

Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Fiora

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Legge Regionale n° 1 del 03 gennaio 2005

Piano adottato con D.C.C. n° 4 del 01/02/2014

Piano approvato con D.C.C. n° _____ del _____

Documento modificato a seguito della presentazione delle osservazioni

Dott. Arch. Paolo Giannelli
Coordinamento generale
Progetto Urbanistico
Valutazione Integrata
Valutazione Ambientale Strategica.

Dott. Agr. Fabio Menchetti
Analisi agronomica e forestale
Valutazione di Incidenza

Dott. Geol. Daniele Nenci
Studio geologico e idraulico

Dott. Avv. Federico Balocchi
Sindaco

Dott. Avv. Federico Balocchi
Assessore all'Urbanistica

Geom. Maurizio Onofri
Responsabile del Procedimento

Geom. Maurizio Manni
Garante dell'Informazione

Novembre 2015

SOMMARIO

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI	9
Art. 1	Contenuti del Regolamento Urbanistico	9
Art. 2	Gli obiettivi del Regolamento Urbanistico comunale.....	10
Art. 3	Elaborati costitutivi del Regolamento urbanistico comunale	12
Art. 4	Validità.....	15
Art. 5	Poteri di deroga	16
Art. 6	Aree non pianificate	16
Art. 7	Rapporto fra regolamento Urbanistico e piano Strutturale.....	16
Art. 8	Perimetro dei centri abitati	17
Art. 9	Misure di salvaguardia	17
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO		19
CAPO I	MODALITA' DI ATTUAZIONE	19
Art 10	Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico.....	19
Art 11	Gli interventi edilizi diretti.....	19
Art 12	I Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.).....	20
Art 13	Progetti Unitari (P.U.).....	21
Art 14	Programmi aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.)	21
Art 15	Parametri ed Indici Urbanistici ed Edilizi	22
Art. 16	Perequazione e Comparti Edificatori.....	30
Art. 17	Tolleranze di Costruzione	31
Art. 18	Dimensione minima degli alloggi e frazionamenti	31
Art. 19	Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio	32
Art. 20	Definizione di area di pertinenza.....	32
Art. 21	Limiti e monitoraggio dello sviluppo edilizio ed urbanistico	33
Art. 22	Direttive per la promozione della bio-edilizia e per l'uso di fonti energetiche rinnovabili	33
CAPO II - CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO		34
Art. 23	Interventi di manutenzione ordinaria che non comportano il mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili.....	34
Art. 24	Interventi di manutenzione ordinaria che comportano il mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili.....	35
Art. 25	Manutenzione straordinaria.....	36

Art. 26	Restauro e Risanamento Conservativo	37
Art. 27	Ristrutturazione edilizia.....	37
Art. 28	Le Addizioni Funzionali	39
Art. 29	Le Addizioni Volumetriche	40
Art. 30	La Sostituzione edilizia	41
Art. 31	La Ristrutturazione urbanistica	41
Art. 32	La Nuova edificazione.....	41
Art. 33	Norme generali relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente	41
CAPO III - LE DESTINAZIONI D'USO		42
Art. 34	Norme generali.....	42
Art. 35	Destinazioni d'uso: classificazione.....	42
Art. 36	Parcheggi con vincolo pertinenziale.....	44
Art. 37	Ammissibilita' del cambio di destinazione d'uso e titolo abilitativo necessario	45
Art. 38	Mutamenti di Destinazione d'uso a titolo oneroso e gratuito	46
Art. 39	Disciplina del recupero dei sottotetti	47
Art. 40	Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni.....	47
CAPO IV - I VINCOLI SOVRAORDINATI		47
Art. 41	Vincolo cimiteriale.....	47
Art. 42	Fasce di rispetto stradale	48
Art. 43	I Siti da bonificare.....	49
Art. 44	Altri vincoli.....	49
CAPO V - ATTIVITA' DI VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI		51
Art. 45	Valutazione Ambientale Strategica del R.U.....	51
Art. 46	(Abrogato)	51
Art. 47	Valutazione Ambientale Strategica degli interventi di trasformazione previsti dal R.U.	51
Art.48	Monitoraggio degli effetti del R.U.....	52
TITOLO III LA TUTELA DELLE RISORSE E DELLE INVARIANTI DEL TERRITORIO		53
CAPO I - TUTELA DELLE RISORSE NATURALI		53
Art. 49	Aria	53
Art. 50	Direttive per il risparmio idrico	53
Art. 51	Vulnerabilita' dell'acquifero	55
Art. 52	Direttive per la realizzazione dei pozzi	57
Art. 53	Il suolo	57

Art. 54	La fattibilita' geomorfologica	59
CAPO II - GLI AMBITI OMOGENEI DI PAESAGGIO		61
Art. 55	Ambito del Monte Amiata	61
Art. 56	Ambito del Monte Labbro e del torrente Cadone	61
Art. 57	Ambito del Monte Calvo	63
CAPO III - TUTELA DELLE INVARIANTI		64
Art. 58	I boschi densi	64
Art. 59	La vegetazione riparia	65
Art. 60	Formazioni arboree decorative e/o lineari.....	65
Art. 61	Le sistemazioni agrarie e vegetali di rilievo paesaggistico	66
Art. 62	Il reticolo idrografico superficiale.....	67
Art. 63	I Geotopi	69
Art. 64	Edifici di valore storico-documentale	70
Art. 65	Edifici sottoposti a vincolo monumentale	70
Art. 66	La viabilità storica	73
Art. 67	I parchi ed i giardini storici	73
Art. 68	Le visuali di pregio	74
Art. 69	Siti di Importanza Regionale (S.I.R.)	75
Art. 70	Ambiti a Ridotto Potenziale Antropico (A.R.P.A).....	75
Art. 71	Riserva Naturale Bosco della S.S, Trinità	77
Art. 71bis	Beni archeologici	78
TITOLO IV	IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	79
Art. 72	Regole generali per la classificazione	79
Art. 73	Classe 1 - Edifici o complessi edilizi di rilevante valore architettonico, paesaggistico e/o storico-culturale	80
Art. 74	Classe 2 - Edifici appartenenti ad aggregati di rilevante valore architettonico, paesaggistico e/o storico-culturale	81
Art. 75	Classe 3 - Edifici o complessi edilizi di valore architettonico, paesaggistico e/o storico-culturale	83
Art. 76	Classe 4 - Edifici non presenti nelle tavole del catasto all'impianto e privi particolare interesse architettonico	84
Art. 77	Classe 5 - Edifici già classificati con il "Piano per interventi sul patrimonio edilizio esistente" del 1986.....	85
Art. 78	Classe 6 - Edifici privi di valore architettonico e incompatibili con il contesto di inserimento	86
Art. 79	Edifici sottoposti a schedatura di rilevamento e classificazione	86

Art. 80	Edifici diruti - regole di ricostruzione	86
Art. 81	Costruzioni e manufatti precari.....	87
Art. 82	Manufatti edilizi minori	87
Art. 83	Edifici non rappresentati - procedimento di classificazione.....	89
Art. 84	Deroga alla norme sulla classificazione degli edifici.....	90
TITOLO V	I SERVIZI E LE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	91
CAPO I	AREE AD EDIFICAZIONE SPECIALE PER STANDARD URBANISTICI	91
Art. 85	Regole di carattere generale	91
Art. 86	Aree per l'istruzione	92
Art. 87	Aree per attrezzature e servizi di carattere generale.....	93
Art. 88	Aree per parchi e verde pubblico attrezzato.....	94
Art. 89	Aree per impianti e attrezzature sportive e per il tempo libero all'aperto	95
Art. 90	Aree per parcheggi pubblici	95
CAPO II	LA INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	96
Art. 91	Sedi stradali, piazze e spazi pubblici accessori	96
Art. 92	Itinerari pedonali e/o ciclabili per attività escursionistica	97
Art. 93	Aree attrezzate di accesso e sosta per gli itinerari escursionistici	98
CAPO III	LE RETI E LE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE.....	99
Art. 94	Impianti per la distribuzione dei carburanti.....	99
Art. 95	Aree per servizi tecnici e tecnologici	100
Art. 96	Impianti per la produzione di energia e di calore da fonti rinnovabili	100
Art. 97	Impianti per la produzione di energia da fonte geotermica	101
TITOLO VI	IL TERRITORIO URBANO	102
CAPO I	I TESSUTI URBANI	102
Art. 98	Tessuti antichi.....	102
Art. 99	Tessuti storici consolidati	106
Art. 100	Tessuti recenti a prevalente destinazione residenziale.....	109
Art. 101	Tessuti recenti a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale.....	113
Art. 102	Verde privato soggetto a tutela all'interno delle aree urbane	116
Art. 103	Aree verdi ad uso privato all'interno dell'area urbana.....	116
Art. 104	Aree sottoposte a Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.).....	117
Art. 105	Aree sottoposte a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)	119
CAPO II	LE AREE DI TUTELA DEI TESSUTI URBANI.....	121

Art. 106	Aree marginali con funzioni prevalentemente integrative dei centri abitati	121
Art. 107	Aree a prevalente uso agricolo di tutela dei centri abitati	123
TITOLO VII	IL TERRITORIO RURALE	127
CAPO I	GLI AMBITI DEL TERRITORIO RURALE	127
Art. 108	Ambito a prevalente funzione agricola	127
Art. 109	Ambito a prevalente funzione ecologico-ambientale	131
Art. 110	Ambito delle aree di rispetto del Fiume Fiora	134
Art. 111	Ambito dei Nuclei Rurali	135
Art. 112	Ambito delle attività produttive esistenti	137
Art. 113	Ambito degli Interventi Strategici	138
CAPO II	LA DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' AGRICOLA E DELL'ATTIVITA' BOSCHIVA	140
Art. 114	Le Aree boscate: norme generali	140
Art. 115	Le Aree boscate: la Gestione	141
Art. 116	Le Bonifiche agrarie e la difesa del suolo	143
Art. 117	I Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale: regole generali	144
Art. 118	Nuovi edifici ad uso agricolo	146
art. 119	Recupero del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola.	146
Art. 120	Patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.	149
Art. 121	Agriturismo e agriturismo	150
art. 122	Attività di ristorazione nel territorio aperto	151
Art. 123	Gli annessi agricoli di cui al comma 7 dell'art. 41 della L.R. 01/05	151
Art. 124	Strutture pertinenziali	153
Art. 125	Installazione Manufatti precari (art. 41 comma 7 della LRT n. 1/2005)	154
Art. 126	Attività integrative a quelle agricole (art. 41 comma 7 della LRT n. 1/2005)	155
Art. 127	Strutture temporanee per la caccia	155
Art. 128	Strutture per ricovero cani	156
Art. 129	Invasi	157
Art. 130	Olivicoltura	157
TITOLO VIII	LE AREE A DISCIPLINA SPECIALE	158
CAPO I	ATTIVITÀ VARIE	158
Art. 131	Aree per deposito o esposizione di merci e materiali vari a cielo aperto	158
Art. 132	Aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e per il deposito temporaneo di rifiuti non pericolosi derivati da demolizioni	160

Art. 133	Aree di sosta camper.....	161
ART. 134	Area di rispetto sorgente termale	162
Art. 135	Aree per attività minerarie.....	162
CAPO II	ATTIVITÀ ESTRATTIVE	162
Art. 136	Oggetto delle norme	162
Art. 137	- Prescrizioni progettuali per cave in ambiente di collina	163
Art. 138	- Distanze da opere e manufatti.....	163
Art. 139	- Recinzione dell'area di cava e misure di sicurezza	163
Art. 140	- Decorticazione e conservazione del terreno vegetale	164
Art. 141	- Materiale di scarto	165
Art. 142	- Fossi di guardia.....	165
Art. 143	- Tutela delle acque	165
Art. 144	- Assetti idrogeologici e forestali	166
Art. 145	- Pendenza delle scarpate ed altezza dei fronti di scavo.....	166
Art. 146	- Strada di accesso - Polverosità	167
Art. 147	- Rumore.....	167
Art. 148	- Discariche.....	167
Art. 149	- Reperti di interesse storico, archeologico e paleontologico e ordigni bellici	168
Art. 150	- Impianti di prima lavorazione e attrezzature di servizio	168
Art. 151	- Impianti fissi di trasformazione degli inerti.....	168
Art. 152	- Finalità e modalità generali di ripristino e recupero	169
Art. 153	- Termini dei lavori di ripristino/recupero e collaudo dei lavori.....	169

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Il Regolamento urbanistico, predisposto ai sensi dell'art. 55 della L.R. 01/20051, disciplina l'attività edilizia e urbanistica sull'intero territorio comunale, stabilendo le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statuari del piano strutturale e a una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile desumibili dalle norme vigenti in materia di governo del territorio.

2. Il Regolamento urbanistico contiene:

- la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti,
- la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

3. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti individua e definisce:

- il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed 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 della L.R. 1/2005;
- la disciplina del territorio rurale
- 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.

4. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio individua e definisce:

- 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;
- le infrastrutture da realizzare e le relative aree;

- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
- la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi;
- la disciplina della perequazione.

ART. 2 GLI OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

1. Il Regolamento Urbanistico fa propri, specificandoli, gli obiettivi del Piano Strutturale vigente che risultano come elencati nella seguente tabella.

Obiettivi del Piano Strutturale	Obiettivi specifici del regolamento Urbanistico
<u>Coordinamento delle politiche a livello sovra-comunale</u>	OB.01 - Verificare e coordinare le strategie di gestione e trasformazione del territorio comunale da elaborare nel Piano con le politiche e le tendenze presenti nei comuni facenti parte della "Città intorno alla Vetta" (Castel del Piano, Arcidosso, Seggiano e Santa Fiora), nonché dei comuni facenti parte della Comunità Montana Amiata Grossetana. In particolare la verifica e il coordinamento dovranno essere sviluppati relativamente alle problematiche relative alle infrastrutture, ai servizi, alla Vetta dell'Amiata e al Polo Termale delle Bagnore
<u>Sostenibilità dello sviluppo e risorse del territorio</u>	<p>OB.02. - Garantire il livello di qualità dell'aria stabilito da leggi, decreti e norme in vigore subordinando gli interventi previsti dal R.U. al rispetto di tale livello.</p> <p>OB.03. - La tutela della qualità e della quantità delle acque superficiali e di falda è assunta come obiettivo prioritario e condizionante per ogni intervento di trasformazione del territorio comunale. In particolare è assunto come obiettivo prioritario la tutela dell'acquifero dell'Amiata.</p> <p>OB.04. - Tutelare l'integrità fisica del suolo favorendo la funzionalità e la manutenzione del reticolo idrografico superficiale, esigendo la massima fattibilità idrogeologica e geomorfologica degli interventi previsti e limitando l'uso di nuove superfici ai fini insediativi e produttivi.</p> <p>OB.05. - Tutelare e relazionare, anche attraverso reti di connessione ecologica (corridoi biologici), le aree di protezione naturalistica (S.I.C., S.I.R., Aree protette) e più in generale tutelare la biodiversità del territorio comunale.</p> <p>OB.06. - Tutelare le qualità paesaggistiche del territorio comunale elaborando le regole di compatibilità paesaggistica per ambiti omogenei di paesaggio che gli interventi di trasformazione dovranno rispettare</p> <p>OB.07. - La sostenibilità dello sviluppo dovrà essere garantita, oltre che con norme di tutela passiva, anche con prescrizioni normative attive riguardanti il risparmio energetico (attraverso l'uso delle energie rinnovabili), il risparmio idrico (attraverso l'uso di tecnologie che consentano la limitazione dei consumi e il recupero idrico), la depurazione (attraverso l'uso di tecnologie a basso impatto come la fitodepurazione),</p>

	<p>lo smaltimento dei rifiuti (attraverso l'attivazione di sistemi di riciclaggio).</p>
<p><u>Identità del territorio</u></p>	<p>OB.08. - Il Regolamento Urbanistico dovrà dettare le prescrizioni urbanistiche finalizzate alla qualificazione morfologica e funzionale dei centri abitati, alla tutela del patrimonio culturale, alla trasformazione ed al recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso:</p> <p>lo studio e l'analisi degli edifici presenti nel centro storico di Santa Fiora; il potenziamento, la riorganizzazione e la riqualificazione dello spazio pubblico; la qualificazione formale del verde urbano e stradale; la qualificazione formale dei tessuti urbani esistenti;</p> <p>OB.09. - Recupero della viabilità storica ancora esistenti o comunque ricostruibile cartograficamente (in particolare la viabilità presente al Catasto Leopoldino) all'interno della realizzazione di un sistema sentieristico per attività di tipo escursionistico esteso a tutto il territorio comunale ed in collegamento con la sentieristica della Comunità Montana.</p> <p>OB.10. - Perseguire la qualità abitativa attraverso la:</p> <p>la realizzazione di adeguati servizi urbani, pubblici o di interesse pubblico estesi anche alle frazioni e ai nuclei abitati; il ricorso alla bioarchitettura e alla utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili; il contenimento delle zone caratterizzate da monofunzionalità residenziale a favore del mix funzionale nei tessuti urbani.</p> <p>OB.11. - Tutela delle zone non edificate e scarsamente antropizzate del territorio comunale ai fini della conservazione della sua qualità paesaggistica, della sua identità culturale e della sua capacità di attirare attività produttive agricole e attività turistiche.</p>
<p><u>Sviluppo economico del territorio</u></p>	<p>OB.12. - Incremento dell'offerta di spazi per le attività produttive localizzati in maniera tale da rispettare le seguenti condizioni:</p> <p>ottimizzare lo sfruttamento della risorsa geotermica; minimizzare l'impatto del traffico "pesante" generato da tali localizzazioni sui centri abitati del territorio comunale; minimizzare l'impatto visivo delle strutture produttive da realizzare</p> <p>OB.13. - Incremento dell'offerta di strutture ricettive privilegiando il recupero delle strutture esistenti anche di pregio architettonico e le nuove forme dell'accoglienza rurale complementare all'attività agricola.</p> <p>OB.14. - Sviluppare il turismo puntando sulla valorizzazione delle risorse locali quali le risorse termali</p>

<u>Mobilità</u>	<p>OB.15. - Regolare il traffico di attraversamento dei centri abitati generato dalla viabilità provinciale proibendo la realizzazione di nuove costruzioni lungo tale viabilità e individuando, possibilmente, percorsi di attraversamento alternativi.</p> <p>OB.16. - Valorizzare il ruolo della viabilità extraurbana quale infrastruttura di supporto per lo sviluppo del territorio rurale.</p> <p>OB.17. - Perseguire la qualità della mobilità urbana attraverso:</p> <p>la riorganizzazione e qualificazione degli accessi urbani;</p> <p>il completamento e gerarchizzazione della rete viaria;</p> <p>la realizzazione di nuova viabilità a servizio delle espansioni urbane</p> <p>completamento e gerarchizzazione delle aree per la sosta veicolare;</p> <p>creazione di parcheggi veicolari prossimi, ma esterni, alle aree urbane centrali;</p> <p>creazione di raccordi pedonali tra parcheggi veicolari e aree urbane centrali</p>
-----------------	---

ART. 3 ELABORATI COSTITUTIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

1. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Fiora è costituito dai seguenti elaborati. Tutti gli elaborati sono definiti sia in formato cartaceo che digitale.

ELABORATI PARTE URBANISTICA

- **Norme Tecniche di Attuazione**
- **Allegato A** - Dimensionamento del regolamento Urbanistico
- **Allegato B** - Le visuali di pregio
- **Allegato C** - Schede Norma delle aree sottoposte ad Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.)
- **Allegato D** - Schede Norma delle aree sottoposte a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)
- **Allegato E** - Schede Norma degli Interventi strategici del territorio rurale sottoposti a Progetto Unitario (P.U.)
- **Allegato F** - Schede di rilievo e classificazione del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale
- **Allegato G** - Schede di rilievo e classificazione del patrimonio edilizio esistente del Centro Storico di Santa Fiora (Schede A)
- **Allegato G** - Schede di rilievo e classificazione del patrimonio edilizio esistente del Centro Storico di Santa Fiora (Schede B)
- **Allegato G** - Schede di rilievo e classificazione del patrimonio edilizio esistente del Centro Storico di Santa Fiora (Schede C-D-E)

- **Tavole di Livello A: Disciplina dei suoli e degli insediamenti:**

- Tav A-01: Quadrante nord - scala 1:5.000 (base C.T.R.)
- Tav A-02: Quadrante nord-ovest - scala 1:5.000 (base C.T.R.)
- Tav A-03: Quadrante nord-est - scala 1:5.000 (base C.T.R.)
- Tav A-04: Quadrante sud-ovest - scala 1:5.000 (base C.T.R.)
- Tav A-05: Quadrante sud-est - scala 1:5.000 (base C.T.R.)
- Tav A-06: Quadrante sud - scala 1:5.000 (base C.T.R.)
- Tav A-07: Bagnore - scala 1:2.000 (base C.T.R.)
- Tav A-08: Santa Fiora- scala 1:2.000(base C.T.R.)
- Tav A-09: Marroneto- scala 1:2.000 (base C.T.R.)
- Tav A-10: Bagnolo - scala 1:2.000 (base C.T.R.)
- Tav A-11: La Selva - scala 1:2.000 (base C.T.R.)
- Tav A-12: Bagnore nord - scala 1:1.000 (base catastale)
- Tav A-13: Bagnore centro - scala 1:1.000 (base catastale)
- Tav A-14: Bagnore sud e San Bastiano - scala 1:1.000 (base catastale)
- Tav A-15: Santa fiora sud - scala 1:1.000 (base catastale)
- Tav A-16: Santa Fiora nord e marroneto ovest- scala 1:1.000 (base catastale)
- Tav A-17: Marroneto est - scala 1:1.000 (base catastale)
- Tav A-18: Bagnolo ovest - scala 1:1.000 (base catastale)
- Tav A-19: Bagnolo est - scala 1:1.000 (base catastale)
- Tav A-20: Le Ville e case Fioravanti - scala 1:1.000 (base catastale)
- Tav A-21: La Selva - scala 1:1.000 (base catastale)
- Tav A-22: Nuclei urbani minori - scala 1:1.000 (base catastale)
- Tav A-23: Santa Fiora Centro Storico - scala 1:500 (base catastale)

- **Tavole di Livello B: Il Patrimonio Edilizio Esistente:**

- Tav B-01: Quadrante nord - scala 1:5.000 (base C.T.R.)
- Tav B -02: Quadrante nord-ovest - scala 1:5.000 (base C.T.R.)
- Tav B -03: Quadrante nord-est - scala 1:5.000 (base C.T.R.)
- Tav B -04: Quadrante sud-ovest - scala 1:5.000(base C.T.R.)
- Tav B -05: Quadrante sud-est - scala 1:5.000 (base C.T.R.)
- Tav B -06: Quadrante sud - scala 1:5.000(base C.T.R.)
- Tav B -07a: Bagnore - scala 1:2.000 (base C.T.R.)
- Tav B -07b: Bagnore - scala 1:2.000 (base catastale)

- Tav B -08a: Santa Fiora- scala 1:2.000(base C.T.R.)
 - Tav B -08b: Santa Fiora- scala 1:2.000 (base catastale)
 - Tav B -09a: Marroneto- scala 1:2.000(base C.T.R.)
 - Tav B -09b: Marroneto- scala 1:2.000 (base catastale)
 - Tav B -10a: Bagnolo - scala 1:2.000 (base C.T.R.)
 - Tav B -10b: Bagnolo - scala 1:2.000 (base catastale)
 - Tav B -11a: La Selva - scala 1:2.000 (base C.T.R.)
 - Tav B -11b: La Selva - scala 1:2.000 (base catastale)
 - Tav B -12: Santa Fiora Schede Centro Storico - scala 1:500 (base catastale)
- **Tavole di Livello C: Tutela delle Invarianti:**
 - Tav C-01: Quadrante nord - scala 1:5.000 (base C.T.R.)
 - Tav C -02: Quadrante nord-ovest - scala 1:5.000 (base C.T.R.)
 - Tav C -03: Quadrante nord-est - scala 1:5.000 (base C.T.R.)
 - Tav C -04: Quadrante sud-ovest - scala 1:5.000 (base C.T.R.)
 - Tav C -05: Quadrante sud-est - scala 1:5.000 (base C.T.R.)
 - Tav C -06: Quadrante sud - scala 1:5.000 (base C.T.R.)
 - Tav C -07: Bagnore - scala 1:2.000 (base C.T.R.)
 - Tav C -08: Santa Fiora- scala 1:2.000 (base C.T.R.)
 - Tav C -09: Marroneto- scala 1:2.000 (base C.T.R.)
 - Tav C -10: Bagnolo - scala 1:2.000 (base C.T.R.)
 - Tav C -11: La Selva - scala 1:2.000 (base C.T.R.)

ELABORATI V.A.S. E VALUTAZIONE D'INCIDENZA

- Valutazione Intermedia e Rapporto Ambientale
- Studio per la Valutazione d'Incidenza Ambientale

ELABORATI INDAGINI GEOLOGICHE

- **Fattibilità geologica Relazione**
- **Schede di fattibilità;**
- **Dati di base;**
- **Relazione Geofisica e Grafici;**
- **Carte MOPS:**
 - Tav. G1a – UTOE Santa Fiora – scala 1:2000
 - Tav. G1b – UTOE Bagnore – scala 1:2000
 - Tav. G1c – UTOE Marroneto – scala 1:2000

- Tav. G1d – UTOE Bagnolo e Case Fioravanti – scala 1:2000
- Tav. G1e – UTOE Selva e San Bastiano – scala 1:2000
- **Carte Pericolosità sismica:**
 - Tav. G2a – UTOE Santa Fiora – scala 1:2000
 - Tav. G2b – UTOE Bagnore – scala 1:2000
 - Tav. G2c – UTOE Marroneto – scala 1:2000
 - Tav. G2d – UTOE Bagnolo e Case Fioravanti – scala 1:2000
 - Tav. G2e – UTOE Selva e San Bastiano – scala 1:2000
- **Carta delle frequenze fondamentali:**
 - TAV. G3 - scala 1:5000
- **Carte della fattibilità:**
 - Tav. G4a UTOE - Santa Fiora – scala 1:2000
 - Tav. G4b UTOE - Bagnore – scala 1:2000
 - Tav. G4c UTOE - Marroneto – scala 1:2000
 - Tav. G4d UTOE - Bagnolo – scala 1:2000
 - Tav. G4e UTOE - Selva – scala 1:2000

ART. 4 VALIDITÀ

1. Le previsioni del RU relative alla gestione degli insediamenti esistenti e quelle delle trasformazioni non materiali del territorio sono valide a tempo indeterminato ai sensi dell'art. 55, comma 1 della L.R. n. 1/2005.
2. Le previsioni del RU relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione di cui all'art. 55, comma 4, lett. g) della L.R. n. 1/2005 e s.m.i. perdono efficacia trascorsi cinque anni dal giorno della pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del RU, se entro tale termine non sono stati approvati i relativi progetti esecutivi.
3. Nel caso le trasformazioni di cui al comma precedente siano previsti all'interno di piani attuativi o all'interno di interventi comunque con obbligo di convenzionamento di iniziativa privata, le previsioni del RU perdono efficacia allorché entro cinque anni dall'approvazione dello stesso piano non sia stata stipulata la relativa convenzione o non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.
4. Le previsioni urbanistiche di cui sopra, una volta decadute, potranno:
 - costituire oggetto di una apposita variante al Regolamento Urbanistico di validità quinquennale, che provvederà a confermarle nella precedente ubicazione ovvero, nel rispetto delle disposizioni del Piano Strutturale, a collocarle in luogo diverso;
 - tornare nella disponibilità del Piano Strutturale in attesa che l'Amministrazione Comunale provveda, attraverso apposita variante al Regolamento Urbanistico con validità quinquennale, a disporre nuovamente la realizzazione.

5. Alla scadenza di ogni quinquennio dalla approvazione del Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione Comunale redige un rapporto che ne accerta lo stato di attuazione e ne valuta gli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana

ART. 5 POTERI DI DEROGA

1. Ai sensi dell'art. art. 54 della L.R. n. 1/2005 e s.m.i., la disciplina prevista dal RU può essere derogata allorché siano rispettate entrambe le seguenti condizioni:

- si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
- si operi per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, al 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.

2. Al fine del superamento delle barriere architettoniche potranno essere consentiti inserimenti fuori sagoma dei vani ascensori e rampe se compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, anche in deroga ai parametri del Regolamento Urbanistico.

ART. 6 AREE NON PIANIFICATE

1. Le aree non pianificate sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria, di cui al precedente art. 4 comma 2.

2. A dette aree si applicano le disposizioni di cui all'art. 63 della L.R. 1/2005, e pertanto:

- se esterne al perimetro aggiornato dei centri abitati, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle presenti norme per i vari Ambiti delle zone rurali di cui agli articoli 108, 109 e 110;
- se interne al perimetro aggiornato dei centri abitati, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso.

3. Sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza dei cittadini, del patrimonio storico, artistico e culturale.

ART. 7 RAPPORTO FRA REGOLAMENTO URBANISTICO E PIANO STRUTTURALE

1. Le soluzioni progettuali, le norme e le prescrizioni del Regolamento Urbanistico sottostanno e sono coerenti con quanto definito nel Piano Strutturale; in caso di discordanza tra i due piani urbanistici prevale la normativa

del piano sovraordinato (il Piano Strutturale). In conseguenza di ciò il Regolamento Urbanistico dovrà conformarsi ad esso con specifica variante.

2. I tracciati della viabilità di nuovo impianto previsti nelle tavole del Piano Strutturale non individuano in dettaglio, come stabilito all'art. 3 delle Norme del P.S., la localizzazione del percorso bensì individuano in maniera strategica una nuova percorrenza. Pertanto il R.U. potrà prevedere dei tracciati stradali che, nel rispetto della percorrenza strategica individuata dal P.S., si discostino in maniera anche sensibile da quelli previsti nella cartografia del P.S. stesso. I nuovi tracciati dovranno essere comunque coerenti con quanto stabilito nella Scheda 12 del P.T.C.

3. Ai sensi dell'art. 3 del Piano Strutturale i confini delle U.T.O.E. e delle altre zone previste nel R.U. e derivate dalla cartografia del P.S. potranno presentare delle modifiche rispetto ai confini nello stesso P.S. in conseguenza del salto di scala e del maggiore dettaglio cartografico che si ha nel passaggio fra i due piani.

4 Nel Regolamento Urbanistico, al fine di avere la certezza giuridica dei confini e dei limiti di zona, la zonizzazione delle aree urbane viene elaborata sulla base della cartografia catastale aggiornata al dicembre 2010.

ART. 8 PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI

1. Nelle tavole del Regolamento Urbanistico. è individuato, ai sensi e per gli effetti del comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 1/2005, il perimetro aggiornato dei centri abitati.

ART. 9 MISURE DI SALVAGUARDIA

1. A partire dall'adozione del Regolamento Urbanistico si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 61 della L.R. 1/2005.

2. Per tutto il periodo di applicazione della salvaguardia il Comune sospende ogni determinazione sulle domande di Permesso di Costruire in contrasto con lo strumento della pianificazione territoriale o degli atti di governo del territorio adottati. E' inoltre sospesa l'efficacia delle Segnalazioni Certificate di Inizio di Attività per le quali non sia decorso il termine dei venti giorni dalla presentazione. Tale sospensione opera fino all'entrata in vigore del R.U. e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.

3. L'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico comporta, ai sensi dell'art. 15, comma 4, del D.P.R. 380/2001, la decadenza dei permessi a costruire o delle Segnalazioni Certificate di Inizio di Attività in contrasto con esso, salvo che i relativi lavori siano già iniziati e siano completati entro tre anni dalla data di inizio.

5. Le varianti ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione alla data di entrata in vigore del Regolamento urbanistico sono valutate:

- nel caso di varianti non essenziali, come definite all'art. 133 della L.R. 1/2005: con riferimento alla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio dell'originario permesso di costruire;
- nel caso di varianti essenziali, come definite all'art. 133 della L.R. 1/2005: con riferimento alla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio del permesso di costruire in variante.

6. In ogni caso è fatta salva la facoltà del richiedente di optare per l'applicazione della normativa urbanistica vigente al momento del rilascio del permesso di costruire in variante.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

CAPO I MODALITÀ DI ATTUAZIONE

ART 10 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Le dotazioni globali del Piano Strutturale (alloggi, superfici per attività produttive, posti letto etc.) si rendono operative con tre Regolamenti Urbanistici; ciascun R.U. quindi contiene circa 1/3 delle dotazioni complessive del P.S. Il rapporto fra le dotazioni del Piano Strutturale e quelle del Regolamento Urbanistico sono evidenziate nell'Allegato A.

2. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano mediante:

- Interventi urbanistico - edilizi diretti
- Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata
- Progetti Unitari
- Programmi aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale senza valore di Piano Attuativo

ART 11 GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

1. Si attuano mediante intervento urbanistico - edilizio diretto tutte le previsioni del Regolamento Urbanistico non subordinate alla preventiva approvazione dei Piani Attuativi dei cui all'art. 12 o dei Progetti Unitari di cui all'art. 13.

2. Gli interventi edilizi diretti, come definiti agli artt. 78, 79 e 80 della LR.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, sono sottoposti alle seguenti tipologie di atti:

- Interventi eseguiti senza titolo abilitativo (art.80, comma 2, LRT 1/2005);
- Interventi soggetti a semplice comunicazione (art.80, comma 2, LRT 1/2005);
- Interventi soggetti a Permesso di Costruire (PC) (art.78, comma 1, LRT 1/2005);
- Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) (art.79 LRT. 1/2005);
- Progetti per opere pubbliche (art.78, comma 2, LRT.1/2005);

3. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla stipula di una convenzione, registrata e trascritta a cura e spese dell'interessato, atta a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni, nel caso in cui l'intervento urbanistico - edilizio privato:

- comporti la preventiva o contestuale esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dell'avente titolo a scomputo del contributo dovuto per i relativi oneri;
 - comporti l'esecuzione di interventi di sistemazione ambientale;
 - rientri in altre fattispecie per le quali la stipula di una convenzione sia prevista dalle presenti norme o dalle vigenti leggi.
- 4.** Le zone che nel territorio urbanizzato sono soggette a Intervento Edilizio Diretto di nuova edificazione sono individuate nelle tavole del R.U. con apposita campitura e sono contrassegnate dalla sigla IED seguita da un numero progressivo.
- 5.** Ogni Intervento Edilizio Diretto di nuova edificazione è disciplinato da una Scheda Norma allegata e parte integrante delle presenti norme (Allegato C)

ART 12 I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)

- 1.** I Piani 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 .
- 2.** Le tipologie di Piani Urbanistici Attuativi previste dal presente Regolamento Urbanistico sono le seguenti:
- Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.) di cui all'art. 13 della L. 1150/1942;
 - Piani di Lottizzazione (P.d.L.) di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 ed all'art. 70 della L.R. 1/2005;
 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P) di cui alla L. 167/1962 ed all'art. 71 della L.R. 1/2005;
 - Piani per gli insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della L. 865/1971 ed all'art. 72 della L.R. 1/2005;
 - Piani di Recupero del patrimonio edilizio (P.d.R.) di cui all'art. 28 della L. 457/1978 ed all'art. 73 della L.R. 1/2005;
 - Programmi Complessi di riqualificazione insediativa di cui all'art. 74 della L.R. 1/2005;
 - Programma aziendale pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) che, ai sensi del comma 1 dell'art. 42 della L.R. 1/05, hanno valore di Piano Attuativo
 - Ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
- 3.** Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di più di una delle tipologie dei piani sopra riportate.
- 4.** I Piani Urbanistici Attuativi possono essere di iniziativa pubblica o privata. L'iniziativa privata è ammessa per i Piani di Lottizzazione e per i Piani di Recupero. L'iniziativa pubblica è ammessa per tutti i tipi di piano attuativo. La realizzazione dei PUA di iniziativa privata è subordinata alla stipula di una convenzione che regoli i rapporti tra le proprietà interessate ed il comune.

5. Le zone del territorio comunale la cui trasformazione è sottoposta alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo con le procedure di cui all'art. 69 della L.R. 1/2005 sono individuate nelle tavole del R.U. con apposita campitura e sono contrassegnate dalla sigla PUA seguita da un numero progressivo.
6. Ogni Piano Urbanistico Attuativo è disciplinato da una Scheda Norma allegata e parte integrante delle presenti norme (Allegato D)

ART 13 PROGETTI UNITARI (P.U.)

1. Sono realizzati tramite un Progetto Unitario gli interventi strategici nel territorio rurale previsti dal Piano Strutturale che il Regolamento Urbanistico considera attuabili nell'arco della sua valenza. Questi Progetti, che non comportando la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione pubbliche o la modifica di quelle esistenti, non sono assoggettabili a Piano Urbanistico Attuativo, sono comunque soggetti all'approvazione e all'esame preventivo da parte del Consiglio Comunale allo scopo di rendere edotto lo stesso Consiglio del loro disegno complessivo prima della loro realizzazione, che può anche avvenire per parti ed essere differita nel tempo.
2. Il Progetto Unitario deve necessariamente contenere:
 - 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.
3. L'approvazione del P.U. e delle eventuali varianti ad esso viene deliberata dal Consiglio Comunale in un'unica seduta; dell'avvenuta approvazione è data notizia mediante pubblicazione all'Albo Comunale di apposito avviso. Nell'atto di approvazione è definito il tempo di attuazione del Progetto Unitario prima della sua decadenza.
4. La realizzazione del P.U., nel caso contenga opere od aree da cedere al Comune o comunque contenga degli obblighi a favore dell'Amministrazione Pubblica, è subordinato alla stipula di una convenzione che regoli i rapporti tra le proprietà interessate ed il comune.
5. Gli interventi del territorio rurale la cui realizzazione è sottoposta alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario da parte del Consiglio Comunale sono individuati nelle tavole del R.U. con la sigla PU seguita da un numero progressivo.
6. Ogni Progetto Unitario è disciplinato da una Scheda Norma allegata e parte integrante delle presenti norme (Allegato E)

ART 14 PROGRAMMI AZIENDALI PLURIENNALI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE (P.A.P.M.A.A.)

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.), di seguito denominato "programma aziendale" è lo strumento, ad uso delle aziende agricole, che consente di:
 - programmare gli interventi agronomici, ambientali, edilizi e le relative fasi di realizzazione;

- dimostrare la necessità di nuovi fabbricati agricoli (annessi o abitazioni) per le esigenze produttive del fondo agricolo;
- modificare la destinazione d'uso (da agricola a non agricola) delle costruzioni aziendali non più necessarie alla conduzione agricola del fondo.

2. Il programma aziendale ha validità decennale, è disciplinato dalle disposizioni regionali e provinciali vigenti relative alle zone agricole e contiene, oltre agli elaborati previsti da dette norme, la definizione motivata e la descrizione specifica delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica. Il DPGR 9 febbraio 2007, n. 5/R "Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale), della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), disciplina le modalità di presentazione del P.A.P.M.A.A.

ART 15 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale (ST)

1. Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiarie (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti.
2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiarie (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
3. Salvo espressa esclusione dettata dagli strumenti o atti comunali, la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).
4. Alla superficie territoriale si applica l'Indice di Utilizzazione Territoriale (UT).

Superficie Fondiaria (SF)

4. Si definisce "superficie fondiaria" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) di cui ai successivi commi.
5. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) di cui al punto 7.
6. Alla superficie fondiaria si applica l'Indice di Utilizzazione Fondiario (UF).

Superficie per attrezzature e spazi pubblici

7. Si definisce "superficie per attrezzature e spazi pubblici" (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

Superficie Utile Lorda (SUL)

8. Si definisce “superficie utile lorda” (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 9 e con l’esclusione degli elementi di cui ai commi 10, 11, 12 e 13.

9. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell’involucro edilizio di cui alla Parte I dell’Allegato A, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
- b) le scale interne all’involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
- d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
- e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei commi 10, 11, 12 e 13.

10. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):

- a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l’eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) i balconi, indipendentemente dall’entità dell’aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell’edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l’eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- c) le terrazze prive di copertura;
- d) parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all’involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
- e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
- f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti

ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La disciplina comunale può dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul);

- g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrato con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda la superficie eccedente i 20 mq per alloggio servito
- h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può escludere dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;
- i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

11. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:

- a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;
- b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;
- d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;
- e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con oggetto non superiore a ml 2,00;
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 9, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
- h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;

- i) i volumi tecnici, come definiti nell'allegato A del D.P.G.R 64/R2013, diversi da quelli di cui al comma 10, lettera i);
- j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;
- k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

12. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

13. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:

- a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
- b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale.

14. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2. La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005.

Altezza virtuale

15. Si definisce “altezza virtuale” (Hv) la misura convenzionale di altezza dell’edificio (Hve) o dell’unità immobiliare (Hvui), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (Vv). Essa è fissata nella misura di:

- a) ml 3,50 per le seguenti destinazioni d’uso: commerciale al dettaglio, commerciale all’ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d’uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell’articolo 58 della L.R. 1/2005;
- b) ml 3,00 per le altre destinazioni d’uso.

16. Per edifici con pluralità di funzioni l’altezza virtuale dell’edificio (Hve) è individuata con riferimento alla destinazione d’uso prevalente.

Volume virtuale dell’edificio e volume virtuale dell’unità immobiliare

17. Si definisce “volume virtuale o convenzionale dell’edificio” (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell’edificio per l’altezza virtuale del medesimo (Hve), oppure per l’altezza massima (Xmax), se inferiore.

18. Si definisce “volume virtuale o convenzionale dell’unità immobiliare” (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell’unità immobiliare per l’altezza virtuale della medesima (Hvui).

19. Il volume virtuale o convenzionale dell’edificio (Vve) di cui al comma 1 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, oppure di ristrutturazione urbanistica.

20. Il volume virtuale dell’unità immobiliare o convenzionale (Vvui) di cui al comma 2 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento:

- a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività ad essi assimilate dagli strumenti o atti comunali, oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell’articolo 58 della l.r. 1/2005, limitatamente ai casi in cui l’altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all’altezza interna netta (Hin). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita;
- b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all’articolo 120 della l.r. 1/2005, limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d’uso individuate dal regolamento edilizio per le quali l’utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all’incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall’intervento o dal mutamento della destinazione d’uso.

Superficie coperta (SC)

21. Si definisce “superficie coperta” (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell’ingombro planimetrico massimo dell’edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell’edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.

22. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell’edificio.

23. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

- a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
- c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
- d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
- e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
- g) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

24. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- h) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;
- i) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- j) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

25. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

Superficie permeabile di pertinenza (SPP)

26. Si definisce "superficie permeabile di pertinenza" di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

27. La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che:

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

Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)

28. Si definisce “indice di utilizzazione territoriale” (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)

29. Si definisce “indice di utilizzazione fondiaria” (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Rapporto di copertura (RC)

30. Si definisce “rapporto di copertura” (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).

Altezza massima (H max)

31. Si definisce “altezza massima” (Hmax) dell’edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

- a) in alto, alla linea d’intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d’imposta dell’orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
- b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio.

32. Non si considerano ai fini del computo dell’ altezza massima (Hmax):

- a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
- b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

33. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell’altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all’altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

34. Sono esclusi dal computo dell’altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell’ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Numero dei piani

35. Si definisce “numero dei piani” (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):

- a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell’edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli

calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua);

- b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr).

Numero piani fuori terra (PF)

36. Rappresenta il numero dei piani fuori terra realizzabili all'interno di area delimitata dal R.U. come area soggetta a Piano Attuativo o a Intervento Edilizio Diretto.

Numero piani interrati (PI)

37. Rappresenta il numero dei piani interrati realizzabili all'interno di area delimitata dal R.U. come area soggetta a Piano Attuativo o a Intervento Edilizio Diretto.

Distanze minime tra edifici

24. Fatte salve le eventuali maggiori distanze prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica, la distanza minima che deve intercorrere fra due fabbricati quando non si costruisce in aderenza 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; nel caso in cui uno dei due edifici che si fronteggia risulti essere fuori terra per più di due piani la distanza minima fra pareti non finestrate deve essere pari a 8 mt

25. La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata o meno fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non vengono computati nel calcolo della superficie coperta dell'edificio; tali elementi sporgenti non potranno comunque essere posti ad una distanza dai confini e dai fabbricati inferiore ai minimi previsti dal Codice Civile.

26. Le pareti "aperte" di logge e porticati devono rispettare la distanza di 5 metri dalla parete di un edificio frontistante, sia essa finestrata che non finestrata.

27. Sono considerate pareti finestrate tutte quelle pareti che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili. Non costituiscono invece pareti finestrate le pareti prive di aperture e le pareti che presenti solo aperture definite come "luci" ai sensi del Codice Civile.

28. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia, di addizione volumetrica e di addizione funzionale si deve rispettare le distanze previste per la nuova edificazione; per gli interventi parziali su edifici esistenti tale obbligo è limitato alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario.

Distanze minime dai confini

29. Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti che non sia computati nel calcolo della superficie coperta. Tale distanza è posta in generale pari a 5,00 mt.

30. La distanza di 5,00 mt può essere derogata, fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile:

- nella disciplina dei Piani Attuativi;
- con un accordo sottoscritto fra due proprietà confinanti.

31. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia, di addizione volumetrica e di addizione funzionale si deve rispettare le distanze previste per la nuova edificazione; per gli interventi parziali su edifici esistenti tale obbligo è limitato alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario.

Distanze minime dalle strade e spazi pubblici

32. Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato e la linea che delimita la carreggiata della strada o lo spazio pubblico.

32. Fatte salve le maggiori distanze dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di attuazione, la distanza minima che deve intercorrere fra il fabbricato e gli spazi pubblici, quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare, ed è pari 5 metri,. Questa distanza può essere derogata - fino ad essere annullata - nel caso in cui si realizzi un marciapiede pubblico largo non meno di 2,50 metri

34. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia, di addizione volumetrica e di addizione funzionale si deve rispettare le distanze previste per la nuova edificazione; per gli interventi parziali su edifici esistenti tale obbligo è limitato alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario.

ART. 16 PEREQUAZIONE E COMPARTI EDIFICATORI

1. Il presente R.U. utilizza il metodo della perequazione urbanistica di cui all'articolo 60 della L.R. 1/2005.

2. In applicazione del punto precedente negli interventi di nuova edificazione sia soggetti a Intervento Edilizio Diretto che a Piano Urbanistico Attuativo si applicano le seguenti disposizioni:

- a) la potenzialità edificatoria massima s'intende attribuita uniformemente a tutte le aree comprese nel perimetro del lotto edificabile, della lottizzazione o del comparto edificatorio, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni;
- b) i soggetti privati realizzeranno le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, servizi e reti di distribuzione, gestione e smaltimento di risorse: acqua, luce, gas, reflui, rifiuti, energia, ecc.) previste all'interno dell'area da edificare e cederanno gratuitamente al comune le proprietà dell'area di sedime di dette opere o la servitù di passaggio
- c) i soggetti privati realizzeranno le opere di urbanizzazione destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici (verde, parcheggi, viabilità, attrezzature, ecc.) previsti all'interno dell'area da edificare e cederanno gratuitamente al comune le proprietà dell'area di sedime di dette opere.

3. Le opere di urbanizzazione di cui al punto 2 vengono realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione da conferire al comune al momento del rilascio del titolo abilitativo.

4. Le disposizioni di cui al punto 2 lettera a) si possono applicare anche ad aree distinte fisicamente (cioè non confinanti o adiacenti) e distinte urbanisticamente (aventi cioè destinazione urbanistica diversa: ad esempio destinazione residenziale e destinazione pubblica). In questo caso abbiamo la creazione di un Comparto Edificatorio contenete tutte le aree in questione. Tale fatto deve essere esplicitamente previsto nella Scheda(e) Norma di riferimento per le medesime aree.

5. La realizzazione degli interventi previsti nel Comparto Edificatorio presuppone la redazione di un piano attuativo convenzionato esteso all'intera superficie del comparto oggetto di intervento, comprendente le

permutate o le cessioni immobiliari tra tutti i soggetti pubblici e privati aventi titolo. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti pubblici con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui ai punti 2 e 4.

ART. 17 TOLLERANZE DI COSTRUZIONE

1. Ai fini delle verifiche di conformità delle opere e degli interventi urbanistico - edilizi di qualsiasi tipo è ammessa una tolleranza pari al 2% delle misure nominali relative ad altezze, superfici, cubature e/o distanze previste nel progetto allegato al titolo abilitativo.
2. Le tolleranze di costruzione, come disciplinate dal presente articolo, indicano il valore massimo entro il quale eventuali errori di carattere esecutivo non costituiscono alterazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

ART. 18 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI E FRAZIONAMENTI

1. In applicazione di quanto stabilito dagli articoli 19 e 20 del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico stabilisce in 65 mq la Superficie utile lorda (SUL) minima per ogni alloggio di nuova costruzione. È ammessa la possibilità di realizzare alloggi con SUL inferiore a 65 mq per una quota non superiore al 30% dell'intero numero di alloggi previsto per ogni singolo intervento:

- negli interventi di edilizia residenziale agevolata, convenzionata o sovvenzionata;
- negli interventi privati con un numero di alloggi uguale o maggiore di 10.

2. La Superficie Utile Lorda degli alloggi frazionati oppure degli alloggi realizzati in conseguenza di un cambio di destinazione d'uso o di un frazionamento - facenti parte di unità immobiliari esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente piano - non potrà essere inferiore ai valori riportati nella seguente tabella:

Localizzazione intervento		Alloggi frazionati o realizzati tramite un frazionamento	Alloggi realizzati con un cambio di destinazione con o senza opere o frazionamenti
Territorio rurale		65 mq	65 mq
Tessuti antichi	Piano terra	50 mq	55 mq
	Altri piani	60 mq	65 mq
Altri ambiti del territorio urbano		55 mq	60 mq

3. Per la finalità della verifica della SUL minima degli edifici presenti al Catasto Leopoldino e al Catasto all'Impianto (individuati come tali nella tavole dei Livello C), nella determinazione dello spessore delle murature perimetrali non viene decurtato lo spessore di 30 cm, come previsto dall'art. 15 comma 12

3. Gli alloggi in aumento derivati da frazionamento o da un cambio di destinazione d'uso devono essere decurtati dagli "Alloggi da recupero P.E.E." di cui all'Allegato A
4. Ai sensi di quanto stabilito dagli articoli 19 e 20 del Piano Strutturale gli alloggi realizzati ex novo non potranno essere ulteriormente frazionati.
5. Negli interventi che prevedono la realizzazione di una tipologia edilizia pluripiano (linea, torre, ballatoio, ecc), con uno o più alloggi per piano, una quota parte non inferiore al 30% dei nuovi alloggi deve essere destinata a soddisfare le esigenze abitative di una fascia sociale non agiata (giovani in cerca di prima casa, cittadini stranieri, etc.)

ART. 19 APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

1. Le aree che nelle tavole di Livello A ("*Disciplina dei suoli e degli insediamenti*") sono classificate fra "*I servizi e le infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico*" (Titolo VI) e sono contraddistinte dalla lettera "p" (vedere articoli 86, 87, 88, 89, 90 e 91), con l'atto di approvazione del Regolamento Urbanistico vengono sottoposte al "*vincolo preordinato all'esproprio*" ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).
2. Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni, trascorsi i quali decade se nel frattempo non viene emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera da realizzare nel terreno vincolato. In caso di decadenza trova applicazione la disciplina dettata dall'articolo 9 del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
3. Nel corso dei cinque anni di durata del vincolo preordinato all'esproprio, il consiglio comunale può, motivatamente, disporre e/o autorizzare la realizzazione sul bene vincolato di opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle originariamente previste nel Regolamento Urbanistico.

ART. 20 DEFINIZIONE DI AREA DI PERTINENZA

1. Ai fini della presente disciplina si intende per "pertinenza o area pertinenziale" il complesso degli spazi fisicamente e funzionalmente connessi ad uno o più fabbricati e siano, in ambito urbano, chiaramente delimitati tramite una recinzione, un salto di quota od altro. Inoltre, affinché un terreno possa essere considerato pertinenza di un edificio occorre:
 - che ci sia contiguità fra edificio e terreno;
 - che ci sia una corrispondenza fra la proprietà del terreno e la proprietà dell'edificio (anche un solo proprietario comune);
 - che nelle tavole di Livello A ("*Disciplina dei suoli e degli insediamenti*") l'edificio ed il terreno abbiano la stessa destinazione urbanistica.
2. Fanno parte della pertinenza gli spazi a comune (aie, piazzali, sterrati), aree adibite alla sosta di autovetture e mezzi agricoli, orti e giardini, porzioni di fondi su cui si esercitano attività agricole amatoriali per la produzione familiare di ortaggi, viabilità di accesso o porzioni di essa.

3. I fabbricati che insistono sulle suddette aree sono da considerarsi manufatti pertinenziali in quanto assolvono il requisito di connessione funzionale d'uso rispetto ad uno o più edifici principali rurali o non rurali.

4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'individuazione dell'area pertinenziale secondo i criteri individuati al punto 1 è propedeutica (con onere dimostrativo a carico del proponente) al calcolo e alla verifica dei parametri urbanistico - edilizi quali la Superficie utile lorda (SUL), la Superficie coperta (SC) e la Superficie permeabile di pertinenza (SPP).

ART. 21 LIMITI E MONITORAGGIO DELLO SVILUPPO EDILIZIO ED URBANISTICO

1. Il Piano Strutturale ha durata quindicennale; mentre il regolamento Urbanistico ha durata quinquennale. In conseguenza di ciò ed in conformità a quanto stabilito dal Piano Strutturale vigente, ciascun Regolamento Urbanistico attua circa 1/3 delle dotazioni (alloggi, S.U.L. e posti letto) che lo stesso Piano Strutturale destina ad ogni singola U.T.O.E. o singolo Sistema Territoriale. Tale condizione è verificata nell'Allegato A alle presenti norme.

2. Le limitazioni di cui al punto 1 si applicano, oltre che alle nuove costruzioni, anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente. In ragione di ciò l'Ufficio Tecnico comunale dovrà aggiornare le tabelle dell'Allegato A sottraendo alle dotazioni "disponibili" per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente gli "alloggi" e/o la "superficie utile lorda" e/o i "posti letto" via realizzati, fino all'esaurimento delle dotazioni disponibili.

ART. 22 DIRETTIVE PER LA PROMOZIONE DELLA BIO-EDILIZIA E PER L'USO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

1. Nella formazione delle previsioni di trasformazione e nella realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, il Comune di Santa Fiora persegue la promozione della bioedilizia e più in generale delle tecnologie a basso impatto ambientale, in coerenza con quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007.

2. A tal fine la progettazione di tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e di tutti gli interventi che comunque comportino un aumento del carico urbanistico, dovrà essere indirizzata al rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.

3. Il Regolamento edilizio comunale individua e definisce le norme e le soluzioni tecnologiche (in coerenza con quanto stabilito nel regolamento regionale di cui al punto 2) in modo che gli interventi urbanistico - edilizi [ivi compresi quelli riguardanti il patrimonio edilizio esistente indicati all' articolo 79 , comma 2 lettere c) e d) della L.R. 1/2005] siano progettati secondo i criteri energetici ed ambientali di seguito indicati :

- a) considerazione dei dati climatici locali;
- b) controllo dei consumi di energia, del ciclo delle acque, delle emissioni e dei rifiuti;
- c) utilizzo di prodotti ecocompatibili, materiali locali e tecnologie efficienti dal punto di vista energetico;

- d) considerazione degli spazi esterni come parte integrante e non complementare del progetto degli edifici;
 - e) previsione di una cantierizzazione ispirata ai principi del risparmio energetico e della tutela dell'ambiente
4. Per le finalità di cui al comma 3 l'Amministrazione approverà una specifica integrazione al Regolamento Edilizio, recependo la "proposta di regolamento per l'edilizia bio-eco sostenibile" approvato con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 39 del 7/05/2014
5. Il Regolamento Edilizio stabilisce inoltre, anche in variante al Regolamento Urbanistico, quali soluzioni tecnologiche finalizzate alla sostenibilità edilizia (per esempio serre solari, spessore delle murature esterne, ecc.) non incidano - ovvero in che misura incidano - sugli indici ed i parametri urbanistici stabiliti all'art. 15 (superficie utile lorda, superficie coperta, altezza massima, ecc.)
6. Ai sensi dell'art. 146 della L.R. 1/2005, il Regolamento Edilizio stabilisce gli incentivi di carattere economico (riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria) ed urbanistico (fino ad un 10% della S.U.L. ammessa per ogni intervento) modulandoli in ragione dei risultati ottenuti relativamente al risparmio energetico e alla sostenibilità edilizia in generale.

CAPO II - CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO

ART. 23 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA CHE NON COMPORTANO IL MUTAMENTO DELL'ESTERIORE ASPETTO DEGLI IMMOBILI

1. Sono opere che non comportano mutazione dell'aspetto esteriore degli edifici quali: opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, infissi, ecc.), opere di riparazione ed adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico sanitari, opere di rinnovo, sostituzione o installazione di isolanti e impermeabilizzazioni.
2. Sono pertanto interventi di manutenzione ordinaria:
 - il rifacimento di intonaci e coloriture con tonalità analoghe alle preesistenti;
 - la riparazione e il rifacimento di infissi secondo materiali, sezioni, e scansioni analoghe a quelle preesistenti;
 - il rifacimento delle sistemazioni esterne con superfici e materiali analoghi a quelli preesistenti; la costruzione, il rifacimento e la sostituzione di pavimenti e/o rivestimenti interni in edifici non soggetti a tutela del D.Lgs. 42/04;
 - la sostituzione ed il rifacimento di infissi interni;
 - lo smontaggio e la riparazione del manto di copertura senza intervento sulla struttura principale;
 - il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento o coibentazione con un aumento dello spessore dell'elemento edilizio da coibentare o isolare fino a cm 8;

- gli interventi necessari a mantenere in efficienza o ad adeguare alle normali esigenze di servizio i seguenti impianti tecnologici esistenti, purché gli interventi non comportino la costruzione ex novo di locali igienici e tecnologici:
 - a) impianti di riscaldamento o raffreddamento;
 - b) impianto elettrico;
 - c) impianto idrico;
 - d) impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
 - e) impianti igienico-sanitari;
 - f) impianti di ascensore o montacarichi.

3. Gli interventi di cui sopra non potranno comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi. Il rifacimento e la riparazione di impianti tecnologici e delle reti di distribuzione dovrà essere condotto in modo da non incidere su murature in pietrame a vista, sia interne che esterne.

4. Gli interventi di manutenzione ordinaria senza mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili sono eseguiti senza titolo abilitativo ai sensi dell'art.80, comma 1, LRT 1/2005

ART. 24 **INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA CHE COMPORTANO IL MUTAMENTO DELL'ESTERIORE ASPETTO DEGLI IMMOBILI**

1. Sono opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne degli edifici (intonaci, infissi, coperture, rivestimenti, tinteggiature, elementi della facciata, inferriate, pavimentazioni, ecc.) comportanti il mutamento dell'aspetto esteriore degli edifici e/o delle relative aree di pertinenza.

2. Gli interventi di cui al comma 1 comprendono opere quali:

- rifacimento di intonaci e coloriture con tecniche e/o tonalità cromatiche sensibilmente diverse alle preesistenti;
- riparazione e rifacimento di infissi e/o inferriate secondo materiali, sezioni, e scansioni sensibilmente diverse da quelle preesistenti;
- smontaggio e rifacimento del manto di copertura con materiali aventi caratteristiche diverse da quelli preesistenti;
- rinnovo, rifacimento o installazione di materiali di isolamento o coibentazione comportanti mutamento dell'aspetto esteriore dell'edificio e un aumento dello spessore dell'elemento edilizio da coibentare o isolare fino a cm 8 .

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento all'esteriore aspetto degli immobili sono eseguiti senza titolo abilitativo ai sensi dell'art.80, comma 1, LRT 1/2005. Nel caso in cui siano localizzati in zone sottoposte al vincolo paesaggistico è comunque necessario ottenere la relativa autorizzazione.

ART. 25 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Si definiscono "*opere di manutenzione straordinaria*", ai sensi dell'art. 79 comma 2 lett. b) della L.R. 1/2005 e successive modificazioni e integrazioni, gli interventi edilizi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

2. Tra gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici rientrano:

per le opere interne:

- modifica, apertura e chiusura di porte senza modifica dello schema distributivo;
- demolizione con ricostruzione di tramezzi (ossia tavolati verticali con sola funzione dividente), con o senza modifiche di materiali;
- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, di solai ai fini della coibentazione termica e acustica con un aumento dello spessore dell'elemento edilizio da coibentare o isolare oltre i cm 8;
- realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio;
- demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti con o senza modifiche dei materiali;
- consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota;
- rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forma e di quota (d'imposta e di colmo), con o senza modifiche di materiali;

per le opere esterne:

- rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
- sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di infissi con doppio vetro a camera, di doppi infissi e inferriate;
- rifacimento e sostituzione dei manti di copertura dei tetti con materiali diversi da quelli esistenti;
- realizzazione di camini e canne fumarie;
- modifica e realizzazione delle recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne
- inserimento di vespai, isolamenti termo-acustici e altre impermeabilizzazioni

3. Ai sensi dell'art. 80 comma 2 lettera a) della L.R.T. 1/2005, sono soggetti a semplice comunicazione dell'inizio lavori gli interventi di manutenzione straordinaria che riguardino l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che tali interventi non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non comportino modifiche della destinazione d'uso né aumento del numero delle medesime;

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria non rientranti fra quelli individuati al punto precedente sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi dell'art.79 della LRT 1/2005

ART. 26 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Si definiscono interventi di "*restauro e risanamento conservativo*" gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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 consolidamento degli elementi costitutivi dell'edificio e l'eventuale rinnovo delle parti non consolidabili;
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio quando interferiscano con l'assetto architettonico complessivo;
- gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici;
- il cambio di destinazione d'uso per funzioni compatibili con la tipologia, la struttura ed i caratteri architettonici dell'organismo edilizio, nonché una variazione del numero delle unità immobiliari, purché venga mantenuto inalterato l'impianto strutturale e lo schema distributivo originario.

2. Gli interventi di restauro e risanamento non possono, in ogni caso, comportare:

- l'alterazione del sistema strutturale dell'edificio;
- il frazionamento delle unità immobiliari in presenza di edifici unitari sincronici;
- l'alterazione del sistema distributivo d'impianto;
- l'incremento delle superfici e dei volumi;
- l'alterazione delle caratteristiche architettoniche e decorative delle facciate e degli elementi ornamentali, interni ed esterni, dell'edificio.

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi dell'art.79 della LRT 1/2005

ART. 27 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico riguardanti il patrimonio edilizio esistente gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, vengono articolati in quattro sottoclassi: R1, R2, R3, R4 e R5. Per le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi citati si rinvia all'art. 15 delle presenti norme.

Ristrutturazione edilizia R1

2. Si definiscono interventi di "*ristrutturazione edilizia R1*" 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 di ogni singolo vano, con l'esclusione dell'ampliamento o del ridimensionamento della S.U.L. delle singole unità immobiliari.

3. Le opere consentite sono:

- la demolizione delle superfetazioni;
- 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;
- la modifica dei prospetti esistenti limitata alla riapertura di bucatore tamponate e alla chiusura di bucatore contraddittorie con le regole dei prospetti d'intervento;

4. Sono comunque escluse le seguenti opere :

- le variazioni della quota dei solai;
- le variazioni del posizionamento delle scale;
- la realizzazione di balconi e terrazze (di ogni tipo, ivi comprese quelle a tasca);

Ristrutturazione Edilizia R2

5. Si definiscono interventi di "ristrutturazione edilizia R2" 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.

6. Sono consentite inoltre le seguenti opere:

- la demolizione delle superfetazioni;
- 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;
- la modifica della redazione dei prospetti (aggiunta, modifica e eliminazione di aperture, balconi e terrazzi) rispettando, nel caso dei prospetti principali e/o lungo spazi pubblici, le regole di composizione degli stessi prospetti (simmetrie e ripetizioni delle bucatore, etc.);
- gli incrementi di superficie utile lorda (Sul) attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione di quelle esistenti e solo nel caso di disponibilità residua di superficie

Ristrutturazione Edilizia R3

7. Si definiscono interventi di "ristrutturazione edilizia R3" gli interventi che comportano la **completa riorganizzazione funzionale e distributiva dell'organismo edilizio fino al suo svuotamento con mantenimento dei fronti.**

8. Sono consentite inoltre le seguenti opere:

- la modifica della redazione dei prospetti (aggiunta, modifica e eliminazione di aperture, balconi e terrazzi) rispettando, nel caso dei prospetti principali e/o lungo spazi pubblici, le regole di composizione degli stessi prospetti (simmetrie e ripetizioni delle bucatore, etc.);
- gli incrementi di superficie utile lorda (Sul) attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione di quelle esistenti e solo nel caso di disponibilità residua di superficie

Ristrutturazione Edilizia R4

9. Si definiscono interventi di "*ristrutturazione edilizia R4*" gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi, previsti al punto 1 lettera d) comma 2 dell'art. 79 della L.R. 1/05, intendendo per fedele ricostruzione la realizzazione di un organismo edilizio del tutto assimilabile a quello preesistente quanto a:

- modalità costruttive;
- caratteristiche dei materiali, che devono risultare dello stesso tipo o comunque di tipo analogo a quelli preesistenti, nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio;
- sagoma e ingombro planivolumetrico (fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica)
- area di sedime.

Ristrutturazione Edilizia R5

9. Si definiscono interventi di "*ristrutturazione edilizia R5*" gli interventi volti al recupero del sottotetto a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 8/02/2010 n° 5.

10. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi dell'art.79 della LRT 1/2005

ART. 28 LE ADDIZIONI FUNZIONALI

1. Sono definite "addizioni funzionali" le modifiche alla sagoma degli edifici esistenti che, ai sensi al punto 3 lettera d) comma 2 dell'art. 79 della L.R. 1/05:

- non realizzino un nuovo organismo edilizio;
- siano contenute entro il limite del 20 per cento del volume esistente;
- riguardino i seguenti interventi:
 - a) il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile;
 - b) la realizzazione di servizi igienici, qualora carenti;
 - c) la realizzazione di volumi tecnici, scale, ascensori;
 - d) la realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come definito dall'articolo 55 della L.R. 1/05

2. Oltre alla limitazione generale dell'incremento volumetrico fissato, dalla L.R. 1/05, nel 20% del volume esistente le addizioni volumetriche, quando consentite per ciascun edificio dalla normativa del Titolo IV, devono rispettare gli indici della zona nella quale lo stesso edificio risulta inserito nelle Tavole di Livello A del presente piano.

3. Le "addizioni funzionali" non sono computate, ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità fondiaria o territoriale. Nel caso in cui gli interventi di cui al punto 2 eccedano i limiti di cui al punto 1 e al medesimo punto 2, la parte eccedente è classificata come "addizione volumetrica" di cui al successivo art. 29.

4. Oltre alle limitazioni stabilite nei punti precedenti, le "addizioni funzionali" dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- dovranno essere collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione, all'unità immobiliare di riferimento;
- dovranno mantenere una relazione funzionale stabile con l'unità immobiliare di riferimento;
- non dovranno essere finalizzate alla modifica, contestuale o successiva, della destinazione d'uso dell'unità immobiliare di riferimento;
- non dovranno essere finalizzate alla formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari,;
- non siano suscettibili di utilizzo autonomo, né di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene, neanche mediante successive trasformazioni;
- dovranno essere finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento dell'unità immobiliare di riferimento - anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - ovvero al raggiungimento degli standard minimi richiesti dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria.

5. Le addizioni funzionali sono soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi dell'art.79 della LRT 1/2005

ART. 29 LE ADDIZIONI VOLUMETRICHE

1. Le aggiunte agli organismi edilizi esistenti che non presentino le caratteristiche specificate per le "addizioni funzionali" e siano computate ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità fondiaria e territoriale sono identificate come "addizioni volumetriche". Tali addizioni, ove consentite dalle norme di cui al Titolo IV, consistono in aggiunte agli organismi edilizi esistenti che:

- sono collocate in aderenza, in sopraelevazione oppure anche staccate dall'edificio di riferimento e comunque all'interno della pertinenza dello stesso;
- nel caso di volumi realizzati non in aderenza o sopraelevazione, vi si possono collocare esclusivamente attività accessorie, quali ripostigli, magazzini, locali, tecnici, garage, etc.;
- rispettano i limiti e parametri fissati dai Titoli V, VI e VII ;
- mantengono una relazione funzionale di carattere stabile con l'edificio di riferimento;
- non possono essere suscettibili di utilizzo autonomo, nonché di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene, anche mediante successive trasformazioni;
- sono finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento del patrimonio edilizio esistente - anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - adeguandolo alle mutate esigenze degli utenti.

2. Come già specificato le "addizioni volumetriche" sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità fondiaria e territoriale.

3. Le addizioni volumetriche sono soggette a Permesso a Costruire ai sensi dell'art.78 della LRT 1/2005

ART. 30 LA SOSTITUZIONE EDILIZIA

1. Sono gli interventi intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione o destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.
2. Gli interventi di sostituzione edilizia sono soggetti a Permesso a Costruire ai sensi dell'art.78 della LRT 1/2005

ART. 31 LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Sono gli interventi volti 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.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a Permesso a Costruire ai sensi dell'art.78 della LRT 1/2005

ART. 32 LA NUOVA EDIFICAZIONE

1. Sono gli interventi atti alla realizzazione di nuovi manufatti edilizi.
2. Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti a Permesso a Costruire ai sensi dell'art.78 della LRT 1/2005

ART. 33 NORME GENERALI RELATIVE AGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono comunque subordinati al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo IV ("*Il patrimonio edilizio esistente*"), alle disposizioni contenute nelle "*Schede di rilevamento e classificazione del patrimonio edilizio esistente*", nonché alle specifiche prescrizioni e/o limitazioni eventualmente contenute negli altri Titoli delle presenti norme, con particolare riguardo al Titolo III ("*La tutela del Territorio e delle invarianti*"). In caso di contrasto con il presente Capo si applicano le disposizioni più restrittive.

CAPO III - LE DESTINAZIONI D'USO

ART. 34 NORME GENERALI

1. Nell'ambito del territorio comunale i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili sono sottoposti alla presente disciplina che, ai sensi dell'art. 58 L.R. 1/2005, definisce: 1) quali mutamenti di destinazione sono soggetti a titolo abilitativo; 2) le specifiche fattispecie o aree determinate nelle quali il mutamento di destinazione d'uso in assenza di ogni attività edilizia è sottoposto a SCIA (segnalazione certificata di inizio attività); 3) le condizioni per il mutamento di destinazione d'uso; 4) i mutamenti di destinazione d'uso soggetti ad oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 127 della L.R.T. 1/2005 e s.m.i.
2. La destinazione *d'uso attuale* delle unità immobiliari è quella risultante dai titoli abilitativi edilizi ovvero, in mancanza di titoli abilitativi, dalla destinazione catastale quale risulta al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme.
3. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata in tutti i progetti, sia nel caso di intervento edilizio diretto sia nel caso in cui l'intervento edilizio sia preceduta da piano urbanistico di dettaglio.

ART. 35 DESTINAZIONI D'USO: CLASSIFICAZIONE

1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono le seguenti e sono articolate in principali e secondarie.

R - Attività Residenziale

R1. - residenze;

R2. - le strutture ricettive extra - alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della L.R. 42/2000);

I - Attività Industriale e Artigianale

La categoria comprende fabbriche, officine, laboratori, magazzini, depositi coperti e scoperti legati alla produzione, locali per la trasformazione e/o la conservazione di prodotti, spazi espositivi, spazi per la promozione e la commercializzazione di prodotti, uffici tecnico-amministrativi, mense aziendali, foresterie e abitazioni inscindibilmente connesse all'attività produttiva di riferimento, centri di servizio alle imprese. Si articola in 3 sottocategorie.

I1. - Attività Industriali e Artigianali di base con Sul fino a 400 mq;

I2. - Attività Industriali e Artigianali intermedie con Sul compresa fra i 400 mq ed i 2.000 mq;

I3. - Attività Industriali e Artigianali grandi con Sul maggiore di 2.000 mq;

C - Attività Commerciale

C1. - commercio al dettaglio negli esercizi di vicinato con Sul < 200 mq;

C2. - commercio al dettaglio nelle medie strutture di vendita con Sul compresa fra 200 mq e 1.500 mq;

C3. - commercio al dettaglio nelle grandi strutture di vendita con Sul > 1.500 mq;

C4. - commercio all'ingrosso;

C5. - commercio su aree pubbliche;

C6. - stazioni di servizio e distribuzione carburanti;

C7. - pubblici esercizi; bar, ristoranti, pizzerie, birrerie, self service e simili;

C8. - attività artigianali a servizio della residenza e/o della persona: panetterie, pasticcerie, rosticcerie da asporto, parrucchiere, estetista e simili

T - Attività Turistico - Ricettiva

T1. - alberghi, hotel, motel, pensioni;

T2. - residenze turistico alberghiere;

T3. - Bed and breakfast, affittacamere e case ed appartamenti per vacanze ;

T4. - ostelli e simili;

T5. - campeggi;

T6. - villaggi turistici;

T7. - aree di sosta per camper e roulotte;

D - Attività Direzionale

D1. - uffici, studi professionali

D2. - banche, assicurazioni e servizi finanziari, centri di ricerca, di promozione e di marketing;

D3. - agenzie turistiche ed immobiliari.

S - Attività di Servizio

S1. - servizi pubblica amministrazione ed amministrativi in genere: servizi comunali, provinciali, etc., servizi della protezione civile, della giustizia, della pubblica sicurezza e militari, servizi postali, telefonici e di gestione di servizi pubblici (acqua, gas, etc.);

S2. - servizi scolastici per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole elementari, scuole medie;

S3. - servizi per l'istruzione superiore: scuole non dell'obbligo, scuole speciali;

S4. - servizi per la cultura e lo spettacolo: musei, biblioteche, sale di esposizione, teatri, auditorium, cinema, discoteche, sale convegni e mostre;

S5. - servizi per il culto; chiese, conventi, cappelle, oratori, canoniche;

S6. - servizi di assistenza sociale e sanitaria: centri di assistenza, farmacie, ambulatori, case di riposo, residenze protette;

S7. - servizi ospedalieri e sanitari: ospedali, cliniche, centri medici poli-specialistici;

S8. - servizi cimiteriali;

S9. - Servizi sportivi: palestre e centri benessere, piscine, palazzi dello sport, campi sportivi coperti e scoperti;

S10. - Servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense;

S11. - Impianti tecnologici: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue, impianti per la telefonia fissa e mobile, tec.;

A - Attività Agricola

A1. - attività agricole e forestali;

A2. - residenza agricola;

A3. - servizi connessi all'attività agricola: trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, attività di promozione della produzione agricola;

A4. - agriturismo e altre attività connesse.

V - Verde Pubblico

V1. - parchi, parchi attrezzati, parchi gioco, piazze alberate;

V2. - aree e percorsi attrezzati per il passeggio e l'escursione;

V3. - verde di arredo stradale e pubblico in genere;

P - Parcheggi pubblici o di uso pubblico

P1. - parcheggi a raso;

P2. - parcheggi multipiano;

P3. - parcheggi su copertura di edifici privati o al coperto.

ART. 36 PARCHEGGI CON VINCOLO PERTINENZIALE

1. Il reperimento degli spazi da destinare a servizi pertinenziali ad uso privato è prescritto all'interno del perimetro delle aree urbane in relazione ai seguenti interventi:

- Addizioni volumetriche (art. 29);
- Sostituzione edilizia (art. 30);
- Ristrutturazione urbanistica (art. 31);
- Nuova edificazione (art. 32);
- Cambio di destinazione d'uso con o senza opere;
- Frazionamenti con aumento del numero delle unità immobiliari.

2. L'ammissibilità di qualsiasi intervento edilizio che comporti un aumento del carico urbanistico (nuova costruzione, ampliamento, frazionamento o cambio di destinazione d'uso anche senza opere) è subordinato al soddisfacimento della dotazione di parcheggi e spazi di relazione con vincolo pertinenziale riportate sotto, per ogni destinazione d'uso. Quando sia dimostrata l'impossibilità (per dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile) di collocare tali dotazioni nel lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'ampliamento volumetrico o in altra area limitrofa di proprietà dell'avente titolo, l'Amministrazione Comunale dispone adeguate forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni non reperite. Nel Centro Storico di Santa Fiora (Tessuti Antichi art. 98) non si applica la monetizzazione della compensazione, fatta eccezione per i cambi

di destinazione verso la residenza. Nei "Tessuti storici consolidati" (art. 99) le dotazione di spazi di relazione con vincolo pertinenziale riportate sotto sono ridotte del 50%.

R - Attività Residenziale

- per gli interventi di nuova edificazione: 1 mq di parcheggio ogni 5 mq di superficie utile lorda (Sul), garantendo comunque almeno 1 posto auto effettivo per ogni alloggio;
- per gli altri interventi: 1 mq di parcheggio ogni 10 mq di superficie utile lorda (Sul), garantendo comunque almeno 1 posto auto effettivo per ogni alloggio;

I - Attività industriale e artigianale

- 1 mq di parcheggio per ogni 10 mq di superficie utile lorda (Sul).

C - Attività Commerciale

- per gli interventi di nuova edificazione: 1 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (Sul);
- per gli altri interventi: 1 mq di parcheggio per ogni 5 mq di superficie utile lorda (Sul);

La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Sono escluse, ovviamente, dall'obbligo dei parcheggi pertinenziali le attività commerciali su aree pubbliche (C5)

T - Attività Turistico - Ricettiva

- per Alberghi, hotel, motel, pensioni (categoria secondaria T1): 1 posti auto, con relativo spazio di manovra, e 25 mq di giardino (o spazio esterno di relazione) ogni camera;
- per le Residenze turistico alberghiere (categoria secondaria T2): 1 posti auto, con relativo spazio di manovra, e 25 mq di giardino (o spazio esterno di relazione) ogni alloggio;
- per gli Ostelli (categoria secondaria T3) ed i villaggi turistici (categoria secondaria T5): 2 posti auto, con relativo spazio di manovra, e 25 mq di giardino (o spazio esterno di relazione) ogni 100 mq di superficie utile lorda (Sul);
- per i Campeggi (categoria secondaria T4): 1 posto auto, con relativo spazio di manovra, e 25 mq di giardino (o spazio esterno di relazione) ogni posto tenda o bungalow.

D - Attività Direzionale

- per gli interventi di nuova edificazione: 2 posti auto, con relativo spazio di manovra, ogni 100 mq di superficie utile lorda (Sul);
- per gli altri interventi: 1 posti auto, con relativo spazio di manovra, ogni 100 mq di superficie utile lorda (Sul);

ART. 37 AMMISSIBILITA' DEL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E TITOLO ABILITATIVO NECESSARIO

1. Il passaggio dall'una all'altra delle categorie principali, di cui all'art. 35 costituisce *mutamento di destinazione d'uso* ai sensi delle lettere "c" ed "e" dell'art. 58 della L.R. 1/2005 quando: il mutamento riguardi oltre il 35%

della superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare interessata o comunque oltre mq 30 della stessa superficie, anche con più interventi successivi.

2. Il cambio di destinazione d'uso di un immobile o di parti di esso è ammesso quando:

- la nuova destinazione d'uso è elencata fra quelle ritenute ammissibili per la zona dove è localizzato l'immobile ai sensi dei Titoli V, VI e VII;
- il mutamento di destinazione d'uso non comporta trasformazioni edilizie ed urbanistiche eccedenti quelle consentite dalla disciplina del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo IV, dalla disciplina di zona di cui ai Titoli V, VI e VII e più in generale sia ammesso dalle leggi e dalle norme sovraordinate.
- il contesto dove è localizzato l'immobile (zona e pertinenza) non richiede, come conseguenza dell'inserimento della nuova attività (cambio di destinazione), un adeguamento dei parcheggi pertinenziali (art. 36) o degli standard urbanistici (Capo I del Titolo V), in quanto già dotato degli stessi in misura sufficienti ad accogliere la nuova attività;
- nel caso in cui il contesto dove è localizzato l'immobile richieda l'adeguamento di cui al punto precedente, il cambio di destinazione è ammesso quando lo stesso adeguamento sia realizzato contemporaneamente al cambio di destinazione e sia consentito dalla disciplina del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo IV, dalla disciplina di zona di cui ai Titoli V, VI e VII e più in generale sia ammesso dalle leggi e dalle norme sovraordinate.

3. I mutamenti di destinazione d'uso sono sottoposti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività qualora:

- non siano connessi ad opere edilizie (cioè non comportino trasformazioni edilizie dell'immobile oggetto dell'intervento e/o della pertinenza dell'immobile al fine di ottenere i requisiti di abitabilità o di agibilità oppure il rispetto degli standard urbanistici di zona oppure il rispetto dei parcheggi pertinenziali della nuova funzione);
- ovvero siano connessi a opere edilizie che, ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente, risultino essere realizzabili tramite la presentazione di una S.C.I.A.

4. Sono soggetti a Permesso di Costruire i mutamenti di destinazione d'uso connessi ad opere edilizie che, ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente, risultino essere realizzabili tramite la presentazione di un Permesso di Costruire al fine di ottenere i requisiti di abitabilità o di agibilità oppure il rispetto degli standard urbanistici di zona oppure il rispetto dei parcheggi pertinenziali della nuova funzione

ART. 38 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO A TITOLO ONEROSO E GRATUITO

- 1.** Sono onerosi i mutamenti di destinazione d'uso che comportino il passaggio da una categoria principale di funzione ad un'altra.
- 2.** Sono gratuiti i mutamenti di destinazione d'uso che comportino il passaggio da una sottocategoria di funzione ad un'altra all'interno della medesima categoria di funzione principale.
- 3.** Sono altresì gratuiti i mutamenti della destinazione d'uso da altra categoria di funzione verso la destinazione agricola.

ART. 39 DISCIPLINA DEL RECUPERO DEI SOTTOTETTI

1. Il Regolamento Urbanistico recepisce le norme contenute nella Legge Regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) con le limitazioni previste al Titolo IV (*Il patrimonio edilizio esistente*) per le varie Classi di edifici.

ART. 40 DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E DELLA LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

1. All'interno dei Titoli V, VI e VII dove si dettano le norme per ciascuna zona in cui è suddiviso il territorio del comune di Santa Fiora è contenuta altresì la disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 58 comma 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i. In particolare si dettano norme riguardanti:

- le funzioni non ammesse anche in relazione a singoli complessi immobiliari, a singoli immobili o a parti di essi;
- le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate parti degli ambiti.

CAPO IV - I VINCOLI SOVRAORDINATI

ART. 41 VINCOLO CIMITERIALE

1. Il vincolo è stato apposto ai sensi dell'articolo 338 del R.D. 1265/1934. I perimetri delle zone di rispetto dei cimiteri prescritte dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, come modificato dall'art. 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166, comprendono due fasce di rispetto con diverso grado di tutela:

- la fascia di rispetto di 50 metri intorno al perimetro del cimitero (zona A);
- la fascia di rispetto compresa fra i 50 ed i 200 metri intorno al perimetro del cimitero (zona B);

2. All'interno della zona A sono ammessi, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale (ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie come modificato dall'art. 28 della L. 166/2002), i seguenti interventi:

- parcheggi pubblici e aree verdi e/o pavimentate a servizio del cimitero;
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- interventi per la riduzione del rischio idraulico;
- opere di adeguamento stradale;
- reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici;
- giardinaggio e/o sistemazioni a verde;
- pratiche agricole (ivi comprese, nel territorio rurale, quelle aziendali);

- usi correlati ad attività produttive o di commercio (deposito e movimentazione merci e materiali, sosta e manovra automezzi);
- attività ricreative all'aperto.

3. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza parere dell'azienda sanitaria locale. Sono comunque esclusi tutti gli altri interventi. All'interno delle zone A non è consentita la realizzazione e/o l'installazione di costruzioni o manufatti di qualsivoglia tipologia (ad eccezione di chioschi a servizio del cimitero), ancorché interrati o reversibili.

4. Salvo diverse disposizioni di legge, nelle zone B sono consentiti tutti gli interventi urbanistico - edilizi previsti dal Regolamento Urbanistico. Nel caso gli interventi in questione appartengano all'elenco sottostante deve essere acquisito preliminarmente il parere favorevole dell'azienda sanitaria locale:

- costruzione di nuovi edifici;
- ampliamento di edifici esistenti con incremento di S.U.L. superiore al 10% della consistenza preesistente;
- realizzazione di parchi e giardini;
- realizzazione di parcheggi pubblici e privati;
- realizzazione di attrezzature sportive;
- volumi tecnici in muratura;
- annessi agricoli stabili;
- serre fisse.

ART. 42 FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. Le fasce di rispetto stradali sono individuate ai sensi del D.L. n. 285/92 e s.m. e del regolamento di esecuzione e di attuazione DPR n. 495/92, in relazione alla classificazione della strada.

2. All'interno delle Fasce di rispetto stradali sono consentiti gli usi agricoli, a verde e parcheggio privato e/o di uso pubblico. Per gli edifici esistenti, fatto salvo le eventuali norme più restrittive in relazione alla classificazione dell'edificio, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia (R1, R2, R3, R4 e R5) e la sostituzione edilizia. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammesse: le recinzioni, i parcheggi, le strutture ed impianti a servizio della viabilità (distributori purché previsti dal piano comunale dei carburanti). Sono altresì ammessi impianti tecnologici anche al servizio di singoli edifici previo parere vincolante dell'Ente proprietario della strada in funzione della classificazione della stessa. Gli interventi consentiti sono inoltre soggetti a convenzione attraverso la quale i privati si impegnano nei confronti del Comune, in caso di esproprio, a non richiedere il pagamento del maggior valore acquisito dal bene a seguito dell'intervento concesso.

ART. 43 I SITI DA BONIFICARE

1. Il Piano Provinciale di Bonifica delle Aree Inquinare contiene tre siti da bonificare localizzati all'interno del territorio comunale di Santa Fiora:

Cod. Scheda	Tipologia	Località	Descrizione
GR50	Area Industriale	Monte Labbro	Miniera di mercurio in disuso dal 1977. Sono rimasti alcuni degli impianti destinati all'attività di escavazione
	Impianto di stoccaggio e recupero inerti	Podere S. Anna	Impianto di stoccaggio e recupero di rifiuti inerti all'interno della Cava di pietrisco
GRA.P.4	Discarica	Spolveravolpi	Discarica comunale non più in uso dal 2002

2. Per le azioni previste vedere il "Piano Provinciale di Bonifica delle Aree" della Provincia di Grosseto approvato con D.C.P. n° 17 del 30/03/2006

ART. 44 ALTRI VINCOLI

1. Si definiscono "*vincoli sovraordinati*" le limitazioni alle trasformazioni territoriali e all'uso delle risorse essenziali del territorio determinate dalla normativa nazionale e/o regionale vigente. Di seguito viene riportato un elenco, non esaustivo, delle principali limitazioni gravanti sul territorio comunale.

2. Vincolo relativo ai "**Beni culturali, paesaggistici e ambientali**" ai sensi del *D.Lgs. n. 42/2004*:

- a) Parte Seconda, articolo 10: beni culturali già oggetto di decreto di vincolo ai sensi della Legge 1089/1939. Il titolo abilitativo relativo a interventi edilizi riguardanti questi beni è subordinato all'autorizzazione della competente Soprintendenza. Per la localizzazione vedere l'elenco di tali beni contenuto nell'art. 65.
- b) Parte Terza, articolo 136: beni paesaggistici già oggetto di vincolo ai sensi della legge 1497/1939. Il titolo abilitativo relativo a interventi edilizi riguardanti questi beni è subordinato al parere favorevole della Commissione Comunale per il paesaggio e al non annullamento da parte della competente Soprintendenza di detto parere. Per la localizzazione vedere la Tav. U08 del Piano Strutturale.
- c) Parte Terza, articolo 142: beni paesaggistici e ambientali già oggetto di vincolo ai sensi della Legge n. 431/1985 (legge "*Galasso*"). Il titolo abilitativo relativo a interventi edilizi riguardanti questi beni è subordinato al parere favorevole della Commissione Comunale per il paesaggio e al non annullamento da parte della competente Soprintendenza di detto parere. Per la localizzazione vedere la Tav. U08 del Piano Strutturale.

3. **Vincolo idrogeologico.** Il vincolo è stato apposto ai sensi del *R.D.L. n. 3267/1923* ed è localizzato nella Tav. U07 del Piano Strutturale. Le trasformazioni territoriali significative, eccedenti le normali pratiche agricole, sono subordinate all'ottenimento, oltre che dell'ordinario titolo abilitativo, dell'apposito nulla osta rilasciato dall'Autorità competente.

4. Area di rispetto degli impianti di depurazione. Ai sensi dell'Allegato 4 della Delibera Interministeriale 04.02.1977 viene istituita una fascia di rispetto larga 100 metri - dagli impianti esistenti o da realizzare - all'interno della quale sono vietate le nuove costruzioni anche interrato. E' consentita di contro la realizzazione di parcheggi. Sul patrimonio edilizio esistente, ferme restando le specificazioni e/o le limitazioni di cui al Titolo IV delle presenti norme, sono consentiti gli interventi che non eccedano la ristrutturazione edilizia, con esclusione delle addizioni funzionali, non consentite.

5. Vincolo cimiteriale. Le disposizioni che regolano le aree sottoposte a vincolo cimiteriale sono contenute nell'articolo 41 delle presenti norme.

6. Fasce di rispetto stradale. Le disposizioni che regolano le "fasce di rispetto stradale" sono contenute nell'articolo 42 delle presenti norme.

7. Zone di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano. Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano istituite ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. n. 152/1999 e successive modificazioni ed integrazioni. Le aree di salvaguardia sono distinte in "Zone di Tutela assoluta" (aventi una estensione minima di 10 mt. di raggio dal punto di captazione) e "Zone di rispetto e di protezione" (aventi una estensione di 200 mt. di raggio dal punto di captazione). Le sorgenti sottoposte al vincolo in questione in quanto destinate a consumo umano sono individuate nell'elaborato "Le Risorse" e nella tavola G03 del Piano Strutturale e sono di seguito elencate:

- Fonte Perino (n° 12)
- Fiora Sorgente principale - Galleria Alta (n° 16)
- Fiora Galleria Bassa – Sorgente Carolina (n°17)
- Pieve Vecchia (n° 19)
- Segalari superiore (n° 22)
- Segalari inferiore (n°23)
- Fonte Sanetto (n° 27)
- Sorgente del Canalone (n° 31)

8. Zone soggette al Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Fiora e Fiume Ombrone. Le zone classificate a Pericolosità Idraulica e Geomorfologica Elevata e Molto Elevata nelle tavole n. 9 e 10 del Piano Strutturale sono soggette alla normativa del P.A.I. Fiora (o Ombrone), di cui agli articoli 5, 6, 8, 12 e 13 delle Norme del Piano per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Fiora (per il P.A.I. Ombrone artt. 13 e 14).

9. Rimangono ovviamente validi i vincoli e le limitazioni all'uso delle risorse territoriali e alle trasformazioni del territorio derivanti da norme nazionali e/o regionali e/o provinciali vigenti anche se non esplicitamente trattati o rappresentati dal Regolamento Urbanistico

CAPO V - ATTIVITA' DI VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI

ART. 45 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL R.U.

1. Il presente RU è soggetto a *Valutazione Ambientale Strategica* (VAS) di cui alla L.R. 10/2010, a seguito delle conclusioni del provvedimento di *verifica di assoggettabilità* di cui all'art. 22 della legge regionale citata. L'attività di valutazione di cui al presente comma è preordinata a garantire che gli eventuali impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del presente RU siano presi in considerazione durante il processo di elaborazione e prima della sua definitiva approvazione.
2. L'attività di VAS di cui al precedente comma 4 è documentata nel *Rapporto ambientale* di cui all'art. 24 della L.R. 10/2010. Tale Rapporto costituisce parte integrante della *Relazione di sintesi della Valutazione Integrata*.

ART. 46 (ABROGATO)

ART. 47 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE PREVISTI DAL R.U.

1. Sono soggetti alla valutazione degli effetti ambientali, in applicazione delle vigenti norme comunitarie, statali e regionali, e nel rispetto delle disposizioni contenute nel presente articolo:
 - a) gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi elencati agli articoli 104, 105 e 113, in quanto particolarmente rilevanti per caratteristiche, dimensionamenti, estensione, condizioni operative, nonché per l'incidenza diretta o indiretta (anche in concorso con altri interventi di trasformazione o di riqualificazione) sugli assetti territoriali, ambientali e socio-economici a livello comunale o sovracomunale;
 - b) la realizzazione di nuove infrastrutture per il trasporto meccanizzato, fatta eccezione per interventi puntuali di adeguamento della rete viaria comunale;
 - c) la realizzazione di nuovi elettrodotti ad alta tensione.
2. La valutazione in termini complessivi degli effetti ambientali degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione previsti dal Regolamento Urbanistico è contenuta nell'elaborato denominato "*Valutazione intermedia e Rapporto Ambientale*". Per gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione di cui alla lettera a) le valutazioni contenute nell'elaborato di cui sopra sono adeguatamente approfondite ed integrate in sede di elaborazione dei rispettivi Piani Attuativi o Progetti Unitari, secondo quanto specificato al successivo punto 3.
3. Gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo sono corredati da un elaborato contenente le valutazioni degli effetti ambientali prodotti dai nuovi insediamenti, dalle nuove infrastrutture e/o dagli

interventi di modifica degli assetti insediativi e delle infrastrutture esistenti, con particolare riferimento alle risorse interessate o di cui si prevede l'utilizzazione.

ART.48 MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DEL R.U.

- 1.** Il presente RU è sottoposto ad attività di *monitoraggio degli effetti* ai sensi dell'art. 13 della L.R. 1/05.
- 2.** L'attività di monitoraggio di cui al comma 1:
 - assicura il controllo degli eventuali impatti significativi sul territorio, sull'ambiente, sulle componenti sociali ed economiche e sulla salute umana, derivanti dall'attuazione delle trasformazioni previste dal presente RU;
 - verifica il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati in sede di valutazione, al fine di individuare tempestivamente potenziali impatti negativi imprevisi e di adottare le opportune misure correttive.
- 3.** L'attività di monitoraggio di cui al comma 1 è effettuata dall'Amministrazione comunale secondo quanto previsto nel documento "Rapporto Ambientale e Valutazione Intermedia".

TITOLO III LA TUTELA DELLE RISORSE E DELLE INVARIANTI DEL TERRITORIO

CAPO I - TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

ART. 49 ARIA

1. I piani attuativi, i progetti unitari e le opere pubbliche perseguono le indicazioni derivanti dal piano di classificazione acustica vigente.
2. I piani attuativi, i progetti unitari e le opere pubbliche, relativamente agli insediamenti prevalentemente residenziali o misti, dimensionano, integrano e distribuiscono in modo organico nei tessuti insediativi, il complesso delle funzioni privilegiando modalità che non inducano inutile mobilità, anche attraverso un adeguato sviluppo ed uso delle reti informatiche, nonché provvedendo al riordino della circolazione veicolare e del trasporto pubblico locale.
3. I piani attuativi di cui, i progetti unitari e le opere pubbliche, per la costruzione di nuove strade, devono prevedere misure atte ad assicurare che siano realizzate con tutte le precauzioni contro il degrado dell'ambiente, l'inquinamento chimico e acustico.
4. I nuovi interventi riguardanti la realizzazione delle attività produttive dovranno contenere una specifica relazione che dimostri il rispetto delle norme sull'inquinamento atmosferico.
5. Il Regolamento Edilizio dovrà essere aggiornato sulla base degli indirizzi dati dalla Scheda 2B del P.T.C. riguardante il rischio da emissioni radon.

ART. 50 DIRETTIVE PER IL RISPARMIO IDRICO

1. Ai fini del perseguimento del massimo risparmio idrico, mediante la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, i piani attuativi, i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, i progetti unitari e le opere pubbliche devono prevedere, con il consenso dell'Autorità di ambito territoriale ottimale n. 6, le seguenti misure:
 - nelle nuove previsioni insediative o nelle previsioni di incremento degli insediamenti esistenti, la preliminare o contestuale realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi negli insediamenti abitativi e negli insediamenti commerciali e produttivi;
 - nelle nuove previsioni insediative o nelle previsioni di incremento degli insediamenti esistenti, la preliminare o contestuale realizzazione di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e le acque reflue;

- l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso a esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi;
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non;
- negli insediamenti produttivi, l'accumulo e il riutilizzo di acque reflue o già usate nel ciclo produttivo;
- per gli usi agricoli, l'accumulo e il riutilizzo delle acque piovane e la raccolta e il riutilizzo delle acque reflue depurate;
- l'adeguamento delle fognature bianche o miste in modo da garantire che fenomeni di rigurgito non interessino il piano stradale;
- la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;
- I progetti dei piani attuativi, i progetti unitari e le opere pubbliche devono essere preventivamente verificati con l'Autorità di ambito territoriale ottimale n. 6 affinché il bilancio complessivo dei fabbisogni idrici non comporti il superamento delle disponibilità di risorse reperibili o attivabili nell'area di riferimento;
- Negli interventi che comportano incrementi di prelievi idrici a fini produttivi, i soggetti promotori devono provvedere all'individuazione precisa delle fonti di approvvigionamento, fermo restando il prioritario ricorso alle misure indicate comma 1, dovendosi preferire, ove possibile, il ricorso alle acque di qualità meno pregiata;
- I progetti dei piani attuativi, i progetti unitari e le opere pubbliche devono prevedere l'adeguamento, il rinnovamento e il potenziamento delle reti di smaltimento delle acque reflue, facilitando l'accessibilità per la manutenzione degli impianti e limitando le interferenze con le reti di trasporto;
- I piani attuativi, i progetti unitari e le opere pubbliche, negli interventi di nuova edificazione o derivanti da demolizioni e ricostruzioni, negli insediamenti abitativi e negli insediamenti commerciali e produttivi, subordinano la realizzazione degli interventi alla contestuale attuazione di tutte le opere di infrastrutturazione del territorio che garantiscano la riqualificazione funzionale ed ambientale;
- I piani attuativi, i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, i progetti unitari e le opere pubbliche devono prevedere, per il territorio agricolo, la riconversione di sistemi di approvvigionamento idrico e la ristrutturazione di opere di derivazione, accumulo e distribuzione idrica a livello interaziendale al fine di gestire in modo ottimale le risorse idriche diminuendone il consumo e contrastando fenomeni di degrado ambientale a carico dei terreni agricoli e delle acque superficiali e profonde;
- Laddove non sia possibile, o economicamente conveniente, il collegamento alla pubblica fognatura dei piccoli insediamenti e degli edifici isolati, è prescritto il ricorso a sistemi individuali di smaltimento (trattamenti preliminari con fosse settiche o fosse Imhoff e subirrigazione; piccoli impianti di tipo aerobico al servizio di più abitazioni e subirrigazione; stagni di ossidazione o fitodepurazione), tenendo conto, in ogni caso, della vulnerabilità idrogeologica del sito, ma puntando a privilegiare la fitodepurazione a basso impatto ambientale.

ART. 51 VULNERABILITA' DELL'ACQUIFERO

1. Il PTC provinciale persegue l'obiettivo di tutelare gli acquiferi di importanza strategica per la Provincia di Grosseto, nonché di tutelare in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei, con discipline differenziate in funzione delle problematiche idrogeologiche e quindi del loro grado di vulnerabilità.
2. I gradi di vulnerabilità individuati dal PTC non corrispondono con quelli individuati dal Piano Strutturale Comunale; di seguito si riporta la tabella che definisce le correlazioni tra le due diverse classificazioni adottate e le disposizioni specifiche per le aree a diverso grado di vulnerabilità.

	PTC	PS
Grado di vulnerabilità	Estremamente Elevato ed Elevato	Alto
Grado di vulnerabilità	Alto - medio	Medio
Grado di vulnerabilità	Medio - basso Bassissimo - Nullo	Irrilevante

3. Le classi di vulnerabilità della falda del territorio comunale di Santa Fiora sono riportate nelle tavole di Livello D

Disposizioni specifiche per le aree con grado di vulnerabilità Alto

4. In queste aree dovranno essere evitati qualsiasi uso o attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire - ad esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti - il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante.
5. Tra gli usi e le attività incompatibili con la tutela delle aree in oggetto sono annoverati:
 - la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche aree di trasferimento, e aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani nei casi di comprovata necessità, e non de-localizzabili, 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 bio-accumulabilità, possono essere ritenute tali;
 - la realizzazione di tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.
6. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree in argomento o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque dovranno rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite dal D.lgs. 152/2006.

7. Nei corpi idrici di cui sopra i depuratori di reflui urbani ed industriali saranno dotati, se di nuova realizzazione, di opere e impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui adottati all'impianto per un periodo minimo di 24 ore.

8. Le pratiche colturali dovranno prevenire il dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del "Codice di buona pratica agricola" redatto dall'A.R.S.I.A., di cui agli approfondimenti monografici del S.I.T.P.. Nell'esercizio delle attività agricole è vietato lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione.

9. Nelle zone ad Alta vulnerabilità della falda, sono vietate le tipologie edilizie che richiedano la realizzazione di pali o scavi profondi che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti. Tali divieti sono applicati a tutte le tipologie edilizie, comprese quelle approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale.

10. Ai sensi di quanto previsto dalla scheda 3C (Direttiva tecnica per la tutela della risorsa idrica) del PTC provinciale del 2009, nell'area dell'acquifero del Monte Amiata sono vietate di norma le perforazioni di pozzi per usi differenti da quelli idropotabili e lo smaltimento di acque reflue con impianti di sub-irrigazione.

Disposizioni specifiche per le aree con grado di vulnerabilità Media

11. In queste aree le attività antropiche dovranno essere realizzate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti. I depuratori di reflui urbani e industriali, se di nuova realizzazione, dovranno essere dotati di opere e impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui adottati all'impianto per un periodo minimo di 24 ore.

12. Dovranno essere previsti opere e impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde anche per la realizzazione di:

- impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
- impianti di raccolta, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
- centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
- attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
- tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.

13. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree in argomento o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque dovranno rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite dal D.lgs. 152/2006.

Disposizioni specifiche per le aree con grado di vulnerabilità Irrilevante

14. Pur non prevedendo specifiche norme di tutela, in tali aree dovranno essere adottate comunque tutte le misure di prevenzione dall'inquinamento previste dalla normativa vigente in materia di rifiuti, bonifiche e tutela delle acque.

ART. 52 DIRETTIVE PER LA REALIZZAZIONE DEI POZZI

1. La realizzazione di opere atte alla captazione delle acque sotterranee da destinarsi a vari usi (domestico, irriguo, industriale, idropotabile etc.) è soggetta ad autorizzazione comunale; l'autorizzazione è prevista anche nel caso di rifacimento del pozzo in sostituzione di quello esistente. Sono ammessi alla procedura autorizzativa semplificata (D.I.A.) gli interventi localizzati all'esterno delle aree a vulnerabilità Alta o che manifestano problematiche di natura idrogeologica, come individuate nel quadro conoscitivo del P.S.

2. Sono comunque sempre da rispettare le seguenti disposizioni:

- è vietata la captazione simultanea con la stessa opera di acquiferi non comunicanti fra loro; gli attraversamenti praticati fra più acquiferi dovranno essere accuratamente sigillati con materiali idonei ed indicati negli allegati tecnici, lasciando libero solo l'acquifero che si intende sfruttare;
- nel caso di acquifero multistrato, dove livelli acquiferi diversi sono in collegamento fra loro, negli allegati tecnici deve essere documentata la loro struttura idrogeologica. L'emungimento da più livelli deve essere giustificato dalla potenzialità dell'acquifero in funzione dei reali fabbisogni del richiedente;
- i pozzi dovranno essere realizzati secondo le tecniche più adatte in relazione alla litologia da attraversare e l'emungimento dovrà avvenire secondo pompe adeguatamente dimensionate e posizionate onde evitare fenomeni di cavitazione e perdita di efficienza del pozzo;
- per salvaguardare l'acquifero che si intende sfruttare, l'intercapedine tra il perforo ed i tubi di rivestimento definitivo dovrà essere cementata con materiali idonei in base alla litologia del terreno attraversato. La cementazione dovrà partire al di sopra dei filtri, ed eseguita dopo la fase di spurgo per evitare fenomeni di assestamento del drenaggio nel perforo che potrebbero compromettere l'efficienza della cementazione. La cementazione dovrà comunque continuare in superficie con la realizzazione di una piazzola in cls. con raggio di m 1,00;
- la condotta premente dovrà essere dotata di valvola di ritegno onde evitare travasi o ritorni di alcun genere nell'acquifero, e dotata di un rubinetto per poter eseguire prelievi;
- il boccapozzo dovrà essere sempre di tipo stagno con flangia e controflangia per evitare l'accesso ad estranei o cadute in pozzo di materiale di qualunque tipo e dovrà essere contenuto in un pozzetto in muratura, o portato sopra la quota altimetrica del piano di campagna.

3. La procedura amministrativa per la richiesta di autorizzazione alla ricerca ed all'uso della risorsa dovrà attenersi a quanto disposto dalla Scheda 3B del P.T.C. provinciale.

ART. 53 IL SUOLO

1. Suoli da bonificare. I piani attuativi, i progetti unitari e le opere pubbliche, per le aree ricadenti nei siti da bonificare, così come indicati dal piano regionale di gestione dei rifiuti, terzo stralcio relativo alle aree inquinate, e dal piano provinciale delle bonifiche dei siti inquinati, adottato con delibera di consiglio provinciale n. 37 del 31 maggio 2004, devono prevedere:

- un vincolo all'utilizzazione dell'area che impedisca ogni destinazione d'uso futura fino all'avvenuta bonifica;

- l'obbligo di eseguire l'intervento di messa in sicurezza e/o di bonifica sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto cui compete l'intervento;
- l'utilizzo dell'area solo ed esclusivamente in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta messa in sicurezza e/o bonifica rilasciato dalla Provincia di Grosseto.

2. La fertilità dei suoli. I terreni agrari, ordinariamente coltivati, devono mantenere nel tempo un buon livello di fertilità, intesa come l'insieme di caratteristiche fisico-chimiche e microbiologiche caratterizzanti il terreno con l'attitudine a produrre.

3. La fertilità del terreno agrario deve essere mantenuta tramite continue operazioni di sistemazione del suolo e tecniche agronomiche appropriate. I programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, i piani attuativi relativamente ad interventi ricadenti nel territorio rurale, devono contenere indicazioni specifiche relativamente all'esecuzione delle pratiche agronomiche di seguito indicate, in funzione dell'ordinamento colturale aziendale attuato:

- sistemazioni idraulico-agrarie per la regimazione delle acque meteoriche;
- lavorazioni principali e secondarie del terreno;
- apporto di sostanza organica;
- tecniche agronomiche per la riduzione dell'erosione del suolo;
- piani di concimazione nel caso di nuovi impianti di specie arboree poliennali;
- tecniche di irrigazione agraria;
- apertura di nuovi pozzi, laddove consentiti.

4. Negli atti d'obbligo o nelle convenzioni, sottoscritti a seguito dell'approvazione di programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale e dei piani attuativi relativi ad interventi edilizi nel territorio rurale e aperto, sono prescritti comportamenti antropici di "buona pratica agricola", al fine di ripristinare e/o mantenere nel territorio comunale la difesa del suolo e la potenzialità produttiva del terreno, così come indicati ai successivi commi.

5. Dove possibile, sono da effettuare, possibilmente ogni anno, in concomitanza con le lavorazioni principali del terreno, apporti di sostanza organica, tramite letamazione, distribuzione di reflui di frantoio e compost. Per questi ultimi apporti è necessario acquisire le necessarie autorizzazioni secondo quanto prescrive la normativa vigente al momento della distribuzione. Sono consigliate le pratiche di inerbimento permanente dell'interfila, nel caso di colture arboree e/o di pratiche di sovescio, ossia interrimento della coltura erbacea nel momento di massimo sviluppo vegetativo, con specie erbacee leguminose.

6. Le sistemazioni idraulico-agrarie dei suoli. Per le sistemazioni idraulico-agrarie dei terreni pianeggianti è necessario effettuare e/o mantenere la "baulatura" del campo, la realizzazione e la successiva manutenzione di una rete di fossi e scoline, di prima e seconda raccolta, per il deflusso delle acque superficiali in eccesso rispetto alla "capacità idrica massima" del terreno, così da evitare allagamenti e ristagni. Gli elementi costituenti la rete idraulico-agraria e gli alvei naturali e/o artificiali disposti a bordo campo, con funzioni di raccolta delle acque meteoriche, devono essere mantenuti liberi da vegetazione spontanea erbacea e/o arbustiva così da consentire il naturale deflusso delle acque eccedenti la capacità di imbibizione del terreno.

7. Per le sistemazioni idraulico-agrarie dei terreni in pendenza è necessario effettuare e/o mantenere le sistemazioni idraulico-agrarie del terreno tramite una rete di fossi e scoline, di prima e seconda raccolta delle acque superficiali, realizzati in numero sufficiente ad evitare la creazione di solchi nel suolo con la perdita per erosione di particelle di terreno e di macroelementi. A seconda della pendenza del terreno, comunque

superiore al 5%, deve essere effettuata la sistemazione idraulico-agrafia degli appezzamenti di terreno, prediligendo quelle che tendono a ridurre il più possibile la velocità superficiale dell'acqua meteorica, riducono l'erosione del terreno con la conseguente diminuzione di perdita di macro e micro elementi nutritivi.

8. Ai fini delle sistemazioni agrarie, si elencano le seguenti tipologie di sistemazione agraria per terreni in pendenza:

- con pendenze del 30-40 per cento, e per la realizzazione di impianti di colture arboree, è idoneo effettuare sistemazione per "terrazzamento" dove il muretto di sostegno di ciascuna terrazza è realizzato con pietrame locale a malta o a secco, seguendo le curve di livello del terreno, in alternativa è consigliato il "gradonamento" realizzato con muretti a secco, non necessariamente realizzati seguendo le curve di livello. Per gli impianti di oliveto è ammesso utilizzare sistemazione a "lunettamento" di singole piante, ovvero piccoli terrazzi sostenuti da muretti a pianta semicircolare posti a valle della ceppaia (colletto della pianta);
- con pendenze fino al 20-25 per cento, e specialmente nel caso di colture erbacee, è idoneo effettuare sistemazioni a girapoggio. Le unità colturali o appezzamenti sono delimitati da scoline il cui andamento si discosta da quello delle curve di livello dell'1-2 per cento;
- con pendenze che variano dal 5 al 10 per cento e dal 20 al 30 per cento è idoneo utilizzare la sistemazione a "rittochino". Le scoline parallele tra di loro a distanza variabile corrono lungo la linea di massima pendenza. L'azione erosiva dell'acque meteorica è ridotta.

9. Le lavorazioni dei suoli. Le lavorazioni principali devono essere effettuate con terreno in "tempera" ovvero quando la quantità di acqua interna è pari alla capacità di campo, o quando il contenuto in acqua è inferiore alla capacità di campo. Sono da evitare lavorazioni del suolo in presenza di ristagni idrici o eccessi di acqua. La profondità di lavorazione deve essere commisurata alla coltivazione per la quale viene effettuata, al tipo di apparato radicale posseduta dalle piante, dal tipo di tessitura del terreno, al fine di migliorare la stabilità dei versanti, soprattutto per i terreni con forte pendenza, nei quali il dissesto idrogeologico è maggiore.

ART. 54 LA FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA

Prescrizioni generali

1. Gli obiettivi che il Regolamento Urbanistico intende perseguire nell'ambito della salvaguardia geomorfologica del patrimonio edilizio ed ambientale del Comune di Santa Fiora 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;
- prevenzione da rischio sismico, attraverso la definizione della microzonazione sismica di primo livello.

2. Le classi di fattibilità geomorfologica e quelle di fattibilità idraulica del territorio comunale di Santa Fiora sono riportate nelle tavole di Livello D

3. 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.

Zone soggette al Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Fiora e Fiume Ombrone

4. All'interno delle **Tavole n. 9 e 10** del Piano Strutturale sono state individuate zone classificate a Pericolosità Idraulica e Geomorfologica Elevata e Molto Elevata; tali zone sono soggette alla normativa del P.A.I. Fiora (o Ombrone), di cui agli **articoli 5, 6, 8, 12 e 13 delle Norme del Piano per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Fiora (per il P.A.I. Ombrone artt. 13 e 14).**

5. Inoltre, in ottemperanza della scheda 4C del P.T.C. 2010, nelle aree P.I.M.E. e P.I.E., il riutilizzo ai fini residenziali o ricettivi del patrimonio rurale di cui all'art. 5 comma 11, lettera d) delle norme dei Piani di Assetto Idrogeologici approvati dalla Regione Toscana (bacini regionali ed interregionali), sarà riferito ai casi in cui le condizioni di sicurezza idraulica siano assicurate per tempi di ritorno della portata di massima piena di anni 200 e gli eventuali adeguamenti per il completamento della messa in sicurezza non determinino condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree.

6. Oltre a quanto disciplinato con i vigenti P.A.I., per le aree ricadenti all'interno del *Dominio idraulico*, così come definite nei rispettivi piani di bacino, si terrà conto dei seguenti criteri:

- ai fini della difesa del suolo, salvo accertate incompatibilità con le necessarie condizioni di sicurezza idraulica saranno assunti come riferimento la conservazione delle caratteristiche di naturalità degli alvei fluviali, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali e il rispetto delle aree di naturale espansione e relative zone umide collegate;
- saranno ammessi interventi di conservazione attiva delle fasce ripariali, nelle forme di bosco igrofilo "maturo", e delle aree di naturale espansione dei corsi d'acqua, ove efficaci per il rallentamento del deflusso idrico, nonché per la riqualificazione ecologica e paesaggistica.

7. Infine si ricorda che nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (P.I.M.E.) devono essere applicate le disposizioni di cui all'art. 2 della LRT 21/2012.

CAPO II - GLI AMBITI OMOGENEI DI PAESAGGIO

ART. 55 AMBITO DEL MONTE AMIATA

1. L'Ambito, definito ai sensi dell'art. 45 del Piano Strutturale il cui confine è individuato nelle tavole di Livello C con apposito segno grafico, risulta caratterizzato da una copertura forestale pressoché ininterrotta che è l'elemento dominante del paesaggio e che si sviluppa secondo tre fasce vegetazionali:

- una fascia compresa tra i 1600 ed i 1100 metri s.l.m. dominata dalla serie del **faggio** (*Fagus sylvatica*) che vegeta su terreni trachitici in condizioni climatiche caratterizzate da una piovosità media di 1400-1600 mm e da isoterme comprese tra gli 0° ed i 3° gradi centigradi;
- una fascia compresa tra i 1100 e i 700 metri s.l.m. dominata dalla presenza del **castagno** che predilige terreni freschi ed umidi, tendenzialmente acidi, come quelli delle vulcaniti;
- tra la serie del faggio e quella successiva del castagno si incuneano le **aree dei rimboschimenti**, realizzati a partire dalla Legge Forestale del 1923 con compiti di ricongiunzione e sutura forestale; tra le specie usate si trovano l'abete bianco, l'abete rosso, alcune specie di pini, la douglasia, il larice deciduo ed il castagno d'India.

2. L'altro elemento caratterizzante l'Ambito è rappresentato dalla localizzazione degli insediamenti umani che si concentrano al limite inferiore dell'ambito paesaggistico dove le vulcaniti entrano in contatto con le argille favorendo l'affioramento delle sorgenti. La corona di insediamenti disposta lungo la fascia di contatto fra i boschi di castagni sopra e le aree argillose sottostanti destinate a pascolo e/o alla coltivazione di seminativi, ulivi e viti è una caratteristica generale del paesaggio amiatino che trova conferma nel territorio di Santa Fiora. Sopra questo limite praticamente abbiamo una assenza di insediamenti umani.

3. Gli elementi di pregio paesaggistico da tutelare per l'Ambito del Monte Amiata sono i seguenti:

- il manto boschivo di tipo denso formato dalla faggeta e dal castagneto;
- i caratteri tipo-morfologici degli edifici storicamente legati alla raccolta e trasformazione della castagna ("i seccatoi");
- la disunzione fra i centri abitati sorti lungo la linea delle sorgenti;
- gli affioramenti di rocce laviche.

4. La tutela degli elementi di pregio elencati al punto precedente si esercita attraverso la disciplina di cui al successivo Capitolo del presente Titolo.

ART. 56 AMBITO DEL MONTE LABBRO E DEL TORRENTE CADONE

1. L'Ambito, definito ai sensi dell'art. 45 del Piano Strutturale il cui confine è individuato nelle tavole di Livello C con apposito segno grafico risulta caratterizzato:

- dal punto di vista morfologico da una serie di rilievi generalmente arrotondati e privi di fortissime pendenze; questi poggi sono separati da ampi solchi vallivi formati dal Fiume Fiora e dai suoi principali affluenti di destra (Potito e Putrido) e di sinistra (Cadone e Scabbia);
- da un punto di vista vegetazionale dalla presenza di una flora tipicamente mesofila (boschi misti di latifoglie decidue: *cerro e rovere con ornello, carpino e nocciolo* - pascolo: *pascoli cespugliati a base di Spartium junceum, scopa puzzola*) generata dalla natura dei terreni essenzialmente calcareo - argilloso (galestri).

2. La natura del terreno ha favorito, nell'ambito di questa unità, la riduzione a pascolo e a seminativo di parte della superficie forestale. Quest'ultima può essere suddivisa secondo l'altitudine nelle seguenti fasce vegetazionali:

- una fascia oltre gli 800 metri s.l.m. che vede sulle *calcareniti del Monte Labbro* la vegetazione di una grande varietà di **specie arbustive ed erbacee**;
- una fascia compresa tra i 600 ed gli 800 metri s.l.m. dominata dal **cerro** associato ad altre specie arboree ed arbustive come la roverella, il carpino, l'acero campestre, l'orniello, il nocciolo, la berretta del prete, il biancospino, il ciliegio selvatico, il corniolo, ecc..
- una fascia posta tra i 500 ed i 700 metri s.l.m. dominata dalla presenza della **roverella** associata all'acero campestre, al ginepro, alla rosa canina, alla fillirea, al lentisco, all'orniello, al cerro e al leccio, al pruno selvatico, al biancospino e alle ginestre.

3. Relativamente all'uso del suolo abbiamo due diverse destinazioni:

- La fascia prossima al Monte Labbro e immediatamente sotto i centri abitati ha una destinazione prevalentemente a prato-pascolo ed al coltivo con indirizzo cerealicolo;
- La zona verso il fiume Fiora ed i comuni di Roccalbegna e Semproniano è caratterizzata da vaste estensioni di bosco ceduo di cerro.

4. In generale l'insediamento umano all'interno dell'ambito paesaggistico è caratterizzato da una modesta presenza di case sparse che si diradano ulteriormente nella zona dove prevale il bosco di cerro.

5. Gli elementi di pregio paesaggistico da tutelare per l'Ambito del Monte Labbro e del torrente Cadone sono i seguenti:

- L'alternarsi dei prati-pascoli e dei coltivi cerealicoli e le sistemazioni antropiche connesse, tipo terrazzamenti e ciglionamenti, muri a secco, alberature e siepi di confine, opere di regimazione delle acque, forma dei campi, etc.
- Il bosco di cerro e roverella della zona meridionale.
- La vegetazione composta da arbusti ed erbacee varie della zona più prossima al monte Labbro.
- La vegetazione riparia prossima ad i corsi d'acqua.

6. La tutela degli elementi di pregio elencati al punto precedente si esercita attraverso la disciplina di cui al successivo Capitolo del presente Titolo.

ART. 57 AMBITO DEL MONTE CALVO

1. L'Ambito, definito ai sensi dell'art. 45 del Piano Strutturale il cui confine è individuato nelle tavole di Livello C con apposito segno grafico risulta caratterizzato:

- da un punto di vista morfologico dal rilievo del Monte Calvo (926 metri s.l.m.) che domina un sistema collinare (oscillante tra 500 ed i 600 metri di altitudine) che si protende verso i promontori di Castell'Azzara;
- da un punto di vista vegetazionale dalla presenza di una flora tipicamente mesofila (boschi misti di latifoglie decidue: *cerro e roverella, con orniello, acero campestre, biancospino e corniolo*).

2. Per le caratteristiche geomorfologiche sopra descritte nell'unità in esame si possono distinguere, in dipendenza dell'altimetria, le seguenti fasce vegetazionali:

- Una fascia oltre gli 800 metri s.l.m. che vede sui *terreni arenacei del Monte Calvo* l'associazione dell'**abete bianco**, qui specie spontanea ed autoctona, e del **faggio** con limitate estensioni di **castagneto da frutto**.
- Una fascia compresa tra i 600 ed i 800 metri s.l.m. dominata dall'areale del **cerro** (associato alla roverella, al carpino, all'acero campestre, all'orniello ed al nocciolo) che nei suoli arenacei, per opera dell'uomo, è spesso occupata dal **castagneto da frutto**.
- Una fascia posta tra i 400 ed i 600 metri s.l.m. dove la **roverella** (associata all'acero campestre, al ginepro, alla rosa canina, alla fillirea, al lentisco, all'orniello, al cerro e al leccio) alligna sia su terreni argillosi che su quelli calcarei.

3. Relativamente all'uso del suolo prevale l'estensione del bosco secondo le fasce vegetazionali individuate con l'intromissione di radi seminativi

4. L'assetto agronomico - forestale, che nella successione cerro/castagno, abete bianco/faggio ripete le caratteristiche della Vetta amiatina, ripropone nella dislocazione insediativa la ricerca di una mediazione tra la risorsa montagna e la localizzazione delle colture. Abbiamo, così, ad un'altitudine di circa 600 metri s.l.m., lungo la viabilità principale, nelle aree di contatto tra i boschi di cerro e/o castagneto ed i seminativi, oltre all'abitato della Selva ed il convento francescano della S.S. Trinità, una collana di piccoli aggregati rurali (C. Mecari, C. Passerini, C. Vescovi, C. Ripaccioli, C. Olivi, C. Dondolini, Canalone, C. Corsica, C. Danti, C. San Benedetto), che delineano, anche in questa zona, una netta prevalenza dell'insediamento accentrato su quello sparso. Al di sotto della quota di 600 metri s.l.m. abbiamo una limitata presenza di case sparse

5. Gli elementi di pregio paesaggistico da tutelare per l'Ambito del Monte Calvo sono i seguenti:

- Il bosco faggio e roverella e abete bianco.
- La vegetazione riparia prossima ad i corsi d'acqua.
- Il sistema insediativo ad anello intorno al Monte Calvo

6. La tutela degli elementi di pregio elencati al punto precedente si esercita attraverso la disciplina di cui al successivo Capitolo del presente Titolo.

CAPO III - TUTELA DELLE INVARIANTI

ART. 58 I BOSCHI DENSI

1. Costituiscono invarianti strutturali del territorio i “boschi densi”, intendendosi per tali le formazioni forestali e boschive che emergono per la consistenza e rilevanza delle formazioni, per il governo a fustaia, nonché per la diversificazione ed articolazione delle specie arboree e arbustive presenti. Tali formazioni forestali, di rilevante valore ambientale e paesaggistico sono distinte con apposito segno grafico sulle Tavole di Livello C.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- la destinazione forestale del suolo;
- la composizione floristica del soprasuolo;
- l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
- la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alle aree.

3. In particolare, ai sensi delle norme sugli ambiti di paesaggio di cui al Capo I del presente titolo, sono oggetto di tutela:

- il castagneto e la faggeta appartenenti all'Ambito omogeneo di paesaggio "Monte Amiata";
- i boschi di cerro, di roverella, di castagno e di faggio appartenenti all'Ambito omogeneo di paesaggio "Monte Labbro e fosso Cadone";
- i boschi di faggio, di roverella e di abete bianco appartenenti all'Ambito omogeneo di paesaggio "Monte Calvo";

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela, finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali. Sono fatti salvi gli interventi derivanti da motivate esigenze culturali e/o di sicurezza ai fini della prevenzione degli incendi.

5. I P.M.A.A. di cui all'art. 14, ove comprendenti porzioni di “boschi densi”, prevedono adeguati interventi di tutela e valorizzazione della risorsa forestale, privilegiando le seguenti attività:

- governo del bosco e del sottobosco;
- prevenzione degli incendi boschivi;
- pratiche fitosanitarie;
- tutela degli alberi monumentali;
- sistemazioni idraulico-forestali;
- riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento delle aree forestali;
- miglioramento qualitativo dei soprasuoli forestali;
- recupero delle aree percorse dal fuoco;
- prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive, etc.)

- manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale.

6. Ferma restando la tutela degli elementi di invarianza, ai "boschi densi" si applica la disciplina di cui all'art. 114.

ART. 59 LA VEGETAZIONE RIPARIA

1. La vegetazione riparia, individuata con apposito segno grafico nella Tavole di livello C, è considerata invariante strutturale del territorio in ragione delle importanti funzioni da essa svolte di carattere:

- idrogeologico, per la prevenzione dei fenomeni di erosione e dilavamento;
- ambientale, per il mantenimento e/o il ripristino dell'equilibrio ecologico;
- paesaggistico, per la diversificazione degli assetti vegetazionali e la caratterizzazione del reticolo idrografico superficiale.

2. Ferme restando le competenze attribuite per legge ai soggetti preposti alla tutela idrogeologica, gli interventi che interessano aree prossime ai corsi d'acqua devono conservare e qualificare la vegetazione ripariale esistente, rimuovendo quella morta o esogena e favorendo il graduale sopravvento di quella naturale potenziale. Sono comunque consentiti i tagli delle piante che ostruiscono l'alveo e i diradamenti di quelle che potrebbero generare sbarramento al regolare deflusso delle acque.

3. In particolare, ai sensi della norme sugli ambiti di paesaggio di cui al Capo I del presente titolo, è oggetto di tutela la vegetazione riparia degli Ambiti omogenei di paesaggio "Monte Labbro e fosso Cadone" e "Monte Calvo";

4. I P.M.A.A., ove comprendenti aree con vegetazione ripariale da ricostituire, sono corredati da specifici progetti di reimpianto, tesi a reintegrare la continuità delle fasce di vegetazione ripariale, facendo ricorso alle specie vegetali autoctone e presenti in loco.

5. Al fine di favorire la conservazione e lo sviluppo dei processi autodepurativi, tali interventi verificano altresì la fattibilità della creazione di "ecosistemi filtro" e di sistemi di fitodepurazione nelle aree di golena o di fondovalle, mediante conservazione e messa a dimora lungo le fasce adiacenti al corso d'acqua, ove opportuno e possibile, di piante con adeguata capacità fitodepurativa.

ART. 60 FORMAZIONI ARBOREE DECORATIVE E/O LINEARI

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le formazioni arboree costituite da individui appartenenti alle specie tipiche dei luoghi, quando rispondenti a criteri ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, ovvero volti a formare confini, o, più in generale, a costituire forme di arredo e decoro. Le formazioni arboree decorative possono essere costituite sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse. Nel loro insieme e nel loro ruolo di complemento ad architetture di pregio costituiscono struttura formale del paesaggio e suo caposaldo visivo e simbolico. Sono identificate con apposito segno grafico nelle tavole di livello C.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- le specie arboree esistenti con le caratteristiche di cui al punto 1;
- le sedi di impianto e la consistenza quantitativa degli allineamenti o delle associazioni areali;
- le sistemazioni del suolo finalizzate alla formazione delle sedi di impianto.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, botanica e simbolica, anche mediante azioni di ripristino degli elementi mancanti, nonché a valorizzazione culturale in quanto capisaldi visivi del paesaggio. A tal fine:

- l'impianto di alberature e siepi è limitato al reintegro di esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie; le formazioni a filare possono essere eventualmente potenziate attraverso l'impianto di esemplari della stessa specie lungo l'allineamento storicizzato;
- eventuali recinzioni aventi rilevanza di memoria storica devono essere conservate e restaurate. Non è consentita la realizzazione di nuove recinzioni;
- i percorsi e gli assi visuali che strutturano i rapporti di continuità fisica e funzionale tra le formazioni arboree decorative e gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico devono essere conservati nei loro caratteri planolattimetrici, evitando l'introduzione di qualsiasi elemento che determini ostacolo visivo o soluzione di continuità fisica e/o funzionale, se non per evidenti e inderogabili motivi di interesse pubblico.

4. In particolare, ai sensi della norme sugli ambiti di paesaggio di cui al Capo I del presente titolo, sono oggetto di tutela le alberature e le siepi che segnano i confini nell'Ambito omogeneo di paesaggio "Monte Labbro e fosso Cadone".

5. In adiacenza o prossimità di formazioni arboree decorative ricadenti esternamente alla aree urbane è vietata:

- a) ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo, ivi compresi gli annessi agricoli stabili;
- b) l'installazione dei manufatti precari;
- c) la realizzazione delle serre fisse;
- d) la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo;
- e) la realizzazione di linee elettriche aeree o di installazioni e/o impianti per telefonia mobile o telecomunicazione, nonché di ogni altra infrastruttura incongrua con evidente impatto visuale. Le eventuali cabine elettriche devono essere interrate o seminterrate e comunque di altezza contenuta e prive di palo di sostegno delle linee aeree.

ART. 61 LE SISTEMAZIONI AGRARIE E VEGETALI DI RILIEVO PAESAGGISTICO

1. Sono riconosciute quali Invarianti Strutturali del territorio (ai sensi dell'art. 10 delle Norme del Piano Strutturale), in quanto componenti qualificate del paesaggio rurale ed esempi virtuosi delle modalità di gestione delle risorse territoriali, le aree in cui sono visibili e sufficientemente ben conservate sistemazioni tradizionali dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole, delle attività di pascolo e della difesa del suolo. Tali sistemazioni consistono in terrazzamenti, muri di contenimento a secco, ciglionamenti, acquidocci rivestiti in pietra, percorsi viari rurali ed opere idraulico - agrarie di regimazione. Nel territorio comunale in

particolare è considerato tale l'alternarsi dei prati-pascoli e dei coltivi cerealicoli presente nell'Ambito omogeneo di paesaggio "Monte Labbro e fosso Cadone"

2. La presenza di sistemazioni agrarie tipiche - laddove per consistenza e stato di conservazione esse risultino significative sotto il profilo paesaggistico, testimoniale e/o morfologico - funzionale - è segnalata con apposito simbolo nelle tavole di Livello C.

3. Costituiscono elementi di invarianza da tutelare:

- le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni;
- le opere di contenimento (muri a secco, ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
- le opere di confinamento (muretti a secco, le siepi, etc.)
- le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
- le alberature segnaletiche;
- il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, geomorfologica e idraulica, ad azioni di ripristino di parti mancanti o degradate, nonché a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale e d'uso. Indipendentemente dalle pratiche colturali agrarie esercitate, è prescritta la conservazione e la manutenzione degli elementi costitutivi dei manufatti, nei loro caratteri formali e funzionali di presidio idrogeologico, come struttura fondativa del paesaggio agrario storico.

5. Gli interventi devono garantire il superamento di situazioni di degrado o di perdita di funzionalità dei manufatti, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari, nonché assicurare livelli prestazionali adeguati in termini di presidio idrogeologico. Sono consentite solo modifiche puntuali, atte a migliorare e razionalizzare gli accessi e le coltivazioni dei fondi.

6. Qualora le sistemazioni agrarie di cui ai punti 1 e 2 abbiano perso la funzionalità originaria o siano in condizioni di degrado irrecuperabile (eventualità da dimostrare attraverso la produzione di uno specifico studio), possono essere oggetto di trasformazioni significative (compreso la realizzazione di nuovi edifici) da attuarsi attraverso P.M.A.A. (art. 14) o P.U. (art. 13). Resta il divieto della modifica, se non limitata a interventi puntuali, delle opere di contenimento (muri a secco, ciglioni, lunette, etc.), delle opere di confinamento (muretti a secco, le siepi, etc.) e delle alberature segnaletiche.

7. Qualora i riferimenti cartografici riferiti alle sistemazioni agrarie storiche contenuti negli elaborati cartografici di livello C si dimostrassero inesatti o non corrispondenti alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare l'effettivo stato di fatto dei luoghi. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nel caso in cui, sulla base di documentazione inequivocabile prodotta dall'avente titolo, sia comprovata l'inesattezza dei riferimenti cartografici in ordine all'effettiva presenza, attuale e pregressa, di sistemazioni agrarie storiche.

ART. 62 IL RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE

1. Il reticolo idrografico superficiale sottoposto alle tutele del presente articolo è identificato nelle tavole di Livello C ed è costituito dai seguenti corsi d'acqua: fiume Fiora, torrente Scabbia, fosso del Putrido, fosso degli

Ontani, fosso Formica, fosso Cadone. Esso rappresenta una invarianza strutturale del territorio ai sensi dell'art. 10 delle Norme del Piano Strutturale.

2. Il reticolo idrografico superficiale deve essere tutelato per finalità idrauliche, ecologiche e paesaggistiche. E' fatto pertanto divieto di deviare o coprire i corsi d'acqua, di interromperne o impedirne il deflusso superficiale e di impermeabilizzarne le sponde. E' vietato, in particolare, modificare le linee naturali di impluvio dei rilievi. Sono comunque consentiti interventi finalizzati al ripristino delle condizioni naturali di efficienza del sistema drenante naturale, alla regimazione idraulica, al contenimento dell'erosione e alla qualificazione biologica

3. Nelle aree pianeggianti sono consentiti interventi puntuali di modifica del reticolo idrografico superficiale solo per comprovate esigenze tecnico-funzionali e a condizione che sia comunque dimostrato, attraverso studi estesi a un congruo intorno territoriale, il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di efficienza idraulica esistenti.

4. L'attraversamento dei corsi d'acqua con tratti di viabilità e/o infrastrutture di trasporto è consentito, per i tratti minimi indispensabili, solo a seguito di studi idraulici e morfologici estesi all'intero bacino o sottobacino interessato. Tali studi devono determinare la sezione idraulica adeguata a far defluire le portate di massima piena.

5. Gli interventi di regimazione e di sistemazione degli alvei e delle sponde sono attuati facendo ricorso, preferibilmente, ai metodi e ai materiali dell'ingegneria naturalistica.

6. I progetti relativi a impianti idroelettrici da realizzarsi sul bacino idrografico del Fiume Fiora, dovranno prevedere, se realizzati, tutti quegli accorgimenti tecnici che riducano al minimo la perdita di acqua dal corso naturale del fiume, la minima lunghezza di tratti sottesi, la presenza e la realizzazione di scale di risalita dimensionate alla popolazione di fauna ittica presente nel tratto fluviale interessato. Il calcolo del Deflusso Minimo Vitale (DMV) al di là di quanto indicato dall'Autorità di bacino competente, dovrà attenersi a quanto previsto dal Piano Ittico Provinciale redatto ai sensi della L.R. n. 7/2005 per le aree di particolare pregio ambientale, SIC, SIR.

7. Ferma restando la disciplina di tutela delle acque pubbliche dettata dalle vigenti norme statali e regionali, all'esterno delle aree urbane e lungo tutti i corsi d'acqua che compongono il reticolo idrografico superficiale di cui al punto 1 devono essere salvaguardate le due fasce di larghezza pari a ml 10 misurata dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine.

8. All'interno di tali fasce di rispetto i terreni possono essere utilizzati solo per la ricostituzione di fasce di vegetazione ripariale, per gli usi agricoli, per le sistemazioni a verde ed a carattere ricreativo e per la realizzazione di attrezzature acquedottistiche. Sono comunque vietati:

- scavi e rinterri e alterazioni morfologiche del suolo in genere, anche connessi all'attività agricola, che modifichino le sezioni trasversali dell'ambito, a meno che tali interventi non si rendano necessari per comprovate esigenze di riqualificazione idraulica e idrogeologica;
- la realizzazione di nuove costruzioni e/o l'installazione di manufatti stabili o precari, ivi comprese le serre, con la sola eccezione dei manufatti per la regimazione idraulica e le infrastrutture di attraversamento;
- i parcheggi per autoveicoli, i depositi di materiali, le recinzioni e i muri di cinta, le discariche di qualsiasi tipo, le attività estrattive che non siano previste da interventi di sistemazione idraulica o di risanamento naturalistico e ambientale.

9. Sugli edifici esistenti legittimi ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al punto 3 possono essere eseguiti interventi urbanistico - edilizi fino alla ristrutturazione edilizia R5.

ART. 63 I GEOTOPI

1. In coerenza con quanto previsto all'art. 46bis delle Norme del Piano Strutturale e nella Tavola G12 dello stesso Piano, nelle tavole di Livello C sono individuati i seguenti Geotopi:

- l'area carsica compresa tra il Podere Banditella ed il Podere Segalari in cui sono presenti elementi tipici di un paesaggio carsico (doline, campi carreggiati);
- gli affioramenti rocciosi che assumono una particolare importanza per la loro estensione o per la loro bellezza quali il fronte lavico di Pian delle Mura (Scheda n. 50*) e l'affioramento ofiolitico rappresentato dal Sasso di Petorsola (Scheda n. 51*)
- la miniera abbandonata della Banditella censita con Decreto Ministeriale 28 febbraio 2002 del Ministero dell'Ambiente (Gazzetta n. 102 del 3 maggio 2002) fa parte delle aree del Parco Museo Miniere Amiata; utilizzata in passato per la coltivazione di Cinabro;
- Miniera della Lorentana; censita con Decreto Ministeriale 28 febbraio 2002 del Ministero dell'Ambiente (Gazzetta n. 102 del 3 maggio 2002). Più che una miniera vera e propria si tratta di una concessione di ricerca giustificata dalla vicinanza con le Solforate. Interessante l'aspetto geologico dell'area in quanto affiorano in zona rocce intrusive di origine vulcanica note con il nome di "Selagiti" e presenti nell'area nella valle del T. Senna in Comune di Piancastagnaio (SI); le altre rocce affioranti appartengono alla serie delle Liguridi. L'area è quasi completamente boscata. E' attualmente sufficientemente tutelata in quanto area boscata;
- Sito minerario Case Fioravanti (comuni di Santa Fiora - Grosseto e Piancastagnaio - Siena). censita con Decreto Ministeriale 28 febbraio 2002 del Ministero dell'Ambiente (Gazzetta n. 102 del 3 maggio 2002);
- Ex Miniera di Cinabro della Selva. Attualmente non identificabile e posta in area Boscata
- Le aree di emissione di idrogeno solforato, caratterizzate dalla presenza di un acuto odore di zolfo e localizzate nei pressi della miniera della Banditella e nei pressi del ponte sul Fosso del Putrido lungo la Statale che conduce a Roccalbegna,
- l'area vulcanica del Monte Amiata (Scheda n. 47*)

2. Tali zone sono oggetto di tutela e salvaguardia assoluta mirate alla conservazione e valorizzazione del bene paesaggistico e ambientale. Nelle aree che le ospitano sono pertanto preclusi tutti gli interventi che possano modificarne le condizioni di stato. In particolare sono vietate tutte le trasformazioni del suolo, le recinzioni e le costruzioni di qualsiasi tipo, ancorché precarie o provvisorie. Si fa eccezione per le aree di emissione di idrogeno solforato dove è consentito di installare delle recinzioni di protezione.

3. Compatibilmente con le esigenze di sicurezza geomorfologica dei siti è ammessa esclusivamente la realizzazione di percorsi escursionistici e di didattica ambientale in terra battuta o pietrame, senza che siano necessari sbancamenti e/o movimenti terre significativi e tali da mutare l'assetto geomorfologico del geotopo, e la realizzazione lungo il percorso di minime attrezzature in legno per la sosta pedonale.

*Approfondimento del Quadro Conoscitivo del P.T.C. - art.10, c.13 delle Norme del P.T.C.

ART. 64 EDIFICI DI VALORE STORICO-DOCUMENTALE

1. E' riconosciuto quale invariante strutturale del territorio il patrimonio edilizio presente nelle tavole del "Catasto all'Impianto" (anno 1940 circa) e nelle tavole del "Catasto Leopoldino" (anno 1830 circa) in quanto espressione consolidata di un principio insediativo complessivamente coerente e rimasto sostanzialmente inalterato fino ai giorni nostri. Nella tavole di Livello C sono individuati e distinti, con apposita campitura, gli edifici appartenenti all'una o all'altra categoria.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo, definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada, definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo, definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.).

3. Gli elementi di invarianza di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale (anche mediante ripristino degli elementi mancanti) nonché a valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.

4. La disciplina sul patrimonio edilizio esistente, di cui al Titolo IV, classifica lo stesso sulla base dei criteri illustrati all'art. 72 tenendo conto della loro presenza o meno nelle tavole del catasto Leopoldino e nelle tavole del Catasto all'Impianto.

ART. 65 EDIFICI SOTTOPOSTI A VINCOLO MONUMENTALE

1. E' riconosciuto quale invariante strutturale del territorio il patrimonio edilizio vincolato sensi dell'art. 10 comma 3 del D.lgs 42/2004 e ai sensi del comma 1 dello stesso articolo quando siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, in quanto avente un rilevante ed intrinseco valore storico artistico riconosciuto nel decreto apposito.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo, definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada, definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo, definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.).

3. Gli edifici di cui al punto uno sono elencati di seguito e sono individuati con apposita campitura nella tavole di Livello C:

Località	Denominazione	Indirizzo	Foglio	Particella
Santa Fiora	Torre dell'Orologio	Piazza Garibaldi 38	22	216
Santa Fiora	Palazzo Sforza Cesarini	Piazza Garibaldi 25	22	210
Santa Fiora	Chiesa di San Giuseppe	Via Roma	22	B
Santa Fiora	Chiesa del Suffragio o della Misericordia	Piazza Carducci	22	D
Santa Fiora	Chiesa delle S.S. Flora e Lucilla	Piazza Arcipretura	22	E
Santa Fiora	Chiesa di Santa Chiara	Via delle Monache	22	G
Santa Fiora	Chiesa di Sant'Agostino	Piazza Sant'Agostino	22	F
Santa Fiora	Chiesa di Sant'Antonio	Piazza Sant'Antonio	22	720p
Santa Fiora	Chiesa della Madonna delle Nevi o della Peschiera	Via della Peschiera	22	C
Santa Fiora	Chiesa di San Rocco	Via Matteotti	14	A
Bagnolo	Chiesa del Nome di Maria o di S. Maria	Via della Chiesa	16	A
Santa Fiora	Porta Postierla	Via della Ripa	22	193
Santa Fiora	Porticciola o Porta delle Scalette	Via Carolina	22	244p
Santa Fiora	Porta di Borgo o di San Michele	Via Carolina	22	221
Santa Fiora	PARCO E SORGENTI DELLA PESCHIERA	Via della Peschiera	22	427
Santa Fiora	Palazzetto	Piazza Garibaldi 20	22	251p
Santa Fiora	Palazzetto con loggiato	Piazza Garibaldi 3	22	364
Santa Fiora	Palazzetto rinascimentale	Piazza Garibaldi 14	22	288
Santa Fiora	Palazzetto	Via dell'Olmo 10	22	292
Santa Fiora	Palazzetto di San Michele	Piazza San Michele 3	22	363
Santa Fiora	Palazzetto	Via di Mezzo 10	22	333
Santa Fiora	Casa con loggia	Via Diacceto 8	22	206
Santa Fiora	Casa	Via Carolina 9	22	299
Santa Fiora	Casa	Via Carolina 22	22	281
Santa Fiora	Casa medievale	Via Sforza 20	22	357
Santa Fiora	Casa rinascimentale	Via della Ripa 17	22	239
Santa Fiora	Casa	Via dell'Olmo 11	22	307
Santa Fiora	Casa medievale	Via del Fondaccio 6	22	326

Località	Denominazione	Indirizzo	Foglio	Particella
Santa Fiora	Casa medievale	Via del Fondaccio 7	22	323
Santa Fiora	Casa medievale	Via delle Monache 7	22	659
Santa Fiora	Casa	Via del Maggio	22	529
Santa Fiora	Casa	Via del Maggio 1	22	533
Santa Fiora	Casa	Via degli Orti 16	22	641
Santa Fiora	Casa	Via dei Forni 8	22	251p
Santa Fiora	Casa medievale	Via dei Forni 19	22	257
Santa Fiora	Casa	Piazza Garibaldi 9	22	303
Santa Fiora	Casa	Via Carolina 6	22	259
Santa Fiora	Casa medievale	Via Sforza 7/11	22	370
Santa Fiora	Casa	Via Sforza 31	22	340
Santa Fiora	Casa	Via dell'Olmo 20	22	294
Santa Fiora	Casa medievale	Via del Fondaccio	22	333p
Santa Fiora	Casa con iscrizioni	Via degli Orti 14	22	640
Santa Fiora	Casa	Via degli Orti 40	22	694
Santa Fiora	Casa	Via degli Orti 46	22	695
Bagnolo	Casa	Via Fratelli Rosselli 11	11	390
Santa Fiora	Palazzo Pretorio-Stemma Sforza	Piazza Garibaldi 40	22	218
Santa Fiora	Palazzo Sforza Cesarini-Stemma	Piazza Garibaldi 25	22	210
Santa Fiora	Palazzetto con loggiato-Stemma	Piazza Garibaldi 3	22	364
Santa Fiora	Fontana pubblica	Piazza dell'Olmo	22	piazza
Santa Fiora	Palazzetto-Statua di San Michele	Piazza San Michele 3	22	363
Selva	Chiesa della SS.Trinità e San Girolamo	VIA DELLE VIGNE 4	48	A
Selva	Cappella della Vergine Addolorata detta "La Chiesina	Via del Convento	50	A
Santa Fiora	Ex Convento delle Clarisse cappuccine	Via delle Monache	22	425, ecc.
Santa Fiora	Ferriera di Santa Fiora	Strada Com. dei Chiassi	22	586
Santa Fiora	Ponte viadotto			
Santa Fiora	Lavatoi pubblici e area circostante di pertinenza			

4. La disciplina sul patrimonio edilizio esistente, di cui al Titolo IV, classifica lo stesso sulla base dei criteri illustrati all'art. 72 tenendo conto dell'eventuale loro inserimento nell'elenco di cui al punto 2

ART. 66 LA VIABILITÀ STORICA

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio i percorsi od i tratti di percorso presenti al Catasto Leopoldino (1830 circa) e ancora esistenti. Tali percorsi sono individuati nella tavole di Livello C.
2. Sono considerate parti integranti di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.
3. Costituiscono elementi da tutelare dei tracciati storici di cui al punto 1:
 - i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
 - le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
 - le cappelle, i tabernacoli e le croci votive i cippi e le fonti presenti lungo il tracciato;
 - le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
 - le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi;
 - la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.
4. Tali elementi sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, nonché a valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio. Eventuali tratti degradati dei tracciati storici devono essere assoggettati ad azioni di ripristino.
5. I progetti relativi ad interventi di modifica di tratti stradali appartenenti a tracciati viari fondativi sono corredati da specifica documentazione di dettaglio sullo stato di fatto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento.
6. Eventuali e comprovate necessità di spostamento del tracciato potranno essere soddisfatte allorché sia possibile realizzare brevi tratti viari che integrino, senza cancellarli, i tracciati esistenti, secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni (naturali e antropici) che costituiscono la tessitura territoriale storicizzata.
7. I tracciati storici saranno parte integrante e preminente della sentieristica attrezzata di cui all'art. 92 A tale scopo e al fine di costituire dei percorsi continui, il loro tracciato potrà essere integrato con viabilità di nuova realizzazione.

ART. 67 I PARCHI ED I GIARDINI STORICI

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio i parchi e i giardini le cui sistemazioni sono frutto di un progetto organico, o comunque di azioni coerenti e consapevoli. Sono inoltre classificati come tali i giardini e gli spazi privati di pertinenza delle abitazioni del centro storico di Santa Fiora con affaccio verso la valle del fiume Fiora che rivestono un ruolo significativo nella salvaguardia dei caratteri storico-architettonico e paesaggistici dello stesso centro storico. Oltre al valore storico-documentale, molti complessi rivestono il ruolo di capisaldi del paesaggio, ad elevato grado di formalizzazione, nonché di strutture che organizzano il rapporto tra aspetti legati alle acque, alla modellazione del suolo, alla diversificazione botanica, costituendo complemento fondamentale di edifici o complessi edilizi di particolare pregio. I parchi storici ed i giardini storici sono individuati con apposito segno nelle tavole di livello C.

2. Sono oggetto di tutela:

- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- le sistemazioni e la continuità con le ville ed i complessi edilizi in genere;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo;
- le opere e gli elementi decorativi.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e floristica, nonché a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso. A tal fine i parchi storici e i giardini formali possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e di restauro, e non possono essere frazionati attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura. Devono conservare l'unitarietà formale storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, le opere di arredo, nonché gli elementi decorativi con essa coerenti.

4. Gli impianti arborei ed arbustivi, comprese eventuali formazioni a filare, devono essere conservati e completati mediante reintegro degli esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie. Tali impianti devono in ogni caso conservare i rapporti di continuità fisica e funzionale con gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico.

5. All'interno dei parchi e dei giardini storici è vietata ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo

8. All'interno dei parchi e dei giardini storici è consentita, fermo restando il rispetto degli elementi di invarianza di cui al punto 2, la realizzazione di piccoli manufatti di servizio per sorveglianza o manutenzione del parco, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo e comunque privi di autonoma commerciabilità. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è comunque subordinata alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento a tempo indeterminato della destinazione d'uso accessoria.

9. All'interno del Parco della Peschiera, è ammessa, a fini scientifici e per la conservazione della fauna ittica autoctona, l'allevamento e la riproduzione di specie salmonicole con l'utilizzo delle vasche e delle strutture esistenti di corredo, oltre la realizzazione di piccoli manufatti di cui al comma 8 necessari all'attività di produzione ittica e/o scientifica.

ART. 68 LE VISUALI DI PREGIO

1. Le visuali di pregio da tutelare sono individuate nelle tavole di Livello C, in conformità a quanto stabilito all'art. 46 del Piano Strutturale, attraverso tre elementi grafici: *il punto panoramico, il cono visivo e un numero progressivo* che identifica la vista da tutelare (fotografia scattata dal punto panoramico seguendo il cono visivo).

2. A partire da ciascun "*punto panoramico*", per un raggio lungo metri 70 ed un angolo di 90° calcolato nella direzione del "*cono visivo*" è istituita una zona di tutela della vista, riportata nelle tavole di Livello C, nella quale è vietato:

- realizzare nuovi edifici;
- ampliare quelli presenti nella misura maggiore di un 15% della S.U.L. esistente;
- realizzare opere di arredo urbano e/o privato (recinzioni, gazebo, piantumazioni, ecc..) nel caso in cui tali opere rechino pregiudizio alla visuale tutelata.

3. Nel caso in cui un intervento sia capace di generare delle trasformazioni significative all'interno della "vista" (quindi all'interno della "fotografia" che la rappresenta) occorre:

- che l'intervento sia realizzato con modalità e tecniche tali da integrarlo nel contesto (ad esempio: nel caso di un intervento edilizio usando tipologie edilizie e materiali tradizionali, nel caso di un intervento vegetazionale usando essenze locali, ecc.)
- che l'intervento, non potendo rispettare la prima condizione, sia realizzato in maniera da essere adeguatamente mimetizzato attraverso l'utilizzo di alberature, coloriture, movimenti terra, ecc.

4. Le fotografie rappresentative delle viste sono contenute nell'Allegato B "Le visuali di pregio"

ART. 69 SITI DI IMPORTANZA REGIONALE (S.I.R.)

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio i seguenti siti individuati ai sensi della LR n° 56/2000:

- S.I.R. 117 – Cono vulcanico del Monte Amiata
- S.I.R. 118 – Monte Labbro e alta valle dell'Albegna
- S.I.R. 119 – Alto corso del fiume Fiora
- Z.P.S. Monte Labbro e Alta Valle dell'Albegna (Cod. Nat. IT51A0018)
- Z.P.S. Alto corso del fiume Fiora (Cod. Nat. IT51A0019)

2. Gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico e suscettibili di produrre effetti sugli habitat e le specie floro - faunistiche tutelate nei siti richiamati sono soggetti alla "Relazione di Incidenza" prevista dall'art. 15 della L.R. 56/2000, allegata e parte integrante del presente piano. I successivi atti di natura urbanistica e/o edilizia necessari all'attuazione di questi interventi dovranno essere corredati da una ulteriore Relazione di Incidenza che valuti nel dettaglio l'impatto sulle risorse naturali tutelate. I perimetri delle aree S.I.C. sono riportati alla Tav. U06 del P.S. e nelle tavole di Livello C del presente piano. Per la verifica delle tutele facenti capo a ciascun sito vedere l'art. 28 del P.S. e l'elaborato "Le Risorse del Territorio e ricognizione sul P.d.F. vigente" dello stesso P.S.

ART. 70 AMBITI A RIDOTTO POTENZIALE ANTROPICO (A.R.P.A)

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio le aree (elencate sotto) che costituiscono emergenze paesaggistico- ambientali ai sensi dell'art. 19 e della Scheda n° 7c del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto. Sono riportate alla tav. U06 del Piano Strutturale e nelle tavole di Livello C del presente piano:

- A.R.P.A. GV22 Amiata;
- A.R.P.A. G23 Monte Labbro;
- A.R.P.A. GV27 Poggio della SS Trinità

2. In tali aree gli interventi di trasformazione dovranno:

- essere collegati alla fruizione dei beni e dei valori caratteristici e per lo svolgimento dell'attività agricola, secondo criteri di inserimento nel paesaggio e di uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali (con esclusione di elementi strutturali prefabbricati in vista);
- non comportare eccessivi movimenti di terra;
- contenere la realizzazione di tratti viari di collegamento con le infrastrutture principali, mantenendovi comunque le caratteristiche dei tracciati poderali tipici ed evitando soluzioni impermeabilizzanti;
- essere progettati congiuntamente alle sistemazioni ambientali, specificando le specie arboree a fini segnaletici (sempreverdi quali pini, cipressi, etc.), utilitari (riparo da fattori climatici quali vento e sole, divisione di spazi, consolidamento di terreni) e ornamentali

3. Relativamente all'ampliamento degli edifici esistenti, anche non agricoli, si dovranno rispettare i seguenti criteri:

- non superare in altezza la tipologia prevalente nell'area e porre attenzione ad ulteriori coperture impermeabilizzanti al suolo;
- riqualificare le eventuali superfetazioni, anche per strutture pertinenziali adeguate alla funzione.

4. All'interno delle A.R.P.A. sono vietati i seguenti interventi:

- previsione di nuove espansioni urbane ad eccezione delle zone destinate a parco urbano non attrezzato;
- realizzazione di: nuove infrastrutture a rete e puntuali di tipo primario o principale; nuove strutture ricettive, strutture di servizio, villaggi turistici, campeggi, impianti sportivi e per lo spettacolo e serre fisse; volumi interrati solo nelle zone umide; nuova viabilità; sistemazioni esterne di tipo impermeabile; palificate, antenne per ripetitori, piloni ed altri manufatti che alterino la morfologia dei luoghi;
- introduzione di: nuove sistemazioni esterne in aree prive di fabbricati; iscrizioni pubblicitarie; nuovi arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale delle stesse A.R.P.A.;
- le Varianti Urbanistiche che non si riferiscono alla salvaguardia, al ripristino ed al recupero degli assetti paesistico ambientali;
- Alterazione di: crinali; elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria; emergenze geomorfologiche, calanchi e biancane;
- Riduzione o trasformazione di: vegetazione delle scogliere;
- Riduzione delle zone umide e degli apporti acquiferi;
- Rimozione di: elementi di pareti rocciose, minerali cristallini, fossili affioranti;
- Eliminazione di: formazioni arboree di argine, ripa e golena; alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali;
- Attività e interventi di: scarico di materiali di riporto e di risulta da scavi; raccolta in superficie di ghiaia, sabbie e sassi; eliminazione di alberi caratteristici del paesaggio, siano essi isolati o a gruppi;

imboschimento con specie non autoctone; utilizzazione differente dal rimboschimento o da colture foraggere

5. All'interno delle A.R.P.A. sono ammessi i seguenti interventi:

- riconoscimento situazioni di fatto non formalizzate negli S.U. vigenti e compatibili con l'assetto delle A.R.P.A.;
- applicazione dei contenuti del Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005, secondo i criteri e i parametri del P.T.C. medesimo, solo per gli imprenditori agricoli;
- applicazione della legislazione regionale relativa all'agriturismo ad eccezione dell' "agricampeggio";
- installazione di segnaletica per la valorizzazione delle A.R.P.A. anche a servizio delle strutture agrituristiche, solo all'interno dei volumi appartenenti al patrimonio edilizio esistente;
- potenziamento, ammodernamento e ristrutturazione della viabilità comunale, provinciale e statale esistente compresi gli interventi di messa in sicurezza per la viabilità vicinale;
- adeguamento della segnaletica stradale e di informazione turistica lungo tutte le strade di cui alla precedente alinea;
- riuso del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso per attività compatibili con le caratteristiche intrinseche dell'A.R.P.A.;
- realizzazione di sistemazioni esterne e strutture pertinenziali agli edifici esistenti, all'interno delle aree di pertinenza, da prevedersi nell'estremo rispetto degli aspetti paesaggistico ambientali tipici;
- ampliamento di edifici esistenti;
- costruzione di residenze rurali ed annessi per i soli imprenditori agricoli indispensabili alle attività agricole e connesse degli insediamenti agricoli a completamento di nuclei esistenti a conformazione chiusa;
- apertura di piste fuori strada per mezzi motorizzati necessari alle attività agro-silvopastorali o all'approvvigionamento di: rifugi, posti di soccorso, abitazioni non altrimenti raggiungibili, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, protezione civile;
- realizzazione di: infrastrutture per protezione civile e difesa idrogeologica, idraulica e del suolo; piste per prevenzione e spegnimento incendi; opere di cantiere funzionali all'attività archeologica; opere di servizio alle attività naturalistiche; strutture precarie di servizio, igienico-sanitarie, per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche.
- interventi necessari per le attività di ricerca, studio, ecc., per fini ambientali, scientifici, culturali.

ART. 71 RISERVA NATURALE BOSCO DELLA S.S, TRINITÀ

1. È considerata invariante strutturale del territorio La Riserva Naturale del Bosco di S.S. Trinità, istituita su proposta della ex Comunità Montana Amiata Grossetana. Rientra fra i Biotopi di rilevante interesse vegetazionale meritevoli di conservazione in Italia censiti dal Gruppo di lavoro per la conservazione della natura della Società Botanica Italiana e dal Programma di Ricerca Territoriale sulle Aree Naturali da Proteggere eseguito dal C.N.R. e dal Ministero dei LL.PP.

2. Rientra nel S.I.C. 119 " Alto corso del Fiume Fiora". L'Abetina costituisce un nucleo relitto di Abete bianco, entità endemica dell'Appennino. All'interno è presente anche un Convento Franciscano di notevole importanza storica.
3. Il perimetro della Riserva è riportato alla tav. U06 del Piano Strutturale e nelle tavole di Livello C del presente piano.
4. La Riserva è gestita dalla Provincia di Grosseto in applicazione del "Regolamento del Sistema delle Riserve Naturali della Provincia di Grosseto".

ART. 71BIS BENI ARCHEOLOGICI

1. Sono da considerare invariati anche i Beni di Interesse Archeologico che pur attualmente non censiti, né dagli S.U. comunali, né da altri atti di programmazione e gestione del territorio, potrebbe essere individuati da future campagne di scavo archeologico

TITOLO IV

IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

ART. 72 REGOLE GENERALI PER LA CLASSIFICAZIONE

1. Il Regolamento Urbanistico classifica il patrimonio edilizio esistente in sei classi di valore:

- sulla base di una schedatura che coinvolge tutti gli edifici del centro storico di Santa Fiora e tutti gli edifici del territorio rurale presenti al Catasto all'Impianto;
- sulla base, per gli edifici non interessati dalla Schedatura, dei criteri generali illustrati in seguito.

2. Le Classi di valore ed i criteri di classificazione degli edifici sono descritti nella tabella che segue.

Classi di valore	Criteri di valutazione e classificazione	
	Edifici sottoposti a " <i>Schedatura di rilevamento e classificazione del patrimonio edilizio esistente</i> "	Edifici non sottoposti a <i>Schedatura di rilevamento e classificazione del patrimonio edilizio esistente</i> "
CLASSE 1	Gli edifici sottoposti a Schedatura sono valutati sulla base: <ul style="list-style-type: none"> - della qualità architettonica; - della valenza storico-testimoniale, - delle caratteristiche morfo-tipologiche, - del rapporto con il contesto di inserimento 	Sono inseriti in Classe 1 gli edifici presenti al Catasto Leopoldino e notificati ai sensi della Parte II del D.L. 42/2004
CLASSE 2		Sono inseriti in Classe 2 gli edifici: <ul style="list-style-type: none"> - presenti al Catasto Leopoldino; - oppure notificati ai sensi della Parte II del D.L. 42/2004
CLASSE 3		Sono inseriti in Classe 3 gli edifici: <ul style="list-style-type: none"> - presenti al Catasto all'Impianto
CLASSE 4	Sono inseriti in Classe 4 gli edifici non presenti al Catasto all'Impianto	
CLASSE 5	Sono inseriti in Classe 5 gli edifici già classificati con "Piano per interventi sul patrimonio edilizio esistente" del 1986	
CLASSE 6	Sono inseriti in Classe 6 gli edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto di inserimento	

3. Per ogni classe elencata al punto 2 sono specificati negli articoli seguenti gli interventi ammissibili in riferimento alle categorie di intervento edilizio definite al Titolo II Capo II delle presenti norme. Le *Schede di rilevamento e classificazione del patrimonio edilizio esistente*, sulla base di un'analisi diretta di ogni edificio

schedato, detteranno regole specifiche tese a valorizzare l'inserimento degli edifici nel contesto di appartenenza.

4. Gli edifici sono Schedati e/o classificati sulla base della loro sola presenza all'interno della cartografia di riferimento (C.T.R. o Catastale). Perciò il fatto di essere identificati con una Classificazione all'interno delle tavole del presente piano non equivale a titolo di legittimazione urbanistica per gli edifici in tutto od in parte illegittimi.

ART. 73 CLASSE 1 - EDIFICI O COMPLESSI EDILIZI DI RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO, PAESAGGISTICO E/O STORICO-CULTURALE

1. Appartengono alla Classe 1 gli edifici ed i complessi edilizi che hanno un rilevante valore architettonico paesaggistico e storico- culturale. Tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici. Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 sono individuati con apposita campitura negli elaborati grafici di Livello B del Regolamento Urbanistico.

2. La Classe 1 comprende gli edifici in tal modo classificati dalla "*Schedatura di rilevamento e classificazione del patrimonio edilizio esistente*" di cui all'art. 79 nonché gli immobili (non sottoposti a tale schedatura) che risultino essere presenti al Catasto Leopoldino e essere notificati ai sensi della Parte II del D.L. 42/2004

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio, nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi previsti per le zone di appartenenza dell'immobile (tavole di Livello A):

- la manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 23, 24 e 25) purché gli interventi previsti risultino compatibili con la tutela e la conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile;
- il restauro e risanamento conservativo (art. 26)

4. Per gli edifici appartenenti alla Classe 1:

- fatto salvo il rispetto di quanto previsto all'art. 18, è ammesso il frazionamento in più unità immobiliari o l'accorpamento di unità immobiliari distinte solo all'interno di un progetto di restauro e risanamento conservativo dove si dimostri che le modifiche da realizzare non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile.
- è ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo;
- nei cambi di destinazione d'uso la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie di cui al punto precedente è obbligata al rispetto delle seguenti limitazioni: m 2,50 per l'altezza interna dei vani e 1/15 per il rapporto delle aperture esterne vetrate e la superficie di pavimento degli stessi vani

5. Al loro interno potranno insediarsi le attività, comprese tra quelle consentite dalla disciplina di zona di cui ai Titoli V, VI VII e VIII, che non arrechino pregiudizio ai caratteri storicizzati delle costruzioni e dei relativi contesti urbani e/o territoriali.

6. Negli edifici appartenenti alla Classe 1 è consentito il recupero a fine abitativo dei sottotetti, previsto dalla L.R. 5/2010 a condizione che gli interventi edilizi interni agli stessi sottotetti, eventualmente necessari al loro recupero abitativo, non eccedano quelli previsti dal precedente punto 3. Questa regola si applica anche a quanto previsto al comma 2 dell'art. 3 della legge citata (aperture di finestre, realizzazione di abbaini e installazione di lucernari).

7. Nelle aree di pertinenza degli edifici o dei complessi edilizi ricadenti in classe 1:

- non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
- le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura. Tale disposizione non si applica nel caso in cui tale frazionamento consegua alla realizzazione di nuove unità abitative;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale.

8. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive.

9. Fatta eccezione per interventi localizzati di manutenzione ordinaria o straordinaria, i progetti riguardanti gli immobili e/o i complessi edilizi in Classe 1 debbono contenere una Relazione di analisi storico-critica finalizzata a:

- illustrare l'evoluzione storica, tipologica e strutturale degli edifici, nonché gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il loro valore;
- illustrare l'impatto degli interventi proposti sugli elementi di valore di cui sopra dimostrandone la coerenza architettonica, tipologica e tecnologica.

ART. 74 CLASSE 2 - EDIFICI APPARTENENTI AD AGGREGATI DI RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO, PAESAGGISTICO E/O STORICO-CULTURALE

1. Appartengono alla Classe 2 gli edifici di impianto storico che individualmente non hanno il rilevante valore proprio degli edifici in Classe 1 ma fanno parte, in generale, di aggregati rurali o urbani che nel loro insieme hanno un rilevante valore architettonico, paesaggistico e storico- culturale oppure rappresentano esempi di tipologie edilizie con valore documentale e testimoniale rispetto alla storia del territorio comunale. Tali aggregati costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi degli

assetti insediativi e paesaggistici. Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 sono individuati con apposita campitura negli elaborati grafici di Livello B del Regolamento Urbanistico.

2. La Classe 2 comprende gli edifici in tal modo classificati dalla "*Schedatura di rilevamento e classificazione del patrimonio edilizio esistente*" nonché gli immobili (non sottoposti a tale schedatura) che risultino essere presenti al Catasto Leopoldino oppure essere notificati ai sensi della Parte II del D.L. 42/2004

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio, nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi previsti per le zone di appartenenza dell'immobile (tavole di Livello A):

- la manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 23, 24 e 25) purché gli interventi previsti risultino compatibili con la tutela e la conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile;
- il restauro e risanamento conservativo (art. 26);
- la ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 e R5 (art. 27);

4. Per gli edifici appartenenti alla Classe 2:

- fatto salvo il rispetto di quanto previsto all'art. 18, è ammesso il frazionamento in più unità immobiliari o l'accorpamento di unità immobiliari distinte solo all'interno di un progetto di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia dove si dimostri che le modifiche da realizzare non introducano elementi incongrui nell'aggregato urbano o complesso rurale di appartenenza dell'edificio;
- è ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo;
- nei cambi di destinazione d'uso la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie di cui al punto precedente è obbligata al rispetto delle seguenti limitazioni: m 2,50 per l'altezza interna dei vani e 1/15 per il rapporto delle aperture esterne vetrate e la superficie di pavimento degli stessi vani

5. Al loro interno potranno insediarsi le attività, comprese tra quelle consentite dalla disciplina di zona di cui ai Titoli V, VI VII e VIII, che non arrechino pregiudizio ai caratteri storicizzati delle costruzioni e dei relativi contesti urbani e/o territoriali.

6. Negli edifici appartenenti alla Classe 2 è consentito il recupero a fine abitativo dei sottotetti, previsto dalla L.R. 5/2010 a condizione che gli interventi edilizi interni agli stessi sottotetti, eventualmente necessari al loro recupero abitativo, non eccedano quelli previsti dal precedente punto 3. Questa regola si applica anche a quanto previsto al comma 2 dell'art. 3 della legge citata (aperture di finestre, realizzazione di abbaini e installazione di lucernari).

7. Nelle aree di pertinenza degli edifici o dei complessi edilizi ricadenti in classe 2:

- non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
- le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura. Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative;

- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale.

8. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive.

ART. 75 CLASSE 3 - EDIFICI O COMPLESSI EDILIZI DI VALORE ARCHITETTONICO, PAESAGGISTICO E/O STORICO-CULTURALE

1. Appartengono alla Classe 3 gli edifici ed i complessi edilizi i cui caratteri storici e architettonici costituiscono componenti qualificate del patrimonio territoriale, contribuendo alla valorizzazione del paesaggio locale. Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 3 sono individuati con apposita campitura negli elaborati grafici di Livello B del Regolamento Urbanistico.

2. La Classe 3 comprende gli edifici in tal modo classificati dalla "*Schedatura di rilevamento e classificazione del patrimonio edilizio esistente*" e gli immobili (non sottoposti a tale schedatura) che risultino essere presenti al Catasto all'Impianto.

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 3 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio, nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi previsti per le zone di appartenenza dell'immobile (tavole di Livello A):

- la manutenzione ordinaria senza mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili (art. 23);
- la manutenzione ordinaria recante mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili (art. 24);
- la manutenzione straordinaria (art. 25);
- il restauro e risanamento conservativo (art. 26);
- la ristrutturazione edilizia R1, R2, R3, R4 e R5 (art. 27);
- le addizioni funzionali (art. 28);

4. Per gli edifici appartenenti alla Classe 3:

- fatto salvo il rispetto di quanto previsto all'art. 18, è ammesso il frazionamento in più unità immobiliari o l'accorpamento di unità immobiliari;
- è ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo;
- nei cambi di destinazione d'uso la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie di cui al punto precedente è obbligata al rispetto delle seguenti limitazioni: m 2,50 per l'altezza interna dei vani e 1/15 per il rapporto delle aperture esterne vetrate e la superficie di pavimento degli stessi vani

5. Al loro interno potranno insediarsi le attività, comprese tra quelle consentite dalla disciplina di zona di cui ai Titoli V, VI VII e VIII, che non arrechino pregiudizio ai caratteri storicizzati delle costruzioni e dei relativi contesti urbani e/o territoriali.

6. Negli edifici appartenenti alla Classe 3 è consentito il recupero a fine abitativo dei sottotetti, previsto dalla L.R. 5/2010 a condizione che gli interventi edilizi interni agli stessi sottotetti, eventualmente necessari al loro recupero abitativo, non eccedano quelli previsti dal precedente punto 3. Questa regola si applica anche a quanto previsto al comma 2 dell'art. 3 della legge citata (aperture di finestre, realizzazione di abbaini e installazione di lucernari).

ART. 76 **CLASSE 4 - EDIFICI NON PRESENTI NELLE TAVOLE DEL CATASTO ALL'IMPIANTO E PRIVI PARTICOLARE INTERESSE ARCHITETTONICO**

1. Sono classificati in Classe 4 gli edifici non presenti nelle tavole del Catasto all'Impianto e quindi realizzati successivamente al 1940 (indicativamente) che non presentano particolare interesse architettonico. Al loro interno vengono ulteriormente suddivisi e individuati con relativo segno grafico negli elaborati grafici di Livello B:

- Classe 4a: edifici con destinazione residenziale esclusiva o prevalente;
- Classe 4b: edifici con destinazione produttiva o commerciale esclusiva o prevalente;
- Classe 4c: edifici con destinazione turistico - ricettiva esclusiva o prevalente;
- Classe 4d: edifici con destinazione direzionale e/o di servizio pubblico esclusiva o prevalente;
- Classe 4e: edifici con destinazione agricola pubblico esclusiva o prevalente.

2. Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 4 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio, nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi previsti per le zone di appartenenza dell'immobile (tavole di Livello A)::

- la manutenzione ordinaria senza mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili (art. 23);
- la manutenzione ordinaria recante mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili (art. 24);
- la manutenzione straordinaria (art. 25);
- il restauro e risanamento conservativo (art. 26);
- la ristrutturazione edilizia R1, R2, R3, R4 e R5 (art. 27);
- le addizioni funzionali (art. 28);
- le addizioni volumetriche (art. 29);
- la sostituzione edilizia (art. 30);
- la ristrutturazione urbanistica (art. 31);

3. Per gli edifici appartenenti alla Classe 4, fatto salvo il rispetto di quanto previsto all'art. 18, è ammesso il frazionamento in più unità immobiliari o l'accorpamento di unità immobiliari.

4. Al loro interno potranno insediarsi le attività, comprese tra quelle consentite dalla disciplina di zona di cui ai Titoli V, VI VII e VIII.

6. Negli edifici appartenenti alla Classe 4 è consentito il recupero a fine abitativo dei sottotetti, previsto dalla L.R. 5/2010, senza condizioni vincolanti.

ART. 77 CLASSE 5 - EDIFICI GIÀ CLASSIFICATI CON IL "PIANO PER INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE" DEL 1986

1. Sono inseriti nella Classe 5 gli edifici già classificati con il "Piano per interventi sul patrimonio edilizio esistente" approvato con D.G.R. n° 2253 del 10/03/1988 per i quali si conferma la normativa esistente. Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 5 sono individuati con apposita campitura negli elaborati grafici di Livello B del Regolamento Urbanistico.

2. Al fine di conservare la piena operatività di tale Piano, compromessa dal tempo trascorso dalla sua approvazione e dalle modifiche normative intervenute, si stabiliscono i seguenti criteri di corrispondenza fra la classificazione degli edifici operata dal regolamento Urbanistico e quella operata dal Piano citato:

- Gli edifici che nel "Piano per interventi sul patrimonio edilizio esistente" sono sottoposti a "restauro e risanamento conservativo" sono equiparati agli edifici in Classe 1 ed in conseguenza di ciò ad essi si applicano le norme di cui all'art. 73;
- Gli edifici che nel "Piano per interventi sul patrimonio edilizio esistente" sono sottoposti a "ristrutturazione edilizia RE1" sono equiparati agli edifici in Classe 2 ed in conseguenza di ciò ad essi si applicano le norme di cui all'art. 74;
- Gli edifici che nel "Piano per interventi sul patrimonio edilizio esistente" sono sottoposti a "ristrutturazione edilizia RE2 e RE3" sono equiparati agli edifici in Classe 3 ed in conseguenza di ciò ad essi si applicano le norme di cui all'art. 75;
- Gli edifici che nel "Piano per interventi sul patrimonio edilizio esistente" sono sottoposti a "ristrutturazione urbanistica" sono equiparati agli edifici in Classe 4 ed in conseguenza di ciò ad essi si applicano le norme di cui all'art. 76;

3. In attesa della revisione del "Piano per interventi sul patrimonio edilizio esistente" negli edifici classificati in Classe 5 è vietata l'esecuzione dei seguenti interventi:

1. l'aggiunta o la modifica di balconi e terrazzi;
2. le addizioni funzionali;
3. la demolizione con fedele ricostruzione, salvo il caso in cui la necessità demolitoria sia adeguatamente giustificata da carenze strutturali od altro

4. Nel caso in cui un edificio risulti classificato nelle tavole del Piano di cui sopra e contemporaneamente Classificato in una classe diversa dalla 5 nel presente Piano, ha prevalenza la normativa di quest'ultimo.

ART. 78 CLASSE 6 - EDIFICI PRIVI DI VALORE ARCHITETTONICO E INCOMPATIBILI CON IL CONTESTO DI INSERIMENTO

1. Sono classificati in Classe 6 gli edifici realizzati in epoca recente nel territorio urbano o rurale che presentano caratteri molto incongrui rispetto al contesto di inserimento e sono perciò da considerarsi quali detrattori di qualità per gli insediamenti ed il territorio. Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 6 sono individuati con apposita campitura negli elaborati grafici di Livello B del Regolamento Urbanistico

2. Per gli edifici classificati in Classe 6 che presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza, è da perseguire prioritariamente l'obiettivo della loro demolizione con successiva ricostruzione in armonia con i caratteri urbanistico - edilizi propri del contesto di riferimento. La Classe 6 non comprende consistenze realizzate con caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, serre, baracche in legno, manufatti in materiali eterogenei, etc.).

3. Sugli edifici legittimi di Classe 6 non sono consentiti gli interventi tesi a consolidare, mediante opere di ristrutturazione edilizia e/o modifica della destinazione d'uso, la loro permanenza mentre sono consentite esclusivamente le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- sostituzione edilizia ed interventi di demolizione e ricostruzione.

4. Agli edifici realizzati in conseguenza di interventi di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione effettuati su edifici in Classe 6 viene attribuita la Classe 4.

ART. 79 EDIFICI SOTTOPOSTI A SCHEDATURA DI RILEVAMENTO E CLASSIFICAZIONE

1. Sono sottoposti a "*Schedatura di rilevamento e classificazione del patrimonio edilizio esistente*" secondo quanto stabilito dal Piano Strutturale:

- tutti gli edifici compresi all'interno del Centro Storico di Santa Fiora classificato come "*Tessuti Antichi*" nelle Tavole di Livello A ("*Disciplina dei Suoli e degli Insediamenti*") ;
- tutti gli edifici e/o i complessi edilizi del territorio rurali presenti al Catasto all'Impianto e caratterizzati da un "toponimo" catastale.

ART. 80 EDIFICI DIRUTI - REGOLE DI RICOSTRUZIONE

1. Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle disposizioni di zona del presente Piano o di altra disposizione normativa, è consentita la ricostruzione di edifici di remota origine andati totalmente o parzialmente distrutti - per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali - a condizione che sia prodotta dall'aveente titolo documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario.

2. La consistenza planivolumetrica di questi edifici deve essere rilevabile:

- da elementi strutturali rilevabili in loco;

- da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio;
- da documentazione presente negli archivi della Pubblica Amministrazione.

3. Il progetto di ricostruzione deve riproporre, nella maniera più fedele possibile, le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio diruto, garantendo il suo corretto inserimento nel contesto di riferimento dal punto di vista paesaggistico e ambientale. Se la ricostruzione sul posto contrasta con la normativa del Codice della Strada o di altra norma ostativa, l'edificio crollato può essere ricostruito ad una distanza massima di 40 metri dal sedime originario.

4. Le funzioni ammesse sono quelle del tessuto in cui il rudere ricade o quelle stabilite per il territorio rurale se ricade nel territorio aperto.

.ART. 81 COSTRUZIONI E MANUFATTI PRECARI

1. Sono disciplinati dal presente articolo le costruzioni, i manufatti e le consistenze di vario genere che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, manufatti in materiali eterogenei, etc.).

2. Per le costruzioni ed i manufatti precari aventi un titolo legittimante sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di demolizione non preordinata alla successiva ricostruzione. E' esclusa qualsiasi destinazione d'uso diversa da quella per cui è stato ottenuto il titolo legittimante.

3. Per le costruzioni ed i manufatti precari privi di un titolo legittimante è ammessa la sola demolizione non preordinata alla successiva ricostruzione.

ART. 82 MANUFATTI EDILIZI MINORI

1. Si considerano manufatti edilizi minori i seguenti elementi:

- i gazebo
- i pergolati
- le pensiline
- i manufatti per il rimessaggio attrezzi
- le piscine
- serre per giardinaggio e orti urbani
- gli arredi pertinenziali vari

2. 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 ammessa la realizzazione di più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare.

3. 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.

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

5. È consentito realizzare 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.

6. 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 superiore 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.

7. I manufatti per il rimessaggio attrezzi sono al servizio delle attività di orticoltura e giardinaggio e devono:

- essere appoggiati e/o ancorati al suolo;
- avere una dimensione massima di 10 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 quali legno, metallo etc.

8. 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. 0,60 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.

9. Per **piscina** si intende una struttura accessoria atta a consentire l'attività di balneazione. Nella realizzazione di una piscina si devono rispettare le seguenti condizioni:

- deve essere realizzata in una pertinenza di un edificio residenziale o a carattere ricettivo;
- deve avere una profondità non superiore a m. 1,50;
- deve avere una estensione superficiale non superiore a mq. 120 per l'attività ricettiva e mq. 80 per l'attività residenziale;
- 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.

10. le **serre per giardinaggio e orti urbani** sono realizzate con struttura metallica o in legno, chiuse con vetro, metacrilato, plexiglas o telo in nailon, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con una superficie massima di mq. 12,00 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.

11. Sono considerati **arredi pertinenziali vari** 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.
- lastricati e pavimentazioni varie
- arredi quali panchine, attrezzature per gioco varie
- barbecue o piccoli forni, anche in muratura, nel numero massimo di uno per resede di pertinenza.

ART. 83 EDIFICI NON RAPPRESENTATI - PROCEDIMENTO DI CLASSIFICAZIONE

1. Sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo:

- a) gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico che, non essendo presenti nella base cartografica utilizzata per redigere il piano (C.T.R. o Catastale), non risultano classificati negli elaborati di Livello B;
- b) gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e presenti sulla base cartografica utilizzata per redigere lo stesso, che però non risultano classificati negli elaborati di Livello B per puro errore materiale;
- c) gli edifici realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico.

2. Non sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo gli edifici e/o manufatti privi di titolo abilitativo legittimante;

3. Sugli edifici privi di classificazione di cui al punto 1 lett. a) e b) sono consentiti, nelle more della loro classificazione, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 23, 24 e 25) e di restauro e risanamento conservativo (art. 26)

4. Gli edifici di cui al punto 1 lett. c) sono assimilati agli edifici in Classe 4. In conseguenza di ciò ad essi si applicano le prescrizioni di cui all'art. 76 senza bisogno di ulteriori procedure amministrative.

5. Agli edifici privi di classificazione di cui al punto 1 lett. a) e b) può essere attribuita dalla Amm./ne Comunale una specifica classificazione - in coerenza con le classi di valore di cui agli articoli precedenti - a seguito della presentazione da parte dell'interessato della documentazione di seguito indicata:

- estratto del vigente Regolamento Urbanistico e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;
- relazione tecnico-descrittiva, comprensiva della "Scheda di rilevamento e classificazione del patrimonio edilizio esistente" riguardante l'edificio debitamente compilata;
- riprese fotografiche a colori di tutti i fronti.

6. La Classificazione dell'edificio, previa verifica e valutazione da parte degli organismi tecnici e consultivi dell'Amm./ne Comunale della documentazione presentata, viene approvata e diventa efficace a seguito

dell'approvazione di variante al Regolamento Urbanistico di correzione di errore materiale. Nelle more dell'approvazione della variante si può applicare la procedura prevista al punto 2 dell'articolo 84.

ART. 84 DEROGA ALLA NORME SULLA CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

1. I criteri di classificazione degli edifici, illustrati all'art. 72 presuppongono il riconoscimento dell'edificio classificato come presente o meno al Catasto Leopoldino e al Catasto all'Impianto. Questo riconoscimento, concretizzato nelle tavole di Livello C, si può prestare ad errori dovuti principalmente a due fatti:

- non è sempre agevole trovare una corrispondenza fra un edificio presente al Catasto Leopoldino ed un edificio presente al catasto attuale;
- è possibile che un edificio presente al catasto attuale e apparentemente presente al catasto Leopoldino e/o all'Impianto, sia in realtà un nuovo edificio realizzato a seguito di una demolizione dell'edificio precedente.

2. Nel caso in cui questo "*errore materiale*" sia adeguatamente documentato e dimostrato, il Responsabile dell'Area Tecnica con apposita determinazione, può concedere una deroga agli interventi ammessi dalla classe di appartenenza dell'edificio consentendo gli interventi ammessi dalla classe in cui dovrebbe essere riclassificato lo stesso edificio sulla base della documentazione prodotta. L'edificio potrà essere, anche in seguito, riclassificato modificando le tavole di Livello B e C tramite una variante al Regolamento Urbanistico approvato con le procedure previste dalla legislazione vigente.

TITOLO V I SERVIZI E LE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

CAPO I AREE AD EDIFICAZIONE SPECIALE PER STANDARD URBANISTICI

ART. 85 REGOLE DI CARATTERE GENERALE

1. Sono denominate "*Aree ad edificazione speciale per standard urbanistici*" le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata. Le aree disciplinate dal presente articolo sono dimensionate nel rispetto dei parametri definiti agli articoli 25 e 27 del Piano Strutturale con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio ed in particolare dall'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

2. Gli "abitanti di previsione" (necessari per la verifica degli standard urbanistici) si calcolano dividendo il "Volume virtuale", di cui all'art. 15, per i seguenti valori (volume per abitante) distinti per tipologia edilizia residenziale::

- per 100 (mc/ab) nel caso si abbia una tipologia edilizia di tipo edificio isolato mono o pluri-familiari con un massimo di due piani fuori terra;
- per 90 (mc/ab) nel caso si abbia la tipologia edilizia delle case a schiera;
- 80 (mc/ab) nel caso si abbia una tipologia edilizia pluripiano (linea, torre, ballatoio, ecc), con uno o più alloggi per piano.

3. Nelle "*Aree ad edificazione speciale per standard urbanistici*" "esistenti" gli interventi sono, di norma, riservati all'Amm./ne Comunale o all'Ente proprietario e/o gestore, se diverso dall'Amm./ne Comunale. Nelle medesime aree classificate come "di progetto" negli elaborati grafici di Livello A l'intervento è riservato in via prioritaria all'Amm./ne Comunale, che ha facoltà di attivare i procedimenti espropriativi previsti dalla legge.

4. Nelle aree di cui trattasi è tuttavia ammesso l'intervento di soggetti privati aventi titolo per la realizzazione di opere e/o le attrezzature di uso pubblico o di interesse pubblico ivi previste. Tali interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale vengano disciplinati (con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico) il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate.

5. Alcuni degli impianti e delle attrezzature di cui al punto 1 e agli articoli successivi (come ad esempio circoli ricreativi, circoli e/o attrezzature culturali, centri sociali, strutture per il culto e/o centri parrocchiali, sedi di associazioni ONLUS, attrezzature sportive, residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza per anziani, disabili o indigenti, cliniche private, attrezzature per l'infanzia) possono appartenere ed essere gestiti da soggetti diversi rispetto l'Amministrazione pubblica. Resta fermo che gli stessi impianti e le stesse attrezzature:

- possono essere gestite esclusivamente da Enti, associazioni e/o soggetti privati in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio delle singole attività di interesse pubblico e/o collettivo sopra specificate;
- non è in alcun modo ammesso l'utilizzo né la destinazione d'uso delle aree e strutture di cui al presente articolo per fini o attività diverse da quelle di uso pubblico e/o collettivo.

6. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, gli aventi titolo possono disporre delle aree di cui al presente articolo per uso privato purché tale utilizzazione non comporti:

- l'alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- la realizzazione di consistenze edilizie;
- la realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
- la realizzazione di opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.

7. Gli interventi di cui al punto precedente sono inoltre subordinati alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plus-valore derivante dalle opere realizzate e con esplicito impegno a rimuovere qualsiasi installazione o deposito fatti a semplice richiesta da parte del Comune.

ART. 86 AREE PER L'ISTRUZIONE

1. Sono le aree destinate ad ospitare i servizi per l'istruzione individuate con la lettera a) nel comma 2 dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968. Comprendono gli edifici esistenti ospitanti scuole materne, elementari, scuole medie e superiori ed i relativi spazi aperti di pertinenza, nonché le aree che il R.U. destina alla realizzazione di nuovi edifici scolastici. Tali aree sono individuate negli elaborati di Livello A con apposito segno grafico e dal codice "**i + numero progressivo**". Le zone di nuova previsione, sulla quale si applicano le disposizioni dell'art. 19 ("*Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio*"), sono caratterizzate dal codice "**i + numero progressivo + p**".

2. Gli interventi urbanistico - edilizi ammissibili su gli edifici esistenti all'interno delle "*Aree per l'istruzione*" sono quelli previsti negli articoli del Titolo IV per la classe di appartenenza degli stessi edifici rilevabile negli elaborati grafici Livello B oppure nella "*Schedatura di rilevamento e classificazione del patrimonio edilizio esistente*" (per gli edifici schedati)

3. Gli interventi di "*addizione funzionale*", "*addizione volumetrica*", "*sostituzione edilizia*" e "*ristrutturazione urbanistica*", quando consentiti ai sensi del punto 2, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Il Rapporto di copertura (**RC**) del lotto (sedime edificio + pertinenza) non può superare il limite del **60%**.
- La Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) non può essere inferiore al **30%** dell'intera area pertinenziale
- L'altezza massima non può essere maggiore di quella dell'edificio esistente (per gli interventi sul p.e.e.) ovvero non potrà essere maggiore a mt 7,5 per gli edifici di nuova costruzione.

4. Nelle aree di pertinenza sono consentiti tutti gli interventi di pavimentazioni ed arredo ritenuti necessari al buon funzionamento della struttura con l'unico vincolo del divieto della riduzione della Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) a meno del 30% dell'intera area pertinenziale.

5. Per gli edifici scolastici non più utilizzati a fini didattici è ammesso il riutilizzo con altre funzioni di carattere pubblico.

6. In riferimento a quanto stabilito dall'art. 27 del Piano Strutturale e dall'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 il Regolamento Urbanistico stabilisce i seguenti standard dimensionali minimi riguardanti le "Aree per l'istruzione" (per calcolare il valore dell'Abitante insediato si veda il punto 2 dell'art. 85):

- Aree destinate a scuola per l'infanzia = 1,20 mq x abitante insediato
- Aree destinate a scuola di base (elementare e media) = 2,25 mq x abitante insediato

ART. 87 AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI CARATTERE GENERALE

1. Sono le aree destinate ad ospitare i seguenti servizi di carattere generale individuate con la lettera b) nel comma 2 dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968:

- servizi per la cultura e lo spettacolo;
- servizi per il culto;
- servizi per l'attività sportiva ed il tempo libero al chiuso (piscine al coperto, discoteche, palazzetti dello sport);
- servizi socio-assistenziali;
- servizi sanitari;
- servizi cimiteriali;
- servizi amministrativi;
- servizi per la sicurezza (caserme).

2. Comprendono gli edifici esistenti ospitanti i servizi di cui sopra ed i relativi spazi aperti di pertinenza, nonché le aree che il R.U. destina alla realizzazione di nuovi edifici da destinare ai servizi di carattere generale. Tali aree sono individuate negli elaborati di Livello A con apposito segno grafico e dal codice "**g + numero progressivo**". Le zone di nuova previsione, sulla quale si applicano le disposizioni dell'art. 19 ("*Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio*"), sono caratterizzate dal codice "**g + numero progressivo + p**".

2. Gli interventi urbanistico - edilizi ammissibili su gli edifici esistenti all'interno delle "Aree per attrezzature e servizi di carattere generale" sono quelli previsti negli articoli del Titolo IV per la classe di appartenenza degli stessi edifici rilevabile negli elaborati grafici Livello B oppure nella "*Schedatura di rilevamento e classificazione del patrimonio edilizio esistente*" (per gli edifici schedati)

3. Gli interventi di "*addizione funzionale*", "*addizione volumetrica*", "*sostituzione edilizia*" e "*ristrutturazione urbanistica*", quando consentiti ai sensi del punto 2, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Il Rapporto di copertura (**RC**) del lotto (sedime edificio + pertinenza) non può superare il limite del **60%**.
- La Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) non può essere inferiore al **30%** dell'intera area pertinenziale
- L'altezza massima non può essere maggiore di quella dell'edificio esistente.

4. Nelle aree di pertinenza è consentita la realizzazione di nuovi edifici, "*fisicamente distinti*" dall'edificio o gli edifici esistenti, purché funzionalmente integrati con essi. A tal fine si applicano i parametri di cui al precedente punto 3 relativi al rapporto di copertura, altezza massima e superficie permeabile di pertinenza.
5. Nell'area che ospita gli uffici dell'Acquedotto del Fiora a Santa Fiora lungo la S.P. n° 64, il rapporto di copertura, per le finalità di cui ai punti 3 e 4, non potrà superare il 20% del lotto.
6. Nelle aree di pertinenza sono consentiti tutti gli interventi di pavimentazioni ed arredo ritenuti necessari al buon funzionamento della struttura con l'unico vincolo del divieto della riduzione della Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) a meno del 30% dell'intera area pertinenziale.
7. In riferimento a quanto stabilito dall'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 il Regolamento Urbanistico stabilisce i seguenti standard dimensionali minimi riguardanti le "*Aree per attrezzature e servizi di carattere generale*" (per calcolare il valore dell'Abitante insediato si veda il punto 2 dell'art. 85):
 - Aree per attrezzature e servizi di carattere generale = 2,00 mq x abitante insediato

ART. 88 AREE PER PARCHI E VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

1. Le "*Aree per parchi e verde pubblico attrezzato*" comprendono gli spazi aperti a destinazione pubblica attrezzati a verde per il gioco e il tempo libero, corrispondenti a quelle indicate con la lettera c) dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968. Queste aree devono essere adibite e progettate come luoghi di incontro, riposo, ricreazione, svago, gioco, attività spontanee e per il tempo libero, comprese quelle sportive con piccole attrezzature di supporto. In queste aree possono anche trovare collocazione spazi per la sosta e il parcheggio. Tali aree sono individuate negli elaborati di Livello A con apposito segno grafico e dal codice "**v + numero progressivo**". Le zone di nuova previsione, sulla quale si applicano le disposizioni dell'art. 19 ("*Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio*"), sono caratterizzate dal codice "**v + numero progressivo + p**".
2. Il R.U. ammette interventi di manutenzione e riqualificazione finalizzati al recupero funzionale e tipologico degli spazi esistenti e interventi di nuova realizzazione. Nella sistemazione delle aree si deve di norma prevedere una superficie coperta da alberi di alto/medio fusto non inferiore al 30% dell'area complessiva, le essenze arboree da utilizzare devono essere preferibilmente quelle autoctone. E' consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni e la costruzione di chioschi e servizi igienici, secondo progetti unitari di sistemazione riguardanti l'intero complesso. Le aree sportive saranno regolate da progetti d'insieme nei quali si dovranno prevedere le aree di parcheggio alberate, le aree di gioco vero e proprio e le piccole costruzioni accessorie strettamente indispensabili come spogliatoi, servizi igienici, comunque non superiori ad un Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) di 0,05 mq/mq.
3. Fanno eccezione il parco pubblico localizzato nella frazione di Bagnore e adiacente al confine con il Comune di Arcidosso ed il locale "La Serenella" presente nel Parco Gambrinus a Santa Fiora, dove si potranno realizzare attrezzature pubbliche o di utilità pubblica fino a 150 mq di Superficie Utile Lorda.
4. In riferimento a quanto stabilito dall'art. 27 del Piano Strutturale e dall'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 il Regolamento Urbanistico stabilisce i seguenti standard dimensionali minimi riguardanti le "*Aree per parchi e verde pubblico attrezzato*" (per calcolare il valore dell'Abitante insediato si veda il punto 2 dell'art. 85):
 - insediamenti a carattere residenziale: per ogni abitante insediato si deve avere almeno 9,00 mq di verde attrezzato;

- insediamenti a carattere produttivo: almeno il 10% della Superficie territoriale (St) deve essere destinata a verde attrezzato o parcheggi pubblici;
- insediamenti a carattere commerciale, ricettivo o direzionale: per ogni 100 mq di superficie libera di pavimento (Sul) realizzata, si devono avere almeno 40 mq di superficie destinata a verde attrezzato o parcheggi pubblici;

ART. 89 AREE PER IMPIANTI E ATTREZZATURE SPORTIVE E PER IL TEMPO LIBERO ALL'APERTO

1. Gli "*Impianti e attrezzature sportive*" comprendono le aree destinate a specifici impianti sportivi all'aperto quali campi da calcio, piscine, campi da tennis, etc. corrispondenti a quelle indicate con la lettera c) dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968. Tali aree sono individuate negli elaborati di Livello A con apposito segno grafico e dal codice "**v + numero progressivo**". Le zone di nuova previsione, sulla quale si applicano le disposizioni dell'art. 19 ("*Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio*"), sono caratterizzate dal codice "**v + numero progressivo p**".
2. Il R.U. individua gli spazi esistenti da mantenere e potenziare, nonché quelli di nuova previsione sottoposti a vincolo espropriativo. I parametri edilizi ed urbanistici per la definizione degli interventi nelle singole aree saranno stabiliti in sede di progetto esecutivo sulla base delle normative UNI e CONI riferite allo svolgimento delle pratiche sportive alle quali l'impianto è destinato.
3. Le aree per "*Impianti e attrezzature sportive e per il tempo libero*", per le finalità del calcolo degli standard urbanistici previsti all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, rientrano fra le "*Aree per parchi e verde pubblico attrezzato*" di cui all'art. precedente.

ART. 90 AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

1. Le aree destinate a parcheggio pubblico a raso sono aree attrezzate, di proprietà pubblica o privata, che garantiscono la sosta dei mezzi di trasporto veicolare e/o ciclabile corrispondenti a quelle indicate con la lettera d) dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968. Tali aree sono individuate negli elaborati di Livello A con apposito segno grafico e dal codice "**p + numero progressivo**". Le zone di nuova previsione, sulla quale si applicano le disposizioni dell'art. 19 ("*Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio*"), sono caratterizzate dal codice "**p + numero progressivo p**".
2. La forma delle aree di nuova realizzazione individuate nel Regolamento Urbanistico è solo indicativa; la sua forma definitiva è da stabilire nella progettazione definitiva ed esecutiva, mentre l'entità delle superfici delle aree di nuova realizzazione deve corrispondere a quella misurabile sugli stessi elaborati e desumibile nelle Tabelle dell'Allegato A.
3. La realizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico deve avvenire sulla base di una specifica progettazione che precisi nel dettaglio i materiali, gli elementi di arredo, le alberature e la vegetazione, le eventuali recinzioni, l'illuminazione, ecc.. Il progetto esecutivo dovrà rispettare le seguenti regole:
 - una parte della superficie di parcheggio dovrà essere destinata alla sosta di moto, ciclomotori e biciclette; le zone di sosta delle biciclette dovranno essere munite delle apposite rastrelliere;

- una parte della superficie di parcheggio (secondo quanto previsto dalle norme vigenti) dovrà essere destinata al parcheggio di auto per diversamente abili.
- gli spazi di accesso e di manovra dei parcheggi potranno avere fondo impermeabile, mentre gli stalli dovranno essere realizzati preferibilmente (in ragione del contesto di intervento) con fondo permeabile;
- gli stalli delle aree destinati a parcheggio pubblico dovranno essere ombreggiate (se il contesto di realizzazione lo consente) con almeno 1 albero di alto fuso ogni 80 mq di parcheggio;
- per quanto possibile si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta attraverso siepi, alberature, ecc.

4. In riferimento a quanto stabilito dall'art. 25 del Piano Strutturale e dall'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 il Regolamento Urbanistico stabilisce i seguenti standard dimensionali minimi riguardanti le "*Aree per parcheggi pubblici*" (per calcolare il valore dell'Abitante insediato si veda il punto 2 dell'art. 85):

- insediamenti a carattere residenziale: per ogni abitante insediato si deve avere almeno 5,00 mq di parcheggi pubblici;
- insediamenti a carattere produttivo: almeno il 10% della Superficie territoriale (St) deve essere destinata a verde attrezzato o parcheggi pubblici;
- insediamenti a carattere commerciale, ricettivo o direzionale: per ogni 100 mq di superficie libera di pavimento (sul) realizzata, si devono avere almeno 40 mq di superficie destinata a verde attrezzato o parcheggi pubblici;

CAPO II LA INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

ART. 91 SEDI STRADALI, PIAZZE E SPAZI PUBBLICI ACCESSORI

1. Sono le aree - pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica - che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare interscambi ed interrelazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati.

2. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:

- parcheggi pubblici sul lato stradale, in aggiunta agli standard previsti dal Regolamento Urbanistico;
- spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico;
- canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche.

3. Sugli spazi pubblici accessori, e più in generale sulle aree scoperte non usufruite per la viabilità e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, etc.).

4. Sugli spazi pubblici accessori sono altresì ammessi, solo ove non arrechino intralcio o pericolo per la circolazione e previo specifico atto di assenso da parte dell' Amm./ne Comunale e da parte dell'Ente gestore dalla strada:

- chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti e bevande (nel rispetto delle disposizioni di cui alla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 6 delle presenti norme);
- installazioni di strutture in materiali leggeri, a carattere stagionale o comunque non permanente, afferenti a pubblici esercizi;
- ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità.

5. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono riservati all'Amministratore Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. E' tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie (e relativi sottoservizi) da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amministratore Comunale e dell'Ente gestore della strada.

6. Ferme restando le prescrizioni localizzative contenute nelle tavole di tipo A:

- per le strade esistenti da modificare e/o allargare, la definizione di dettaglio dei singoli interventi di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali è demandata alla fase di progettazione esecutiva;
- per le strade di nuovo impianto, come stabilito dall'art. 3 delle Norme del P.S., il loro inserimento fra le previsioni del Regolamento Urbanistico deve essere preceduta dalla redazione della progettazione definitiva.

7. Nelle tavole di Livella A, con apposito segno grafico e dal codice "p", sono individuate:

- le strade di nuovo impianto oppure le strade esistenti che per dimensione, fondo stradale, ecc. non sono più coerenti con l'uso attuale o previsto dal R.U. e necessitano di una radicale trasformazione (ad esempio strade vicinali inglobate nelle aree urbane);
- le strade esistenti che non sono più adeguate, per dimensione, con l'uso attuale o previsto dal R.U. e necessitano un allargamento di carreggiata, da specificare anche dimensionalmente nel progetto di dettaglio;
- gli incroci stradali che necessitano di una trasformazione in "rotatorie stradali", da specificare anche dimensionalmente nel progetto di dettaglio.

8. A quest'ultime aree si applicano le disposizioni dell'art. 19 (*"Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio"*),

ART. 92 ITINERARI PEDONALI E/O CICLABILI PER ATTIVITÀ ESCURSIONISTICA

1. Gli *"Itinerari pedonali e/o ciclabili per attività escursionistica"* individuati con specifico segno grafico negli elaborati grafici di Livello A e sono destinati i via prioritaria, ma non esclusiva, alla realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili per l'esercizio della attività escursionistica nel territorio comunale. Sono realizzati, in massima parte, attraverso l'uso di strade vicinali e poderali e si integrano con analoghi percorsi individuati ed organizzati dalla Unione dei Comuni. Gli itinerari pedonali e ciclabili sono parte integrante e preminente del *"Sistema infrastrutturale di carattere turistico ed escursionistico"* previsto nel Piano Strutturale.

2. La realizzazione della infrastruttura, ove le condizioni della viabilità esistente lo richiedano oppure ove siano previsti dei tratti viari di nuovo impianto, dovrà essere preceduta da una progettazione esecutiva che dovrà privilegiare l'uso di materiali locali e naturali e la mitigazione dell'impatto sul territorio.

3. Qualora i percorsi previsti non godano già di diritto per il passaggio di uso pubblico, il Comune potrà istituire la servitù. I percorsi ciclopeditoni potranno interessare, a carattere promiscuo, alcune strade aperte al traffico veicolare, fatte salve le dovute misure per la sicurezza e l'incolumità pubblica.

ART. 93 AREE ATTREZZATE DI ACCESSO E SOSTA PER GLI ITINERARI ESCURSIONISTICI

1. Le "Aree attrezzate di accesso e sosta per gli itinerari escursionistici", individuati con specifico segno grafico negli elaborati grafici di Livello A, sono localizzate nei punti di contatto e interscambio fra la viabilità meccanizzata e gli itinerari definiti al punto precedente.

2. La loro realizzazione deve avvenire a seguito di un progetto di opera pubblica contenente:

- le attrezzature accessorie per il posteggio delle biciclette;
- i volumi edilizi ed i chioschi finalizzati al ristoro degli utenti, alla riparazione e al noleggio delle biciclette, per max mc100, con strutture a carattere amovibile;
- gli stalli di sosta per il parcheggio pubblico delle auto;
- i w.c.;
- elementi di arredo urbano ed essenze arboree per garantire l'ombreggiamento dell'area, quando necessario.

3. Per ogni area di accesso e sosta si potranno realizzare manufatti edilizi (preferibilmente realizzati con l'uso di tecnologie che ne favoriscono il facile smantellamento) con superficie utile lorda (SUL) fino a 60 mq destinate a contenere le attività di cui al punto 2.

4. La realizzazione dei manufatti e degli elementi di cui ai commi 2 e 3 deve avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

- le assenze arboree da utilizzare per ombreggiamenti, recinzioni etc. devono essere autoctone e presenti nel contesto di inserimento;
- i volumi edilizi da realizzare (aree ristoro, wc., ecc.) devono avere struttura portante in legno o metallo, finitura esterna in legno e finitura esterna del tetto realizzata con materiale tipo "tegola canadese" con colorazioni presenti nel contesto paesaggistico di inserimento (di norma si useranno colorazioni tipo verde o marrone);
- i pergolati ed i portici dovranno essere realizzati in legno e coperti con essenze rampicanti autoctone e con materiale di finitura tipo "tegola canadese" con colorazioni presenti nel contesto paesaggistico di inserimento (di norma si useranno colorazioni tipo verde o marrone);
- gli stalli di sosta per il parcheggio pubblico delle auto non potranno essere pavimentati con superfici impermeabili

5. Le localizzazioni individuate nelle tavole di Livello A rappresentano un posizionamento generico dell'area attrezzata; il progetto preliminare dell'opera individuerà con precisione la localizzazione catastale della stessa.

CAPO III LE RETI E LE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

ART. 94 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

1. Il Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 59 della L.R. 7 febbraio 2005, n. 28 individua le aree dove è consentita la distribuzione dei carburanti, sia in impianti di nuova realizzazione che in impianti preesistenti.
2. Gli interventi edilizi necessari alla realizzazione di nuovi impianti o al trasferimento, all'ampliamento e alla ristrutturazione degli impianti esistenti, dovranno essere conformi alle vigenti norme statali e regionali in materia ed ai seguenti parametri edilizi:
 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF) = 0,1 mq/mq
 - Rapporto di copertura (RC) = 10%, con un massimo di 250 mq e con l'esclusione di tettoie e pensiline
 - Altezza massima Hmax = ml 4,50 con l'esclusione di tettoie e pensiline
3. All'interno delle aree individuate ai sensi del punto 1 è possibile realizzare i seguenti volumi di servizio:
 - le attività commerciali previste dall'art. 56 della L.R. 28/2005 quali le attività di vendita di accessori per auto, le attività di somministrazione di alimenti e bevande, le attività di vendita della stampa quotidiana e periodica, le attività vendita di tabacchi;
 - i volumi destinati alla manutenzione degli autoveicoli (officina meccanica, autolavaggio, elettrauto, gommista, servizi di lubrificazione ecc.);
 - i volumi contenenti i servizi alle biciclette;
 - volumi contenenti i servizi igienici per gli utenti.
4. È comunque fatto salvo il rispetto:
 - delle prescrizioni Codice della Strada, anche per quanto riguarda i vincoli di inedificabilità a protezione del nastro stradale;
 - delle specifiche prescrizioni degli Enti preposti, per quanto riguarda strade e fasce di rispetto di competenza;
 - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
 - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura
5. La realizzazione della nuova stazione carburanti prevista all'interno dell'area urbana del Bagnolo dovrà essere schermata lungo i lati non contigui alla strada provinciale con una fila di essenze vegetali autoctone (siepi o alberature)

ART. 95 AREE PER SERVIZI TECNICI E TECNOLOGICI

1. I servizi tecnici e tecnologici sono costituiti da edifici, aree ed impianti relativi alle reti per il teleriscaldamento, per la distribuzione idrica, dell'energia elettrica e del gas, per le telecomunicazioni (ivi comprese le antenne e gli spazi di pertinenza) per la raccolta e trattamento dei rifiuti, per la depurazione delle acque, per i trasporti collettivi ed uffici per l'erogazione di servizi pubblici. Dette aree sono individuate negli elaborati grafici di Livello A con apposito segno grafico.

2. Nelle "Aree per servizi tecnici e tecnologici" è possibile ampliare gli edifici esistenti oppure costruirne di nuovi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- gli edifici esistenti e quelli di nuova edificazione possono essere destinati esclusivamente ad attività necessarie al funzionamento del Servizio Tecnologico presente nella stessa area;
- per la realizzazione ex-novo o l'ampliamento di volumi diversi da quelli destinati ad impianti tecnici si dovrà rispettare un indice di Indice di utilizzazione fondiaria (UF) pari a 0,15 mq/mq e un Rapporto di copertura (RC) massimo pari al 40%;
- ove possibile, lungo il perimetro delle pertinenze dei servizi tecnici e tecnologici dovranno essere piantumate siepi e schermature arboree tese a limitare la emissione di eventuali polveri, rumori e odori.

3. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso se non attraverso una variante al Regolamento Urbanistico dove si faccia una valutazione complessiva delle esigenze presenti e future del servizio tecnologico al quale i volumi edilizi sono asserviti.

ART. 96 IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA E DI CALORE DA FONTI RINNOVABILI

1. Relativamente alle regole per l'installazione degli impianti per la produzione di energia e calore da fonti rinnovabili trovano applicazione in particolare le seguenti disposizioni sovraordinate:

- il Decreto Legislativo 29 dicembre 2003, n. 387;
- il Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28;
- il Decreto Ministeriale 10/09/2010 e le "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da Fonti Rinnovabili" allegate allo stesso;
- la Legge Regionale n° 11 del 23/03/2011 che individua le aree non idonee all'installazione degli impianti fotovoltaici a terra, in applicazione del punto 1.2 delle Linee guida citate le quali attribuiscono alle sole regioni la potestà di "porre limitazioni e divieti in atti di tipo programmatico o pianificatorio per l'installazione di specifiche tipologie di impianti alimentati a fonti rinnovabili"
- D.C.R. n. 15 del 11/02/2013 "Criteri e modalità di installazione degli impianti fotovoltaici a terra e degli impianti fotovoltaici posti su frangisole ai sensi dell'art. 205 quater, comma 3, della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1"
- Piano di Indirizzo Territoriale (adottato con D.C.R. n. 58 del 2/07/2014) Allegato 1a - Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio

- Piano di Indirizzo Territoriale (adottato con D.C.R. n. 58 del 2/07/2014) Allegato 1b - Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio

ART. 97 IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTE GEOTERMICA

1. Area individuata con specifico segno grafico nelle tavole di livello A destinata ad ospitare l'impianto per la produzione di energia elettrica da fonte geotermica esistente, denominata Bagnore 3.
2. Nella zona si conferma le disposizioni contenute nei progetti e nelle convenzioni allegate al Decreto di approvazione della Centrale.
3. Sugli edifici e gli impianti esistenti sono possibili tutti gli interventi dalla manutenzione ordinaria alla sostituzione edilizia.
4. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.
5. La modifica sostanziale dell'impianto con nuovo impegno di suolo è ammesso tramite interventi diretti convenzionati. Tale convenzione fra Comune ed Enel definirà in base a progetti specifici il dimensionamento per l'utilizzazione dell'area, le caratteristiche tipologiche degli impianti, gli oneri a carico degli operatori privati.

TITOLO VI IL TERRITORIO URBANO

CAPO I I TESSUTI URBANI

ART. 98 TESSUTI ANTICHI

1. Rappresentano la zona urbana del territorio comunale di più antica formazione, costituita da insediamenti che rivestono carattere di particolare pregio storico, artistico, e monumentale. Essa coincide con il centro storico di Santa Fiora, così come individuato alla Tavola 03 del Piano Strutturale. Il perimetro del P.S. è fatto proprio e, fatti salvi alcuni aggiustamenti di dettaglio conseguenti al salto di scala dei due piani, riportato con apposito segno grafico nelle Tavole di Livelle A del R.U.

2. I "*Tessuti antichi*" corrispondono alla zona territoriale omogenea di tipo "A", con riferimento alla classificazione di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444

3. Il "Centro storico di Santa Fiora" è inserito fra "*le Invarianti riguardanti i beni di valore storico culturale*" (art. 10 delle Norme del P.S.) ed in conseguenza di ciò:

- tutti gli immobili appartenenti ai "*Tessuti antichi*" sono sottoposti a "**Schedatura di rilevamento e classificazione del patrimonio edilizio esistente**" (come previsto dagli art. 18 del P.S.);
- gli interventi sulle facciate degli immobili e sugli arredi e sistemazioni degli spazi pubblici sono sottoposti alla prescrizioni del "**Piano delle facciate e degli arredi degli spazi pubblici**" (come previsto dagli art. 18 del P.S.)

4. Sugli edifici appartenenti ai "*Tessuti antichi*" si applicano le norme di cui al Titolo IV (Il patrimonio edilizio esistente) e sono ammessi gli interventi urbanistico - edilizi previsti dalla "**Schedatura di rilevamento e classificazione del patrimonio edilizio esistente**" (allegata e parte integrante delle presenti norme), che dovranno garantire e perseguire prioritariamente la valorizzazione ed il mantenimento dell'identità storica del patrimonio edilizio, urbanistico, architettonico e culturale esistente attraverso:

- la salvaguardia e la valorizzazione dei caratteri architettonici, storici ed ambientali degli edifici e delle aree libere (pubbliche e private);
- la conservazione ed il restauro di tutti gli apparati decorativi presenti, pitture murali, affreschi, tabernacoli, etc.
- il riordino o l'eliminazione delle trasformazioni incongrue.

5. Gli interventi di "*addizione funzionale*" di cui all'art. 28, quando consentiti ai sensi del punto 4, devono rispettare i seguenti parametri:

- Superficie utile lorda (**SUL**) massima realizzabile come addizione funzionale $SUL_{max} = 10\%$ della SUL dell'intero edificio esistente al momento dell'entrata in vigore del presente Piano.

- Il Rapporto di copertura (**RC**) del lotto (sedime edificio + pertinenza) non può superare il limite del **65%**.
- La Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) non può essere inferiore al **20%**
- L'altezza massima (**H**) non può superare quella dell'edificio da ampliare

6. Le superfici eccedenti il 10% della Sul potranno essere realizzate come superfici per "Addizioni volumetriche", se disponibili. Nel caso in cui, relativamente ad un edificio appartenente a più proprietari, venga presentata una pratica edilizia relativa ad un intervento di "*addizione funzionale*" riguardante la non totalità dei proprietari e che tale addizione abbia una consistenza superiore al 10% della Sul relativa alla sola proprietà dei richiedenti, la pratica edilizia dovrà contenere un atto di assenso di tutti i proprietari dell'immobile.

7. Gli interventi di "*addizione funzionale*" di cui all'art. 28, quando consentiti ai sensi del punto 4, necessari alla realizzazione di parcheggi chiusi fuori terra devono rispettare i seguenti parametri:

- Superficie utile lorda (**SUL**) massima calcolata secondo quanto previsto all'art. 15 per i parcheggi con vincolo pertinenziale
- Il Rapporto di copertura (**RC**) del lotto (sedime edificio + pertinenza) non può superare il limite del **65%**.
- La Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) non può essere inferiore al **20%** dell'intera area pertinenziale
- L'altezza massima interna (pavimento-soffitto) non potrà essere maggiore a 2,40 mt

8. I parcheggi chiusi fuori terra eccedenti i limiti di superficie previsti al punto 7 potranno essere realizzati utilizzando la superficie per "Addizioni volumetriche", se disponibile.

9. Gli interventi di "*addizione volumetrica*" di cui all'art. 29, quando consentiti ai sensi del punto 4, devono rispettare i seguenti parametri:

- Le superfici in ampliamento sono realizzabili fino alla saturazione dell'Indice di utilizzazione fondiaria (UF) pari a **0,8 mq/mq**.
- Il Rapporto di copertura (**RC**) del lotto (sedime edificio + pertinenza) non può superare il limite del **65%**.
- La Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) non può essere inferiore al **20%**
- L'altezza massima (**H**) non può superare quella dell'edificio da ampliare

10. Nel caso in cui, relativamente ad un edificio appartenente a più proprietari, venga presentata una pratica edilizia relativa ad un intervento di "*addizione volumetrica*" riguardante la non totalità dei proprietari e tale addizione abbia una consistenza superiore a quella afferente alla sola proprietà dei richiedenti, la pratica edilizia dovrà contenere un atto di assenso di tutti i proprietari dell'immobile.

11. Gli interventi di "*sostituzione edilizia*" e di "*ristrutturazione urbanistica*" di cui all'art. 30, quando consentiti ai sensi del punto 4, devono rispettare i seguenti parametri:

- Il Rapporto di copertura (**RC**) del lotto (sedime edificio + pertinenza) non può superare il limite del **65%**.
- La Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) non può essere inferiore al **20%**
- L'altezza massima (**H**) non può superare quella degli edifici contigui

12. Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricate, le distanze minime dai confini e dagli spazi pubblici si rimanda a quanto contenuto all'art. 15 .

13. Nella realizzazione degli interventi di "*addizione funzionale*" e di "*addizione volumetrica*" si dovranno rispettare inoltre le seguenti regole:

- la volumetria aggiuntiva dovrà essere collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, oppure in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura;
- l'intervento deve risultare compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e deve garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento; a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti plano-altimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.).

14. Nelle more dell'approvazione del "*Piano delle facciate e degli arredi degli spazi pubblici*" nei "*Tessuti antichi*" non è comunque consentito:

- modificare la redazione delle facciate prospicienti gli spazi pubblici aprendo, chiudendo o spostando aperture;
- realizzare terrazze, loggiati e scale esterne in posizione visibile dagli spazi pubblici;
- realizzare terrazze a tasca sulle coperture;
- utilizzare elementi non in cotto nel rifacimento dei manti di copertura dei tetti;
- realizzare tetti piani

15. Sempre nelle more dell'approvazione del "*Piano delle facciate e degli arredi degli spazi pubblici*" nei "*Tessuti antichi*" restano validi gli articoli 18 e 20 del "Piano per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente" approvato con D.G.R. n° 2253 del 10/03/1988

16. All'interno dei "*Tessuti antichi*" non si applica le norme contenute nell'art. 80 riguardanti la ricostruzione degli edifici diruti. Fanno eccezione i due edifici localizzati al foglio 22 p.elle 567 e 568 in via delle Conce

17. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei "*Tessuti antichi*" sono consentiti i seguenti interventi:

- l'installazione dei "*Manufatti edilizi minori*" previsti dall'art. 82 con la sola eccezione di piscine e serre, la cui realizzazione potrà essere autorizzata dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata sentito il parere della Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 89 della L.R. 1/2005;
- la realizzazione di cantine, autorimesse e volumi tecnici interrati e fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- le sistemazioni a verde, la realizzazione di i parcheggi pertinenziali a raso e di pavimentazioni, l'installazione di cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere (barbecue, piccoli forni, panchine, ecc)

18. La realizzazione degli interventi di cui al punto precedente non potrà comportare la riduzione della Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) a meno del 20% dell'intera area pertinenziale.

19. Gli interventi di cui sopra devono garantire - per caratteri morfotipologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento.

20. All'interno dei "*Tessuti antichi*", ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 comma 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., sono consentite le seguenti attività:

R - Attività Residenziale

R1. - residenze;

R2. - le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della L.R. 42/2000);

I - Attività Industriale e Artigianale

I1. - Attività Artigianali di base (esclusivamente per le attività "tipiche" o legate alla residenza);

C - Attività Commerciale

C1. - commercio al dettaglio negli esercizi di vicinato con Sul < 200 mq;

C7. - pubblici esercizi; bar, ristoranti, pizzerie, birrerie, self service e simili;

C8. - attività artigianali a servizio della residenza e/o della persona: panetterie, pasticcerie, rosticcerie da asporto, parrucchiere, estetista e simili

T - Attività Turistico - Ricettiva

T1. - alberghi, hotel, motel, pensioni;

T3. - Bed and breakfast, affittacamere e case ed appartamenti per vacanze ;

T4. - ostelli e simili;

D - Attività Direzionale

D1. - uffici, studi professionali

D2. - banche, assicurazioni e servizi finanziari, centri di ricerca, di promozione e di marketing;

D3. - agenzie turistiche ed immobiliari.

S - Attività di Servizio

S1. - servizi pubblica amministrazione ed amministrativi in genere;

S2. - servizi scolastici per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole elementari;

S4. - servizi per la cultura e lo spettacolo: musei, biblioteche, sale di esposizione, teatri, auditorium, cinema, sale convegni e mostre;

S5. - servizi per il culto; chiese, conventi, cappelle, oratori, canoniche;

S6. - servizi di assistenza sociale e sanitaria: centri di assistenza, farmacie, ambulatori, case di riposo, residenze protette;

S9. - Servizi sportivi: palestre e centri benessere, piscine;

S10. - Servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense;

V - Verde Pubblico

V3. - verde di arredo stradale e pubblico in genere;

P - Parcheggi pubblici o di uso pubblico

P1. - parcheggi a raso;

21. Negli interventi di frazionamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, nei cambi di destinazione d'uso con o senza opere e negli interventi di addizione volumetrica si applicano le seguenti norme:

- le norme di cui al Titolo II Capo III riguardanti l'ammissibilità e l'onerosità dei cambi di destinazione d'uso e la dotazione di parcheggi con vincolo pertinenziale;
- le norme contenute all'art. 18 riguardanti la dimensione minima degli alloggi.

22. Sempre negli interventi di cui al punto precedente (cambi di destinazione, frazionamenti e addizione volumetrica) si applicano inoltre le seguenti norme specifiche riguardanti i Tessuti Antichi:

- non possono essere realizzate attività produttive con Sul maggiore di 400 mq e attività commerciali con Sul maggiore di 200 mq;
- non sono ammessi cambi di destinazione verso la residenza dei locali posti ai piani terra degli edifici posti lungo le seguenti strade: via Carolina, via dell'Olmo, via San Michele, via delle Mura.

23. Gli interventi che implicano la realizzazione di scavi di profondità superiore a 50 cm devono ottenere il preventivo nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana.

ART. 99 TESSUTI STORICI CONSOLIDATI

1. Sono le parti delle aree urbane (capoluogo e centri abitati minori), in cui prevale una edificazione di epoca antecedente alla II Guerra Mondiale. Corrispondono alla parte più storicizzata delle zone classificate nel Piano Strutturale come "*Tessuti edilizi da consolidare*" o "*Nuclei Insediati*". Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate da una buona coerenza dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:

- degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;
- della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.

2. I "*Tessuti storici consolidati*" corrispondono alla zona territoriale omogenea di tipo "B", con riferimento alla classificazione di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444

3. Sugli edifici appartenenti ai "*Tessuti storici consolidati*" si applicano le norme di cui al Titolo IV (Il patrimonio edilizio esistente) e sono ammessi gli interventi urbanistico - edilizi previsti negli articoli del Titolo IV per la classe di appartenenza di ciascun edificio rilevabile negli elaborati grafici di livello B.

4. Gli interventi di "*addizione funzionale*" di cui all'art. 28, quando consentiti ai sensi del punto 3, devono rispettare i seguenti parametri:

- Superficie utile lorda (**SUL**) massima realizzabile come addizione funzionale SUL max = **15%** della SUL dell'intero edificio esistente al momento dell'entrata in vigore del presente Piano.
- Il Rapporto di copertura (**RC**) del lotto (sedime edificio + pertinenza) non può superare il limite del **55%**.
- La Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) non può essere inferiore al **30%**
- L'altezza massima (**H**) non può superare quella dell'edificio da ampliare

5. Le superfici eccedenti il 15% della Sul potranno essere realizzate come superfici per "Addizioni volumetriche", se disponibili. Nel caso in cui, relativamente ad un edificio appartenente a più proprietari, venga

presentata una pratica edilizia relativa ad un intervento di "*addizione funzionale*" riguardante la non totalità dei proprietari e che tale addizione abbia una consistenza superiore al 15% della Sul relativa alla sola proprietà dei richiedenti, la pratica edilizia dovrà contenere un atto di assenso di tutti i proprietari dell'immobile.

6. Gli interventi di "*addizione funzionale*" di cui all'art. 28, quando consentiti ai sensi del punto 3, necessari alla realizzazione di parcheggi chiusi fuori terra devono rispettare i seguenti parametri:

- Superficie utile lorda (**SUL**) massima calcolata secondo quanto previsto all'art. 15 per i parcheggi con vincolo pertinenziale
- Il Rapporto di copertura (**RC**) del lotto (sedime edificio + pertinenza) non può superare il limite del **55%**.
- La Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) non può essere inferiore al **30%**
- L'altezza massima interna (pavimento-soffitto) non potrà essere maggiore a 2,40 mt

7. I parcheggi chiusi fuori terra eccedenti i limiti di superficie previsti al punto 6 potranno essere realizzati utilizzando la superficie per "Addizioni volumetriche", se disponibile.

8. Gli interventi di "*addizione volumetrica*" di cui all'art. 29, quando consentiti ai sensi del punto 3, devono rispettare i seguenti parametri:

- Le superfici in ampliamento sono realizzabili fino alla saturazione dell'Indice di utilizzazione fondiaria (UF) pari a **0,7 mq/mq**. utilizzazione fondiaria (UF)
- Il Rapporto di copertura (**RC**) del lotto (sedime edificio + pertinenza) non può superare il limite del **55%**.
- La Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) non può essere inferiore al **30%**
- L'altezza massima (**H**) non può superare quella dell'edificio da ampliare

9. Nel caso in cui, relativamente ad un edificio appartenente a più proprietari, venga presentata una pratica edilizia relativa ad un intervento di "*addizione volumetrica*" riguardante non totalità dei proprietari e tale addizione abbia una consistenza superiore a quella afferente alla sola proprietà dei richiedenti, la pratica edilizia dovrà contenere un atto di assenso di tutti i proprietari dell'immobile.

10. Gli interventi di "*sostituzione edilizia*" e di "*ristrutturazione urbanistica*" di cui all'art. 30, quando consentiti ai sensi del punto 3, devono rispettare i seguenti parametri:

- Il Rapporto di copertura (**RC**) del lotto (sedime edificio + pertinenza) non può superare il limite del **55%**.
- La Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) non può essere inferiore al **30%**
- L'altezza massima (**H**) non può superare quella degli edifici contigui

11. Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricate, le distanze minime dai confini e dagli spazi pubblici si rimanda a quanto contenuto all'art. 15.

12. Nella realizzazione degli interventi di "*addizione funzionale*" e di "*addizione volumetrica*" si dovranno rispettare inoltre le seguenti regole:

- la volumetria aggiuntiva dovrà essere collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, oppure in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura; sono ammessi interventi sui prospetti laterali e sulle falde frontali e laterali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale;

- l'intervento deve risultare compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e deve garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento; a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti plano-altimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.).

13. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei "*Tessuti storici consolidati*" sono consentiti i seguenti interventi:

- l'installazione dei "manufatti edilizi minori" previsti dall'art. 82 con la sola eccezione di piscine e serre, la cui realizzazione potrà essere autorizzata dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata sentito il parere della Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 89 della L.R. 1/2005;
- la realizzazione di cantine, autorimesse e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- le sistemazioni a verde, la realizzazione di i parcheggi pertinenziali a raso e di pavimentazioni, l'installazione di cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere (barbecue, piccoli forni, panchine, ecc);

14. La realizzazione degli interventi di cui al punto precedente non potrà comportare la riduzione della Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) a meno del 30% dell'intera area pertinenziale.

15. All'interno dei "*Tessuti storici consolidati*", ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 comma 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., sono consentite le seguenti attività:

R - Attività Residenziale

R1. - residenze;

R2. - le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della L.R. 42/2000);

I - Attività Industriale e Artigianale

I1. - Attività Industriali e Artigianali di base con Sul fino a 400 mq;

C - Attività Commerciale

C1. - commercio al dettaglio negli esercizi di vicinato con Sul < 200 mq;

C2. - commercio al dettaglio nelle medie strutture di vendita con Sul compresa fra 200 mq e 1.500 mq;

C7. - pubblici esercizi; bar, ristoranti, pizzerie, birrerie, self service e simili;

C8. - attività artigianali a servizio della residenza e/o della persona: panetterie, pasticcerie, rosticcerie da asporto, parrucchiere, estetista e simili

T - Attività Turistico-Ricettiva

T1. - alberghi, hotel, motel, pensioni;

T3. - bed and breakfast, affittacamere e case ed appartamenti per vacanze ;

T4. - ostelli e simili;

D - Attività Direzionale

D1. - uffici, studi professionali

D2. - banche, assicurazioni e servizi finanziari, centri di ricerca, di promozione e di marketing;

D3. - agenzie turistiche ed immobiliari.

S - Attività di Servizio

S1. - servizi pubblica amministrazione ed amministrativi in genere: servizi comunali, provinciali, etc., servizi della protezione civile, della giustizia, della pubblica sicurezza e militari, servizi postali, telefonici e di gestione di servizi pubblici (acqua, gas, etc.);

S2. - servizi scolastici per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole elementari, scuole medie;

S3. - servizi per l'istruzione superiore: scuole non dell'obbligo, scuole speciali;

S4. - servizi per la cultura e lo spettacolo: musei, biblioteche, sale di esposizione, teatri, auditorium, cinema, discoteche, sale convegni e mostre;

S5. - servizi per il culto; chiese, conventi, cappelle, oratori, canoniche;

S6. - servizi di assistenza sociale e sanitaria: centri di assistenza, farmacie, ambulatori, case di riposo, residenze protette;

S9. - Servizi sportivi: palestre e centri benessere, piscine, palazzi dello sport, campi sportivi coperti e scoperti;

S10. - Servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense;

V - Verde Pubblico

V3. - verde di arredo stradale e pubblico in genere;

P - Parcheggi pubblici o di uso pubblico

P1. - parcheggi a raso;

16. Negli interventi di frazionamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, nei cambi di destinazione d'uso con o senza opere e negli interventi di addizione volumetrica si applicano le seguenti norme:

- le norme di cui al Titolo II Capo III riguardanti l'ammissibilità e l'onerosità dei cambi di destinazione d'uso e la dotazione di parcheggi con vincolo pertinenziale;
- le norme contenute all'art. 18 riguardanti la dimensione minima degli alloggi.

17. Sempre negli interventi di cui al punto precedente (cambi di destinazione, frazionamenti e addizione volumetrica) non possono essere realizzate attività produttive con Sul maggiore di 400 mq e attività commerciali con Sul maggiore di 200 mq;

ART. 100 TESSUTI RECENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Sono tessuti urbani essenzialmente residenziali e di formazione recente (si sono formati a partire dalla fine II Guerra Mondiale) nei quali si ritrovano degli assetti coerenti e consolidati frammisti ad assetti meno coerenti e consolidati. Corrispondono alla parte più recente delle zone classificate nel Piano Strutturale come "*Tessuti edilizi da consolidare*" o "*Nuclei Insediati*". All'interno dei "*Tessuti recenti a prevalente destinazione residenziale*" gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;

- al "*consolidamento*" degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico - edilizio che presentano caratteri di frammentazione;
 - all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
2. I "*Tessuti recenti a prevalente destinazione residenziale*" corrispondono alla zona territoriale omogenea di tipo "B", con riferimento alla classificazione di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444
3. Sugli edifici appartenenti ai "*Tessuti recenti a prevalente destinazione residenziale*" si applicano le norme di cui al Titolo IV (Il patrimonio edilizio esistente) e sono ammessi gli interventi urbanistico - edilizi previsti negli articoli del Titolo IV per la classe di appartenenza di ciascun edificio rilevabile negli elaborati grafici di livello B.
4. Gli interventi di "*addizione funzionale*" di cui all'art. 28, quando consentiti ai sensi del punto 3, devono rispettare i seguenti parametri:
- Superficie utile lorda (**SUL**) massima realizzabile come addizione funzionale $SUL_{max} = 20\%$ della SUL dell'intero edificio esistente al momento dell'entrata in vigore del presente Piano.
 - Il Rapporto di copertura (**RC**) del lotto (sedime edificio + pertinenza) non può superare il limite del **35%**.
 - La Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) non può essere inferiore al **50%**
 - L'altezza massima (**H**) non può superare quella dell'edificio da ampliare
5. Le superfici eccedenti il 20% della Sul potranno essere realizzate come superfici per "Addizioni volumetriche", se disponibili. Nel caso in cui, relativamente ad un edificio appartenente a più proprietari, venga presentata una pratica edilizia relativa ad un intervento di "*addizione funzionale*" riguardante la non totalità dei proprietari e che tale addizione abbia una consistenza superiore al 20% della Sul relativa alla sola proprietà dei richiedenti, la pratica edilizia dovrà contenere un atto di assenso di tutti i proprietari dell'immobile.
6. Gli interventi di "*addizione funzionale*" di cui all'art. 28, quando consentiti ai sensi del punto 3, necessari alla realizzazione di parcheggi chiusi fuori terra devono rispettare i seguenti parametri:
- Superficie utile lorda (**SUL**) massima calcolata secondo quanto previsto all'art. 15 per i parcheggi con vincolo pertinenziale
 - Il Rapporto di copertura (**RC**) del lotto (sedime edificio + pertinenza) non può superare il limite del **35%**.
 - La Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) non può essere inferiore al **50%**
 - L'altezza massima interna (pavimento-soffitto) non potrà essere maggiore a 2,40 mt
7. I parcheggi chiusi fuori terra eccedenti i limiti di superficie previsti al punto 6 potranno essere realizzati utilizzando la superficie per "Addizioni volumetriche", se disponibile.
8. Gli interventi di "*addizione volumetrica*" di cui all'art. 29, quando consentiti ai sensi del punto 3, devono rispettare i seguenti parametri:
- Le superfici in ampliamento sono realizzabili fino alla saturazione dell'Indice di utilizzazione fondiaria (UF) pari a **0,6 mq/mq**; in ogni caso non si può superare il valore del 30% di incremento della S.U.L.
 - Il Rapporto di copertura (**RC**) del lotto (sedime edificio + pertinenza) non può superare il limite del **35%**.
 - La Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) non può essere inferiore al **50%**
 - L'altezza massima (**H**) non può superare quella dell'edificio da ampliare

9. Nel caso in cui, relativamente ad un edificio appartenente a più proprietari, venga presentata una pratica edilizia relativa ad un intervento di "*addizione volumetrica*" riguardante la non totalità dei proprietari e tale addizione abbia una consistenza superiore a quella afferente alla sola proprietà dei richiedenti, la pratica edilizia dovrà contenere un atto di assenso di tutti i proprietari dell'immobile.

10. Gli interventi di "*sostituzione edilizia*" e di "*ristrutturazione urbanistica*" di cui agli articoli 30 e 31, quando consentiti ai sensi del punto 3, devono rispettare i seguenti parametri:

- Il Rapporto di copertura (**RC**) del lotto (sedime edificio + pertinenza) non può superare il limite del **35%**.
- La Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) non può essere inferiore al **50%**
- L'altezza massima (**H**) non può superare quella degli edifici contigui

11. Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricate, le distanze minime dai confini e dagli spazi pubblici si rimanda a quanto contenuto all'art. 15.

12. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei "*Tessuti recenti a prevalente destinazione residenziale*" sono consentiti i seguenti interventi:

- l'installazione dei "manufatti edilizi minori" previsti dall'art. 82;
- la realizzazione di cantine, autorimesse e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- le sistemazioni a verde, la realizzazione di i parcheggi pertinenziali a raso e di pavimentazioni, l'installazione di cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere (barbecue, piccoli forni, panchine, ecc);

13. La realizzazione degli interventi di cui al punto precedente non potrà comportare la riduzione della Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) a meno del 50% dell'intera area pertinenziale.

14. All'interno dei "*Tessuti recenti a prevalente destinazione residenziale*", ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 comma 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., sono consentite le seguenti attività:

R - Attività Residenziale

R1. - residenze;

R2. - le strutture ricettive extra - alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della L.R. 42/2000);

I - Attività Industriale e Artigianale

I1. - Attività Industriali e Artigianali di base con Sul fino a 400 mq;

C - Attività Commerciale

C1. - commercio al dettaglio negli esercizi di vicinato con Sul < 200 mq;

C2. - commercio al dettaglio nelle medie strutture di vendita con Sul compresa fra 200 mq e 1.500 mq;

C5. - commercio su aree pubbliche;

C6. - stazioni di servizio e distribuzione carburanti;

C7. - pubblici esercizi; bar, ristoranti. pizzerie, birrerie, self service e simili;

C8. - attività artigianali a servizio della residenza e/o della persona: panetterie, pasticcerie, rosticcerie da asporto, parrucchiere, estetista e simili

T - Attività Turistico - Ricettiva

- T1. - alberghi, hotel, motel, pensioni;
- T2. - residenze turistico alberghiere;
- T3. - bed and breakfast, affittacamere e case ed appartamenti per vacanze ;
- T4. - ostelli e simili;

D - Attività Direzionale

- D1. - uffici, studi professionali
- D2. - banche, assicurazioni e servizi finanziari, centri di ricerca, di promozione e di marketing;
- D3. - agenzie turistiche ed immobiliari.

S - Attività di Servizio

- S1. - servizi pubblica amministrazione ed amministrativi in genere: servizi comunali, provinciali, etc., servizi della protezione civile, della giustizia, della pubblica sicurezza e militari, servizi postali, telefonici e di gestione di servizi pubblici (acqua, gas, etc.);
- S2. - servizi scolastici per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole elementari, scuole medie;
- S3. - servizi per l'istruzione superiore: scuole non dell'obbligo, scuole speciali;
- S4. - servizi per la cultura e lo spettacolo: musei, biblioteche, sale di esposizione, teatri, auditorium, cinema, discoteche, sale convegni e mostre;
- S5. - servizi per il culto; chiese, conventi, cappelle, oratori, canoniche;
- S6. - servizi di assistenza sociale e sanitaria: centri di assistenza, farmacie, ambulatori, case di riposo, residenze protette;
- S7. - servizi ospedalieri e sanitari: ospedali, cliniche, centri medici poli-specialistici;
- S9. - Servizi sportivi: palestre e centri benessere, piscine, palazzi dello sport, campi sportivi coperti e scoperti;
- S10. - Servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense;
- S11. - Impianti tecnologici: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue, impianti per la telefonia fissa e mobile, tec.;

V - Verde Pubblico

- V1. - parchi, parchi attrezzati, parchi gioco, piazze alberate;
- V2. - aree e percorsi attrezzati per il passeggio e l'escursione;
- V3. - verde di arredo stradale e pubblico in genere;

P - Parcheggi pubblici o di uso pubblico

- P1. - parcheggi a raso;
- P2. - parcheggi multipiano;
- P3. - parcheggi su copertura di edifici privati o al coperto.

15. Negli interventi di frazionamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, nei cambi di destinazione d'uso con o senza opere e negli interventi di addizione volumetrica si applicano le seguenti norme:

- le norme di cui al Titolo II Capo III riguardanti l'ammissibilità e l'onerosità dei cambi di destinazione d'uso e la dotazione di parcheggi con vincolo pertinenziale;
- le norme contenute all'art. 18 riguardanti la dimensione minima degli alloggi.

16. Sempre negli interventi di cui al punto precedente (cambi di destinazione, frazionamenti e addizione volumetrica) non possono essere realizzate attività produttive con Sul maggiore di 400 mq e attività commerciali con Sul maggiore di 1.500 mq.

ART. 101 TESSUTI RECENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E/O COMMERCIALE

1. Rappresentano le zone destinate ad attività produttiva all'interno del territorio urbanizzato. Risultano costituite sia da aree costituite da più edifici a carattere produttivo (zona Bagnolo), sia da singoli "lotti" collocati in maniera episodica e perlopiù ai margini dell'aggregato urbano. All'interno della zonizzazione del Piano Strutturale fanno parte dei "*Tessuti edilizi da consolidare*". All'interno dei "*Tessuti recenti a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale*" gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- al miglioramento estetico e prestazionale degli edifici per finalità di sviluppo e/o riorganizzazione aziendale;
- al mantenimento e/o miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante incremento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato e delle superfici permeabili di pertinenza;
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici determinando una maggiore integrazione con i tessuti residenziali adiacenti o limitrofi.

2. I "*Tessuti recenti a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale*" corrispondono alla zona territoriale omogenea di tipo "D", con riferimento alla classificazione di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444

3. Gli edifici appartenenti ai "*Tessuti recenti a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale*" sono classificati in Classe IVb; ad essi si applicano le norme previste al Titolo IV (Il patrimonio edilizio esistente) e su di essi sono ammessi i seguenti interventi urbanistico - edilizi (come stabilito nell'articolo citato):

- la manutenzione ordinaria senza mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili;
- la manutenzione ordinaria recante mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili;
- la manutenzione straordinaria;
- il restauro e risanamento conservativo;
- la ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 e R4;
- le addizioni funzionali;
- le addizioni volumetriche ;
- la sostituzione edilizia ;
- la ristrutturazione urbanistica);

4. Gli interventi di "*addizione funzionale*" devono rispettare i seguenti parametri:

- Superficie utile lorda (**SUL**) massima realizzabile come addizione funzionale SUL max = **10%** della SUL dell'intero edificio esistente al momento dell'entrata in vigore del presente Piano.
 - La Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) non può essere inferiore al **320%**
 - L'altezza massima (**H**) non può superare quella dell'edificio da ampliare
5. Le superfici eccedenti il 10% della Sul potranno essere realizzate come superfici per "Addizioni volumetriche", se disponibili. Nel caso in cui, relativamente ad un edificio appartenente a più proprietari, venga presentata una pratica edilizia relativa ad un intervento di "*addizione funzionale*" riguardante la non totalità dei proprietari e che tale addizione abbia una consistenza superiore al 10% della Sul relativa alla sola proprietà dei richiedenti, la pratica edilizia dovrà contenere un atto di assenso di tutti i proprietari dell'immobile.
6. I parcheggi con vincolo pertinenziale di cui all'art. 36 non possono essere realizzati come box chiusi fuori terra; è possibile realizzare e coprire i parcheggi pertinenziali con tettoie e pergolati.
7. Gli interventi di "*addizione volumetrica*" devono rispettare i seguenti parametri:
- Il Rapporto di copertura (**RC**) del lotto (sedime edificio + pertinenza) non può superare il limite del **560%**.
 - La Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) non può essere inferiore al **320%**
 - L'altezza massima (**H**) non può superare i **7,5 mt** o comunque l'altezza massima dell'edificio o della parte di edificio da ampliare.
8. Nel caso in cui, relativamente ad un edificio appartenente a più proprietari, venga presentata una pratica edilizia relativa ad un intervento di "*addizione volumetrica*" riguardante la non totalità dei proprietari e tale addizione abbia una consistenza superiore a quella afferente alla sola proprietà dei richiedenti, la pratica edilizia dovrà contenere un atto di assenso di tutti i proprietari dell'immobile.
9. Gli interventi di "*sostituzione edilizia*" e di "*ristrutturazione urbanistica*" devono rispettare i seguenti parametri:
- Il Rapporto di copertura (**RC**) del lotto (sedime edificio + pertinenza) non può superare il limite del **60%**.
 - La Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) non può essere inferiore al **20%**
 - L'altezza massima (**H**) non può superare i **7,5 mt**.
10. Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricate, le distanze minime dai confini e dagli spazi pubblici si rimanda a quanto contenuto all'art. 15.
11. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei "*Tessuti recenti a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale*" sono consentiti i seguenti interventi:
- l'installazione dei "manufatti edilizi minori" previsti dall'art. 82 con l'esclusione delle piscine e delle serre per giardinaggio ed orti urbani;
 - la realizzazione di autorimesse e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
 - le sistemazioni a verde, la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso e di pavimentazioni, l'installazione di cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere;
12. La realizzazione degli interventi di cui al punto precedente non potrà comportare la riduzione della Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) a meno del **320%** dell'intera area pertinenziale.

13. All'interno dei "Tessuti recenti a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale", ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 comma 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., sono consentite le seguenti attività:

I - Attività Industriale e Artigianale

- I1. - Attività Industriali e Artigianali di base con Sul fino a 400 mq;
- I2. - Attività Industriali e Artigianali intermedie con Sul compresa fra i 400 mq ed i 2.000 mq;

C - Attività Commerciale

- C1. - commercio al dettaglio negli esercizi di vicinato con Sul < 200 mq;
- C2. - commercio al dettaglio nelle medie strutture di vendita con Sul compresa fra 200 mq e 1.500 mq;
- C4. - commercio all'ingrosso;
- C6. - stazioni di servizio e distribuzione carburanti;
- C7. - pubblici esercizi; bar, ristoranti, pizzerie, birrerie, self service e simili;
- C8. - attività artigianali a servizio della residenza e/o della persona: panetterie, pasticcerie, rosticcerie da asporto, parrucchiere, estetista e simili

D - Attività Direzionale

- D1. - uffici, studi professionali
- D2. - banche, assicurazioni e servizi finanziari, centri di ricerca, di promozione e di marketing;
- D3. - agenzie turistiche ed immobiliari.

V - Verde Pubblico

- V3. - verde di arredo stradale e pubblico in genere;

P - Parcheggi pubblici o di uso pubblico

- P1. - parcheggi a raso;
- P2. - parcheggi multipiano;
- P3. - parcheggi su copertura di edifici privati o al coperto.

14. Negli interventi di frazionamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, nei cambi di destinazione d'uso con o senza opere e negli interventi di addizione volumetrica si applicano le norme di cui al Titolo II Capo III riguardanti l'ammissibilità e l'onerosità dei cambi di destinazione d'uso e la dotazione di parcheggi con vincolo pertinenziale.

15. Sempre negli interventi di cui al punto precedente (cambi di destinazione, frazionamenti e addizione volumetrica) non possono essere realizzate attività produttive con Sul maggiore di 2.000 mq e attività commerciali con Sul maggiore di 1.500 mq. Sono escluse da questa limitazione le seguenti strutture produttive esistenti già con Sul maggiore ai 2.000 mq:

1. stabilimento di Fornacina;
2. Salumificio delle Bagnore;
3. Tacchinificio dei Ginestreti

ART. 102 VERDE PRIVATO SOGGETTO A TUTELA ALL'INTERNO DELLE AREE URBANE

1. Sono ricompresi sotto la denominazione di "*Verde privato soggetto a tutela*" i parchi ed i giardini pertinenze di edifici e/o complessi edilizi di particolare pregio (appartenenti al patrimonio edilizio esistente delle aree urbane) le cui sistemazioni, arredi, percorsi e formazioni arboree sono frutto di un progetto organico ad elevato grado di formalizzazione, o che comunque costituiscono capisaldi di valore storico e/o testimoniale degli assetti insediativi originari del territorio.
2. In dette aree è vietata ogni nuova costruzione e ogni ampliamento dell'edificio di cui sono pertinenza.
3. Vi sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione e di restauro conservativo degli assetti vegetazioni e di arredo presenti, oltre la realizzazione di piccole strutture a carattere precario.

ART. 103 AREE VERDI AD USO PRIVATO ALL'INTERNO DELL'AREA URBANA

1. Sono denominate "*Aree verdi ad uso privato all'interno dell'area urbana*" le parti totalmente o prevalentemente inedificate degli insediamenti adibite ad attività agricole con carattere residuale o ad usi privati di varia natura (talora complementari ad attività insediate contigue) nelle quali non risulta completamente definito il rapporto di complementarità ambientale e funzionale con i tessuti edificati contermini. Comprendono parti in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato.
2. Tali aree possono essere considerate come aree libere in attesa di possibili e future destinazioni per funzioni più propriamente urbane sia pubbliche che private; per tali aree quindi la disciplina è mirata ad evitare compromissioni che pregiudichino i possibili futuri assetti.
3. All'interno delle "*Aree verdi ad uso privato all'interno dell'area urbana*", ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 comma 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., sono consentite le seguenti attività:
 - verde privato (sistemazioni a verde di carattere estensivo, giardini, orti, etc.)
 - attività ricreative all'aperto;
 - spazi di parcheggio ad uso privato con fondo permeabile;
 - gli orti urbani;
 - le attività agricole presenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.
4. Solo per le attività già legittimamente esistenti in tali aree è ammesso il mantenimento di depositi di merci o di materiali che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee di lavoro e che non comportino l'esecuzione di opere cui consegua la trasformazione permanente del suolo. Tali depositi di merci e materiali potranno, previa richiesta al comune, essere recintati con rete a maglia sciolta opportunamente schermata con essenze autoctone dando luogo ad una situazione di decoro urbano e sostenibilità ambientale. La richiesta al comune dovrà contenere l'impegno a rimuovere tali depositi e le eventuali recinzioni al momento della cessazione delle esigenze temporanee dell'attività.
5. Non è ammessa nessuna nuova edificazione ivi compresi gli annessi agricoli, fatta eccezione per i manufatti precari di servizio all'attività ortiva, per le serre a copertura stagionale, per le tettoie o i gazebo a servizio di parcheggi e più in generale per i "*Manufatti edilizi minori*" di cui all'art. 82, con l'esclusione delle piscine. Queste strutture possono essere realizzate a condizione che abbiano i caratteri della precarietà e sia

accompagnate da un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plus-valore derivante dalle opere realizzate e con esplicito impegno a rimuovere qualsiasi installazione o deposito fatti a semplice richiesta da parte del Comune.

ART. 104 AREE SOTTOPOSTE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)

1. In coerenza con gli obiettivi e le strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., il Regolamento Urbanistico individua all'interno delle "aree urbane" le aree sottoposte a "*Intervento Edilizio Diretto*" (IED) destinate a contenere interventi edilizi di nuova edificazione con carattere puntuale da attuarsi con Intervento Edilizio Diretto di cui all'art. 11 e segnatamente con Permesso di Costruire (PC) (art.78, comma 1, LRT 1/2005). Le aree sottoposte a "*Intervento Edilizio Diretto*" sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati grafici di Livello A.

2. La disciplina riferita alle aree di cui al punto 1 è definita nel dettaglio da apposite "Schede Progetto", il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato C alle presenti norme. In ciascuna scheda sono indicati:

- l'individuazione cartografica e fotografica dell'aria di intervento
- i parametri urbanistico - edilizi da rispettare;
- le attrezzature ed i servizi che è necessario realizzare per attuare l'intervento;
- l'eventuali prescrizioni progettuali da rispettare;
- le classi di fattibilità dell'intervento;
- le modalità di attuazione dell'intervento;
- la disciplina urbanistica delle aree di cui trattasi ante e post intervento.

3. Sugli edifici esistenti all'interno delle aree soggette a "Intervento Edilizio Diretto", fino all'approvazione del medesimo, non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia

4. La realizzazione di nuova edificazione dovrà rispettare le seguenti regole ed i seguenti criteri di trasformazione:

- gli edifici posti all'angolo fra la strada principale e la strada secondaria di insediamento si caratterizzeranno per avere un prospetto qualificante lungo entrambe le strade;
- gli interventi di completamento dovranno tendere a "ricucire" la trama edilizia avendo particolare attenzione al rapporto volumetrico tra vecchi e nuovi edifici e alla salvaguardia delle visuali panoramiche evitando qualsiasi ostruzione;
- la nuova viabilità di insediamento dovrà seguire la morfologia del terreno e ridisegnare l'abitato in modo da creare un nucleo urbano definito e concluso;
- i nuovi edifici dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura oppure dovranno dotarsi di sistemi locali di depurazione con l'esclusione della sub-irrigazione;
- i w.c. dovranno dotarsi del doppio scarico nei
- nel caso di presenza di un giardino pertinenziale è obbligatorio la realizzazione di una cisterna di accumulo dell'acqua piovana da utilizzare per la sua irrigazione

- si dovranno adeguare ad un uso urbano i tratti di strade rurali esistenti per utilizzarle come elementi generatori del disegno della nuova edificazione;
- non dovranno essere abbattuti gli alberi adulti eventualmente presenti all'interno della zona edificabile.

5. Le aree sottoposte a “*Intervento Edilizio Diretto*” la cui disciplina è specificata nelle Schede Progetto (contrassegnate dalla sigla IED) di cui all'Allegato C sono le seguenti:

- **IED 01** - Realizzazione di edificio(i) a carattere residenziale - località Bagnore - Foglio: 7 Particelle: 169-562-563-566-567-568.
- **IED 02** - Realizzazione di edificio a carattere residenziale - località Bagnore - Foglio: 7 Particelle: 1030 (parte).
- **IED 03** - Realizzazione di edificio(i) a carattere residenziale - località Bagnore - Foglio: 7 Particelle: 1198 e 1231.
- **IED 07** - Realizzazione di edificio a carattere residenziale - località Bagnore - Foglio: 7 Particelle: 408.
- **IED 08** - Realizzazione di edificio(i) a carattere residenziale - località Bagnore - Foglio: 7 Particelle: 1165
- **IED 09** - Realizzazione di edificio(i) a carattere residenziale - località Bagnore - Foglio: 7 Particelle: 457 e 1152
- **IED 10** - Realizzazione di edificio(i) a carattere residenziale - località Bagnore - Foglio: 7 Particelle: 1221 (parte)
- **IED 11** - Ampliamento di attività a carattere sanitario-termale e realizzazione di attività turistico - ricettiva - località Bagnore - Foglio: 18 Particelle 1, 2 e 122
- **IED 12** - Realizzazione di edificio(i) a carattere residenziale - località Santa Fiora - Foglio: 14 Particelle 494 e 495
- **IED 13** - Realizzazione di edificio(i) a carattere residenziale - località Santa Fiora - Foglio: 23 Particelle: 53, 110, 251 e 295
- **IED 14** - Realizzazione di edificio(i) a carattere residenziale - località Santa Fiora - Foglio: 23 Particelle: 241, 242, 243, 244, 245 e 246
- **IED 15** - Realizzazione di edificio(i) a carattere residenziale - località Santa Fiora - Foglio: 30 Particelle: 272, 273 e 274
- **IED 16** - Realizzazione di edificio(i) a carattere residenziale - località Marroneto - Foglio: 14 Particelle: 281
- **IED 17** - Realizzazione di edificio a carattere residenziale - località Marroneto - Foglio: 15 Particelle: 490
- **IED 18** - Realizzazione di edificio a carattere residenziale - località Bagnolo - Foglio: 15 Particelle: 280 (parte) e 365
- **IED 19** - Realizzazione di edificio a carattere residenziale - località Bagnolo - Foglio: 11 Particelle: 541
- **IED 20** - Realizzazione di edificio(i) a carattere residenziale - località Bagnolo - Foglio: 15 Particelle: 7, 9 e 66 parte

- **IED 21** - Realizzazione di edificio a carattere residenziale - località Bagnolo - Foglio: 15 Particelle: 278
- **IED 22** - Realizzazione di edificio a carattere residenziale - località San Bastiano - Foglio: 13 Particelle: 187
- **IED 23** - Realizzazione di edificio a carattere residenziale - località San Bastiano - Foglio: 13 Particelle: 190
- **IED 24** - Realizzazione di edificio(i) a carattere residenziale - località San Bastiano - Foglio: 13 Particelle: 193
- **IED 26** - Realizzazione di edificio a carattere commerciale - località Santa Fiora - Foglio: 301 Particelle: 369 e 371
- **IED 27** - Realizzazione di edificio(i) a carattere residenziale - località Selva - Foglio: 50 Particelle: 170 (parte) e 670 (parte)
- **IED 28** - Realizzazione di edificio(i) a carattere residenziale - località Selva - Foglio: 50 Particelle: 241 (parte), 753 (parte) e 243 (parte)
- **IED 30** - Realizzazione di edificio(i) a carattere produttivo - località Bagnolo, Fontespilli - Foglio: 10 Particelle: 496, 497
- **IED 31** - Realizzazione di edificio(i) a carattere produttivo - località Bagnolo, Fontespilli - Foglio: 10 Particelle: 488, 475
- **IED 32** - Realizzazione di edificio(i) a carattere produttivo - località Bagnolo, Fontespilli - Foglio: 10 Particelle: 474
- **IED 33** - Realizzazione di edificio(i) a carattere produttivo - località Bagnolo, Fontespilli - Foglio: 10 Particelle: 485
- **IED 34** - Realizzazione di edificio(i) a carattere produttivo - località Bagnolo, Fontespilli - Foglio: 10 Particelle: 482 (parte)
- **IED 35** - Realizzazione di edificio(i) per servizi scolastici - località Santa Fiora - Foglio: 14 Particelle 327 (parte), 328, 329 Foglio: 22 Particelle 11

ART. 105 AREE SOTTOPOSTE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

1. In coerenza con gli obiettivi e le strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., il Regolamento Urbanistico individua all'interno delle "aree urbane" le zone sottoposte a "*Piano Urbanistico Attuativo*" (PUA) destinate a contenere interventi urbanistici estensivi da attuarsi tramite l'approvazione di Piano Attuativo di cui all'art. 12. Le zone sottoposte a "*Piano Urbanistico Attuativo*" sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati grafici di Livello A.

2. La disciplina riferita alle aree di cui al punto 1 è definita nel dettaglio da apposite "Schede Progetto", il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato D alle presenti norme. In ciascuna scheda sono indicati:

- l'individuazione cartografica e fotografica dell'aria di intervento
- i parametri urbanistico-edilizi da rispettare;
- le attrezzature ed i servizi che è necessario realizzare per attuare l'intervento;

- l'eventuali prescrizioni progettuali da rispettare;
- le classi di fattibilità dell'intervento;
- le modalità di attuazione dell'intervento;
- la disciplina urbanistica delle aree di cui trattasi ante e post intervento;
- la disciplina specifica del Comparto Edificatorio, se il PUA è parte integrante di un Comparto di cui all'art. 16.

3. Sugli edifici esistenti all'interno delle aree soggette a "Piano Attuativo", fino all'approvazione del medesimo, non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia

4. La realizzazione di nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti criteri di trasformazione:

- gli edifici posti all'angolo fra la strada principale e la strada secondaria di insediamento si caratterizzeranno per avere un prospetto qualificante lungo entrambe le strade;
- gli interventi di completamento dovranno tendere a "ricucire" la trama edilizia avendo particolare attenzione al rapporto volumetrico tra vecchi e nuovi edifici e alla salvaguardia delle visuali panoramiche evitando qualsiasi ostruzione;
- la nuova viabilità di insediamento dovrà seguire la morfologia del terreno e ridisegnare l'abitato in modo da creare un nucleo urbano definito e concluso;
- i nuovi edifici dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura oppure dovranno dotarsi di sistemi locali di depurazione con l'esclusione della sub-irrigazione
- le nuove fognature dovranno attuare la separazione fra acque reflue e acque meteoriche e, quando l'intervento è localizzato in zona ad alta permeabilità del suolo, dovranno essere realizzate utilizzando tecnologiche altamente impermeabilizzanti quali la doppia fognatura;
- i w.c. dovranno dotarsi del doppio scarico nei
- nel caso di presenza di un giardino pertinenziale è obbligatorio la realizzazione di una cisterna di accumulo dell'acqua piovana da utilizzare per la sua irrigazione
- si dovranno adeguare ad un uso urbano i tratti di strade rurali esistenti per utilizzarle come elementi generatori del disegno della nuova edificazione;
- non dovranno essere abbattuti gli alberi adulti eventualmente presenti all'interno della zona edificabile.

5. Le aree sottoposte a "*Piano Urbanistico Attuativo*" (PUA) la cui disciplina è specificata nelle Schede Progetto (contrassegnate dalla sigla PUA) di cui all'Allegato D sono le seguenti:

- **PUA 02** - Realizzazione di insediamento a carattere produttivo e commerciale - località Bagnore - Foglio: 13 Particelle: 68 parte, 91, 282.
- **PUA 04** - Realizzazione di insediamento a carattere residenziale - località Marroneto - Foglio: 14 Particelle: 309.
- **PUA 05** - Realizzazione di insediamento a carattere residenziale - località Marroneto - Foglio: 14 Particelle: 280, 311, 440, 441, 445 parte, 446, 467 e 468
- **PUA 06** - Realizzazione di insediamento a carattere residenziale - località San Bastiano - Foglio: 13 Particelle: 180, 181, 182, 195, 196, 197,198, 199, 200, 203 e 204

- **PUA 07** - Realizzazione di insediamento a carattere residenziale - località Bagnore - Foglio: 7 Particelle: 391, 543, 544, 593 (parte), 784 e 785

CAPO II LE AREE DI TUTELA DEI TESSUTI URBANI

ART. 106 AREE MARGINALI CON FUNZIONI PREVALENTEMENTE INTEGRATIVE DEI CENTRI ABITATI

1. Sono denominate "*Aree marginali con funzioni prevalentemente integrative dei centri abitati*" le parti delle "*Aree di Tutela degli insediamenti*" immediatamente contigue ai tessuti insediativi o costituenti margini incompiuti in cui non risulta completamente definito il rapporto tra insediamenti e territorio extraurbano. Sono aree prevalentemente non edificate in genere adibite ad usi complementari alle attività insediate contigue che includono parti interstiziali o marginali, in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato.

2. Il Regolamento Urbanistico persegue il recupero e la riqualificazione delle aree di cui trattasi orientandone l'assetto verso ordinamenti morfologici coerenti e riconoscibili tali da determinare una più decisa coerenza e complementarità paesaggistica e funzionale con il contesto di riferimento; ogni attività, uso o intervento deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- configurazione coerente degli spazi non edificati e valorizzazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale, mediante manutenzione dell'assetto morfologico dei suoli, conservazione e/o recupero degli impianti arborei, riordino delle attività insediate, bonifica di eventuali discariche abusive;
- presidio idrogeologico, compresi interventi di manutenzione e ripristino del reticolo idrografico superficiale;
- riordino delle attività agricole eventualmente presenti, comprese quelle amatoriali, ai fini di una ricomposizione morfologica e paesaggistica dei siti interessati;
- riordino degli assetti insediativi, anche mediante eliminazione di consistenze edilizie di origine abusiva.

3. Nelle aree "*Aree marginali con funzioni prevalentemente integrative dei centri abitati*" non si applicano le vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione del territorio rurale. E' altresì consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, presenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico così come il computo dei terreni agricoli per le finalità di cui al Titolo III Capo III della L.R. 1/05.

4. Sugli edifici appartenenti alle "*Aree marginali con funzioni prevalentemente integrative dei centri abitati*" si applicano le norme di cui al Titolo IV (Il patrimonio edilizio esistente). Gli interventi urbanistico - edilizi ammissibili su detti edifici sono quelli previsti negli articoli del Titolo IV per la classe di appartenenza di ciascun edificio rilevabile negli elaborati grafici di Livello B oppure nella "*Schedatura di rilevamento e classificazione del patrimonio edilizio esistente*" (per gli edifici rilevati).

5. Qualora fra gli interventi di cui al comma 4 siano presenti l'*addizione funzionale* e l'*addizione volumetrica* si potranno consentire ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di 30 mq di S.U.L. per ogni alloggio e fino ad un massimo di 90 mq di S.U.L. e del 10 per cento della S.U.L. esistente per gli edifici con destinazione diversa dalla residenza.

6. Nelle "Aree marginali con funzioni prevalentemente integrative dei centri abitati":

1. Si applicano le norme di cui all'articolo 36 ("Parcheggi con vincolo pertinenziale").
2. È ammessa la realizzazione di garage fuori terra in deroga agli strumenti urbanistici vigenti di cui all'art. 9 della Legge 24 marzo 1989, n. 122.
3. Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici.

7. Nelle aree contigue agli edifici e/o complessi edilizi appartenenti alle "Aree marginali con funzioni prevalentemente integrative dei centri abitati" sono consentiti i seguenti interventi:

- l'installazione dei "manufatti edilizi minori" previsti dall'art. 82;
- la realizzazione di cantine, autorimesse e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- le sistemazioni a verde, la realizzazione di i parcheggi pertinenziali a raso e di pavimentazioni, l'installazione di cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere (barbecue, piccoli forni, panchine, ecc);

8. All'interno dei "Aree marginali con funzioni prevalentemente integrative dei centri abitati", ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 comma 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., sono consentite le seguenti attività:

R - Attività Residenziale

R1. - residenze;

R2. - le strutture ricettive extra - alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della L.R. 42/2000);

I - Attività Industriale e Artigianale

I1. - Attività Industriali e Artigianali di base con Sul fino a 400 mq;

C - Attività Commerciale

C1. - commercio al dettaglio negli esercizi di vicinato con Sul < 200 mq;

C7. - pubblici esercizi; bar, ristoranti, pizzerie, birrerie, self service e simili;

C8. - attività artigianali a servizio della residenza e/o della persona: panetterie, pasticcerie, rosticcerie da asporto, parrucchiere, estetista e simili

T - Attività Turistico - Ricettiva

T1. - alberghi, hotel, motel, pensioni;

T3. - Bed and breakfast, affittacamere e case ed appartamenti per vacanze ;

T7. - aree di sosta per camper e roulotte;

D - Attività Direzionale

D1. - uffici, studi professionali

D3. - agenzie turistiche ed immobiliari.

S - Attività di Servizio

S1. - servizi pubblica amministrazione ed amministrativi in genere: servizi comunali, provinciali, etc., servizi della protezione civile, della giustizia, della pubblica sicurezza e militari, servizi postali, telefonici e di gestione di servizi pubblici (acqua, gas, etc.);

S5. - servizi per il culto; chiese, conventi, cappelle, oratori, canoniche;

S9. - Servizi sportivi: palestre e centri benessere, piscine, palazzi dello sport, campi sportivi coperti e scoperti;

S10. - Servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense;

S11. - Impianti tecnologici: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue, impianti per la telefonia fissa e mobile, etc.;

V - Verde Pubblico

V1. - parchi, parchi attrezzati, parchi gioco, piazze alberate;

V2. - aree e percorsi attrezzati per il passeggio e l'escursione;

V3. - verde di arredo stradale e pubblico in genere;

P - Parcheggi pubblici o di uso pubblico

P1. - parcheggi a raso;

9. Negli interventi di frazionamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, nei cambi di destinazione d'uso con o senza opere e negli interventi di addizione volumetrica si applicano le seguenti norme:

- le norme di cui al Titolo II Capo III riguardanti l'ammissibilità e l'onerosità dei cambi di destinazione d'uso e la dotazione di parcheggi con vincolo pertinenziale;
- le norme contenute all'art. 18 riguardanti la dimensione minima degli alloggi.

10. Sempre negli interventi di cui al punto precedente (cambi di destinazione, frazionamenti e addizione volumetrica) non possono essere realizzate attività produttive con Sul maggiore di 400 mq e attività commerciali con Sul maggiore di 2.000 mq;

ART. 107 AREE A PREVALENTE USO AGRICOLO DI TUTELA DEI CENTRI ABITATI

1. Sono denominate "*Aree a prevalentemente uso agricolo di tutela dei centri abitati*" le aree contigue agli insediamenti che mantengono una chiara predominanza della funzione agricola anche se in forma attenuata e alternata ad usi complementari del sistema urbano. Trattasi di aree estese e spesso prive di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili. Comprendono parti intercluse o marginali, in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato, anche correlato a fenomeni di abbandono culturale. Tali aree sono in genere caratterizzate da:

- sistema produttivo agricolo perdurante, seppur notevolmente indebolito, con prevalenza di seminativi;
- fenomeni di frazionamento fondiario correlato ad attività agricole amatoriali;
- presenza di manufatti incongrui, in prevalenza di origine abusiva

2. Il Regolamento Urbanistico persegue il recupero e la riqualificazione delle aree di cui trattasi in ragione di un rafforzamento della loro complementarità paesaggistica ed ambientale al territorio rurale ed agli insediamenti; ogni attività, uso o intervento deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- recupero e incentivazione delle attività aziendali di coltivazione;
- configurazione coerente degli spazi non edificati e valorizzazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, mediante manutenzione dell'assetto morfologico dei suoli, conservazione e/o recupero degli impianti arborei, bonifica di eventuali discariche abusive;
- presidio idrogeologico, compresi interventi di manutenzione e ripristino del reticolo idrografico superficiale;
- disciplina dell'agricoltura amatoriale e suo orientamento verso forme compatibili con i caratteri ambientali e paesaggistici.
- riordino degli assetti insediativi, anche mediante eliminazione di consistenze edilizie di origine abusiva.

3. Nelle aree "*Aree a prevalentemente uso agricolo di tutela dei centri abitati*" non si applicano le vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione del territorio rurale (Titolo IV Cap. III della L.R. 1/2005). I terreni delle aziende agricole possono comunque essere per utilizzati per esercitare l'attività agricola e computati per la redazione del Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 42 della legge citata.

4. Sugli edifici appartenenti alle "*Aree a prevalentemente uso agricolo di tutela dei centri abitati*" si applicano le norme di cui al Titolo IV (Il patrimonio edilizio esistente) e le norme di cui agli articoli 42, 43, 44 e 45 della L.R. n° 1 del 3 gennaio 2005 e successive modifiche ed integrazioni. Gli interventi urbanistico - edilizi ammissibili su detti edifici sono quelli previsti negli articoli del Titolo IV per la classe di appartenenza di ciascun edificio rilevabile negli elaborati grafici di Livello B oppure nella "*Schedatura di rilevamento e classificazione del patrimonio edilizio esistente*" (per gli edifici rilevati). Nel caso in cui fra gli interventi ammessi vi siano interventi che consentano l'ampliamento ed il trasferimento di volumetria si applicano i parametri previsti agli articoli 43 e 44 della L.R. 1/05.

5. Nelle "*Aree a prevalentemente uso agricolo di tutela dei centri abitati*":

- Non si applicano le norme di cui all'articolo 36 ("*Parcheggi con vincolo pertinenziale*").
- Non è ammessa la realizzazione di garage fuori terra in deroga agli strumenti urbanistici vigenti di cui all'art. 9 della Legge 24 marzo 1989, n. 122.
- Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici anche a seguito della presentazione del "*Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale*" previsto dall'art. 42 della L.R. 1/2005. Fanno eccezione a questo divieto, secondo quanto previsto dall'art. 38 delle Norme del Piano Strutturale, i nuovi edifici eventualmente presenti nei P.A.P.M.A.A. presentati dall'Azienda "Podere Asche".

6. Nelle aree contigue agli edifici e/o complessi edilizi appartenenti alle "*Aree a prevalentemente uso agricolo di tutela dei centri abitati*" sono consentiti i seguenti interventi:

- l'installazione dei "manufatti edilizi minori" previsti dall'art. 82;
- la realizzazione di cantine, autorimesse e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;

- le sistemazioni a verde, la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso e di pavimentazioni, l'installazione di cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere (barbecue, piccoli forni, panchine, ecc);

7. É inoltre ammessa la realizzazione delle seguenti attività:

- coltivazione di ortaggi, alberi da frutto e realizzazione di piccoli tunnel, temporanei e monofila per la copertura delle colture erbacee a ciclo inverno-primaverile;
- ricoveri equini (art. 126);
- manufatti precari (art. 125);
- attività di ristorazione (art. 122);
- strutture pertinenziali (art. 124);
- strutture per ricovero cani (art. 128).

8. All'interno dei "Aree a prevalentemente uso agricolo di tutela dei centri abitati", ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 comma 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., sono consentite le seguenti attività:

R - Attività Residenziale

R1 - residenze

R3. - le strutture ricettive extra - alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della L.R. 42/2000);

I - Attività Industriale e Artigianale

I1. - Attività Industriali e Artigianali di base con Sul fino a 400 mq;

C - Attività Commerciale

C1. - commercio al dettaglio negli esercizi di vicinato con Sul < 200 mq;

C7. - pubblici esercizi; bar, ristoranti. pizzerie, birrerie, self service e simili;

C8. - attività artigianali a servizio della residenza e/o della persona: panetterie, pasticcerie, rosticcerie da asporto, parrucchiere, estetista e simili

T - Attività Turistico - Ricettiva

T3. - Bed and breakfast, affittacamere e case ed appartamenti per vacanze ;

D - Attività Direzionale

D1. - uffici, studi professionali

D3. - agenzie turistiche ed immobiliari.

S - Attività di Servizio

S5. - servizi per il culto; chiese, conventi, cappelle, oratori, canoniche;

In generale servizi pubblici o di interesse pubblico realizzati e realizzabili negli edifici esistenti.

A - Attività Agricola

A1. - attività agricole e forestali;

A2. - residenza agricola;

A3. - servizi connessi all'attività agricola: trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, attività di promozione della produzione agricola;

A4. - agriturismo e altre attività connesse.

V - Verde Pubblico

V1. - parchi, parchi attrezzati, parchi gioco, piazze alberate;

V2. - aree e percorsi attrezzati per il passeggio e l'escursione;

V3. - verde di arredo stradale e pubblico in genere;

P - Parcheggi pubblici o di uso pubblico

P1. - parcheggi a raso;

9. Negli interventi di frazionamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, nei cambi di destinazione d'uso con o senza opere e negli interventi di addizione volumetrica si applicano le seguenti norme:

- le norme di cui al Titolo II Capo III riguardanti l'ammissibilità e l'onerosità dei cambi di destinazione d'uso con l'esclusione delle norme riguardanti la dotazione di parcheggi con vincolo pertinenziale;
- le norme contenute nell'art. 42 della L.R. n° 1 del 3 gennaio 2005 e successive modifiche ed integrazioni
- le norme contenute all'art. 18 riguardanti la dimensione minima degli alloggi.

TITOLO VII IL TERRITORIO RURALE

CAPO I GLI AMBITI DEL TERRITORIO RURALE

ART. 108 AMBITO A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

1. In considerazione della marginalità del territorio comunale, della sua classificazione quale territorio montano e svantaggiato ai sensi della Direttiva CEE 268/1975, della necessità di integrare le attività agricole con altre forme di valorizzazione delle risorse territoriali, il RU classifica il territorio rurale (ad eccezione del territorio della Vetta dell'Amiata) quale "**aree a prevalente funzione agricola**". Quindi l'ambito territoriale di cui al presente articolo comprendente il territorio rurale a valle della S.P. del Monte Amiata e va a coincidere con il territorio che la Tav. U2 del Piano Strutturale individua come appartenente ai Sistemi Territoriali del "Cono dell'Amiata", delle "Pendici dell'Amiata", dell'"Alta Valle del Fiora" e dell'"Alta Valle dell'Albegna".

2. In recepimento del PIT (Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana) e del PTC (piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto) la classificazione della zona a Prevalente Funzione agricola, dettata dal PS approvato dal Comune di Santa Fiora, in coerenza alla normativa allora vigente, va ridefinita come zona T.E.R.A. (territori ad elevato rischio di abbandono) per tutta la superficie comunale, individuando in coerenza con il PS approvato, una dimensione minima aziendale i 3ha di superficie, al fine di garantire il mantenimento delle piccole aziende esistenti, in una zona ad alta frammentazione fondiaria, situazione caratteristica dell'intero Monte Amiata.

3. Nell'ambito territoriale di cui al presente articolo ogni uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza presenti, deve essere finalizzato, o comunque risultare compatibile, con il raggiungimento degli obiettivi definiti dal Piano Strutturale, di seguito elencati:

- Promozione e sviluppo delle attività agrituristiche e turistiche con finalità ricreative, sportive, didattiche, scientifiche e culturali
- Conservazione, riqualificazione e promozione del paesaggio quale elemento determinante dello sviluppo economico e turistico del sottosistema
- Riqualificazione e potenziamento dell'offerta turistica di carattere "naturalistico"
- Sostegno e promozione della produzione agricola tradizionale
- Favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente
- Tutela delle seguenti elementi di pregio presenti nel Sistema Territoriale che contraddistinguono l'identità del *Luogo*:
 - a) Il patrimonio boschivo e vegetazionale
 - b) Il sistema idrografico: gli alvei ed i percorsi fluviali
 - c) Le opere di regimazione delle acque e di difesa idraulica, compresi i relativi manufatti

- d) Il sistema delle aree agricole con campi chiusi
- e) Le aree adibite a oliveto
- f) Il sistema della viabilità rurale

4. All'interno dell'"Ambito del territorio rurale a prevalente uso agricolo" si applicano:

- le vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione del territorio rurale;
- le disposizioni di cui al Titolo VII Capo II delle presenti norme.

5. Nel territorio dell'Ambito di cui al presente articolo è consentita la realizzazione:

- di nuovi edifici connessi all'attività agricola dietro la presentazione di P.A.P.M.A.A.;
- di nuovi edifici non connessi all'attività agricola esclusivamente quando previsti nel Piano Strutturale e compresi fra gli interventi di cui all'art. 113 ("*Ambito degli interventi Strategici*") e all'art. 112 ("*Ambito delle attività produttive esistenti*");
- la realizzazione di tutte le attività e le strutture previste agli articoli da 121 a 128.

6. Sugli edifici appartenenti all'Ambito di cui al presente articolo si applicano:

1. le norme di cui al Titolo IV (Il patrimonio edilizio esistente) e le norme di cui agli articoli 42, 43, 44 e 45 della L.R. n° 1 del 3 gennaio 2005 e successive modifiche ed integrazioni;
2. le norme di cui agli articoli 119 ("*Recupero del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola*") e 120 ("*Patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola*").

7. Gli interventi urbanistico - edilizi ammissibili su detti edifici sono quelli previsti negli articoli del Titolo V per la classe di appartenenza di ciascun edificio rilevabile negli elaborati grafici di Livello B oppure nella "*Schedatura di rilevamento e classificazione del patrimonio edilizio esistente*" (per gli edifici rilevati). Nel caso in cui fra gli interventi ammessi vi siano interventi che consentano l'ampliamento ed il trasferimento di volumetria si applicano i parametri previsti agli articoli 43 e 44 della L.R. 1/05 e dagli articoli 119 ("*Recupero del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola*") e 120 ("*Patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola*").

8. Nelle aree contigue agli edifici e/o complessi edilizi appartenenti all'"Ambito del territorio rurale a prevalente uso agricolo" sono consentiti i seguenti interventi:

- l'installazione dei "manufatti edilizi minori" previsti dall'art. 82;
- la realizzazione di cantine, autorimesse e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- le sistemazioni a verde, la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso e di pavimentazioni, l'installazione di cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere (barbecue, piccoli forni, panchine, ecc).

9. I criteri di realizzazione delle strutture pertinenziali per il tempo libero (campi da tennis, piscine etc.), sono i seguenti:

- ubicazione nelle pertinenze dei fabbricati;
- definizione di accorgimenti (collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale) efficaci per contenere l'impatto paesaggistico;
- prevedere forme e materiali adeguati al contesto paesistico-ambientale, evitando elementi standardizzati;

- dimostrazione di fattiva realizzazione in riferimento alla compatibilità con il sistema ambientale (bilancio idrico, etc.).

10. All'interno dell'"Ambito del territorio rurale a prevalente uso agricolo":

- Non si applicano le norme di cui all'articolo 36 ("*Parcheggi con vincolo pertinenziale*").
- Non è ammessa la realizzazione di garage fuori terra in deroga agli strumenti urbanistici vigenti di cui all'art. 9 della Legge 24 marzo 1989, n. 122.

11. All'interno dell'"Ambito del territorio rurale a prevalente uso agricolo" si applicano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 comma 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., sono consentite le attività agricole e le attività connesse e integrative alle attività agricole, come definite dalla legislazione vigente. Nello specifico le attività integrative potranno comprendere funzioni di presidio umano sul territorio, commerciali, produttive, turistiche, di servizio, di supporto per svago, tempo libero, ricreazione e didattica, formazione e ricerca e quant'altro legato alla tipicità dei luoghi, purché strettamente interconnesse all'attività agricola. Sono altresì ammesse le attività di tipo ricettivo quali: bed and breakfast, affittacamere e case ed appartamenti per vacanze.

12. Negli interventi di frazionamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, nei cambi di destinazione d'uso con o senza opere e negli interventi di addizione volumetrica si applicano le seguenti norme:

- le norme di cui al Titolo II Capo III riguardanti l'ammissibilità e l'onerosità dei cambi di destinazione d'uso con l'esclusione delle norme riguardanti la dotazione di parcheggi con vincolo pertinenziale;
- le norme contenute nell'art. 42 della L.R. n° 1 del 3 gennaio 2005 e successive modifiche ed integrazioni
- le norme contenute all'art. 18 riguardanti la dimensione minima degli alloggi.

13. La realizzazione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti **criteri insediativi**:

- Gli edifici costruiti ex novo devono essere schermati rispetto alle visuali di pregio individuate nelle Tavole di Livello C .
- I nuovi edifici devono essere realizzati di norma nelle immediate vicinanze degli edifici esistenti in modo da formare con essi un aggregato rurale che risulti unitario e conchiuso.
- in assenza di preesistenze edilizie, quindi non potendo conseguire aggregazioni significanti, si dovrà garantire comunque il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate.
- nel caso in cui il riuso di edifici esistenti comporti il trasferimento delle volumetrie in altro sito, tali volumetrie saranno ricostruite in prossimità di nuclei poderali esistenti.
- Non si può superare l'altezza dei due piani fuori terra nelle costruzioni ex novo e, negli ampliamenti, l'altezza degli edifici da ampliare.
- Si dovrà limitare al massimo l'abbattimento di piante adulte.
- La finitura delle facciate esterne deve essere in pietra a faccia vista oppure ad intonaco civile. È consentito comunque l'uso di legno, metallo e vetro.
- Negli ampliamenti e nelle trasformazioni si dovranno rispettare i caratteri architettonici, i materiali ed i colori degli edifici esistenti;

- Il tetto dovrà essere realizzato a doppia falda o padiglione con pendenza tradizionale; il manto di copertura deve essere realizzato in tegole e coppi oppure si può realizzare il tetto-giardino;
- Negli edifici da realizzarsi ex si potrà realizzare una superficie da adibirsi a loggiato o porticato solo su di un lato del fabbricato e con superficie non superiore al 25% della superficie coperta dello stesso edificio. Negli edifici esistenti, quando la realizzazione di porticati e loggiati è ammessa dalle norme di cui al Titolo IV, valgono le stesse regole che valgono per gli edifici costruiti ex novo.
- La planimetria del nuovo manufatto edilizio deve avere una forma planimetrica rettangolare con un rapporto lato lungo/lato corto maggiore o uguale a 1,25; forme diverse possono essere accettate in ragione dell'inserimento nel contesto e del valore architettonico dell'opera.
- Tutti i nuovi edifici devono essere collegati alla pubblica fognatura ovvero, quando ciò sia economicamente molto oneroso, si potrà ricorrere a sistemi locali di depurazione oppure a sistemi locali di accumulo e smaltimento, senza il ricorso alla sub-irrigazione.
- Nella realizzazione delle nuove fognature deve utilizzare il sistema della separazione fra acque meteoriche e reflue e, per quest'ultime, si deve garantire un elevato grado di impermeabilizzazione utilizzando tecniche appropriate quali la doppia fognatura.
- La realizzazione dei nuovi edifici o la modifica della situazione insediativa preesistente deve rispettare il disegno della rete scolante al sistema delle acque superficiali e sotterranee, per ottenere prestazioni ottimali in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico.

14. Inoltre, sempre negli interventi di cui al punto precedente, si dovrà ottemperare alle seguenti prescrizioni:

- Nella realizzazione di eventuali muri di sostegno per la sistemazione degli sbancamenti dei versanti sarà subordinata alla verifica di stabilità generale della pendice nella configurazione originaria e nella configurazione conseguente all'intervento. Saranno da prevedere, inoltre, l'adozione di opportuni manufatti di drenaggio e di regolazione del deflusso che evitino l'insorgere di dannose sovrappressioni delle acque di infiltrazione e di ruscellamento selvaggio. In nessun caso la messa in opera di una struttura di sostegno dovrà provocare l'alterazione del reticolo idrografico superficiale e/o il ristagno delle acque di scorrimento superficiale.
- Nella realizzazione di eventuali infrastrutture viarie i rilevati non potranno in nessun caso alterare il corso delle acque superficiali incanalate. Allo scopo di mantenere il collegamento "monte-valle" delle acque di superficie si dovranno prevedere opportune "luci" di passaggio appositamente aperte nella struttura del rilevato. I sottopassi e le botti per l'attraversamento dei fossi da parte della rete viaria dovranno essere dimensionati in modo da evitarne il restringimento della sezione di deflusso e da permettere la manutenzione periodica. L'allontanamento delle acque piovane dai piani viari dovrà avvenire recapitando le stesse direttamente alla rete idrografica con appositi manufatti di raccolta messi in opera con funzionalità antiersiva. Per le strade sterrate e/o non asfaltate, la viabilità podereale ed i sentieri si dovrà prevedere la realizzazione di sciacqui laterali sistemati in modo da evitare l'innescò di fenomeni di erosione incanalata nei terreni di sgrondo adiacenti;
- Le sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità e dei rilevati dovranno essere realizzate in modo da non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali e dovranno essere tesi ad evitare l'ulteriore impermeabilizzazione superficiale
- Tutti gli sbancamenti e gli scavi in terreno sciolto e/o lapideo che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del terreno dovranno essere provvisti, a monte degli stessi, di

adeguate opere di drenaggio per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche nella rete di scolo esistente.

- La messa in opera degli impianti a rete tecnologici dovrà evitare, di norma, la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali
- Sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possono portare all'interramento dei fossi quando non si provveda a definire, in alternativa, un nuovo percorso e un nuovo recapito per le acque di deflusso

ART. 109 AMBITO A PREVALENTE FUNZIONE ECOLOGICO-AMBIENTALE

1. L'"Ambito del territoriale rurale a prevalente funzione ecologico ambientale" coincide con il territorio che la Tav. U2 del Piano Strutturale individua come appartenente al Sistema Territoriale della "Vetta dell'Amiata".

2. Coerentemente con quanto stabilito all'art. 33 delle Norme del P.S., il Regolamento Urbanistico, all'interno dell'Ambito, persegue i seguenti obiettivi di tutela e trasformazione:

- Riqualificazione e potenziamento dell'offerta turistica di carattere "naturalistico".
- Sviluppo e potenziamento dell'offerta turistica legata agli sport invernali in un'ottica sistemica con gli impianti e le piste da sci presenti nei comuni contermini.
- Integrazione fra le attività di manutenzione e taglio del bosco con le attività di escursionismo turistico.
- Favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente.
- Favorire il recupero della viabilità storica a fini turistici e ricettivi, finalizzata alla realizzazione di una sentieristica a rete sul territorio comunale e con i comuni limitrofi.
- Tutela delle seguenti elementi di pregio presenti nel Sistema Territoriale che contraddistinguono l'identità del *Luogo*:
 - a) Il patrimonio boschivo e vegetazionale
 - b) Il sistema idrografico: gli alvei ed i percorsi fluviali
 - c) Le opere di regimazione delle acque e di difesa idraulica, compresi i relativi manufatti
 - d) Il sistema delle aree agricole con campi chiusi
 - e) Il sistema della viabilità rurale

3. Nel territorio dell'Ambito di cui al presente articolo è consentita:

- la realizzazione di nuovi edifici connessi all'attività agricola dietro la presentazione di P.A.P.M.A.A.;
- la realizzazione di nuovi edifici non connessi all'attività agricola esclusivamente quando previsti nel Piano Strutturale e compresi fra gli interventi di cui all'art. 113 ("*Ambito degli interventi Strategici*") e all'art. 112 ("*Ambito delle attività produttive esistenti*");
- la realizzazione di tutte le attività e le strutture previste agli articoli da 121 a 128.

4. Sugli edifici appartenenti all'Ambito di cui al presente articolo si applicano:

1. le norme di cui al Titolo IV (Il patrimonio edilizio esistente) e le norme di cui agli articoli 42, 43, 44 e 45 della L.R. n° 1 del 3 gennaio 2005 e successive modifiche ed integrazioni;
 2. le norme di cui agli articoli 119 ("*Recupero del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola*") e 120 ("*Patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola*").
5. Gli interventi urbanistico - edilizi ammissibili su detti edifici sono quelli previsti negli articoli del Titolo V per la classe di appartenenza di ciascun edificio rilevabile negli elaborati grafici di Livello B oppure nella "*Schedatura di rilevamento e classificazione del patrimonio edilizio esistente*" (per gli edifici rilevati). Nel caso in cui fra gli interventi ammessi vi siano interventi che consentano l'ampliamento ed il trasferimento di volumetria si applicano i parametri previsti agli articoli 43 e 44 della L.R. 1/05 e dagli articoli 119 ("*Recupero del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola*") e 120 ("*Patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola*").
6. Nelle aree contigue agli edifici e/o complessi edilizi appartenenti all'Ambito di cui al presente articolo sono consentiti i seguenti interventi:
- l'installazione dei "manufatti edilizi minori" previsti dall'art. 82;
 - la realizzazione di cantine, autorimesse e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
 - le sistemazioni a verde, la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso e di pavimentazioni, l'installazione di cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere (barbecue, piccoli forni, panchine, ecc).
7. I criteri di realizzazione delle strutture pertinenziali per il tempo libero (campi da tennis, piscine etc.), sono i seguenti:
- ubicazione nelle pertinenze dei fabbricati;
 - definizione di accorgimenti (collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale) efficaci per contenere l'impatto paesaggistico;
 - prevedere forme e materiali adeguati al contesto paesistico-ambientale, evitando elementi standardizzati;
 - dimostrazione di fattiva realizzazione in riferimento alla compatibilità con il sistema ambientale (bilancio idrico, etc.).
8. All'interno dell'"Ambito del territorio rurale a prevalente funzione ecologico - ambientale ":
- Non si applicano le norme di cui all'articolo 36 ("*Parcheggi con vincolo pertinenziale*").
 - Non è ammessa la realizzazione di garage fuori terra in deroga agli strumenti urbanistici vigenti di cui all'art. 9 della Legge 24 marzo 1989, n. 122.
 - È consentita la realizzazione di recinzioni unicamente su superfici superiori ad 1ha per i castagneti da frutto (come individuati nelle tavole del P.S. riguardanti l'uso del suolo) e/o solo per garantire la protezione ed interventi di rimboschimento. Le recinzioni devono essere realizzate con pali di legno infissi al suolo e reti a maglia sciolta e devono essere rimosse una volta che rimboschimento si sia affermato. Le recinzioni non devono andare a precludere i passaggi e la viabilità esistente.
 - È consentita la riconversione del castagneto ceduo in castagneto da frutto.
 - Non è ammessa la realizzazione di nuova viabilità per transito di mezzi meccanici se non per motivi strettamente legati alla manutenzione, taglio e utilizzazione del bosco

9. All'interno dell'"Ambito del territorio rurale a prevalente funzione ecologico - ambientale" si applicano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 comma 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., sono consentite le attività agricole e le attività connesse e integrative alle attività agricole, come definite dalla legislazione vigente. Nello specifico le attività integrative potranno comprendere funzioni di presidio umano sul territorio, commerciali, produttive, turistiche, di servizio, di supporto per svago, tempo libero, ricreazione e didattica, formazione e ricerca e quant'altro legato alla tipicità dei luoghi, purché strettamente interconnesse all'attività agricola. Sono altresì ammesse le attività di tipo ricettivo quali: bed and breakfast, affittacamere e case ed appartamenti per vacanze.

10. Negli interventi di frazionamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, nei cambi di destinazione d'uso con o senza opere e negli interventi di addizione volumetrica si applicano le seguenti norme:

- le norme di cui al Titolo II Capo III riguardanti l'ammissibilità e l'onerosità dei cambi di destinazione d'uso con l'esclusione delle norme riguardanti la dotazione di parcheggi con vincolo pertinenziale;
- le norme contenute nell'art. 42 della L.R. n° 1 del 3 gennaio 2005 e successive modifiche ed integrazioni
- le norme contenute all'art. 18 riguardanti la dimensione minima degli alloggi.

11. La realizzazione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti **criteri insediativi**:

- Gli edifici costruiti ex novo devono essere schermati rispetto alle visuali di pregio individuate nelle Tavole di Livello C.
- I nuovi edifici devono essere realizzati di norma nelle immediate vicinanze degli edifici esistenti in modo da formare con essi un aggregato rurale che risulti unitario e concluso.
- in assenza di preesistenze edilizie, quindi non potendo conseguire aggregazioni significative, si dovrà garantire comunque il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate.
- nel caso in cui il riuso di edifici esistenti comporti il trasferimento delle volumetrie in altro sito, tali volumetrie saranno ricostruite in prossimità di nuclei poderali esistenti.
- Non si può superare l'altezza dei due piani fuori terra nelle costruzioni ex novo e, negli ampliamenti, l'altezza degli edifici da ampliare.
- Si dovrà limitare al massimo l'abbattimento di piante adulte.
- La finitura delle facciate esterne deve essere in pietra a faccia vista oppure ad intonaco civile. È consentito comunque l'uso di legno, metallo e vetro.
- Negli ampliamenti e nelle trasformazioni si dovranno rispettare i caratteri architettonici, i materiali ed i colori degli edifici esistenti;
- Il tetto dovrà essere realizzato a doppia falda o padiglione con pendenza tradizionale; il manto di copertura deve essere realizzato in tegole e coppi oppure si può realizzare il tetto-giardino;
- Negli edifici da realizzarsi ex novo si potrà realizzare una superficie da adibirsi a loggiato o porticato solo su di un lato del fabbricato e con superficie non superiore al 25% della superficie coperta dello stesso edificio. Negli edifici esistenti, quando la realizzazione di porticati e loggiati è ammessa dalle norme di cui al Titolo IV, valgono le stesse regole che valgono per gli edifici costruiti ex novo.

- La planimetria del nuovo manufatto edilizio deve avere una forma planimetrica rettangolare con un rapporto lato lungo/lato corto maggiore o uguale a 1,25; forme diverse possono essere accettate in ragione dell'inserimento nel contesto e del valore architettonico dell'opera.
- Tutti i nuovi edifici devono essere collegati alla pubblica fognatura ovvero, quando ciò sia economicamente molto oneroso, si potrà ricorrere a sistemi locali di depurazione oppure a sistemi locali di accumulo e smaltimento, senza il ricorso alla sub-irrigazione.
- Nella realizzazione delle nuove fognature deve utilizzare il sistema della separazione fra acque meteoriche e reflue e, per quest'ultime, si deve garantire un elevato grado di impermeabilizzazione utilizzando tecniche appropriate quali la doppia fognatura.
- La realizzazione dei nuovi edifici o la modifica della situazione insediativa preesistente deve rispettare il disegno della rete scolante al sistema delle acque superficiali e sotterranee, per ottenere prestazioni ottimali in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico.

ART. 110 AMBITO DELLE AREE DI RISPETTO DEL FIUME FIORA

1. L'"Ambito delle aree di rispetto del Fiume Fiora" coincide con il territorio che la Tav. U6 del Piano Strutturale individua come appartenente Parco Fluviale del Fiume Fiora.

2. Coerentemente con quanto stabilito all'art. 31 delle Norme del P.S., il Regolamento Urbanistico, all'interno dell'Ambito, persegue i seguenti obiettivi di tutela e trasformazione:

- Tutela del corretto funzionamento dei processi ecologico - naturali all'interno del territorio comunale, nonché l'equilibrio fra questi ed i processi antropici garantiti dalla presenza di aree a basso grado di antropizzazione come le aree boscate ed i reticoli idraulici
- Tutela delle emergenze vegetazionali (estensive e puntuali) per preservare la qualità paesaggistica e la qualità ambientale del territorio
- Tutela della fauna presente per preservare la qualità ambientale del territorio

3. All'interno dell'Ambito di cui al presente articolo si applicano le norme di cui all'art. 108 ("L'Ambito del territorio rurale a prevalente funzione agricola") con le seguenti integrazioni:

- Si prevede il mantenimento ed il ripristino delle aree boscate ed il divieto di introduzione di essenze estranee ed infestanti. Nel caso di interventi di rimboschimento è richiesto l'uso di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna con preferenza per gli alberi da frutto selvatici e per la vegetazione riparia.
- Si prevede il mantenimento e il ripristino delle colture tradizionali ed eventuale riconversione di quelle improprie. Per le radure incolte e abbandonate, in alternativa all'impianto o ripristino di colture tradizionali, è consentito l'allevamento zootecnico allo stato semibrado in aree organizzate a pascolo arborato.
- Si prevede il mantenimento della viabilità esistente compreso quella vicinale e poderale ed è fatto divieto di asfaltatura delle stesse; sono consentiti solo limitati interventi di adeguamento che non determinino alterazioni morfologiche. Nuove infrastrutture saranno ammesse esclusivamente se strettamente funzionali all'esercizio delle attività agricole, di vigilanza e per la sicurezza antincendio

- Relativamente agli impianti tecnologici e alla viabilità di nuova realizzazione ovvero per gli interventi di trasformazione delle strutture esistenti si prescrive la messa in opera di opportuni trattamenti per ridurne o annullarne il loro impatto visivo. Si prescrive inoltre la messa in atto di accorgimenti tecnici necessari affinché dette opere non ostacolino il passaggio della fauna presente nell'Ambito

ART. 111 AMBITO DEI NUCLEI RURALI

1. Sono denominati “*Nuclei rurali*” gli aggregati sparsi nel territorio rurale caratterizzati (anche da un punto di vista tipologico) da una evidente funzione residenziale non legata, neanche storicamente, all'utilizzo agricolo della campagna circostante.
2. All'interno del perimetro dei “*Nuclei rurali*” non si applicano le vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione del territorio rurale, né si applicano le disposizioni di cui al xxxx. E’ altresì consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, presenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.
3. Sugli edifici facenti parte dei “Nuclei Rurali” si applicano le norme di cui al Titolo IV (Il patrimonio edilizio esistente). Gli interventi urbanistico - edilizi ammissibili su detti edifici sono quelli previsti negli articoli del Titolo IV per la classe di appartenenza di ciascun edificio rilevabile alle Tavole di Livello B oppure nella “*Schedatura di rilevamento e classificazione del patrimonio edilizio esistente*” (per gli edifici rilevati).
5. Qualora fra gli interventi di cui al comma 4 siano presenti l'*addizione funzionale* e l'*addizione volumetrica* si potranno consentire ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni alloggio e fino ad un massimo di 300 metri cubi e del 10 per cento del volume esistente per gli edifici con destinazione diversa dalla residenza.
6. All'interno del perimetro dei “*Nuclei rurali*”:
 4. Si applicano le norme di cui all'articolo 36 (“*Parcheggi con vincolo pertinenziale*”).
 5. È ammessa la realizzazione di garage fuori terra in deroga agli strumenti urbanistici vigenti di cui all'art. 9 della Legge 24 marzo 1989, n. 122.
 6. Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici.
7. L’ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti criteri insediativi:
 - Nel caso in cui il riuso di edifici esistenti comporti il trasferimento delle volumetrie in altro sito, tali volumetrie saranno ricostruite in prossimità di nuclei poderali esistenti.
 - Negli interventi di ampliamento degli edifici esistenti si può superare l'altezza degli edifici da ampliare.
 - Si dovrà limitare al massimo l’abbattimento di piante adulte.
 - La finitura delle facciate esterne deve essere in pietra a faccia vista oppure ad intonaco civile. È consentito comunque l’uso di legno, metallo e vetro.
 - Negli ampliamenti e nelle trasformazioni si dovranno rispettare i caratteri architettonici, i materiali ed i colori degli edifici esistenti;
 - Il tetto dovrà essere realizzato a doppia falda o padiglione con pendenza tradizionale; il manto di copertura deve essere realizzato in tegole e coppi oppure si può realizzare il tetto-giardino;

- Negli edifici esistenti, quando la realizzazione di porticati e loggiati è ammessa dalle norme di cui al Titolo IV, la realizzazione degli stessi potrà avvenire solo su di un lato del fabbricato e con superficie non superiore al 25% della superficie coperta dello stesso edificio.

8. Nelle pertinenze degli edifici e/o complessi edilizi appartenenti ai "*Nuclei rurali*" sono consentiti i seguenti interventi:

- l'installazione dei "manufatti edilizi minori" previsti dall'art. 82;
- la realizzazione di cantine, autorimesse e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- le sistemazioni a verde, la realizzazione di i parcheggi pertinenziali a raso e di pavimentazioni, l'installazione di cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere (barbecue, piccoli forni, panchine, ecc);

9. I criteri di realizzazione delle strutture pertinenziali per il tempo libero (campi da tennis, piscine etc.), sono i seguenti:

- ubicazione nelle pertinenze dei fabbricati;
- definizione di accorgimenti (collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale) efficaci per contenere l'impatto paesaggistico;
- prevedere forme e materiali adeguati al contesto paesistico-ambientale, evitando elementi standardizzati;
- dimostrazione di fattiva realizzazione in riferimento alla compatibilità con il sistema ambientale (bilancio idrico, etc.).

10. All'interno del perimetro dei "*Nuclei rurali*", ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 comma 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., sono consentite le seguenti attività:

R - Attività Residenziale

R1. - residenze;

R2. - le strutture ricettive extra - alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della L.R. 42/2000);

I - Attività Industriale e Artigianale

I1. - Attività Industriali e Artigianali di base con Sul fino a 400 mq;

C - Attività Commerciale

C1. - commercio al dettaglio negli esercizi di vicinato con Sul < 200 mq;

C7. - pubblici esercizi; bar, ristoranti. pizzerie, birrerie, self service e simili;

C8. - attività artigianali a servizio della residenza e/o della persona: panetterie, pasticcerie, rosticcerie da asporto, parrucchiere, estetista e simili

T - Attività Turistico - Ricettiva

T1. - alberghi, hotel, motel, pensioni;

T3. - Bed and breakfast, affittacamere e case ed appartamenti per vacanze ;

T7. - aree di sosta per camper e roulotte;

D - Attività Direzionale

D1. - uffici, studi professionali

D3. - agenzie turistiche ed immobiliari.

S - Attività di Servizio

S1. - servizi pubblica amministrazione ed amministrativi in genere: servizi comunali, provinciali, etc., servizi della protezione civile, della giustizia, della pubblica sicurezza e militari, servizi postali, telefonici e di gestione di servizi pubblici (acqua, gas, etc.);

S5. - servizi per il culto; chiese, conventi, cappelle, oratori, canoniche;

S9. - Servizi sportivi: palestre e centri benessere, piscine, palazzi dello sport, campi sportivi coperti e scoperti;

S10. - Servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense;

S11. - Impianti tecnologici: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue, impianti per la telefonia fissa e mobile, tec.;

V - Verde Pubblico

V1. - parchi, parchi attrezzati, parchi gioco, piazze alberate;

V2. - aree e percorsi attrezzati per il passeggio e l'escursione;

V3. - verde di arredo stradale e pubblico in genere;

P - Parcheggi pubblici o di uso pubblico

P1. - parcheggi a raso;

11. Per Il cambio di destinazione d'uso si applicano le norme contenute agli articoli 37 e 38 riguardanti l'ammissibilità e l'onerosità degli stessi cambi di destinazione.

12. Negli interventi di addizione volumetrica, oppure nei cambi di destinazione d'uso, nei frazionamenti o negli accorpamenti non possono essere realizzate attività produttive con Sul maggiore di 400 mq e attività commerciali con Sul maggiore di 2.000 mq

13. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari esistenti e nei cambi di destinazione d'uso non è ammessa la formazione di alloggi di dimensione inferiore a mq 55; la regola vale sia per gli alloggi frazionati, sia per gli alloggi creati in seguito al frazionamento. Gli alloggi in aumento derivati da frazionamento o da un cambio di destinazione d'uso devono essere decurtati dagli "Alloggi da recupero disponibili" di cui alle tabelle presenti nell'Allegato A.

ART. 112 AMBITO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI

1. Nelle Tavole di Livello A sono individuate con apposito segno grafico due zone destinate ad attività produttive nel territorio rurale: l'“*Allevamento Agricolo Ginestreti*” e l'“*G.A.I.T.*” (ex Amiata Salumi) in località Fornacina. Sono due attività esistenti per le quali il Regolamento Urbanistico, in coerenza con quanto previsto dall'art. 48 del Piano Strutturale, stabilisce le regole di cui ai punti seguenti.

2. Le aree classificate come “*Aree per attività produttive nel territorio rurale*” corrispondono alla zona territoriale omogenea di tipo “D”, con riferimento alla classificazione di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444

3. Gli edifici esistenti sono classificati in Classe IVb; ad essi si applicano le norme previste al Titolo IV (Il patrimonio edilizio esistente) e su di essi sono ammessi i seguenti interventi urbanistico - edilizi (come stabilito nell'articolo citato):

- la manutenzione ordinaria senza mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili;
- la manutenzione ordinaria recante mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili;
- la manutenzione straordinaria;
- il restauro e risanamento conservativo;
- la ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 e R4;
- le addizioni funzionali;
- le addizioni volumetriche ;
- la sostituzione edilizia ;
- la ristrutturazione urbanistica;

4. Nella realizzazione degli interventi di cui al punto si deve rispettare i seguenti parametri urbanistico - edilizi:

- è concesso un incremento "una tantum" della Superficie utile lorda (**SUL**) fino al 30% della SUL e fino al 30% del volume esistente al momento dell'entrata in vigore del Piano Strutturale;
- il Rapporto di copertura (**RC**) non può superare il limite del **50%**.
- la Superficie permeabile di pertinenza (**SPP**) non può essere inferiore al **30%**
- l'altezza massima (**H**) non può superare quella dell'edificio da ampliare

5. Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricate, le distanze minime dai confini e dagli spazi pubblici si rimanda a quanto contenuto all'art. 15.

6. Nella realizzazione degli interventi si dovranno inoltre rispettate le seguenti prescrizioni di ordine generale:

- si dovrà verificare la fattibilità geologica degli interventi oltre a garantire il mantenimento della funzionalità idraulica del contesto d'intervento (efficienza della rete idrologica e minimizzazione dell'impermeabilizzazione superficiale);
- verifica dell'efficacia del sistema di depurazione e smaltimento delle acque reflue sia rispetto all'attuale attività sia rispetto al suo potenziamento in ragione del previsto ampliamento di SUL;
- riqualificazione ambientale dell'intera area tramite la realizzazione di fasce alberate di separazione dell'attività produttiva dal contesto agricolo

7. Nelle "Aree per attività produttive nel territorio rurale" non è ammesso, in nessun caso, il cambio di destinazione d'uso

ART. 113 AMBITO DEGLI INTERVENTI STRATEGICI

1. In coerenza con quanto stabilito nel Titolo III del Piano Strutturale ("*Le Strategie di Intervento*"), il Regolamento Urbanistico individua gli "*Interventi Strategici del Territorio Rurale*", già elencati nel Titolo III sopra richiamato, che l'Amministrazione Comunale ritiene realizzabili nel quinquennio di prima applicazione del presente piano.

2. Per ogni intervento strategico il Regolamento Urbanistico specifica sia dal punto di vista normativo che localizzativo le aree, già individuate dal P.S in maniera generica, dove si applica una normativa speciale rispetta a quella generale delle area rurali. Per ogni area gli interventi ammessi e le relative prescrizioni sono specificate in una Scheda Norma individuata nelle tavole di Livello A con apposito segno grafico e dalla sigla PU seguita da un numero progressivo.

L'Allegato E alle presenti norme contiene tutte le Schede Norma degli "*Interventi Strategici del Territorio Rurale*".

3. In ciascuna Scheda Progetto sono indicati:

- l'individuazione cartografica e fotografica dell'aria di intervento
- i parametri urbanistico - edilizi da rispettare;
- le attrezzature ed i servizi che è necessario realizzare per attuare l'intervento;
- l'eventuali prescrizioni progettuali da rispettare;
- le classi di fattibilità dell'intervento;
- le modalità di attuazione dell'intervento;
- la disciplina urbanistica delle aree di cui trattasi ante e post intervento.

4. La realizzazione degli "*Interventi Strategici del Territorio Rurale*" è subordinata all'approvazione di un Progetto Unitario ai sensi dell'art. 13.

5. Il perimetro con il quale, nelle tavole del Regolamento Urbanistico e nella Scheda Norma, viene individuato ogni singolo Intervento Strategico ha carattere prescrittivo ma è suscettibile di rettifiche ed aggiustamenti in sede di approvazione del Progetto Unitario ogni qualvolta esso cada in prossimità, ma non coincida esattamente con gli elementi materiali del territorio assunti per la sua definizione (quali ad esempio strade, confini catastali e di proprietà, recinzioni, fossati, manufatti esistenti, ecc.). Le eventuali rettifiche ed aggiustamenti che, in funzione della scala di maggior dettaglio, il Comune riconosca necessari per ricondurre il perimetro in corrispondenza a detti riferimenti, non costituiscono variante al Regolamento urbanistico.

6. In attesa dell'approvazione del Progetto Unitario sugli edifici esistenti inseriti all'interno delle aree destinate agli "*Interventi Strategici del Territorio Rurale*" non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia R4, fatte salve le diverse prescrizioni contenute in ciascuna Scheda Progetto.

7. Le aree soggette alla realizzazione degli "*Interventi Strategici del Territorio Rurale*" la cui disciplina è specificata nelle Schede Norma (contrassegnate dalla sigla PU) di cui all'Allegato E sono le seguenti:

- **PU 01** - Recupero del Rifugio Forestale Fonte alle Monache - Foglio 1 Particelle 80 (parte), 23 e 25
- **PU 02** - Realizzazione di impianto di depurazione in località Fornacina - Foglio: 30 Particelle: 211-213-214-215(parte)-216(parte)
- **PU 03** - Recupero Convento della S.S. Trinità - Foglio: 48 Particelle: 45,47,48, 66, 68 e 363
- **PU 04** - Realizzazione di campeggio e area sosta camper in località Selva-Crocione - Foglio: 51 Particella: 155

CAPO II LA DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' AGRICOLA E DELL'ATTIVITA' BOSCHIVA

ART. 114 LE AREE BOSCHIVE: NORME GENERALI

1. Ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale 39/2000, è definito bosco "qualsiasi area di estensione non inferiore a 2.000 mq e di larghezza maggiore di 20 m, misurata al piede delle piante di confine, coperta da vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, che abbia una densità non inferiore a cinquecento piante per ettaro oppure tale da determinare, con la proiezione delle chiome sul piano orizzontale, una copertura del suolo pari ad almeno il venti per cento. Costituiscono altresì bosco i castagneti da frutto e le sugherete".
2. Laddove la precisa individuazione del bosco fosse dubbia, all'atto della richiesta di qualsiasi opera di trasformazione del suolo dovrà essere presentata un'autocertificazione, sottoscritta da tecnico abilitato, che attesti l'effettiva assenza del bosco stesso nell'area d'intervento.
3. Non sono considerati boschi gli impianti arborei o arbustivi di specie vegetali forestali utilizzate come specie principale e/o secondaria in impianti di arboricoltura da legno.
4. Le aree del territorio aperto in fase di rinaturalizzazione, o con bosco in formazione, possono essere recuperate per l'attività agricola solo a seguito di autorizzazione degli uffici competenti.
5. Le aree boschive sono tutelate dal RU per il mantenimento del corretto funzionamento dei processi ecologico - naturali all'interno del territorio comunale, nonché per l'equilibrio fra questi ed i processi antropici garantiti dalla presenza di aree a basso grado di antropizzazione come le aree boschive ed i reticoli idraulici.
6. La conservazione e il potenziamento dell'assetto vegetazionale delle aree boschive esistenti è finalizzato:
 - alla difesa geomorfologia e idrogeologica del territorio;
 - allo sviluppo di attività turistiche compatibili;
 - alla tutela della varietà delle specie vegetali autoctone e faunistiche presenti nel territorio.
7. All'interno delle aree boschive, così come individuate al comma 1, sono vietati i seguenti interventi:
 - nuova edificazione, fatta salva le opere pubbliche per la salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente;
 - riduzione delle superfici boschive. Nelle aree degradate di bosco ceduo o misto, limitrofe ai centri abitati, alle zone artigianali, o ad insediamenti artigianali isolati, sono ammessi interventi di riqualificazione del patrimonio boschivo, che consentano di intervenire sui margini del bosco consentendo un corretto inserimento delle infrastrutture e dei fabbricati e delle loro pertinenze. Per tali interventi dovranno essere presentati progetti specifici di riqualificazione dell'area. L'intervento di riqualificazione dovrà prevedere rimboschimenti compensativi;
 - qualsiasi forma di nuova edificazione nei terreni boschivi ancorché percorsi da fuoco per un periodo di dieci anni, fatto salvo quanto previsto dagli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio.
8. Inoltre è vietato l'abbattimento e l'espanto dei boschi ripariali, e in genere della vegetazione igrofila, se non per necessità legate al corretto assetto idrogeologico dell'area, ovunque sia presente nel territorio rurale e

aperto, e in particolare nella zona delle aree golenali, e nella zona degli alvei fluviali, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie, nel qual caso i predetti elementi vegetazionali vanno sostituiti, nelle stesse posizioni e giaciture, nonché con esemplari delle medesime specie.

9. Sono ammessi i seguenti interventi:

- quelli finalizzati al miglioramento della gestione del patrimonio forestale ed in particolare quelli tendenti ad aumentarne la stabilità e quelli di prevenzione degli incendi boschivi attraverso la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione di strade forestali, di piste forestali, di piste temporanee di esbosco, di piste tagliafuoco, di condotte, canali temporanei e linee di esbosco, in tutti i casi di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, e non pavimentate con materiali impermeabilizzanti, nonché di imposti o piazzali permanenti o temporanei per il deposito del legname;
- realizzazione di torrette in legno per l'avvistamento degli incendi;
- realizzazione di invasi e/o punti di riserva d'acqua per antincendio.

ART. 115 LE AREE BOScate: LA GESTIONE

1. Le aree Boscate presenti sul territorio comunale sono classificate in:

- Faggeta ed alto fusto
- Bosco di conifere ad alto fusto
- Castagneto da frutto
- Bosco ceduo
- Bosco ceduo degradato
- Vegetazione riparia

2. Faggeta e Bosco di conifere ad alto fusto. I boschi collocati lungo le pendici dell'Amiata costituiti da faggio e da conifere hanno un governo di gestione ad alto fusto, che il PS e il RU, considerano come invariante, rappresentando una connotazione fondamentale del paesaggio.

3. Le aree boscate appartenenti a tale governo devono continuare ad essere gestite come bosco di alto fusto secondo piani di taglio e diradamento approvati dagli Enti competenti in materia ai sensi della L.R. n. 39/2000. Alcune porzioni di aree boscate di proprietà comunale sono gestite dal Consorzio Forestale dell'Amiata secondo piano di tagli approvati e recepiti con delibera CC n° 30 del 06/04/00.

4. La disciplina delle aree agricole prevista dalla L.R. n. 1/05 e successive modificazioni ed integrazioni non si applica alle aree boscate classificate come "faggeta ad alto fusto".

5. Il RU promuove la conversione dei boschi da ceduo ad alto fusto per la valorizzazione delle risorse ambientali, soprattutto con in aree idonee per condizioni edafiche e giacitura. Tale conversione può riguardare prevalentemente i castagneti da legno che grazie ad innesti, 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. 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.

6. In caso di attacchi fitosanitari al castagno (come per esempio Cancro del Castagno provocato da *Criphonectria parasitica* e al Mal dell'inchiostro provocato da *Phytophthora cambivora* o l'insetto Cinipide galligeno *Dryocosmus koriphilus*) è consentita a scopi fitosanitari la ceduzione dei soggetti interessati, secondo quanto previsto dalla normativa forestale vigente.

7. Bosco ceduo, bosco ceduo degradato. Il bosco di castagno con governo a ceduo è ubicato nella fascia altimetrica più alta del Comune di Santa Fiora, mentre escluse le zone a castagneto da frutto, a pineta e l'area boscata intorno al convento della SS Trinità, il bosco ceduo di macchia mediterranea caratterizzata da leccio, cerro e roverella interessa la parte più bassa del territorio, nei sistemi di paesaggio Alta valle del Fiume Fiora e Alta valle del fiume Albegna.

8. Il RU prescrive, dove le condizioni edafiche e di fertilità dei suoli lo consentono, su entrambe le aree boscate a ceduo, l'allungamento del turno di taglio 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.

9. 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 di dissesto idrogeologico.

10. Le modalità di esecuzione del taglio nei boschi cedui sono disciplinate dalle Prescrizioni di massima per la Provincia di Grosseto.

11. Castagneto da frutto. Il RU ammette e incentiva, dove possibile:

- la trasformazione del castagneto da legno in castagneto da frutto;
- l'innesti con varietà qualitativamente superiori per aumentare la produzione di bastarda rossa, cece, marrone, appartenenti alla certificazione IGT Castagna del Monte Amiata;
- la difesa fitosanitaria dei castagneti da frutto da attacchi di Cancro del Castagno (*Criphonectria parasitica*), di Mal dell'inchiostro (*Phytophthora cambivora*) e dall'insetto Cinipide galligeno (*Dryocosmus koriphilus*)
- la ceduzione dei soggetti ammalati, secondo quanto previsto dalla normativa forestale vigente.

12. Bosco ceduo degradato. Nelle aree degradate molti fattori limitano le possibilità operative e riducono lo sviluppo della vegetazione boscata verso stadi più evoluti. Questo vale per la aree soggette a maggior pendenza e quindi ad erosione, o su suoli molto superficiali o quasi assenti con rocciosità affiorante o dotati di bassa fertilità.

13. Per il recupero di tali aree bisogna procedere all'eliminazione della 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, ad esempio: leccio, roverella, orniello o cerro per terreni tendenzialmente calcarei o di media composizione.

14. Vista la presenza di aree degradate di bosco ceduo, limitrofe ai centri abitati, alle zona artigianali (Loc. Fontespilli), o ad insediamenti artigianali isolati Loc. Il Termine, sono ammessi interventi di riqualificazione del patrimonio boschivo, che consentano di intervenire sui 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.

15. Rimboschimenti. Per i nuovi rimboschimenti si dovranno utilizzare specie autoctone locali condizionando la scelta in funzione della vegetazione esistente e tra quelle contenute nell'Allegato A della L.R. n. 39/2000 "Legge forestale della Toscana".

16. 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.

17. Nell'ottica di produzione di biomassa ligno-cellulosica a fini energetici, nel rimboschimento attuabile appare auspicabile l'impianto di colture arboree a breve ciclo da destinare a tali produzioni, tra l'altro finanziate con il nuovo PSR 2007-2013.

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

19. Verde nelle 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 autoctone e caducifoglie ed equipaggerà un sistema di spazi aperti connesso ai sistemi vegetali del territorio aperto. Dovranno essere utilizzate specie arboree autoctone caducifoglie, scelte tra quelle contenute nell'Allegato A della L.R. n. 39/2000, "Legge forestale della Toscana".

ART. 116 LE BONIFICHE AGRARIE E LA DIFESA DEL SUOLO

1. In tutto il territorio rurale di cui al Titolo VII è ammessa la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo e di protezione dei terreni, di opere di difesa idraulica e di stabilizzazione delle sponde, di canalizzazioni, e simili, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione, e facendo ricorso, per le opere di protezione dei terreni, quali terrazzamenti, ciglionamenti, ai materiali tradizionali, sistemati nelle forme tipiche, nonché, per le altre opere di difesa del suolo e di difesa idraulica, di stabilizzazione delle sponde, di canalizzazione, e simili, almeno tendenzialmente, alle tecniche dell'ingegneria naturalistica e alla rinaturalizzazione del reticolo idrografico.

2. La bonifica agraria è il complesso delle opere e dei lavori che interessano il profilo planimetrico di un determinato territorio che si eseguono per rendere produttive le terre infruttifere e insalubri; è una pratica di gestione territoriale disciplinata dalla legge regionale n.78/98 modificata con legge regionale n.4/2004 . Le bonifiche agrarie non sono ammesse:

- nei siti di interesse regionale;
- lungo i corsi d'acqua;
- all'interno dell'"Ambito del territorio rurale a prevalente funzione ecologico - ambientale"

3. La bonifica agraria è autorizzata dal comune, previa acquisizione dei pareri degli enti competenti in materia, tramite la presentazione di specifiche perizie geologiche e idrologiche, estese territorialmente per quanto necessario, che ne accertino la fattibilità per quanto riguarda gli aspetti tecnici e migliorino effettivamente le condizioni pedologiche del sito.

4. Gli interventi ammessi durante la bonifica agraria sono rappresentati dalle attività di scavo, di ripristino del profilo del terreno, di spietramento e di sistemazione idraulico-agrarie per destinare l'area bonificata a successive coltivazioni.
5. Le rocce di grandi e piccole dimensioni ottenute durante i lavori di bonifica agraria devono essere riutilizzati in sito per opere collaterali (muretti, lastricati e fossetti) e non possono essere oggetto di commercializzazione.
6. Il materiale, residuo della bonifica, può essere trasferito all'interno del fondo o dei fondi contigui, ancorché di proprietà diverse, o in caso di materiali di risulta deve essere conferito gratuitamente in discarica autorizzata o in piazzali di stoccaggio. I materiali possono essere, nel caso se ne ravvisino le condizioni, riutilizzati dal comune, o messi a disposizione dal comune stesso, previo eventuale trattamento, per la realizzazione di opere pubbliche, nel rispetto della normativa vigente (L 98/2013 e DM 161/2012 e smi).

ART. 117 I PROGRAMMI AZIENDALI PLURIENNALI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE: REGOLE GENERALI

1. L'attuazione del programma aziendale è subordinata alla stipula di una apposita convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) registrata, trascritta e corredata da idonee garanzie fideiussorie, di almeno pari durata, in relazione agli impegni assunti dal richiedente, attraverso cui, oltre a quanto stabilito dalle vigenti norme regionali e/o provinciali, si devono garantire specificatamente:
 - in coerenza con quanto previsto dal PS, il mantenimento della destinazione d'uso delle nuove abitazioni ed annessi agricoli;
 - la realizzazione delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica previste nella superficie aziendale, ovvero, previo assenso della Amministrazione Comunale, in aree di proprietà pubblica o in altre aree motivatamente individuate;
 - nel caso di modifica di destinazione d'uso tali pertinenze, trattandosi di zone classificate TERA, così come disposto dal PTC della Provincia di Grosseto, non potranno comunque essere alla metà di quella necessaria alla costruzione. In difetto di tali pertinenze si applicano le disposizioni previste dall'art. 45 della LRT 01/2005 e smi.
2. Le opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica devono essere scelte tra le seguenti:
 - manutenzione, restauro, ripristino della rete drenante naturale;
 - manutenzione, restauro, ripristino, realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali (terrazzamenti, ciglionamenti, scoline, acquadocci, ecc.);
 - manutenzione, restauro e ripristino della viabilità storica minore, comunale o vicinale, comprese le fossette laterali e l'eventuale vegetazione di corredo;
 - manutenzione e/o restauro dei manufatti di rilevanza storico-culturale o testimoniale (tabernacoli, edicole, croci votive, ecc.; muri di confine stradale; ecc.);
 - integrazione della rete di connessione ecologica: vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua; fasce di vegetazione lineare, arborea e/o arbustiva, a separazione di aree agricole di pari qualità colturale e/o in continuità con fasce di vegetazione lineare esistenti al di fuori dei confini di proprietà e/o con boschi o macchie di bosco;

- conversione di boschi cedui in boschi di alto fusto;
- conservazione, tutela e recupero di sorgenti, punti di captazione idrica e strutture ad essi correlate (depositi, lavatoi, pozze di raccolta, ecc.);
- l'obbligo per i proprietari e gli aventi causa alla esecuzione delle opere colturali e alla manutenzione ambientale;
- la manutenzione delle eventuali opere di urbanizzazione, ivi compresa la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di viabilità vicinale o poderale;
- il rispetto delle misure di prevenzione degli incendi.

3. Ai sensi del art. 42 della L.R. n. 01/2005 le costruzioni rurali ad uso "annessi agricoli" sono ammesse senza che il P.A.P.M.A.A. costituisca piano attuativo, fino ai seguenti limiti volumetrici a seconda dei sistemi di paesaggio individuati nella Tav. U03 del Piano Strutturale:

- **R 9.2 Il Cono dell'Amiata** - Annessi agricoli con volumetria massima uguale o inferiore a mc 1000;
- **R 9.3 Le Pendici dell'Amiata** - Annessi agricoli con volumetria massima uguale o inferiore a mc1.500;
- **R 10.2 L'Alta valle del Fiora** - Annessi agricoli con volumetria massima uguale o inferiore a mc1.800;
- **R.10.1 L'Alta Valle dell'Albegna** - Annessi agricoli con volumetria massima uguale o inferiore a mc 1.800;

4. Per le nuove abitazioni rurali il P.A.P.M.A.A. avrà valore di Piano attuativo per una volumetria superiore ai 600mc. Le cantine vitivinicole dovranno rispettare il limite massimo di 1500 mc di volume fuori terra, con la possibilità di realizzare i volumi necessari eccedenti tali limite in area interrata sfruttando la morfologia del terreno per un corretto inserimento.

5. Fatte salve le disposizioni più restrittive che regolano i singoli ambiti territoriali, non sono tenute alla presentazione del programma aziendale le aziende agricole che effettuino interventi su edifici agricoli esistenti, a condizione che tali interventi:

- non eccedano la sostituzione edilizia;
- non comportino modifiche alla destinazione d'uso degli edifici esistenti.

6. Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal programma aziendale deve essere determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonico - funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti su uno o più appezzamenti di proprietà dell'azienda richiedente. Le nuove costruzioni sono ammesse solo ove si dimostri l'impossibilità di procedere mediante ampliamento, sostituzione edilizia ovvero demolizione e ricostruzione delle consistenze esistenti.

7. Nell'ambito dei programmi aziendali il frazionamento di aziende agricole, preordinato o meno ad atti di trasferimento immobiliare ed accompagnato o meno dal cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, deve comunque prevedere, attraverso apposite obbligazioni contenute nella relativa convenzione o atto unilaterale d'obbligo, l'indissolubilità del rapporto pertinenziale tra gli edifici e i fondi individuati quali loro pertinenze esclusive per un periodo di almeno 10 anni.

8. Nel caso di trasferimento parziale di fondi agricoli attuato al di fuori del programma aziendale, a titolo di compravendita o ad altro titolo che consenta comunque il conseguimento del titolo abilitativo, su tutti gli appezzamenti di terreno risultanti è vietata la realizzazione di nuovi edifici nei dieci anni successivi al frazionamento. Il divieto non si applica nei casi espressamente previsti dalla LR n. 01/2005 e smi.

9. I rapporti massimi tra volumi edilizi complessivi esistenti e realizzabili e superfici fondiarie, di cui all'art. 2 comma 1 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 01/05 (rapporti fra edifici rurali utilizzati per la conduzione del fondo e le superfici fondiarie), sono individuati dalle presenti norme, secondo le classi di cui alla scheda 9A punto 5 del PTC, nei limiti dei tetti massimi sotto riportati:

- 400 mc/ha di volumetria massima per colture orto - florovivaistiche specializzate;
- 125 mc/ha per oliveti in coltura specializzata e seminativi irrigui
- 125 mc/ha (incrementabili a 200 in caso di allevamento intensivo) per colture erbacee irrigue,
- 100 mc/ha per colture erbacee asciutte, prati asciutti e seminativi semplici e arborati asciutti;
- 3 mc/ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno
- 2 mc/ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato

ART. 118 NUOVI EDIFICI AD USO AGRICOLO

1. La costruzione di nuovi edifici stabili ad uso agricolo e specificatamente di residenze è consentita, fatte salve le restrizioni disposte dalle presenti norme, solo a favore di imprenditori agricoli professionali (IAP) a titolo principale, *dei salariati agricoli assunti a tempo indeterminato e dei familiari coadiuvanti, fermi restando i vincoli di superfici fondiarie minime coltivate e di impiego di ore lavoro.*

2. Le residenze e gli annessi agricoli, sono realizzabili, previa approvazione di apposito Programma Aziendale (PAPMAA) e nel rispetto delle superfici fondiarie minime definite nelle norme del PTC della Provincia di Grosseto in funzione dell'articolazione del sistema territoriale e degli obiettivi programmatici perseguiti dal P.S. e dal presente R.U..

3. Le nuove residenze, entro un limite massimo di 150,00 mq. e minimo di 70mq di superficie utile lorda/cad., sono consentite esclusivamente ad uso degli imprenditori agricoli professionali e dei salariati agricoli assunti a tempo indeterminato (1728h anno) in presenza di una superficie agraria utilizzabile (SAU) comunque non inferiore a tre ettari. Tale superficie minima è riferita sia alle residenze di nuova costruzione che quelle ottenute mediante riuso di volumi derivanti da annessi agricoli.

ART. 119 RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA.

1. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola sono consentiti, di norma, gli interventi di cui all'articolo 43 della Legge n°01/2005 e s.m.i.

2. È in ogni caso consentito agli edifici e alle attrezzature esistenti nel territorio rurale di cui al Titolo VII l'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 anche con un ampliamento fino al 10% del volume esistente.

- 3.** Si consente il cambio di destinazione d'uso per le aziende agricole con superficie fondiaria inferiore ai minimi di cui all'art. 23, comma 11 del PTC, anche senza presentazione di P.A.P.M.A.A., per attività residenziali, ricettive o produttive - commerciali esclusivamente per i fabbricati con dimensioni pari o superiori a 170 mc.
- 4.** Il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli, trattandosi di zone classificate TERA, è subordinato alla individuazione di una area pertinenziale di superficie, così come disposto dal PTC della Provincia di Grosseto, non potranno comunque essere inferiori alla metà di quella necessaria alla costruzione. In difetto di tali pertinenze si applicano le disposizioni previste dall'art.45 della LRT 01/2005 e smi
- 5.** I cambi di destinazione d'uso degli edifici agricoli, non più necessari alla conduzione del fondo, sono consentiti nelle modalità previste dalla LR n. 01/2005. Essi potranno comportare la realizzazione di non oltre 20 alloggi complessivamente su tutto il territorio comunale per una SUL complessiva di 2000mq. Non è comunque consentito il cambio di destinazione d'uso delle costruzioni precarie e/o in materiali leggeri (legno, lamiera, ecc.). Nelle aziende agricole con fondi superiori alle superfici fondiarie minime definite dall'articolo 236, comma 110, delle norma del P.T.C. della Provincia di Grosseto, il cambio di destinazione d'uso è soggetto alla approvazione di un apposito Piano Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale predisposto ai sensi della L.R. n° 01/2005 e smi, "Norma per il governo del territorio" .
- 6.** Il cambio di destinazione d'uso da attività agricola a residenziale, turistico - ricettiva, etc. è assimilabile a nuovo impegno di suolo per cui le nuove "quantità" (s.u.l., alloggi, posti letto, etc.) devono essere sottratte da quelle disponibili sotto la voce "*da recupero*" nelle tabelle di cui all'Allegato A
- 7.** Per gli edifici sopra a 170 mc e realizzati con strutture murarie tradizionali e classificati non i classe 1 e 2 ai sensi del Titolo IV, , il Ru ammette un incremento dell'altezza (massimo 60 cm) finalizzato al raggiungimento dei requisiti di abitabilità altrimenti non presenti senza che ciò comporti un aumento di unità immobiliari
- 8.** I piccoli annessi esistenti (regolarmente autorizzati) che non rispettano i criteri insediativi di cui agli articoli 108 e 109, se abbattuti e ricostruiti "conformi", beneficiano di un bonus in aumento pari al 30% del volume realizzabile fino a un massimo di 80mc in ragione della proprietà fondiaria posseduta.
- 9.** I trasferimenti di volumi di edifici esistenti, compresi all'interno di P.A.M.A.A., sono consentiti nel rispetto dei seguenti criteri:
- la ricostruzione deve avvenire secondo i criteri insediativi definiti agli articoli 108 e 109;
 - non è ammesso il trasferimento di volumetria per gli edifici classificati in classe 1 e 2 ai sensi del Titolo IV
- 10.** I trasferimenti delle volumetrie degli edifici esistenti, non compresi all'interno di P.A.M.A.A., dovranno rispettare, oltre ai criteri definiti sopra, i seguenti ed ulteriori criteri:
- il trasferimento deve necessariamente realizzare un minor impatto sul territorio della nuova collocazione rispetto alla vecchia, 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;
 - in ogni caso la nuova localizzazione non si potrà superare la distanza di 300 ml dalla localizzazione preesistente.
- 11.** Gli interventi che comportino ristrutturazione urbanistica , che superano i limiti di cui al punto 10 sono consentiti previa approvazione di apposito piano di miglior manto agricolo ambientale . In presenza di ristrutturazioni urbanistiche e/o trasferimenti di volumetrie riguardanti costruzioni con superficie utile lorda superiore a 300 mq, o in casi in cui non sia possibile effettuare aggregazioni con altri fabbricati e/o centri aziendali, non esistenti nell'azienda agricola, il piano assume valore di Piano attuativo.

12. Relativamente agli edifici con destinazione d'uso agricola adibiti alla residenza agricola, le Addizioni funzionali sono ammesse nel rispetto delle seguenti regole:

- unità immobiliari con superficie utile lorda inferiore a 28,00 mq: non sono consentite addizioni funzionali;
- unità immobiliari con superficie utile lorda compresa tra 28,00 e 40,00 mq: 20% della superficie utile lorda esistente, fino a un massimo di 30,00 per unità immobiliare;
- unità immobiliari con superficie utile lorda superiore a 40,00 mq: 20% della superficie utile lorda esistente, fino a un massimo di 30,00 mq per unità immobiliare;

13. Relativamente agli edifici con destinazione d'uso agricola adibiti ad usi agricolo - produttivi e/o ad attività connesse all'agricoltura, le Addizioni funzionali sono ammesse nel rispetto delle seguenti regole:

- nel caso in cui gli edifici appartengano ad aziende agricole che fanno capo a imprenditori agricoli professionali: 20% della superficie utile lorda esistente, fino a un massimo di 100 mq e di 300 mc;
- nel caso in cui gli edifici appartengano ad aziende agricole che fanno capo a imprenditori agricoli professionali ed abbiano superficie utile lorda fino a 30 mq: 20% della superficie utile lorda esistente, fino a un massimo di fino a 15 mq.

14. Le addizioni funzionali possono riguardare il rialzamento del sottotetto o lo sbassamento del piano terra, al fine di garantirne l'abitabilità o l'agibilità, a condizione che:

- la maggiore altezza ricavabile all'interno dei locali non sia superiore a 1,00 ml;
- la maggiore volumetria ricavabile non sia superiore a quella che si otterrebbe moltiplicando la superficie utile lorda aggiuntiva, consentita per le diverse tipologie di edifici sulla base di quanto disposto dal precedente punto 12, per l'altezza minima richiesta dalla normativa vigente in relazione alle singole destinazioni d'uso in essere.

15. La maggiore volumetria ricavabile attraverso il rialzamento del sottotetto o lo sbassamento del piano terra è in ogni caso sostitutiva, in tutto o in parte, di quella ottenibile attraverso gli interventi disciplinati dal precedente punto 12.

16. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione e di ristrutturazione urbanistica possono essere approvati nell'ambito di progetti organici, che dimostrino coerenza con i caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio e con i caratteri paesaggistici del contesto rurale.

17. Gli ampliamenti e/o i rialzamenti degli edifici esistenti devono rispettare le distanze di cui all'art. 15.

18. Inoltre, in ottemperanza della scheda 4C del P.T.C. 2010, nelle aree P.I.M.E. e P.I.E., il riutilizzo ai fini residenziali o ricettivi del patrimonio rurale di cui all'art. 5 comma 11, lettera d) delle norme dei Piani di Assetto Idrogeologici approvati dalla Regione Toscana (bacini regionali ed interregionali), sarà riferito ai casi in cui le condizioni di sicurezza idraulica siano assicurate per tempi di ritorno della portata di massima piena di anni 200 e gli eventuali adeguamenti per il completamento della messa in sicurezza non determinino condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree.

ART. 120 PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA.

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola si applica l'art. 44 della L.R. 1/2005 e s.m.i., salvo le situazioni specifiche individuate.
2. I trasferimenti di volumi di edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti nel rispetto dei seguenti criteri:
 - la ricostruzione deve avvenire secondo i criteri insediativi definiti agli articoli 108 e 109;
 - non è ammesso il trasferimento di volumetria per gli edifici classificati in classe 1 e 2 ai sensi del Titolo IV
 - il trasferimento deve necessariamente realizzare un minor impatto sul territorio della nuova collocazione rispetto alla vecchia, 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;
 - in ogni caso la nuova localizzazione non si potrà superare la distanza di 150 ml dalla localizzazione preesistente.
3. Il cambio di destinazione d'uso è consentito esclusivamente per i fabbricati con dimensioni pari o superiori a 50 mq di S.U.L. Tali attuazioni sono computate ai fini del dimensionamento generale del PS.
4. Il cambio di destinazione d'uso verso l'attività residenziale, turistico - ricettiva, etc. è assimilabile a nuovo impegno di suolo per cui le nuove "quantità" (s.u.l., alloggi, posti letto, etc.) devono essere sottratte da quelle disponibili sotto la voce "*da recupero*" nelle tabelle di cui all'Allegato A. Fa eccezione a questa regola il cambio di destinazione verso l'attività agricola.
5. La superficie utile lorda massima utilizzabile per le addizioni funzionali, così come definite dalla LR 01/2005 e disciplinate dalle presenti norme, consentite con le limitazioni di cui ai successivi punti, non può superare:
 - per gli edifici con destinazione d'uso non agricola adibiti a residenza e locali accessori ed altre attività integrate con il territorio rurale, : 20% della superficie utile lorda esistente, fino a un massimo di 25 mq/unità immobiliare e comunque, in presenza di più unità immobiliari, fino a un massimo di 50 mq/lotto edificato o complesso edilizio, con esclusione delle costruzioni secondarie presenti nella superficie di pertinenza edilizia, per le quali non sono consentite addizioni funzionali.
6. Le addizioni funzionali possono riguardare il **rialzamento del sottotetto o lo sbassamento del piano terra**, al fine di garantirne l'abitabilità o l'agibilità, a condizione che:
 - la maggiore altezza ricavabile all'interno dei locali non sia superiore a 1,00 ml;
 - la maggiore volumetria ricavabile non sia superiore a quella che si otterrebbe moltiplicando la superficie utile lorda aggiuntiva, consentita per le diverse tipologie di edifici sulla base di quanto disposto dal precedente punto 5, per l'altezza minima richiesta dalla normativa vigente in relazione alle singole destinazioni d'uso in essere.
7. La maggiore volumetria ricavabile attraverso il rialzamento del sottotetto o lo sbassamento del piano terra è in ogni caso sostitutiva, in tutto o in parte, di quella ottenibile attraverso gli interventi disciplinati dal precedente punto 5.
8. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione e di ristrutturazione urbanistica possono essere approvati nell'ambito di progetti organici, che dimostrino coerenza con i caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio e con i caratteri paesaggistici del contesto rurale.
9. Gli ampliamenti e/o i rialzamenti degli edifici esistenti devono rispettare le distanze di cui all'art. 15

ART. 121 AGRITURISMO E AGRICAMPEGGIO

1. A fini agrituristici, come previsto dalla LRT 80/2009 e smi, possono essere utilizzati per l'attività agrituristica tutti gli edifici delle aziende agricole, senza variarne la destinazione agricola, finalizzandoli per l'ospitalità agrituristica in camere od in alloggi, attività di ristorazione agrituristica e ad attività didattico - ricreative quando tale patrimonio eccede le capacità produttive del fondo, quali:

- a) i locali siti nell'abitazione principale dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo o nei centri abitati, compatibilmente con le caratteristiche di ruralità dell'edificio e del luogo in cui esso è ubicato come specificato nel regolamento di attuazione, qualora l'imprenditore agricolo svolga la propria attività in un fondo privo di fabbricati sito nel medesimo comune o in un comune limitrofo;
- b) gli altri edifici o parti di essi esistenti sul fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso;
- c) i volumi derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica ammessi dagli strumenti urbanistici comunali, o dagli atti di governo del territorio, di sostituzione edilizia nonché da addizioni o trasferimenti di volumetrie che rientrino nella ristrutturazione edilizia ai sensi dell' articolo 79 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio);
- d) gli edifici posti all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa per l'organizzazione di attività ricreative, culturali e didattiche, divulgative, di pratica sportiva, di escursionismo e di ippoturismo, sociali e di servizio per le comunità locali, possibilmente aggregati ad edifici esistenti.

2. L'attività agrituristica può essere svolta sia in edifici con destinazione d'uso a fini agricoli che in edifici classificati come civile abitazione.

3. Non è consentita la trasformazione e l'utilizzazione ai fini agrituristici:

- a) degli edifici, o di parti di essi, e degli annessi agricoli realizzati alle condizioni contenute nelle convenzioni o negli atti d'obbligo di cui all' articolo 5, comma 3 della legge regionale 19 febbraio 1979, n. 10 (Norme urbanistiche transitorie relative alle zone agricole) ed all' articolo 4, comma 6, della l.r. 64/1995 per il periodo di validità delle stesse convenzioni e atti d'obbligo;
- b) degli annessi agricoli realizzati ai sensi dell' articolo 4, comma 2, della L.R. 10/1979 , nonché di quelli costruiti ai sensi dell'articolo 3, commi 10 e 11, della l.r. 64/1995
- c) degli annessi agricoli realizzati ai sensi dell'articolo 41, comma 4, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), salvo che al termine del programma aziendale pluriennale risultino non più necessari o atti all'attività agricola per la quale sono stati realizzati.

3. Tutte le aziende agricole presenti nel territorio rurale con l'eccezione di quelle localizzate nell'"Ambito del territorio rurale a prevalente funzione ecologico - ambientale" e nelle "Aree marginali con funzioni prevalentemente integrative dei centri abitati" possono esercitare l'attività di agriturismo, secondo quanto previsto LRT 30/2003 e smi e dal relativo regolamento di attuativo. Tale attività non è ammessa nelle zone boscate e nell'area classificata ARPA.

4. Tutte le aziende agrituristiche presenti nel territorio comunale possono somministrare alimenti, bevande e pasti a base di prodotti prevalentemente aziendali nei limiti previsti dalla LRT 80/2009 e smi e dal suo regolamento attuativo

5. I fabbricati di civile abitazione di proprietà dell'imprenditore agricolo localizzate all'interno dei "Tessuti Urbani" (Capo I de Titolo VI) possono essere adibiti ad agriturismo, come previsto dall' articolo 17, comma 1,

lettera a) della legge, sempre che questi immobili presentino caratteristiche di ruralità come definite negli strumenti della pianificazione comunale.

ART. 122 ATTIVITÀ DI RISTORAZIONE NEL TERRITORIO APERTO

1. La LRT 80/2009 e smi e il regolamento di attuazione della legge agrituristica 46/R e smidisciplinano le modalità e regola delle attività di ristorazione e degustazione delle aziende agrituristiche.

ART. 123 GLI ANNESSI AGRICOLI DI CUI AL COMMA 7 DELL'ART. 41 DELLA L.R. 01/05

1. Gli annessi agricoli di cui all' articolo 41 , comma 5 della l.r. 1/2005 destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali sono gli annessi e i manufatti necessari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole.

1.1. La superficie minima di riferimento per la realizzazione degli annessi di cui al comma 1 è di 3ha.

1.2 la volumetri massima realizzabile è 200mc, e varia in funzione del tipo di coltura attuata, vedi tabella 1

2. Nel rispetto dei valori paesaggistici e nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici generali ancora vigenti o dagli atti di governo del territorio del comune l'installazione degli annessi e dei manufatti di cui al comma 1 è consentita a condizione che non comporti alcuna modificazione della morfologia dei luoghi e che tali annessi e manufatti siano realizzati in legno, o con altri materiali leggeri, non abbiano opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

3. L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire è presentata dal titolare dell'azienda agricola o dal proprietario del fondo. Salvo più dettagliate disposizioni dettate dalla disciplina comunale del territorio rurale, nell'istanza sono indicate :

a) le motivate esigenze produttive;

b) le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso o manufatto;

c) l'impegno alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;

d) le relative forme di garanzia;

e) la verifica della conformità dell'intervento alla l.r. 1/2005 , al presente regolamento, nonché alle disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.

4. Ove gli strumenti urbanistici generali ancora vigenti o gli atti di governo del territorio del comune prevedano la possibilità di installare gli annessi e manufatti di cui al comma 1, la disciplina comunale del territorio rurale definisce in particolare:

a) i soggetti abilitati all'installazione di tali annessi o manufatti, includendo comunque le aziende agricole che non hanno le superfici fondiari minime per la costruzione di annessi agricoli;

b) le caratteristiche tipologiche e costruttive degli annessi o manufatti;

c) le superfici fondiari minime necessarie per l'installazione degli annessi o manufatti;

d) le caratteristiche dimensionali degli annessi o manufatti, con riferimento alla superficie agraria utilizzabile (SAU);

e) le forme di garanzia per la rimozione di ciascun annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;

5. Il R.U. ammette la costruzione di piccoli annessi senza la presentazione del PAPMAA su tutto il territorio rurale, anche nelle proprietà non costituenti aziende agrarie, all'interno di aree specificatamente individuate e secondo la seguente tabella che individua le singole unità colturali, in proporzione della superficie agricole e delle colture che vengono attuate:

<i>Volume lordo</i>	<i>Vigneto frutteto Spec.</i>	<i>seminativo irriguo oliveto spec.</i>	<i>seminativo, seminativo arb., prato e prato irr.</i>	<i>Bosco a.f. e misto, pascolo, pascolo arb. e castagneto da frutt</i>
100mc	4.000mq	5.000mq	10.000mq	50.000 mq
110mc	5.000mq	6.500mq	12.000mq	60.000 mq
120mc	6.000mq	8.000mq	14.000mq	70.000 mq
130mc	7.000mq	9.500mq	16.000mq	80.000 mq
140mc	8.000mq	11.000mq	18.000mq	90.000 mq
150mc	9.000mq	12.500mq	20.000mq	100.000 mq
160mc	10.000mq	14.000mq	22.000mq	110.000 mq
170mc	11.000mq	15.500mq	24.000mq	120.000 mq
180mc	12.000mq	17.000mq	26.000mq	130.000 mq
190mc	13.000mq	18.500mq	28.000mq	140.000 mq
200mc	14.000mq	20.000mq	30.000mq	150.0

6. L'altezza massima utile interna dei predetti annessi deve essere uguale o minore a m 2,60; nel caso di solaio interno inclinato (copertura), l'altezza utile di 2,60, quale massima altezza ammissibile, deve essere considerata quella media fra le due altezze utili interne.

7. Per fondi rustici di diverso ordinamento colturale, con estensione inferiore ai minimi della tabella, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a uno la sommatoria dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime.

8. Per fondi rustici di diverso ordinamento colturale, con estensione superiore ai minimi della tabella di cui al punto 1, la volumetria massima ammessa sarà quella attribuita ad una sola unità colturale maggiorata del 40% per la seconda unità colturale e del 20% per la terza unità colturale.

9. Qualora la seconda e terza unità colturale siano inferiori ai minimi della tabella, la maggiorazione consentita sarà proporzionale alla riduzione della superficie delle singole unità colturali, rispetto ai minimi tabellari di riferimento. Esempio:

mq 4.000 di vigneto + mq 4.000 di oliveto

100mc + mc 100 x 40% x 4.000/5.000= 100 mc + 32 = 132

10. Per i valori intermedi di classe di superfici si opterà per le approssimazioni per difetto o per eccesso delle classi vicine (es.: sup. vigneto 4.499mq annesso di 100 mc, sup. vigneto maggiore o uguale a 4.500 mq = annesso 110 mc)

11. Il limite massimo realizzabile è comunque 200 mc, per un massimo di 70mq di superficie lorda, come previsto dal PTC, comprensiva dei volumi esistenti sul fondo.

12. La realizzazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime di cui al comma 7 dell'art.41 della L.R. 01/05 , è' ammessa su tutto il territorio rurale di cui al Titolo VII, escluse zone caratterizzate da particolari salvaguardie di ordine geologico e comunque quelle zone caratterizzate da particolari salvaguardie di ordine geologico, senza il rispetto delle superfici fondiarie minime previste dall'art. 23 comma 11 del PTC per le aziende che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazioni in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie (REG.CEE 2092/91, certificato di iscrizione ad uno dei consorzi obbligatori di controllo), di allevamento ovicaprino o di animali minori (quali apicoltura, avicolo: polli e conigli) nonché dalla cinotecnica e dall'acquacoltura. La superficie minima per realizzare tale annesso è di 5000 mq a prescindere dalla coltura attuata, e il volume massimo realizzabile è di 60 mc. L'altezza massima interna è 2,60 m.

ART. 124 STRUTTURE PERTINENZIALI

1. Il RU definisce i criteri degli interventi di sistemazione ambientale per la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero (campi da tennis, piscine, etc.).

2. Di norma tali opere sono realizzabili in tutto il territorio rurale con l'eccezione delle aree ricadenti in zona SIC SIR, e le ubicazioni che interessano le fasce di crinale

3. Le opere di maggiore impatto visuale devono essere concepite all'interno di sistemazioni a verde che prevedano l'impianto di specie arboree e arbustive al contorno; tali impianti devono evitare la creazione di siepi geometriche con andamento regolare e dovranno privilegiare la creazione di fasce di vegetazione lineare collegate a boschetti e/o macchie di campo.

4. All'interno dell'"Ambito del territorio rurale a prevalente funzione agricola" e dell'"Ambito delle aree di rispetto del Fiume Fiora", e comunque quelle caratterizzate da particolari salvaguardie di ordine geologico, è ammessa, per i fabbricati con destinazione residenziale, ad abitazione agricola, agrituristica ed a quelli con destinazione ricettiva in genere, la possibilità di realizzare le seguenti opere accessorie: piscine, campi da tennis, campi da bocce, campi da minigolf.

5. Le strutture pertinenziali devono avere precise caratteristiche costruttive e rispondere a determinati criteri per un corretto inserimento ambientale:

- ubicazione nelle pertinenze dei fabbricati;
- definizione di accorgimenti (collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale) efficaci per contenere l'impatto paesaggistico;
- utilizzazione di forme e materiali adeguati al contesto paesistico - ambientale (e quindi con esclusione di elementi standardizzati);
- previsione condizionata alla dimostrazione di realizzazione possibile in riferimento alla compatibilità con il sistema ambientale (bilancio idrico, etc.)

- le piscine non possono in nessun caso utilizzare l'acqua proveniente dall'acquedotto comunale, ma devono dotarsi di autonomo sistema di approvvigionamento idrico.
- sono ammesse alcune attività connesse all'agricoltura, come la pesca sportiva tramite la richiesta di istituzione di Zone a regolamento specifico, no – kill, impianti di pesca a pagamento in acque private o pubbliche in derivazione, così come disciplinato dalla legge regionale n. 7/2005 e dal regolamento di attuazione n. 54/R del 2005, nonché dal piano ittico provinciale.

6. L'esercizio della pesca è comunicato alla Provincia, allegando una descrizione tecnica comprensiva dell'indicazione delle specie ittiche presenti negli impianti stessi. Quando l'impianto è in collegamento con acque pubbliche, è necessario prevedere e realizzare l'adozione di misure idonee ad evitare diffusioni incontrollate di fauna ittica non autoctona. Negli impianti di cui al presente comma è consentita la pesca senza licenza. Ai fruitori dell'impianto non è concesso asportare prodotti vivi secondo quanto previsto dal Piano Ittico Provinciale.

ART. 125 INSTALLAZIONE MANUFATTI PRECARI (ART. 41 COMMA 7 DELLA LRT N. 1/2005)

1. Per manufatto precario s'intende una costruzione, assimilabile ad un capanno o ad una tettoia, realizzati in legno, o con altri materiali leggeri e semplicemente appoggiati e/o infissi a terra.
2. L'installazione del manufatto precario è ammessa per il riparo occasionale di persone, animali e attrezzature, in ogni caso destinate ad essere mantenute per un periodo non superiore all'anno.
3. La loro realizzazione non deve comportare sbancamenti o alterazione dello stato dei luoghi; la loro pavimentazione è costituita da terra battuta, evitando il ricorso a qualsiasi materiale artificiale.
4. E' ammessa l'installazione di serre, previa comunicazione al Comune, considerate come manufatti precari.
5. L'installazione di serre temporanee destinate ad essere mantenute per un periodo superiore ad un anno, potrà essere effettuata secondo quanto previsto dall'art.8 del regolamento attuativo DPGR 5/R del 09/02/07
6. La mancata rimozione dei manufatti entro il termine indicato nella comunicazione comporta l'ordinanza di ingiunzione alla demolizione con ripristino dei luoghi.
7. I manufatti precari **non sono ammessi** nelle zone SIC e AR e nelle zone boscate in genere.
8. I materiali per la loro realizzazione saranno meglio specificate nel regolamento edilizio
9. Nelle zone a castagneto poste lungo la strada ex statale, ora S.P. Amiatina, sono ammessi, per le ditte che lavorano il legname, in funzione della loro attività stagionale, o comunque per un ammasso temporaneo della legna, la realizzazione di strutture precarie in legno di dimensioni fino a 100mq. Tale realizzazione avrà una durata massima di tre anni.

ART. 126 ATTIVITÀ INTEGRATIVE A QUELLE AGRICOLE (ART. 41 COMMA 7 DELLA LRT N. 1/2005)

1. In tutto il territorio rurale, nel rispetto delle distanze minime dai fabbricati per requisiti igienico sanitari (30 metri di distanza dai fabbricati abitativi), è ammessa la realizzazione di ricoveri equini nella misura di 40mc a capo, che si intendono comprensivi di box e spazio manovra.
2. Il numero massimo di box realizzabili sono quattro, per un volume massimo di 160mc, in funzione del numero dei cavalli intestati alla proprietà che dovrà essere dimostrata con apposita documentazione.
3. E' ammessa una ulteriore volumetria per spazio rimessaggio fieno, selleria e reparto infermeria nella misura di-20mc a box.
4. Per la realizzazione di tale annessi è ammesso esclusivamente l'utilizzo di legname.
5. Detti annessi dovranno essere semplicemente appoggiati e/o infissi a terra.
6. La superficie agricola minima per permettere la realizzazione di questo tipo di manufatti viene fissata in 1000 mq.
7. La realizzazione è consentita con una domanda di permesso a costruire con allegata una breve relazione aziendale redatta in base alla scheda tecnica di supporto che sarà definita nel regolamento edilizio.
8. Il volume degli annessi agricoli esistenti verrà computato ai fini del volume totale.
9. La realizzazione degli annessi non soggetti al rispetto delle superficie fondiaria minime di cui al comma 7 dell'art.41 della L.R. 01/05 e relativo regolamento d'attuazione è subordinata alla stipula di atto d'obbligo.
10. Alla cessazione dell'allevamento, gli annessi in legno dovranno essere rimossi.

ART. 127 STRUTTURE TEMPORANEE PER LA CACCIA

1. Il territorio comunale è compreso nell'Ambito territoriale di caccia n.7 ed è sottoposto alle indicazioni del Piano Faunistico Venatorio approvato dalla Provincia di Grosseto ai sensi dell'articolo 8 della legge regionale n.3/94 e del suo regolamento di attuazione.
2. Allo scopo di offrire riparo dalle intemperie ed un luogo per ritrovo con scopo ludico e di socializzazione, è consentito ad ogni squadra di caccia al cinghiale iscritta nel registro provinciale avente zone di caccia assegnate in Comune di Santa Fiora (e quindi soggette alle periodiche variazioni sulla base delle determinazioni dell'Amm. Prov.le e dell'ATC competente) e alle Aziende Faunistiche e Venatorie, è' ammessa la realizzazione di strutture temporanee per il riparo e l'organizzazione delle cacciate, in tutto il territorio comunale.
3. Tali strutture non sono ammesse nelle aree SIC e SIR
4. Le strutture di cui al comma 2 devono rispettare i seguenti criteri e limiti:
 - devono essere semplicemente appoggiate al suolo e ad esso ancorate con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
 - devono essere realizzate completamente in legno. La copertura impermeabile dovrà essere ricoperta con scopi e/o rami;

- almeno le componenti lignee visibili dall'esterno devono essere trattate con coloriture congruenti con l'ambiente;
- la superficie massima lorda consentita è di 80 metri quadrati, e va dimensionata per 3mq cacciatore iscritto alla squadra. L'iscrizione dovrà essere dimostrata con apposita documentazione ufficiale della squadra di caccia. ;
- l'altezza massima non può superare metri 2,50 in gronda e metri 3,00 al colmo;
- la pavimentazione interna può essere realizzata tramite la semplice posa sul terreno di lastre in pietra naturale o di tavolato in legno; è vietata la realizzazione di pavimentazioni con massetti continui e con piastrelle di qualsiasi natura e dimensione;
- sono vietate pavimentazioni esterne di tipo impermeabile o con elementi standardizzati in calcestruzzo o simili;
- sono vietati interventi che comportino qualsiasi asportazione della vegetazione arborea e arbustiva presente;
- sono vietati interventi di infrastrutturazione quali strade e impianti tecnologici a rete e puntuali.

5. Queste strutture potranno essere costruite solo all'interno di una radura esistente senza compromettere il bosco ed il sottobosco. Tale riparo avrà funzioni esclusivamente private, mentre, qualora dovesse essere adibito ad ospitare iniziative pubbliche, dovranno essere acquisite le autorizzazioni di rito.

6. Il manufatto andrà rimosso, una volta che la squadra di caccia cessa la sua attività.

ART. 128 STRUTTURE PER RICOVERO CANI

1. In tutto il territorio rurale, con esclusione delle aree comprese all'interno delle Riserve naturali e dei S.I.C. è ammessa la realizzazione di ricoveri per cani nella misura di 10 mc a capo, oltre un'area recintata di pertinenza di 5mq a capo.
2. la tipologia del box è a forma rettangolare con tetto a capanna. Il fondo dovrà consentire il lavaggio per l'igiene degli animali.
3. Il volume massimo ammissibile per tale manufatto è di 50 mc. L'altezza massima è di 2 metri in gronda
3. Per la realizzazione di tali annessi è ammesso esclusivamente l'utilizzo di legname. Tali manufatti dovranno essere schermati con piante e/o siepi sia per finalità estetiche che per abbattere il rumore
4. La superficie agricola minima per permettere la realizzazione di questo tipo di manufatti viene fissata in 1000 mq.
5. Nella scelta dell'ubicazione si dovrà verificare la vicinanza a fabbricati ad uso residenziale ai fini del rispetto dei parametri di classificazione acustica, che comunque dovranno essere almeno superiori ai 300 metri di raggio d'area.
6. la realizzazione di tali manufatti è legata alla presenza di cani intestati al relativo proprietario. Il manufatto dovrà essere rimosso in assenza dei cani, visto il suo utilizzo specifico.

ART. 129 INVASI

1. In attuazione da quanto previsto dalla normativa vigente e dagli indirizzi del P.T.C., all'interno dell'"Ambito del territorio rurale a prevalente funzione agricola", è ammessa la realizzazione di invasi soltanto se finalizzati a usi irrigui, realizzati con materiali naturali o teli impermeabilizzanti sia sul fondo che ai lati e nei marginamenti.
2. È escluso l'impiego di materiali come il calcestruzzo, la vetroresina, le ceramiche, il cotto e simili, sia per formare l'invaso, sia per le aree circostanti.
3. Le trasformazioni di cui al comma precedente sono subordinate alla dimostrazione, di una relazione agronomica, del dimensionamento dell'invaso in corretta proporzione con i fabbisogni irrigui, derivanti dall'ordinamento produttivo e dall'avvicendamento colturale attuato nell'azienda agricola.
4. Per la realizzazione di bacini artificiali di qualsiasi uso e destinazione che superano la soglia dimensionale di 10.000 mc di capacità di vaso e che comportano lo sbarramento dei corsi d'acqua del reticolo di riferimento rappresentato nelle carte di tutela del territorio dei vigenti P.A.I., si fa riferimento agli indirizzi e criteri dettati dal PTC, vedi scheda 3C

ART. 130 OLIVOCOLTURA

1. Il territorio comunale è compreso nella zona del disciplinare di produzione dell'Olio extra vergine "DOP Seggiano" Denominazione Origine Protetta, per cui gli olivicoltori che vogliono imbottigliare l'olio extra vergine fregiandosi del riconoscimento della DOP possono iscrivere i propri oliveti al Consorzio DOP Seggiano e sottostare all'articolato del disciplinare previsto.
2. Al fine di mantenere gli olivi in buone condizioni vegetative si auspicano i seguenti interventi:
 - l'attuazione di tecniche colturali rivolte a mantenere un equilibrato sviluppo vegetativo delle singole piante e dell'impianto nel suo complesso, secondo gli usi e le consuetudini locali ma introducendo dove possibile nuove tecniche colturali che vadano nell'ottica della qualità del prodotto finale;
 - la potatura delle piante è da effettuarsi ordinariamente ogni uno - due anni, in ogni caso, è obbligatoria almeno una volta ogni cinque anni, salvo motivate ragioni fitosanitarie .
3. I nuovi impianti di oliveto, realizzati in terreni con forti pendenze, devono essere realizzati a buche e non deve essere effettuata una lavorazione andante del terreno. I nuovi impianti di oliveto devono essere realizzati con la prevalenza di piante appartenenti alla cultivar Olivastra Seggianese, al fine di mantenere il localismo e la tipicità dell'origine protetta DOP Seggiano. Sono ammesse cultivar diverse dalla Olivastra Seggianese come impollinatori per un massimo del 15%.
4. La difesa delle piante di olivo dall'attacco della mosca (*Dacus oleae*) deve essere prioritariamente effettuata con mezzi di prevenzione e di lotta integrata e/o biologica, e solamente nel caso di condizioni climatiche favorevoli allo sviluppo di molte generazioni del patogeno è ammesso utilizzare prodotti chimici di sintesi.
5. La raccolta delle olive, per ottenere olio di qualità sia dal punto di vista chimico-fisico che organolettico, di norma deve essere effettuata quando l'invaiaitura delle drupe è al massimo al 50 per cento. Le olive devono essere raccolte direttamente dalla pianta con mezzi meccanici adeguati, o manualmente (*brucatura*). E' vietata la raccolta delle olive cadute a terra. Le olive devono essere conservate, in attesa della molitura, in cassette forate in modo da areare il prodotto e non innalzare la temperatura che provocherebbe l'inizio dei processi di ossidazione dell'olio stesso.

TITOLO VIII LE AREE A DISCIPLINA SPECIALE

CAPO I ATTIVITÀ VARIE

ART. 131 AREE PER DEPOSITO O ESPOSIZIONE DI MERCI E MATERIALI VARI A CIELO APERTO

1. Appartengono alle "Aree per depositi o esposizione di merci e/o materiali a cielo aperto" le aree, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A e site in contesti periurbani o di margine, destinate o destinabili a deposito e/o ad esposizione all'aperto di merci, mezzi e/o materiali ingombranti, quali (a titolo esemplificativo):

- materiale edile, arredi e attrezzature da giardino;
- manufatti reversibili per agricoltura amatoriale;
- autoveicoli, motoveicoli, autocaravan;
- macchine agricole;
- legname

2. Fermo restando il rispetto dei limiti specificati al successivo punto 4, nelle aree di cui al presente articolo sono altresì consentiti:

- la commercializzazione all'ingrosso e al dettaglio delle merci e/o dei materiali esposti, con i rispettivi uffici e spazi di vendita;
- il ricovero dei mezzi di trasporto e/o di servizio necessari per le attività insediate in loco o in altra sede;
- la realizzazione di parcheggi privati non pertinenziali all'aperto;
- l'utilizzo di spazi coperti per portierato e sorveglianza.

3. Sulle eventuali consistenze edilizie legittime esistenti nell'area dell'insediamento sono consentite le seguenti categorie di intervento urbanistico - edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia 'R1' e 'R2';
- sostituzione edilizia anche a parità di volume (V), fermo restando il rispetto dei parametri indicati al punto 4.

4. Fermo restando quanto disposto dal successivo punto 6, a servizio delle attività di cui al presente articolo è altresì ammessa:

- a) per attività di deposito e/o esposizione, senza commercializzazione in sito delle merci esposte: l'installazione di box e/o tettoie in materiali leggeri facilmente asportabili, con altezza massima (Hmax)

di ml 3,50. Comprendendo nel calcolo le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti (o ricavate mediante interventi di sostituzione edilizia), l'installazione di tali manufatti deve rispettare un rapporto di copertura (RC) complessivamente non superiore al 10% dell'area dell'insediamento, e comunque una superficie coperta (Sc) non eccedente i 40 mq complessivi. L'area dell'insediamento deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima del 75%;

- b) per attività di deposito e/o esposizione con commercializzazione in sito delle merci esposte: l'installazione di tettoie e/o strutture in materiali leggeri facilmente asportabili, con altezza massima (Hmax) di ml 4,00. Comprendendo nel calcolo le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti (o ricavate mediante interventi di sostituzione edilizia), l'installazione di tali manufatti deve rispettare un rapporto di copertura (RC) complessivamente non superiore al 25% dell'area dell'insediamento, e comunque una superficie coperta (Sc) non eccedente gli 80 mq complessivi. L'area dell'insediamento deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima del 50%.

5. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui al Titolo II Capo IV e al Titolo III - e con esclusivo riferimento alle aree di cui al presente articolo - è consentito previo rilascio di titolo abilitativo il mantenimento di eventuali consistenze edilizie realizzate sulla base di autorizzazioni amministrative a carattere temporaneo rilasciate in data antecedente all'adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'insediamento venga corredato delle dotazioni di parcheggio previste all'art. 36 per la specifica destinazione d'uso;
- siano rispettati i limiti prescritti dal precedente punto 4 per quanto riguarda il rapporto di copertura (RC), l'altezza massima (Hmax), e la superficie permeabile di pertinenza (Spp);
- sia ottemperato a quanto disposto dal successivo punto 6;
- sia integralmente corrisposto il contributo per oneri di urbanizzazione (compreso il contributo sul costo di costruzione, se dovuto).

6. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi per la realizzazione dell'insediamento e l'esercizio dell'attività è in ogni caso condizionata:

- al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme;
- alla realizzazione o all'adeguamento della viabilità di accesso al lotto in relazione alle attività presenti o da insediare. Tale viabilità deve essere debitamente asfaltata o comunque realizzata con tecniche e materiali atti ad evitare il sollevamento delle polveri da parte degli automezzi in transito;
- alla contestuale esecuzione - all'interno dell'area dell'insediamento e/o nelle aree immediatamente circostanti - di interventi finalizzati a garantire un adeguato inserimento nel contesto di riferimento, anche mediante sistemazioni a verde finalizzate alla compensazione ambientale e alla mitigazione degli impatti visuali, facendo ricorso a specie autoctone. Tali interventi sono oggetto di specifici studi progettuali a cura e spese del privato;
- all'installazione di pannellature, o di altri sistemi di pari efficacia, allo scopo di abbattere sensibilmente i livelli di inquinamento acustico per le eventuali abitazioni presenti in loco;
- alla stipula di un'apposita convenzione registrata e trascritta a garanzia della completa esecuzione degli interventi di inserimento paesaggistico di cui sopra, nonché della corretta conduzione dell'attività da parte di soggetti in possesso di idonei requisiti. La convenzione, registrata e trascritta, garantisce inoltre, in caso di cessazione dell'attività, la rimessa in pristino dello stato dei luoghi

(compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate) e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale.

7. Nell'"Area per depositi o esposizione di merci e/o materiali a cielo aperto" localizzata lungo la strada provinciale che collega Santa Fiora alla frazione delle Bagnore oltre alle attività di cui ai punti precedenti è consentita la realizzazione di una "Isola Ecologica".

ART. 132 AREE PER IL DEPOSITO E LO STOCCAGGIO DI MATERIALI EDILI E PER IL DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI NON PERICOLOSI DERIVATI DA DEMOLIZIONI

1. Fermo restando il rispetto delle disposizioni previste dal Titolo II Capo IV e al Titolo III, in queste aree, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A, sono ammessi esclusivamente:

- il deposito e lo stoccaggio a cielo libero di inerti e materiali edili (fatta eccezione per box prefabbricati e container per attività di cantiere), non a fini di esposizione o di commercializzazione;
- la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione.

2. È tassativamente escluso il deposito o lo stoccaggio di tutto ciò che deve essere obbligatoriamente conferito nelle discariche autorizzate, nonché di ogni altro tipo di merci, materiali o mezzi.

3. A servizio delle attività di cui trattasi è ammessa l'installazione di box e/o tettoie in materiali leggeri facilmente asportabili, con altezza massima di ml 5,00. Comprendendo nel calcolo le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti (o ricavate mediante interventi di sostituzione edilizia), l'installazione di tali manufatti deve rispettare un rapporto di copertura (RC) complessivamente non superiore al 10% dell'area dell'insediamento, e comunque una superficie coperta (Sc) non eccedente i 100 mq complessivi per ciascuna perimetrazione individuata dal Regolamento Urbanistico. L'area dell'insediamento deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima del 75%.

4. Sulle eventuali consistenze edilizie legittime esistenti nell'area dell'insediamento sono consentite le seguenti categorie di intervento urbanistico - edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia R1, R2 e R3;
- sostituzione edilizia anche a parità di volume (V), fermo restando il rispetto dei parametri indicati al punto 3.

5. Nelle more della stipula della convenzione di cui al punto 6, sulle consistenze edilizie legittime eventualmente esistenti nelle aree di cui al presente articolo sono comunque consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

6. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi per la realizzazione dell'insediamento e l'esercizio dell'attività è in ogni caso condizionata:

- al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme;
- all'esistenza di viabilità di accesso al lotto idonea per il transito di automezzi pesanti ovvero, in difetto, alla sua realizzazione o adeguamento. Tale viabilità deve essere debitamente asfaltata o comunque

realizzata con tecniche e materiali atti ad evitare il sollevamento delle polveri da parte degli automezzi in transito;

- alla dimostrazione della piena accessibilità degli eventuali fondi agricoli retrostanti l'area dell'insediamento;
- all'esecuzione di adeguati interventi di mitigazione degli impatti ambientali all'interno dell'area dell'insediamento o nelle aree immediatamente circostanti. Tali interventi comprendono l'installazione di pannellature, o di altri sistemi di pari efficacia, allo scopo di abbattere sensibilmente i livelli di inquinamento acustico per le eventuali abitazioni presenti in loco;
- alla stipula di un'apposita convenzione a garanzia della completa esecuzione degli interventi di mitigazione di cui sopra nonché della corretta conduzione dell'attività da parte di soggetti in possesso di idonei requisiti. La convenzione garantisce inoltre, in caso di cessazione dell'attività, l'integrale rimessa in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate) e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale.

76. E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare specifiche prescrizioni atte a garantire che la realizzazione dell'insediamento non rechi alterazioni all'ecosistema e che l'attività sia condotta nel rispetto dell'ambiente, in ottemperanza alle vigenti norme in materia.

ART. 133 AREE DI SOSTA CAMPER

1. Le zone destinate ad "Aree di sosta per camper" sono individuate con apposito segno grafico nelle tavole di livello A.

2. In ragione del tipo di servizi offerti dalla strutture, esistenti o di progetto, le stesse possono essere classificate come:

- Punto sosta. È la soluzione più semplice e consiste in un'area, segnalata ed adeguatamente illuminata, dove sono consentiti solo sosta e pernottamento, senza servizi aggiuntivi.
- Camper service. È un'area di servizio e di sosta. È dotata di acqua potabile e di uno o più pozzetti per lo scarico delle acque reflue (collegato alla fognatura comunale oppure ad una fossa biologica impermeabilizzata autonoma), bocchette per l'acqua potabile e prese di corrente, eventualmente a moneta o gettone
- Area attrezzata. È la soluzione più completa. Consente la sosta e il pernottamento e offre una serie di servizi: carico e scarico acque, aree pic-nic, docce, toilette, allaccio elettrico, informazioni turistiche e quant'altro possa servire a rendere pratico e piacevole il soggiorno e il pernottamento. L'area può essere asfaltata, sterrata o erbosa.
- Area integrata. Sono le "Aree attrezzate" integrate all'interno di altre strutture ricettive come campeggi, alberghi e aziende agrituristiche.

3. Le aree di sosta camper possono avere una gestione sia pubblica che privata.

4. Le aree di sosta camper deve rispettare le seguenti prescrizioni di ordine generale:

- essere schermate con elementi di arredo vegetazionale di essenze locali;
- essere adeguatamente illuminate;

- essere dotate di punti di raccolta dei rifiuti
- rispetto delle norme igienico-sanitarie generali, compreso adeguata pulizia delle stesse;
- essere dotate dei servizi adeguati alla loro classificazione di cui al punto 2;
- avere un limite segnalato di utilizzo (numero di camper in sosta)

ART. 134 AREA DI RISPETTO SORGENTE TERMALE

All'interno dell'area individuata nelle tavole di livello A come "zona di rispetto della sorgente dell'Acquaforte delle Bagnore" (art. 18 della L.R. n. 38 del 27/07/2004) si applicano le misure di salvaguardia della falda previste dall'art. 51 delle presenti norme per le "aree con Alto grado di vulnerabilità dell'acquifero"

ART. 135 AREE PER ATTIVITÀ MINERARIE

Nella zona individuata con apposito segno grafico nelle tavole di livello A, il presente piano conferma le previsioni dal decreto del Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'artigianato, Corpo delle Miniere del 6 marzo 1996, istituisce una concessione mineraria, con durata ventennale, per l'estrazione di argille per porcellana e terraglia forte

CAPO II ATTIVITÀ ESTRATTIVE

ART. 136 OGGETTO DELLE NORME

Le norme di cui al presente Titolo, in applicazione del Piano delle Attività Estrattive di Recupero delle aree Escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Grosseto (P.A.E.R.P.), disciplinano l'esercizio di tutte le attività aventi le seguenti caratteristiche:

1. attività di estrazione ed asporto di materiali naturali di 2a categoria di cui al R.D. n. 1443/1927 di qualunque tipo e per qualunque causa;
2. attività di prima lavorazione effettuata su materiali di cui al punto 1) e le attrezzature di servizio.

Nel piano Provinciale e all'interno del territorio comunale di Santa Fiora sono individuate due aree di escavazione:

n°	Cod. PAERP	Ditta	materiale	Metodo di coltivazione	"Riserve" da PAERP C.2.2.	Materiale escavato	Riserve
1	34C Poggio Sassaiola	Amiata Bitumi	calcare	gradoni discendenti	1.000.000 mc	526.651,36 mc	473.348,64 mc

2	35C S. Anna	Rosati Gastone	calcare	fette discendenti	200.000 mc	141.006,15	58.993,85 mc
---	----------------	-------------------	---------	----------------------	------------	------------	--------------

ART. 137 - PRESCRIZIONI PROGETTUALI PER CAVE IN AMBIENTE DI COLLINA

Le attività estrattive presenti nel territorio del Comune di Santa Fiora sono situate in ambiente di collina. Per tale tipologia di cava si danno le seguenti prescrizioni:

1. la coltivazione sarà effettuata per fette orizzontali o gradoni discendenti, a iniziare dal limite superiore dell'area autorizzata;
2. i relativi interventi di recupero saranno eseguiti:
 - per la coltivazione a fette orizzontali al termine della fase estrattiva;
 - per la coltivazione a gradoni discendenti al termine di ogni fase sequenziale e prima dell'inizio della successiva;
3. la progettazione dovrà indicare e motivare la scelta delle tecniche di coltivazione in relazione all'assetto geostrutturale e stratigrafico;
4. saranno vietate azioni di scalzamento al piede delle scarpate che possano provocare il crollo incontrollato degli strati; l'abbattimento della roccia dovrà essere effettuato in condizioni di stabilità e sicurezza;
5. si dovrà verificare il rapporto con le falde sotterranee ai fini della tutela negli acquiferi di pregio e della stabilità dei suoli.

ART. 138 - DISTANZE DA OPERE E MANUFATTI

La distanza delle cave da opere e manufatti di vario genere è regolata dall'art. 104 del D.P.R. 9 aprile 1959, n° 128 e s.m.i. "Norme di Polizia delle Miniere e delle Cave".

Per quando riguarda le distanze di rispetto da strade a viabilità primaria e secondaria valgono, se più restrittive, le indicazioni del Codice della strada.

Deve inoltre essere garantita l'accessibilità dei manufatti di sostegno e di servizio di ogni rete tecnologica lineare, secondo le norme dettate dai rispettivi enti concessionari della gestione.

La distanza minima dello scavo dalle proprietà confinanti sarà stabilita in sede di autorizzazioni a seguito dei risultati dei calcoli di stabilità delle scarpate e comunque non sarà inferiore a 5 m, salvo diversi accordi fra le parti proprietarie e nel solo caso di cave contermini, e comunque nel rispetto dell'art. 891 del C.C.

ART. 139 - RECINZIONE DELL'AREA DI CAVA E MISURE DI SICUREZZA

L'area di cava deve essere opportunamente segnalata da appositi cartelli monitori, collocati in modo che siano visibili l'uno dall'altro e comunque a distanza non superiore a 40 m e protetta con recinzione in rete metallica di altezza non inferiore a 2.0 m (salvo diverse prescrizioni in aumento che l'Amministrazione Comunale disponesse in casi particolari) o con altro mezzo idoneo a precludere l'accesso di mezzi e di persone non autorizzate. La posizione della rete deve essere chiaramente individuata sul terreno, attraverso la collocazione di cippi fissi inamovibili.

L'area di cava e le modalità di coltivazione devono essere concepite in modo tale che gli addetti possano operarvi senza compromettere la propria sicurezza e salute.

Il datore di lavoro deve predisporre il Documento di valutazione dei rischi ai sensi della normativa vigente (D.Lgs. 81/08 e s.m.i.), che individui i rischi e le misure di prevenzione, in tutte le fasi di lavoro dall'apertura della cava, al suo sfruttamento, fino al completo ripristino.

Gli accessi alla cava saranno custoditi da apposite cancellate o sbarre che devono essere chiuse negli orari e nei periodi in cui non si esercita attività estrattiva e comunque quando sia assente il personale sorvegliante i lavori di coltivazione.

Si devono inoltre adottare tutte le misure di sicurezza previste dalle leggi di polizia mineraria (D.P.R. n. 128/59 e D.Lgs. 81/08) sia per quanto riguarda la conduzione dei lavori di scavo, carico e trasporto, sia per la segnaletica nei confronti di terzi.

Nella zona di accesso alla cava deve essere posto in modo ben visibile un cartello contenente i dati significativi della cava stessa che devono essere sempre leggibili, quali:

- Comune di Santa Fiora;
- denominazione della cava;
- estremi dell'autorizzazione;
- tipo e quantità di materiale estraibile;
- massima profondità di scavo raggiungibile dal piano campagna;
- tipo di recupero e/o ripristino previsto;
- progettisti;
- Ditta esercente;
- Direttore dei lavori e relativo recapito telefonico;
- Sorvegliante e relativo recapito telefonico;
- scadenza dell'autorizzazione.

Oltre alla documentazione prevista dalle vigenti norme di polizia mineraria, presso ogni cava devono essere disponibili, per la vigilanza da attuarsi da parte del personale autorizzato, i seguenti documenti in copia autentica:

- copia dell'autorizzazione comunale;
- copia del piano di coltivazione e sistemazione finale, debitamente sottoscritta dal D.L.;
- eventuali provvedimenti sindacali;
- relazioni annuali sull'attività estrattiva;
- Documento di Sicurezza e Salute (DSS) ai sensi del D.Lgs. 81/08;
- Relazione sulla stabilità dei fronti di scavo (RSFS) e relativi aggiornamenti annuali, ai sensi del D.Lgs. 81/08.

ART. 140- DECORTICAZIONE E CONSERVAZIONE DEL TERRENO VEGETALE

La scopertura del terreno vegetale, ad esclusione della coltivazione per fette orizzontali, deve procedere per lotti e non interessare subito tutta l'area di coltivazione, al fine di limitare gli effetti negativi sul paesaggio ed i danni alle colture e/o alla vegetazione.

Il terreno vegetale deve essere conservato temporaneamente all'interno dell'area di cava.

Il sito destinato allo stoccaggio deve essere individuato negli elaborati progettuali. Gli accumuli temporanei di terreno vegetale non devono superare un'altezza tale da non comprometterne la qualità e comunque non superiore a 5 metri di altezza con pendenza in grado di garantire la loro stabilità.

ART. 141 - MATERIALE DI SCARTO

Nel caso in cui durante le fasi di escavazione siano intercettati strati significativi di materiali di scarto, deve essere data comunicazione immediata della consistenza, ai fini della modificazione dell'onere derivante dalle tariffe di cui all'art. 15 della L.R.T. 78/98.

I materiali di scarto debbono essere accantonati nell'area di cava, per essere riutilizzati durante i lavori di ripristino finale.

E' vietato fare accumuli di terreno vegetale e/o di scarto di cava nei fossi o canali limitrofi interrompendo e/o deviando lo scorrimento naturale delle acque superficiali a monte ed a valle della cava.

Il terreno atto alla produzione vegetale non costituisce scarto di cava e quindi, qualora le modalità di ripristino non prevedano la sua ricollocazione al termine della coltivazione, non può essere utilizzato per il ritombamento delle cave.

ART. 142 - FOSSI DI GUARDIA

L'afflusso in cava di acque di dilavamento provenienti dai terreni esterni deve essere evitato attraverso la costruzione di una adeguata rete di fossi di guardia intorno al ciglio superiore di coltivazione, collegati con la rete di smaltimento naturale e/o artificiale esistente.

I percorsi dei fossi di guardia ed i punti di confluenza nella rete di smaltimento devono risultare nelle cartografie del piano di coltivazione, con indicazione delle pendenze.

ART. 143 - TUTELA DELLE ACQUE

Il progetto di coltivazione contiene apposita indagine circa la presenza di acquiferi nel sottosuolo e rappresenta, anche con appositi elaborati grafici illustrativi (quali ad esempio sezioni idrogeologiche in cui si evidenzia il livello piezometrico), i rapporti tra coltivazione della cava e l'acquifero eventualmente individuato (quali ad esempio le eventuali modifiche indotte alla qualità delle acque di falda).

Il progetto di coltivazione, che non dovrà ammettere scavi in falda, definisce le misure di tutela di natura qualitativa e quantitativa nonché l'eventuale sistema di monitoraggio commisurati all'importanza dell'acquifero da proteggere, modalità e tempi di esecuzione della rete di controllo nonché i termini temporali delle relative attività di monitoraggio.

Sia in fase di esercizio che con il recupero e la sistemazione finale, si dovrà prestare particolare cura ed attenzione alla corretta regimazione delle acque superficiali al fine di evitare ristagni, dilavamenti ed erosioni, prevedendo il recapito dei deflussi nella rete idrica principale o nel più vicino ricettore naturale. In particolare:

- per impedire le infiltrazioni e le tracimazioni di acque esterne eventualmente inquinanti, sia durante i lavori di escavazione sia durante la fase di sistemazione finale, le cave debbono essere circondate da un sistema adeguato di scolo, costituito da fossi di guardia per le acque di superficie, raccordati con la rete idrografica del circondario, ed eventualmente da argini a corona"; le opere di regimazione dovranno essere sempre tenute in perfetta efficienza durante l'escavazione ed anche dopo che l'attività estrattiva sarà ultimata, qualora facciano parte delle opere di riassetto;
- le acque reflue provenienti dalle zone di maggiore fruizione delle aree di cava recuperate nonché da qualsiasi altra attività antropica autorizzata nell'area anche temporaneamente, dovranno essere sottoposte separatamente a trattamento di depurazione, analogamente a quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia di scarichi che non recapitano in pubblica fognatura;
- nell'eventualità di lavaggio dei mezzi d'opera, questo dovrà avvenire in apposita area dotata delle strutture di raccolta e depurazione delle acque di scarico;

Il progetto di coltivazione contiene apposito schema della regimazione delle acque superficiali e verifica il rispetto delle norme di polizia idraulica di cui al R.D. 523/1904.

ART. 144 - ASSETTI IDROGEOLOGICI E FORESTALI

Nel caso in cui il progetto di coltivazione interessi aree ad elevata pericolosità geomorfologica e idraulica le indagini geologiche daranno atto del rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza di beni e cose nonché della fattibilità degli interventi. In ogni caso nelle aree ad elevata pericolosità non saranno comunque consentite realizzazioni di impianti di lavorazione di tipo fisso.

Nel caso che il progetto di coltivazione della cava preveda la trasformazione di aree boscate, si dovranno adottare misure di compensazione, orientate al rimboschimento da realizzare in nuova area, secondo quanto previsto dalla Lrt 39/2000 e s.m.i.. Al termine della coltivazione, sono comunque adottate metodologie di recupero e di sistemazione finale con riconduzione del sito estrattivo all'originaria destinazione d'uso forestale.

Il progetto di rimboschimento deve essere supportato da piano di coltura e conservazione che conterrà anche l'elenco delle operazioni colturali da effettuarsi per garantire l'attecchimento e lo sviluppo delle popolazioni vegetali per un periodo di almeno cinque anni.

ART. 145 - PENDENZA DELLE SCARPATE ED ALTEZZA DEI FRONTI DI SCAVO

La pendenza delle scarpate e l'altezza del fronte di scavo durante la fase di coltivazione ed in seguito alla sistemazione finale deve essere tale da garantire le condizioni di massima sicurezza, in rapporto ai metodi di scavo adottati. La pendenza delle scarpate e l'altezza del fronte di scavo devono essere stabilite in fase progettuale in relazione ai risultati di specifiche analisi di stabilità, eseguite sulla base di prove in sito e/o di laboratorio.

All'atto della presentazione della denuncia di esercizio il titolare allega il Documento di valutazione dei rischi relativo all'attività denunciata, contenente la Relazione sulla Stabilità dei Fronti di Scavo (RSFS). La RSFS dovrà essere aggiornata annualmente.

ART. 146 - STRADA DI ACCESSO - POLVEROSITÀ

La Ditta deve provvedere all'esecuzione di un manto bituminoso sulla strada di accesso dalla cava alla rete viaria pubblica con modalità da definire in sede progettuale.

La Ditta esercente deve comunque provvedere all'esecuzione di idonee soluzioni finalizzate ad ottenere l'abbattimento delle polveri e la rimozione dei fanghi prodotti dal trasporto dei materiali lungo la pista di accesso dalla cava alla viabilità pubblica.

La polverosità all'esterno dell'area di cava e della strada di accesso non può in ogni caso risultare superiore agli standard di qualità dell'aria fissati dalla normativa vigente.

La ditta esercente è tenuta, sia durante le fasi di escavazione sia in quelle di ripristino, ad evitare che i propri mezzi in uscita ed in entrata dalla cava e dagli impianti di prima lavorazione imbrattino le strade pubbliche. A tale fine devono essere messi in opera sistemi di umidificazione della viabilità "bianca" e deve essere garantita la necessaria ripulitura della viabilità pubblica e di accesso ovvero l'adozione di idonei accorgimenti che evitino tale inconveniente.

In caso di inadempienza, il Comune può imporre l'adozione di idonei accorgimenti, ovvero attuare direttamente la pulitura della viabilità pubblica, con addebito della spesa alla Ditta esercente.

La persistente e reiterata inadempienza alle norme qui previste comporta la sospensione dei lavori di estrazione della cava.

ART. 147 - RUMORE

L'incremento del rumore equivalente dovuto al complesso delle attività di cava in corrispondenza degli edifici limitrofi non deve superare i limiti previsti dalle norme e dai regolamenti vigenti.

Nella procedura autorizzativa si dovrà, inoltre, definire il percorso degli automezzi pesanti in grado di garantire i requisiti di tutela acustica previsti dal piano di zonizzazione acustica salvo eventuali deroghe degli Enti competenti.

I tracciati individuati e approvati devono essere percorsi obbligatoriamente dai mezzi, pena la revoca dell'autorizzazione.

I tracciati dovranno inoltre essere individuati con attenzione al rischio di incidenti, nonché cercando di evitare l'attraversamento di centri abitati.

ART. 148 - DISCARICHE

Nelle aree di cava è vietata la discarica, ancorché temporanea, di materiali di qualsiasi genere estranei all'attività estrattiva stessa.

Qualora emerga durante le operazioni di scavo, anche se connesse a interventi di ripristino morfologico, la presenza di rifiuti, il Direttore dei lavori dovrà dare immediata comunicazione alle autorità competenti

ART. 149- REPERTI DI INTERESSE STORICO, ARCHEOLOGICO E PALEONTOLOGICO E ORDIGNI BELLICI

Qualora, durante le fasi di escavazione o di sistemazione finale della cava, vengano alla luce reperti di interesse storico, archeologico e/o paleontologico devono essere sospesi immediatamente i lavori e comunicato entro 24 ore l'avvenuto ritrovamento all'Autorità competente ai sensi di legge e per conoscenza anche al Sindaco.

Qualora, durante le fasi di escavazione o di ripristino della cava venissero alla luce ordigni bellici od oggetti ritenuti tali, così come ogni notizia che si riferisca alla loro reale o presunta esistenza, la Ditta titolare della autorizzazione estrattiva, ha l'obbligo di sospendere immediatamente i lavori e di comunicare immediatamente tale ritrovamento, oltre che all'Autorità Militare, anche al Sindaco.

In entrambi i casi, trattandosi di forza maggiore, potrà essere concessa una proroga ai tempi di coltivazione.

I lavori potranno essere ripresi solo col benestare scritto dell'Autorità competente.

ART. 150 - IMPIANTI DI PRIMA LAVORAZIONE E ATTREZZATURE DI SERVIZIO

Ogni manufatto e/o impianto connesso con l'attività estrattiva necessario a soddisfare le esigenze del cantiere, potrà essere solo di carattere temporaneo ed essere dotato dello specifico provvedimento autorizzativo o concessorio.

La superficie utile per gli uffici e i servizi igienico-sanitari dovranno essere adeguate alle esigenze e comunque la loro dimensione dovrà essere giustificata in fase di progettazione. Gli stessi dovranno essere realizzati con struttura a monopiano e rimossi entro i termini fissati dall'autorizzazione.

ART. 151 - IMPIANTI FISSI DI TRASFORMAZIONE DEGLI INERTI.

In tali zone, oltre all'adeguamento tecnologico degli impianti esistenti, è ammesso movimentare macchinari e attrezzature utili alla realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti ambientali (quali impianti per abbattimento polveri, silos di contenimento sabbie, barriere antirumore, pannellature fonoassorbenti, ecc.), in posizioni esplicitamente previste dal progetto.

Devono inoltre ricercarsi ed attuarsi, ove possibile, interventi di razionalizzazione e accorpamento degli impianti, al fine del miglioramento della situazione ambientale e delle condizioni di sicurezza idraulica degli impianti stessi.

A tal fine, i macchinari e attrezzature dovranno essere mobili o facilmente amovibili senza demolizioni.

I macchinari e le attrezzature dovranno essere possibilmente mascherati e dovranno comunque essere conformi alle prescrizioni di legge per la sicurezza e per le emissioni sonore ed in atmosfera.

ART. 152 - FINALITÀ E MODALITÀ GENERALI DI RIPRISTINO E RECUPERO

La finalità prioritaria del ripristino deve essere quella di riportare l'uso del suolo allo stato precedente l'inizio della coltivazione, oppure quella di migliorare dal punto di vista ambientale l'area di estrazione attraverso interventi che producano un assetto finale equilibrato dal punto di vista ecosistemico, paesaggistico, idrologico, storico e ambientale: si parlerà in questo caso di recupero.

Le modalità di ripristino e recupero devono favorire di regola assetti che prevedano la ricostruzione di manti vegetali, utilizzando per quanto possibile tecniche di ingegneria naturalistica e comunque cercando, ove possibile, di utilizzare e accelerare i processi naturali stessi.

Le modalità specifiche della sistemazione finale variano in ogni caso a seconda della natura geologica e geomorfologica del sito di cava e si devono ispirare a criteri di intervento, alcuni dei quali sono qui di seguito elencati:

- il miglioramento delle condizioni di intervento va ricercato sia nelle modifiche della morfologia che del substrato;
- un'attenzione particolare va posta allo scortico, stoccaggio e riutilizzo del terreno vegetale; la programmazione di questi movimenti di terra deve avvenire con riferimento ai lotti di coltivazione, evitando che l'humus vada disperso o che venga stoccato per tempi superiori a quelli previsti per il ripristino dei singoli lotti prima di un suo riutilizzo, al fine di non favorire il deterioramento delle sue caratteristiche pedologiche ad opera degli agenti meteorici (piogge dilavanti, etc.); la condizione principale per la riuscita del ripristino delle cave è proprio la disponibilità di terreno vegetale;
- per quanto riguarda le tecniche di ingegneria naturalistica da adottare, va data preferenza a semplici messe a dimora di alberi e arbusti di specie autoctona;
- la coltivazione sarà programmata in modo da procedere per fasi sequenziali di durata pluriennale (di norma due anni), facendo in modo che non si passi alla lavorazione nella fase successiva prima di aver avviato la risistemazione ambientale di quella precedente, salvo i casi di coltivazione per fette orizzontali eseguita in zone collinari.
- il terreno di scopertura sarà conservato in loco per consentirne l'uso nelle opere di recupero ambientale con l'opportuna aggiunta di sostanze nutritive.

ART. 153 - TERMINI DEI LAVORI DI RIPRISTINO/RECUPERO E COLLAUDO DEI LAVORI

I lavori di sistemazione finale della cava devono essere ultimati nei termini stabiliti nel provvedimento di autorizzazione.

Il soggetto richiedente l'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva si impegna anche all'esecuzione delle opere previste nel progetto di sistemazione finale della cava secondo le prescrizioni tecniche e nei termini indicati nell'atto di autorizzazione.

Oltre al termine previsto, o nel caso di sistemazione finale assente o carente, si provvederà comunque all'esecuzione dei lavori mancanti con intervento del Comune, che si avvarrà delle garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi previsti nel progetto di sistemazione finale allegato alla richiesta di autorizzazione.

L'esecuzione dell'intervento di sistemazione finale sarà oggetto di collaudo da parte dell'Amministrazione Comunale; l'esito favorevole del collaudo, che deve avvenire dopo almeno un ciclo vegetativo, al massimo annuale, permetterà la liberazione delle somme fidejussorie previste nell'atto di autorizzazione.

