2	1	3	2
4 IED	2	1	3	2
5 IED	2	1	3	2
6 IED	2	1	3	2
S1	3	1	3	3
S2	2	1	3	2
S3	3	1	3	3
S4	2	1	3	2
P1	2	1	3	2
P2	2	1	3	2
P3	3	1	3	3
P4	3	1	3	3

TAVOLA 5 – CASTELDELPANO

SIGLA	PG	PI	VF	FAT.
1 PUA	2	1	4	3
2 PUA	2	1	4	3
3 PUA	2	1	4	3
4 PUA	2	1	4	3
5 PUA	2	1	4	3
6 PUA	2	1	4	3
7 PUA	2	1	4	3
8 PUA	2	1	4	3
9 PUA	2	1	4	3
10 PUA	3	1	4	3
11 PUA	3	1	4	3
12 PUA	2	1	4	3
1 IED	2	1	4	3
2 IED	2	1	4	3
3 IED	2	1	4	3
4 IED	2	1	4	3
5 IED	2	1	4	3
6 IED	2	1	4	3
7 IED	2	1	4	3
8 IED	2	1	4	3
9 IED	2	1	4	3
10 IED	2	1	4	3
11 IED	2	1	4	3
12 IED	2	1	4	3
13 IED	2	1	4	3
14 IED	2	1	4	3
15 IED	2	1	4	3
16 IED	2	1	4	3
17 IED	2	1	4	3
18 IED	3	1	4	3
19 IED	2	1	4	3
20 IED	2	1	4	3
21 IED	2	1	4	3
S1	3	1	4	3
S2	2	1	4	3

S3	2	1	4	3
S4	2	1	4	3
S5	2	1	4	3
S6	2	1	4	3
S7	2	1	4	3
S8	2	1	4	3
S9	2	1	4	3
S10	2	1	4	3
S11	3	1	4	3
S12	2	1	4	3
S13	2	1	4	3
S14	2	1	4	3
S15	2	1	4	3
S16	3	1	4	3
S17	3	1	4	3
S18	2	1	4	3
S19	2	1	4	3
S20	2	1	4	3
S21	3	1	4	3
S22	3	1	4	3
S23	3	1	4	3
P1	2	1	4	3
P2	2	1	4	3
P3	2	1	4	3
P4	2	1	4	3
P5	2	1	4	3
P6	2	1	4	3
P7	3	1	4	3
P8	3	1	4	3
P9	3	1	4	3
V1	2	1	4	1
V2	2	1	4	1

TAVOLA 6a – TERRITORIO APERTO

SIGLA	Intervento	PG	PI	VF	FAT.
1 PU	Prato della Contessa Edifici tur.-ricettivi	2	1	4	3
1 PU	Prato delle Macinaie Edifici tur.-ricettivi	2	1	4	3
1 PU	Vetta Amiata Edifici tur.-ricettivi	2	1	4	3
2 PU	Monte Amiata Attività sciistiche	3	1	4	3
3 PU	S. di Mangiavacche Edificio residenziale	2	1	4	3
4PU	Bimboli Attività ricettiva	2	1	4	3
5 PU	Leccio Attività ricettiva	3	1	2	3
6PU	Battilargo Attività cinotecnica	3	1	3	3
7PUa	Leccio Attività produttiva	3	1	2	3
7PUb	Leccio Attività produttiva	3	1	3	3
8PU	Pian del Ballo Attività produttive	2	1	4	3
9PU	Le Conce Centrale Idroelettrica	3	1	3	3
10 PU	Complesso turistico La Poderina	3	1	2	3
10 PU	Complesso turistico Marrona	3	1	2	3
10 PU	Complesso turistico Il Piano	3	1	3	3
11 PU	Terra Gialla Complesso turristico	2	1	4	3
12 PU	Le Balze Centro polifunzionale	3	1	3	3
13 PU	Noceto Centro Ippico	3	1	3	3
14 PU	Molino del Ponte Area da bonificare	3	1	3	2
14 PU	Noceto Area da bonificare	3 173	1	3	2
15 PU	Nuova Centrale Idroelettrica	3	3	2	3

TAVOLA 6b – TERRITORIO APERTO

SIGLA	Intervento	PG	PI	VF	FAT.
16 PU	Piano delle Birbe Area estrattiva	2	4	4	4
17 PU	Cipressino Attiv. comm o ricettive	3	1	1	3
18 PU	Cipressino Stazione carburanti	3	1	1	3
19 PU	Cipressino Attività produttive	2	1	1	2

TITOLO VII

ADEGUAMENTO DELLE NORME

DEL REGOLAMENTO

URBANISTICO AL PIANO DI

ASSETTO IDROGEOLOGICO

(NORME PAI)

CAP. 1 OBIETTIVI GENERALI

ART. 79 FINALITÀ

Le Norme del Piano Strutturale recepiscono integralmente le Norme del PAI che attraverso le sue disposizioni, persegue l'obiettivo generale di assicurare l'incolumità della popolazione nei territori dei bacini di rilievo regionale e garantire livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Più in particolare, Le Norme del Piano Strutturale in armonia con le Norme del PAI, nel rispetto delle finalità generali indicate all'art. 17 della legge 18 maggio 1989 n° 183 per piano di bacino, ed in attuazione delle disposizioni della L.R. 5/95 e del Piano di indirizzo territoriale (D.C.R. n° 12/2000), persegue i seguenti obiettivi:

- La sistemazione, la conservazione ed il recupero del suolo nei bacini idrografici, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali, idraulico-agrari, silvo-pastorali, di forestazione, di bonifica, di consolidamento e messa in sicurezza;
- La difesa ed il consolidamento dei versanti e delle aree instabili nonché la difesa degli abitanti e delle infrastrutture contro i fenomeni franosi e altri fenomeni di dissesto;
- la difesa, la sistemazione e la regolazione dei corsi d'acqua;
- la moderazione delle piene, anche mediante serbatoi d'invaso, vasche di laminazione, casse di espansione, scaricatori, scolmatori, diversivi o altro, per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti;
- la riduzione del rischio idrogeologico, il riequilibrio del territorio ed il suo utilizzo nel rispetto del suo stato, la sua tendenza evolutiva e delle potenzialità d'uso;
- la riduzione del rischio idraulico ed il raggiungimento di livelli di rischio socialmente accettabili.

CAP. 2 PERICOLOSITÀ IDRAULICA

ART. 80 FINALITÀ SPECIFICHE.

In relazione alle specifiche condizioni idrauliche e idrogeologiche, alla tutela dell'ambiente e alla prevenzione di presumibili effetti dannosi di interventi antropici, sono soggetti alle presenti norme le aree perimetrate con la sigla P.I.M.E. e P.I.E. nelle allegate carte del Piano Strutturale che riprendono esattamente le perimetrazioni delle carte della tutela del territorio del PAI:

- aree pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.): aree individuate e perimetrate ai sensi degli atti di indirizzo e coordinamento emanati a seguito della Legge 183/89 e del D.L. 180/1998;
- aree pericolosità idraulica elevata (P.I.E.): aree individuate e perimetrate ai sensi degli atti di indirizzo e coordinamento emanati a seguito della Legge 183/89 e del D.L. 180/1998.

Tali ambiti integrano il quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

ART. 81 AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA (P.I.M.E.) (I.V.)

In analogia a quanto disciplinato dalle Norme del PAI all'art.5:

Nelle aree P.I.M.E. sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del Piano di Assesto Idrogeologico.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni,

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

Le aree che risulteranno interessate da fenomeni di inondazioni per eventi con tempi di ritorno non superiori a 20 anni, non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili con le condizioni di cui al successivo comma 11 lettera c.

Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del PAI.

Nelle aree P.I.M.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 1/05 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al PAI, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.

I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del PAI, fatto salvo quanto

previsto al successivo comma, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi, di messa in sicurezza per eventi con tempi di ritorno di 200 anni.

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrogeologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).

In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia (permesso di costruire, dichiarazione di inizio attività) contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abilità o l'agibilità dell'intervento.

Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del PAI.

Nelle aree P.I.M.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del PAI, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:

Dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza, compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;

Dimostrazione che l'intervento non determina aumento della pericolosità a monte e a valle.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (permesso di costruire, dichiarazione di inizio attività).

Nelle aree P.I.M.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti attraverso specifici piani di sicurezza.

Sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali.

Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:

Interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato;

Interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitari, di sicurezza sull'ambiente di lavoro, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.

Nelle aree P.I.M.E. sono inoltre consentiti:

- Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e private;
- Gli interventi di ampliamento e di adeguamento delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e, previo parere del Bacino, non precludendo la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree;
- La realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree. Quanto sopra deve risultare da idonei studi idrologici ed idraulici che dovranno attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione, ed ove positivamente valutati costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano;
- Nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, le opere e gli impianti per usi agricoli. Zootecnici ed assimilabili purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq;

L'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.

Il Comune promuove piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.

ART. 82 AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA (P.I.E.) (I.V.)

In analogia a quanto disciplinato dalle Norme del PAI all'art.6:

Nelle aree P.I.E. sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva tenuto conto del PAI.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del PAI e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

Sono altresì consentiti gli interventi di recupero valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni,

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del PAI.

4. Nelle aree P.I.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 1/05 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al PAI, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.

I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del PAI, fatto salvo quanto previsto al successivo comma, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi, di messa in sicurezza per eventi con tempi di ritorno di 200 anni.

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrogeologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I., non devono

aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).

In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia (permesso di costruire, dichiarazione di inizio attività) contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abilità o l'agibilità dell'intervento.

Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del PAI.

Nelle aree P.I.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del PAI, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- Dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza, compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
- Dimostrazione che l'intervento non determina aumento della pericolosità a monte e a valle.
- Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (permesso di costruire, dichiarazione di inizio attività).

Nelle aree P.I.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti attraverso specifici piani di sicurezza.

Nelle aree P.I.E. sono consentiti, oltre agli interventi già ammessi per le aree P.I.M.E. riportato all'articolo precedente:

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che possono pervenire ad un riassetto complessivo degli organismi edilizi esistenti e degli spazi urbani ad essi appartenenti, alle seguenti condizioni:

- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni anche tramite sistemi di autosicurezza;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento della pericolosità a monte e a valle;
- le opere che non siano qualificabili come volumi edilizi, purchè realizzati con i criteri di sicurezza idraulica e senza aumento di rischio in altre aree;

Il Comune promuove piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.

ART.83 AREE NON PERIMETRATE.

Con riferimento all'art. 8 delle norme del PAI:

Sono considerate aree P.I.M.E. tutte quelle aree che potranno essere individuate sulla base di studi idrologici idraulici sui corsi d'acqua di riferimento del PAI all'interno dei quali defluiscono le portate aventi tempo di ritorno fino a 30 anni.

Sono da considerare come aree a pericolosità idraulica elevata tutte le aree individuate sulla base di studi idrologici idraulici sui corsi d'acqua di riferimento del PAI all'interno dei quali defluiscono le portate aventi tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni.

Nell'ambito delle valutazioni dei livelli di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata si terrà conto dei possibili effetti riconducibili a valutazioni di ridotta efficacia delle opere idrauliche per eventi di piena significativi.

Gli studi idrologici e idraulici finalizzati all'individuazione delle aree a pericolosità idraulica molto elevata ed elevata sono sottoposti alla valutazione del Bacino, in relazione alla coerenza degli stessi con i propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del PAI.

ART. 84 AREE DI PERTINENZA FLUVIALE.

Con riferimento all'art. 9 delle Norme del PAI:

Per i fiumi ricompresi nel reticolo di acque superficiali del PAI, sono definite aree di pertinenza fluviale le aree di naturale esondazione dei corsi d'acqua costituite dall'alveo attivo e dalla pianura esondabile attiva individuate con criteri geomorfologici. Costituisce comunque area di pertinenza fluviale la fascia di mobilità funzionale del fiume corrispondente alle aree non urbanizzate, interessate da divagazione del corso d'acqua nell'ultimo secolo e da probabile rimodellazione per erosione laterale nel medio periodo (100 anni). Le aree di pertinenza fluviale come sopra definite, funzionali anche al contenimento dei danni a persone, insediamenti, infrastrutture, attività socio-economiche e patrimoni ambientale, anche per eventi di piena con tempo di ritorno tra 200 e 500 anni, sono prioritariamente destinate a garantire il recupero e la rinaturalizzazione degli ecosistemi fluviali. Tali aree potranno essere oggetto di previsioni edificatorie non diversamente localizzabili da realizzarsi comunque nel rispetto degli obiettivi di cui al punto precedente.

***CAP. 3 PERICOLOSITA'
GEOMORFOLOGICA***

ART. 85 AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MOLTO ELEVATA (P.F.M.E.)(I.V.)

In analogia a quanto disciplinato dalle norme del PAI all'art.13:

Nelle aree P.F.M.E. sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, protezione, sistemazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare e mitigare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico.

Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del PAI e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.I. e dei propri atti di pianificazione e , ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del PAI.

Nelle aree P.F.M.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 1/05 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al PAI, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.

I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del PAI è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del PAI e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza.

Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del PAI

Nelle aree P.F.M.E., sono consentiti i seguenti interventi:

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), e c) dell'art. 3 del D.P.R. n° 380/2001 e successive integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;

Interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n° 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;

Gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume;

Gli interventi sul patrimonio edilizio per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;

Gli interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di bacino;

Nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti, previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione.

ART. 86 AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA ELEVATA (P.F.E.)(I.V.)

In analogia a quanto disciplinato dalle norme del PAI all'art.13:

Nelle aree P.F.E. sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, protezione, sistemazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare e mitigare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico.

Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del PAI e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie, subordinando l'attuazione delle stesse all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnica finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza..

Gli interventi, dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.I. e dei propri atti di pianificazione e , ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del PAI.

Nelle aree P.F.M.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 1/05 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al PAI, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.

I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del PAI è subordinata alla verifica dello stato di stabilità dell'area sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnica ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza..

Gli interventi, di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del PAI e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza costituiscano elemento strutturale e sostanziale degli interventi previsti, la realizzazione di questi ultimi potrà essere contestuale alle opere di consolidamento e messa in sicurezza.

Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza.

Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del PAI

Nelle aree a P.F.E. sono consentiti, oltre agli interventi relativi alle aree a P.F.M.E. riportati agli articoli precedenti, i seguenti interventi:

- interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% una tantum del volume esistente alla data di adozione del PAI;
- opere che non siano qualificabili come volumi edilizi.

ART. 87 AREE NON PERIMETRATE

Con riferimento all'art.16 delle norme del PAI, sono da considerare aree a pericolosità geomorfologia elevata tutte le aree interessate da fenomeni franosi quiescenti e relative aree di influenza, le aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché ai processi di degrado di carattere antropico, le aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza.

Le aree a pericolosità geomorfologia molto elevata ed elevata vengono individuate sulla base di adeguati studi geologici-tecnici, coerenti con la tipologia del fenomeno e con le ipotesi cinematiche ad esso connesse.

Tali studi sono sottoposti alla valutazione del Bacino in relazione alla coerenza degli stessi con i propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati costituiscono implementazione del PAI.

CAP. 3 DIRETTIVE

ART. 88 DIRETTIVE PER LE AREE DI PARTICOLARE ATTENZIONE PER LA PREVENZIONE DEI DISSESTI IDROGEOLOGICI.

Nelle aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici, al fine di garantire la conservazione dei suoli, la riduzione dei rischi idrogeologici, la tutela dell'ambiente, l'aumento del tempo di corrivazione, il controllo del trasporto solido, gli strumenti per il governo del territorio individuano discipline finalizzate a tener conto della necessità secondo le seguenti direttive di non convogliare acque di pioggia nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata.

Dovrà essere garantita nei piani d'Ambito del servizio Idrico Integrato l'eliminazione di perdite delle condotte che possono interessare le aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata.

A) Nelle aree caratterizzate da attività agricola:

Sono da incentivare:

- mantenimento, manutenzione e ripristino delle opere di sistemazione idraulico agraria di presidio tipiche degli assetti agricoli storici quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque selvagge, drenaggi ecc.
- aratura lungo le linee di livello (giropoggio); mantenimento di siepi, alberi e zone inerbite ai limiti del coltivo; inerbimento dei vigneti e degli oliveti; inerbimento permanente evitando il pascolo, nelle zone limitrofe le aree calanchive; giusta densità di bestiame per unità di superficie; realizzazione di adeguata rete di regimazione delle acque quali fosse livellari (fossi di guardia, fossi di valle), e fossi collettori; per le lavorazioni agricole adiacenti alla sedi stradali mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo dal ciglio superiore della scarpata a valle della sede stradale; mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo in adiacenza della rete di regimazione delle acque; manutenzione della viabilità podereale, sentieri, mulattiere e carrarecce con dotazione di cunette, taglia-acque e altre opere consimili al fine di evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali.
- Utilizzo dei disciplinari di produzione integrata definiti dall'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione nel Settore Agricoloforestale (A.R.S.I.A.).

B) Nelle aree boscate

Sono da incentivare:

- le azioni relative alla conservazione, manutenzione ed adeguamento dei boschi in funzione della regimazione delle acque superficiali e al potenziamento delle superfici boscate; la salvaguardia degli impianti boschivi e arbustivi di pregio; l'avviamento ad alto fusto; la rinaturalizzazione delle aree incolte e abbandonate dalle pratiche agricole.

- Mantenimento, manutenzione e ripristino delle opere di sistemazione idraulico forestale quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque selvagge, drenaggi ecc.
- Utilizzo dei disciplinari di produzione integrata definiti dall'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione nel Settore Agricoloforestale (A.R.S.I.A.).
- Elaborazioni ed approfondimenti conoscitivi basati sulle caratteristiche pedologiche, geolitologiche e morfologiche ai fini dell'elaborazione della carta di capacità d'uso agricolo-forestale potranno consentire di procedere alla valutazione dell'attitudine delle varie colture ai fini della dinamica dei versanti, anche in relazione al controllo dell'erosione e la conseguente individuazione, anche prescrittiva di alternative tecniche di utilizzo del suolo.

ART. 89 DIRETTIVE PER LE AREE DI PARTICOLARE ATTENZIONE PER LA PREVENZIONE DA ALLAGAMENTI.

Al fine di garantire il mantenimento/restituzione ai corsi d'acqua gli ambiti di respiro naturale, nonché di mantenere e recuperare la funzionalità e l'efficienza delle opere idrauliche e di bonifica e di non rendere inefficaci gli interventi strutturali realizzati o da realizzare in funzione dei livelli di sicurezza definiti dal Piano, gli strumenti per il governo del territorio individuano discipline secondo le seguenti direttive:

- nel territorio rurale la rete di drenaggio delle acque di pioggia dovrà comunque garantire una volumetria di accumulo non inferiore a 200 mc per Ha;
- sono vietati la copertura ed il tombamento dei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento del presente P.A.I e comunque anche in caso di attraversamento non potrà essere ridotta la sezione idraulica di sicurezza relativa alla portata con tempo di ritorno duecentennale;
- le reti fognarie dovranno prevedere per le nuove urbanizzazione adeguati volumi di invaso al fine di garantire opportune condizioni di sicurezza, in relazione alla natura della previsione urbanistica ed al contesto territoriale, tenuto conto della necessità di mitigare gli effetti prodotti da eventi pluviometrici critici con tempo di ritorno di 200 anni; tali verifiche dovranno progressivamente essere ampliate anche alle reti fognarie esistenti;
- il recapito finale , nei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento del presente P.A.I., dovrà essere verificato in termini di sicurezza idraulica;
- la conservazione del reticolo idrografico e mantenimento o recupero delle caratteristiche di funzionalità ed efficienza delle opere idrauliche e di bonifica;
- la realizzazione delle opere spondali e di regimazione idraulica con interventi che dovranno eseguirsi in conformità a quanto previsto dalla D.C.R.T. 155/97 recante "Direttive per la progettazione e l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica";
- la manutenzione e, ove necessario, il ripristino della vegetazione spondale;
- la conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare (zone umide, ecosistemi dunali, ecc.);
- il coinvolgimento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree

adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti al ristagno.

ALLEGATI

ALLEGATO A)

SINTESI DELLE DOTAZIONI PREVISTE DAL R.U. E VERIFICA DELLA LORO CAMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE

ALLEGATO B)

***VERIFICA DEL RISPETTO DEGLI
STANDARDS DI CUI AL D.M. 1444/68***