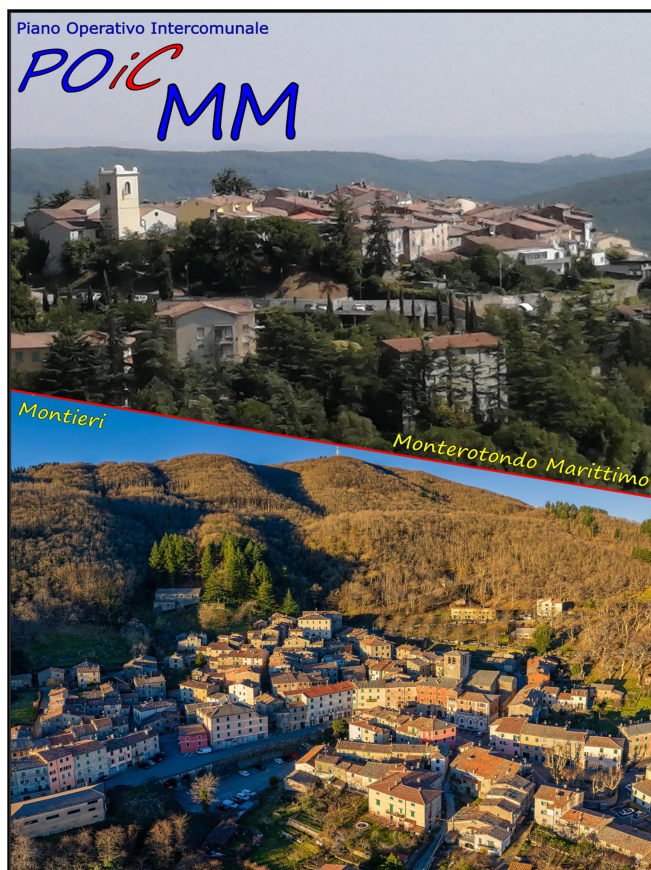


**COMUNE DI MONTEROTONDO MARITTIMO**

**COMUNE DI MONTIERI**

Provincia di Grosseto



## Piano Operativo intercomunale

**NORME TECNICHE DI PIANO-INT-2**

**in vigore dal 01.03.2024**

IL SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
DEL COMUNE DI MONTEROTONDO M.MO

GIACOMO TERMINE

IL SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
DEL COMUNE DI MONTIERI

NICOLA VERRUZZI

IL PROGETTISTA DI PIANO

E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

DOTT. ING. ANTONIO GUERRINI

## **Indice**

### **TITOLO I – Norme generali**

Capo I – Coerenza, efficacia ed elaborati costitutivi

*Art.1 – Il Piano Operativo intercomunale - Coerenza ed efficacia*

*Art.2 – Composizione del POiC-MM ed elaborati costitutivi*

Capo II – Articolazione del territorio, invarianti strutturali, pianificazione acustica e di protezione civile

*Art.3 – Le articolazioni del territorio*

*Art.4 – Le invarianti strutturali*

*Art.5 – Piano comunale di classificazione acustica*

*Art.6 – Piano intercomunale di protezione civile*

Capo III – Parametri urbanistico-edilizi, classificazione degli interventi e loro attuazione, mantenimento di decoro urbano, igiene e sicurezza

*Art.7 – Parametri urbanistico-edilizi*

*Art.8 – Classificazione degli interventi edilizi, categorie funzionali e destinazioni d'uso*

*Art.9 – Attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi*

Capo IV – I beni culturali e paesaggistici

*Art.11 – I beni culturali*

*Art.12 – I beni paesaggistici*

Capo V – Tutela degli edifici di valore storico, architettonico o testimoniale

*Art.13 – Edifici di valore storico, architettonico o testimoniale*

### **TITOLO II – Il territorio rurale**

Capo I – Disciplina generale

*Art.14 - Qualità del territorio rurale*

*Art.15 – Individuazione e suddivisione del territorio rurale*

Sezione I – Difesa del suolo, antincendio boschivo, impianti tecnologici e produzione di energie rinnovabili, attività di ricerca nel sottosuolo, terrazzamenti e ciglionamenti

*Art.16 – Opere di difesa del suolo, terrazzamenti e ciglionamenti*

*Art.17 – Interventi per antincendio boschivo*

*Art.18 – Impianti tecnologici e impianti di produzione di energie rinnovabili*

*Art.19 – Attività di ricerca nel sottosuolo*

Sezione II – Criteri costruttivi generali e recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale

*Art.20 – Criteri costruttivi generali*

*Art.21 – Altezze massime e distanze minime dei nuovi edifici o di fabbricati derivati da altri interventi urbanistico-edilizi*

*Art.22 – Disposizioni per il recupero dei manufatti legittimi non costruiti con opere murarie*

*Art.23 – Recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale*

## Capo II - Ambiti del territorio rurale

*Art.24 – Classificazione del territorio rurale*

Sezione I – Aree ad elevato grado di naturalità

*Art.25 – ARPA, SIC e SIR, ZPM, GIR e GIL*

*Art.26 – I corridoi ecologici*

*Art.27 – Le aree boscate*

Sezione II – Nuclei rurali

*Art.28 – I nuclei rurali (NR)*

*Art.29 – Interventi ammissibili nei nuclei rurali*

Sezione III – Ambiti di pertinenza dei centri storici

*Art.30 – Ambiti di pertinenza dei centri storici (ApCS)*

*Art.31 – Aspetti di valenza paesaggistica ed interventi ammissibili negli ApCS*

Sezione IV – Ambiti periurbani

*Art.32 – Gli ambiti periurbani (AP)*

*Art.33 – Interventi ammissibili negli ambiti periurbani*

Sezione V – Tessuti extraurbani ed aree rurali destinate a servizi

*Art.34 – I tessuti extraurbani e le aree rurali destinate a servizi*

## Capo III – Disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale per la gestione degli insediamenti esistenti

Sezione I – Interventi attuabili da parte dell'imprenditore agricolo

*Art.35 – Installazione di serre o manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale*

*Art.36 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo in assenza di programma aziendale*

*Art.37 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricolo mediante programma aziendale*

*Art.38 – Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale*

*Art.39 – Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale*

*Art.40 – Utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola*

*Art.41 – L'attività agrituristica e l'agricampeggio*

Sezione II – Interventi attuabili da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo

*Art.42 – Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici*

*Art.43 – Manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici, per esigenze venatorie, a servizio della sentieristica pubblica pedonale, ciclabile o equestre, o per attività di antincendio boschivo*

*Art.44 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola*

Sezione III – Altri interventi nel territorio rurale attuabili da qualunque soggetto

*Art.45 – Piscine, maneggi e altre strutture pertinenziali per le pratiche sportive*

*Art.46 – Recinzioni, cancelli, finiture per nuova viabilità e manutenzioni stradali*

Capo IV – Destinazioni d’uso ammissibili nel territorio rurale e mutamento della destinazione d’uso agricola degli edifici

*Art.47 – Destinazioni d’uso ammissibili nel territorio rurale*

*Art.48 – Limitazioni al mutamento della destinazione d’uso agricola*

*Art.49 – Mutamento della destinazione d’uso agricola mediante programma aziendale*

*Art.50 – Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d’uso agricola*

*Art.51 – Gli interventi di sistemazione ambientale*

Capo V – Disciplina delle trasformazioni

*Art.52 – Le aree rurali a destinazione speciale (ARDS)*

**Appendice 1 – Schede degli interventi di nuovo consumo di suolo nelle ARDS\_int-2**

*(allegato esterno alle Norme di piano)*

**TITOLO III – Il territorio urbanizzato e le UTOE**

Capo I – Dimensionamento e standard urbanistici

*Art.53 – Il territorio urbanizzato e le UTOE*

*Art.54 – Il dimensionamento quinquennale delle UTOE*

*Art.55 – Standard urbanistici*

*Art.56 – Vincolo preordinato all’esproprio*

*Art.57 – Efficacia delle previsioni nel territorio urbanizzato*

Capo II – Tessuti urbani

*Art.58 – Definizione, classificazione e finalità degli interventi ammissibili*

*Art.59 – Il tessuto della città storica (TCS)*

*Art.60 – I tessuti della città contemporanea e la relativa disciplina*

Capo III – Servizi di interesse pubblico

*Art.61 – Attrezzature di interesse pubblico (AP)*

Capo IV – Viabilità e parcheggi

*Art.62 – Gli spazi urbanizzati*

*Art.63 – Strade, vie e piazze (SVP)*

*Art.64 – Viabilità minore e percorsi ciclopedonali*

*Art.65 – Parcheggi pubblici (PP)*

Capo V – Il sistema del verde e l’arredo urbano

*Art.66 – Il “sistema del verde”*

*Art.67 – Misure di conservazione del “sistema del verde”*

*Art.68 – Interventi ammissibili all’interno del “sistema del verde”*

*Art.69 – Verde urbano (V), parchi pubblici ed aree verdi naturali ad uso pubblico (V1) e verde privato (V2)*

*Art.70 – Verde pubblico attrezzato (V3)*

*Art.71 – Verde di connettività urbana (V4)*

*Art.72 – L’arredo urbano*

Capo VI – Ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana

*Art.73 – Ambiti di trasformazione (AT)*

*Art.74 – Ambiti di rigenerazione urbana (ARU)*

**Appendice 2 – Schede degli ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana\_int-2**

*(allegato esterno alle Norme di piano)*

#### **TITOLO IV – Disciplina delle attività estrattive**

*Art.75 – Coerenza con la pianificazione sovraordinata*

*Art.76 – Le Aree a Destinazione Estrattiva (ADE)*

*Art.77 – Disposizioni sui metodi di coltivazione e sui trasporti del materiale estratto*

*Art.78 – Gli Obiettivi di Produzione Sostenibile (OPS)*

*Art.79 – I Siti Estrattivi Dismessi (SED)*

*Art.80 – I Materiali Ornamentali e Storici (MOS)*

*Art.81 – Ripristino ambientale dei siti estrattivi*

***Appendice 3 – Aree a destinazione estrattiva (ADE) e Siti estrattivi dismessi (SED)\_int-2***  
*(allegato esterno alle Norme di piano)*

#### **TITOLO V – Infrastrutture e reti tecnologiche**

*Art.82 – Mobilità in ambito urbano ed extraurbano*

*Art.83 – Intervento di adeguamento della S.S.n.439 “Sarzanese - Val d’Era”*

*Art.84 – Impianti di telecomunicazione*

*Art.85 – Reti tecnologiche*

#### **TITOLO VI – Il programma di intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche**

*Art.86 – Programma di abbattimento delle barriere architettoniche negli ambiti urbani*

#### **TITOLO VII – Norme transitorie e finali**

*Art.87 – Le misure di salvaguardia del POiC-MM*

*Art.88 – Adeguamento dei procedimenti urbanistico-edilizi al POiC-MM adottato*

*Art.89 – Aree non pianificate*

*Art.90 – Recepimento di normative sovraordinate*

*Art.91 – Abrogazioni*

#### **Allegati interni alle Norme di piano:**

***Allegato all’Art.59 - Disciplina per gli interventi edilizi nel tessuto della città storica***

***Allegato al Titolo III – UTOE - Dimensionamento quinquennale e verifica standard urbanistici***

## **Allegati esterni alle Norme di Piano**

### ***Allegato 1 – Schedatura e localizzazione edifici di valore storico, architettonico o testimoniale nelle UTOE e nel territorio rurale***

#### **A – Comune di Monterotondo M.Mo**

A.1.a – Planimetria di inquadramento e classificazione degli edifici nel centro storico di Monterotondo M.Mo

A.1.b – Schedatura edifici nel centro storico di Monterotondo M.Mo

A.2 – Schedatura delle aree di interesse archeologico, naturalistico e paesaggistico e degli edifici di valore storico, architettonico o testimoniale nel Comune di Monterotondo M.Mo

#### **B – Comune di Montieri**

B.1 – Schedatura edifici di valore storico, architettonico o testimoniale nella UTOE di Montieri

B.2 – Schedatura edifici di valore storico, architettonico o testimoniale nella UTOE di Boccheggiano

B.3 – Schedatura edifici di valore storico, architettonico o testimoniale nella UTOE di Gorfalco

B.4 – Schedatura edifici di valore storico, architettonico o testimoniale nella UTOE di Travale

B.5 – Schedatura edifici di valore storico nel territorio rurale

B.6 – Schedatura edifici di valore architettonico o testimoniale nel territorio rurale

### ***Allegato 2 – Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche***

A – Comune di Monterotondo M.Mo

B – Comune di Montieri

## **Titolo I – Norme generali**

### **Capo I – Coerenza, efficacia ed elaborati costitutivi**

#### **Art.1 – Il Piano Operativo intercomunale - Coerenza ed efficacia**

1. Il Piano Operativo intercomunale dei Comuni di Monterotondo M.Mo e Montieri (POiC-MM) è redatto in coerenza ai criteri ed alle disposizioni della L.R.n.65/2014, del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (PIT-PPR), del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto (PTC) e del Piano Strutturale intercomunale delle Colline Metallifere (PSi-CM).

2. Le disposizioni POiC-MM sono efficaci nel territorio del Comune di Monterotondo Marittimo e del Comune di Montieri secondo quanto stabilito dall'Art.95 della L.R.n.65/2014, facendo presente che:

**a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti è valida a tempo indeterminato e, nel POiC-MM:**

- per il territorio rurale è riferita agli interventi previsti al Titolo II, Capi I, II, III e IV;
- per il territorio urbanizzato è riferita agli interventi previsti al Titolo III, Capi I, II, III, IV e V;

**b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, ha valenza quinquennale, da tale scadenza applicandosi l'Art.105 della L.R.n.65/2014 e, nel POiC-MM:**

- per il territorio rurale è riferita agli interventi previsti al Titolo II, Capo V;
- per il territorio urbanizzato è riferita agli interventi previsti al Titolo III, Capo VI.

#### **Art.2 – Composizione del POiC-MM ed elaborati costitutivi**

1. Il POiC-MM è composto dalle norme generali (Titolo I) e dalle disposizioni inerenti il territorio rurale (Titolo II), il territorio urbanizzato (Titolo III), la disciplina delle attività estrattive (Titolo IV), le infrastrutture e reti tecnologiche (Titolo V), il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche (Titolo VI) e dalle norme transitorie e finali (Titolo VII).

2. La disciplina del POiC-MM è attuata in dipendenza gerarchica di quella del PSi-CM, i cui elaborati si intendono integralmente richiamati nel presente piano e che costituisce fonte interpretativa della normativa dello stesso POiC-MM.

3. Gli elaborati costitutivi del POiC-MM sono i seguenti:

##### **Elaborati urbanistici**

- Relazione generale\_int-2
- Norme tecniche di Piano\_int-2

*Allegati interni alle Norme di piano:*

*Allegato all'Art.59 - Disciplina per gli interventi edilizi nel tessuto della città storica*

*Allegato al Titolo III – UTOE - Dimensionamento quinquennale e verifica standard urbanistici*

Allegati esterni alle Norme di Piano

*Allegato 1 – Schedatura e localizzazione edifici di valore storico, architettonico o testimoniale nelle UTOE e nel territorio rurale (A – Comune di Monterotondo M.Mo - B – Comune di Montieri)*

*Allegato 2 – Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche*

Appendici alle Norme di Piano

*Appendice 1 – Schede degli interventi di nuovo consumo di suolo nelle ARDS\_int-2  
(allegato esterno alle Norme di piano)*

*Appendice 2 – Schede degli ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana\_int-2  
(allegato esterno alle Norme di piano)*

*Appendice 3 – Aree a destinazione estrattiva (ADE) e Siti estrattivi dismessi (SED)\_int-2  
(allegato esterno alle Norme di piano)*

- Tavv. U01-A/B\_int-2 – Ambiti del territorio rurale
- Tavv. U02-A/B\_int-2 – Beni paesaggistici ed architettonici
- Tavv. U03.1-A/B\_int-2 – Classificazione del territorio urbanizzato
- Tavv. U03.2-A/B\_int-2 – Verifica standard urbanistici
- Tavv. CPA/A-B - Carte del potenziale archeologico e Relazione illustrativa

**Elaborati geologici**

POG-01 - Relazione Geologica Illustrativa (con Appendici) ai sensi del D.P.G.R.n.5/R/2020

POG-02\_A/B/C/D - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici

POG-03\_A/B/C/D - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali

POG-04\_A/B/C/D - Carta dei Dati di Base per la Microzonazione Sismica

POG-05\_A/B/C/D - Carta Geologico-Tecnica per la Microzonazione Sismica (CGT-MS)

POG-06\_A/B/C/D - Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS 1° Liv.)

POG-07\_A/B/C/D - Carta della Microzonazione Sismica di Secondo Livello (MS 2° Liv.)

POG-08\_A/B/C/D - Carta della Pericolosità Sismica Locale

POG-09\_A/B - Carta della Vulnerabilità Sismica di Primo Livello (VS 1° Liv.)

POG-10\_A/B - Carta della Esposizione Sismica di Primo Livello (ES 1° Liv.)

POG-11\_A/B - Carta del Rischio Sismico (RS)

POG-12\_A/B/C/D - Carta della Vulnerabilità della Falda con previsioni

POG-13 – Norme di carattere geologico (con Allegati A-B\_int-2)



### **Elaborati di VAS**

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non tecnica

### **Elaborati di Valutazione di Incidenza Ambientale (VIInCA)**

- Studio di incidenza\_int-2
- Tavv. U04-A/B.

4. Agli elaborati grafici del POiC-MM è consentito, da parte dell'Ufficio di Piano, anche su richiesta dei competenti uffici comunali, apportare lievi modifiche, dandone specifica e puntuale motivazione in apposito atto da far approvare nel rispettivo Consiglio Comunale, al fine di portarli a coincidere con elaborati redatti in scala maggiore.

## **Capo II – Articolazione del territorio, invarianti strutturali, pianificazione acustica e di protezione civile**

### **Art.3 – Le articolazioni del territorio**

1. Il territorio dei Comuni di Monterotondo M.Mo e Montieri, in base alle articolazioni del PTC della Provincia di Grosseto, è rappresentato nelle Tavv. U01-A/B del PSi-CM ed è così individuato:

- Ambito Morfologico Territoriale (AMT):
  - Rilievi dell'anti-appennino (R);
- Sistemi Morfologici Territoriali (SiMT):
  - Colline Metallifere (R1);
- Unità Morfologiche Territoriali (UMT):
  - R1.1: Colline di Monterotondo;
  - R1.2: Poggi di Montieri;
  - R1.3: Poggi di Boccheggiano.

### **Art.4 – Le invarianti strutturali**

1. Il POiC-MM promuove e garantisce la riproduzione del patrimonio territoriale, in quanto esso da ritenersi "bene comune" costitutivo dell'identità collettiva dell'intera Regione Toscana, mediante le relative invarianti strutturali, la cui individuazione, salvo espressa disciplina dello strumento di pianificazione territoriale, non costituisce vincolo alla non modificabilità del bene, ma il riferimento per definire le sue condizioni di trasformabilità.

2. Il POiC-MM, in aderenza a quanto previsto dal PSi-CM, assume a proprio fondamento le seguenti invarianti strutturali:

- gli assetti geomorfologici e la rete scolante superficiale di cui al Titolo II, Sezione I, del PSi-CM, ivi incluse le relative opere di difesa del suolo;
- i beni culturali e paesaggistici, di cui al successivo Capo IV del presente Titolo;
- i giacimenti individuati dal vigente Piano Regionale Cave (PRC) e così recepiti nel PSi-CM;
- le ARPA, i SIC, i SIR, le ZPM, i geositi di interesse regionale (GIR) e di interesse locale (GIL) individuati nelle Tavv.U01-A/B del presente POiC-MM;
- gli alberi monumentali, in riferimento a quanto stabilito dal Titolo VI della L.R.n.30/2015, tenendo conto del loro censimento in ultimo operato con D.M.n.757 del 19.04.2019;
- il sistema della viabilità storica individuato nelle Tavv. U02-A/B del PSi-CM, laddove sono ancora rintracciabili le preesistenze archeologiche;
- i corridoi biologici, in specifico le aree boscate ed il reticolo fluviale di cui alle Tavv. U02-A/B del presente POiC-MM;
- la matrice morfologica dell'insediamento podereale, intesa come tipologia del sistema agricolo esistente e vera identità dei diversi ambiti di paesaggio;
- gli ambiti di pertinenza di centri storici e nuclei rurali, individuati nelle Tavv.U03-A/B del presente POiC-MM;
- le caratteristiche dei tessuti storici (centri storici e nuclei storici), la loro organizzazione territoriale, la maglia insediativa, l'impianto fondiario, il sistema dei percorsi spaziali, le aree a verde, le componenti edilizie e i relativi aspetti materico-cromatici, nonché i rapporti di connessione con il territorio circostante, questi ultimi necessari alla definizione dei relativi ambiti di pertinenza.

#### **Art.5 – Piano comunale di classificazione acustica**

1. Il POiC-MM recepisce il Piano comunale di classificazione acustica (PCCA) vigente nei Comuni di Monterotondo M.Mo e Montieri che stabilisce, per le varie classi in cui è suddiviso il territorio comunale, limiti acustici da rispettare in particolare nella realizzazione di nuove edificazioni o di interventi che determinano il mutamento della destinazione d'uso di edifici o porzioni di essi.

#### **Art.6 – Piano intercomunale di protezione civile**

1. Il POiC-MM recepisce il Piano intercomunale di protezione civile, redatto dall'Unione di Comuni montana "Colline Metallifere", per quanto vigente nei Comuni di Monterotondo M.Mo e Montieri, che stabilisce localizzazioni di strutture o aree a servizio delle attività di Protezione civile.

## Capo III – Parametri urbanistico-edilizi, classificazione degli interventi e loro attuazione, mantenimento di decoro urbano, igiene e sicurezza

### Art.7 – Parametri urbanistico-edilizi

1. Il POiC-MM recepisce il Regolamento regionale approvato con D.P.G.R.n.39/R/2018 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

2. Per la definizione di interventi in aree già edificate, per quelle in cui sono previsti interventi di aumento della superficie edificabile, per gli ambiti di trasformazione e per quelli di rigenerazione urbana, pur definiti dal suddetto D.P.G.R.n.39/R/2018, sono elencati i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria “**IF**” (D.P.G.R.n.39/R/2018, Art.7);
- Superficie edificabile massima consentita in un ambito di trasformazione “**SE max**”;
- Indice di copertura “**IC**” (D.P.G.R.n.39/R/2018, Art.16, anche definito dai Regolamenti urbanistici “Rapporto di copertura”);
- Percentuale di superficie minima inderogabile “**ASP**” che deve essere riservata a spazi pubblici, al netto delle aree da destinare a sedi viarie;
- Altezza massima di un edificio “**HMax**” (D.P.G.R.n.39/R/2018, Art.18);
- Distanze (D.P.G.R.n.39/R/2018, Art.40):
  - dai confini “**DC**”;
  - tra edifici o costruzioni “**DE**”;
  - dal filo stradale “**DS**”;
- Superficie minima a parcheggi nelle zone private residenziali “**SPAR min**” (Art.2 L.122/1989, c.d. “Legge Tognoli”);
- Indice di permeabilità “**IP**” (D.P.G.R.n.39/R/2018, Art.26).

### Art.8 – Classificazione degli interventi edilizi, categorie funzionali e destinazioni d’uso

1. Il POiC-MM prevede la classificazione degli interventi edilizi in base alle definizioni adottate dalla L.R.n.65/2014 agli Artt.134, 135, 136 e 137 in riferimento alle categorie funzionali ed alle destinazioni d’uso di cui all’Art.99 della stessa legge regionale, queste ultime eventualmente specificate con maggior dettaglio nelle presenti norme.

### Art.9 – Attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi

1. In merito alla realizzazione di interventi mediante strumenti urbanistici attuativi, il POiC-MM, in assenza di specifiche disposizioni, intende che gli interventi siano attuati con intervento edilizio diretto o progetto di opera pubblica, in alternativa prevede la loro realizzazione con Piano Attuativo (PA) o con Progetto Unitario Convenzionato (PUC), come definiti al Titolo V, Capo II, della L.R.n.65/2014; in taluni casi è infine disposto che gli interventi siano attuati mediante permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell’Art.28-bis del D.P.R.380/2001.

2. In merito ai titoli ed ai procedimenti abilitativi mediante cui realizzare gli interventi edilizi, il POiC-MM recepisce quanto disposto al Titolo VI, Capo II e Capo III, della L.R.n.65/2014, in combinato disposto con la legislazione nazionale vigente.

3. Con riferimento agli interventi ammissibili nelle aree classificate dal PAI “Toscana Costa” come PFME e PFE, le presenti norme richiamano quanto disposto dagli Artt.13 e 14 delle Norme di piano del suddetto PAI. Al reticolo idrografico, individuato dal PSi-CM ai sensi dell’Art.22 c.2, lett.e) della L.R.n.79/2012, si applicano le disposizioni di cui all’Art.3 della L.R.n.41/2018 di tutela dei corsi d’acqua.

4. I criteri generali di fattibilità delle previsioni, sia sul patrimonio edilizio esistente che di nuova realizzazione, sono riportati nell'elaborato "POG 13 - Norme Geologiche".

#### **Art.10 – Decoro urbano, igiene, sicurezza**

1. Le costruzioni, le aree e le strutture ubicate nei Comuni di Monterotondo M.Mo e Montieri devono rispondere a requisiti di decoro urbano, di igiene, di sicurezza antincendio e di sicurezza per la pubblica incolumità. In caso contrario il Comune, a seguito di avviso, assegna un congruo periodo di tempo per assolvere al ripristino degli stessi requisiti; se entro tale termine il ripristino non fosse avvenuto, il Comune esegue le opere necessarie con rivalsa di spese sulla parte inadempiente.

### **Capo IV – I beni culturali e paesaggistici**

#### **Art.11 – I beni culturali**

1. I beni culturali, vincolati ai sensi della **Parte Seconda** del D.Lgs.n.42/2004, in specifico gli **edifici di valore storico-artistico** individuati nell'**Allegato 1** al presente piano, da ritenersi ricognitivo ma non esaustivo, o individuati con nuovi provvedimenti dalla competente Soprintendenza, non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione. Sono altresì vincolate *ope legis*, ai sensi dell'Art.10, c.4, lett.g) del D.Lgs.n.42/2004, le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico.

2. Al fine di garantire la conservazione dei beni culturali o altri usi con essi compatibili, è possibile eseguire su tali edifici o manufatti interventi in materia di edilizia pubblica e privata, previa Autorizzazione della competente Soprintendenza e, per essi, rispettando le seguenti disposizioni:

- è vietata la demolizione, anche parziale, dell'impianto murario esistente e la rimozione dei suoi ornamenti;
- sono ammessi unicamente, oltre alle opere di consolidamento statico e per la diminuzione del rischio geomorfologico, idraulico o sismico, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3. Per le **aree archeologiche**, vincolate ai sensi della **Parte Seconda** del D.Lgs.n.42/2004, il presente comma sostituisce quanto stabilito in merito nel PSi-CM dall'Art.18 c.2 lett.e) e dalle relative Tavv.U05-A/B, classificandosi tali aree in questo POiC-MM nella "**Carta del potenziale archeologico - Tavv. CPA/A-B**" e nella relativa "**CPA-Relazione illustrativa**" –tenendo altresì conto di quanto previsto per i beni ambientali di cui all'Art.142 c.1 lett.m) del D.Lgs.n.42/2004 e che se, durante i lavori di escavazione eseguiti in una qualsiasi area, si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi dell'Art.90 del dell'Art.733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza competente, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti-, **attuando per esse la seguente graduazione e, per i gradi 3, 4 e 5, la relativa disciplina:**

**Grado 1** (non rappresentato nelle Tavv. CPA/A-B): assenza di informazioni di presenze archeologiche note.

**Grado 2** (non rappresentato nelle Tavv. CPA/A-B): presenza di elementi fossili del territorio non direttamente connessi ad attività antropiche (ad esempio paleoalvei) note attraverso fonti e cartografia storica, fotografie aeree, prospezioni non distruttive.

**Grado 3** (rappresentato nelle Tavv. CPA/A-B come potenziale **BASSO**): attestazione bibliografica di rinvenimento precedente o attestazione d'archivio collocabile in modo generico all'interno di un areale definito; in relazione a questo grado, si prevede che, per ogni intervento di movimentazione di terreno

o di escavazione, debba essere acquisito il nulla-osta del Settore archeologico della Soprintendenza, mediante cui è disciplinata la procedura per la sorveglianza archeologica.

**Grado 4** (rappresentato nelle Tavv. CPA/A-B come potenziale **MEDIO**): presenza archeologica nota con una certa precisione, dotata di coordinate spaziali ben definite anche se suscettibili di margini di incertezza dovuti alla georeferenziazione o al passaggio di scala da cartografie di periodi cronologici differenti; in relazione a questo grado, si prevede che, preliminarmente all'acquisizione del titolo abilitativo, per ogni intervento di movimentazione di terreno o di escavazione il committente concluda, con la competente Soprintendenza, la procedura di cui all'Art.25 del D.Lgs.n.50/2016.

**Grado 5** (rappresentato nelle Tavv. CPA/A-B come potenziale **ALTO**): presenza archeologica nota con accuratezza topografica che derivi da scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fotointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico; in relazione a questo grado, oltre a recepire le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo, si prevede che ogni intervento di movimentazione di terreno o di escavazione, ai sensi dell'Art.21 o dell'Art.146 del D.Lgs.n.42/2004, sia approvato dalla competente Soprintendenza.

## **Art.12 – I beni paesaggistici**

1. I beni paesaggistici, vincolati ai sensi della **Parte Terza** del D.Lgs.n.42/2004, individuati nelle **Tavv.U02-A/B\_int-2** del presente piano o individuati con nuovi provvedimenti dalla competente Soprintendenza, oppure individuati a seguito di modifiche, integrazioni o rettifiche della cartografia del PIT-PPR, sono tutelati relativamente a quei caratteri che costituiscono rappresentazione materiale e visibile dell'identità nazionale e regionale, in quanto espressione di valori culturali.

2. Il POiC-MM assicura che gli obiettivi, le strategie, le azioni e gli interventi in esso previsti e disciplinati, con particolare riferimento alla tutela e conservazione dei valori paesaggistici del territorio dei Comuni di Monterotondo M.mo e Montieri, rispettino le disposizioni dettate sia dal D.Lgs.n.42/2004, sia dall'Elaborato 8-b del PIT-PPR, in riferimento agli ambiti vincolati ai sensi dell'Art.142 c.1 lett.b), c), f), g) ed h).

3. In merito ai beni paesaggistici tutelati all'Art.142 c.1 lett.h) del D.Lgs.n.42/2004 (usi civici), quelli individuati nelle Tavv.U02-A/B\_int-2 si riferiscono esclusivamente al "demanio collettivo civico" di cui all'Art.2 della L.R.n.27/2014 e della L.1766/1927; in riferimento, invece, ai "terreni pubblici o privati gravati da diritti di uso civico" di cui all'Art.2 della L.R.n.27/2014 e della L.1766/1927, la loro presenza dovrà essere verificata di volta in volta dalle Amministrazioni Comunali in sede di richiesta di parere ex-Artt. 146 e 167 del D.Lgs.n.42/2004 alla Soprintendenza, tenendo presente che ai sensi della L.168/2017 su tali beni il vincolo paesaggistico permane anche in caso di liquidazione dei medesimi diritti.

## **Capo V – Tutela degli edifici di valore storico, architettonico o testimoniale**

### **Art.13 – Edifici di valore storico, architettonico o testimoniale**

1. Il POiC-MM prevede, oltre alla tutela degli edifici o dei manufatti vincolati di cui al precedente Capo IV, una ulteriore tutela degli edifici di valore storico, architettonico o testimoniale, ubicati sia nel territorio rurale che nelle UTOE, localizzati e censiti mediante la schedatura di cui all'**Allegato 1-A** (Comune di Monterotondo M.Mo) e all'**Allegato 1-B** (Comune di Montieri). La disciplina per gli

**edifici schedati ubicati nelle UTOE** è definita nell'**Allegato all'Art.59** delle presenti norme (Disciplina per gli interventi edilizi nel tessuto della città storica), mentre quella per quella relativa agli **edifici schedati ed ubicati territorio rurale** va fatto riferimento ai **commi seguenti** del presente articolo in relazione agli interventi ammessi nel territorio rurale dai successivi Artt.36, 37 e 44.

2. Gli interventi edilizi ammissibili per tutti gli edifici schedati ed ubicati territorio rurale, a condizione di non comportare modifiche o alterazioni ai loro elementi architettonici o decorativi degli edifici, sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria – Art.3 c.1 lett.a) D.P.R.n.380/2001;
- b) manutenzione straordinaria – Art.135 c.2 lett.b) L.R.n.65/2014;
- c) restauro e risanamento conservativo – Art.135 c.2 lett.c) L.R.n.65/2014.

3. Per tutti gli edifici schedati ed ubicati territorio rurale, fatta eccezione per quelli che non ne ammettono la possibilità, è inoltre consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia conservativa, come definito dall'Art.135 c.2 lett.d) L.R.n.65/2014, che include il recupero dei sottotetti a scopo abitativo ai sensi della L.R.n.5/2010, ed altresì ammette le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, queste ultime anche mediante la realizzazione di cordoli che comportano una variazione altimetrica non superiore di 70 centimetri rispetto alla preesistente linea di gronda, senza però che tale variazione, in riferimento all'Art.3 c.1 lett.a) della L.R.n.5/2010, possa determinare un recupero abitativo del sottotetto non consentito dallo stato attuale delle altezze nette interne dei vani.

4. Qualora, per il singolo edificio, fosse ammessa la possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, è altresì ammessa la realizzazione di nuove aperture nei prospetti o nella copertura, o le modifiche a quelle esistenti, solo se non espressamente vietate dalle prescrizioni delle schede di ogni singolo edificio, fatti salvi gli interventi derivati da necessità di adeguamento a normative igienico-sanitarie o di adeguamento ai parametri illuminotecnici; in tal caso tali adeguamenti devono essere previsti in coerenza con la trama e le simmetrie delle aperture esistenti nel prospetto.

5. Ad eccezione di quanto previsto dal successivo comma 7, nel rispetto dei caratteri architettonici originari, mediante utilizzo di tecniche e materiali indicati nelle presenti norme o comunque attinenti al contesto rurale di riferimento, sono da ritenersi altresì ammissibili gli interventi elencati nella schedatura o in essa non vietati in relazione agli interventi ammessi nel territorio rurale dai successivi Artt.36, 37 e 44, ivi inclusa l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari-termici; questa ultima è consentita a condizione che questi siano dello stesso colore delle tegole e/o di tipologia opaca e non riflettente, a condizione che:

- la superficie massima dei pannelli non sia superiore al 33% della superficie del tetto afferente;
- i pannelli siano installati esclusivamente in modo aderente o integrato alle coperture degli edifici;
- nel caso di impianto solare-termico, il serbatoio di accumulo deve essere collocato all'interno dell'edificio.

6. Nell'ambito degli interventi di cui ai commi precedenti, sono comunque tutelati e quindi sottoposti a sole opere di restauro i seguenti elementi interni o esterni agli edifici che mantengono anche parzialmente caratteristiche di integrità e di originalità:

- volte o solai originali, piani o inclinati, costituiti da struttura lignea o mista legno-laterizio;
- torrette, loggiati e portici;
- beccatelli e mensole;
- chiostri;
- cornici marcapiano e zoccolature;
- aggetti di gronda in materiale lapideo e cornici modanate in intonaco;
- lunette;

- timpani;
- nicchie decorative;
- decorazioni a carattere religioso o profano;
- pareti ad affresco, dipinte, a stucco, a pannelli lignei decorati;
- infissi interni di valore storico;
- altorilievi o bassorilievi;
- edicole, targhe commemorative e iscrizioni;
- inferriate, ringhiere, cancelli e cancellate;
- ferma-imposte, anelli, porta bandiere, ed elementi simili;
- vetri piombati e/o colorati;
- merlature;
- aperture murarie quali finestre e porte e tutto sesto, bifore, trifore veroni;
- elementi di arredo quali fontane e pozzi;
- scale monumentali, volte.

7. Oltre alla normativa di cui ai commi precedenti, per gli edifici di pregio storico-architettonico, costruiti antecedentemente al 1915 aventi caratteristiche architettoniche originarie ancora integre, sono vietati gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva suscettibili di recare alterazione alle caratteristiche architettoniche suddette; per tutti gli altri interventi ammessi, il presente articolo -ed i relativi allegati- definisce le regole per l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali, il rispetto dei caratteri architettonici originari, le sistemazioni ambientali, la realizzazione con modalità di mimetismo e di schermatura di impianti tecnologici.

## **Titolo II – Il territorio rurale**

### **Capo I – Disciplina generale**

#### **Art.14 - Qualità del territorio rurale**

1. Il POiC-MM assicura, attraverso l'integrazione delle diverse politiche, la qualità del territorio rurale, riconoscendo e promuovendo l'attività agricola come attività economico-produttiva, valorizzando l'ambiente e il paesaggio rurale e perseguendo il contenimento del consumo di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli.

2. Le finalità di cui al comma 1, sono perseguite tenendo conto dei seguenti obiettivi specifici:

- a) assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
- b) consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale, anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
- c) mantenere i paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
- d) recuperare i paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale;

e) assicurare che le attività agro-silvo-pastorali e le trasformazioni edilizie concorrano alla qualificazione rurale d'insieme del territorio.

3. Per garantire il perseguimento delle finalità di cui al presente articolo, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, in coerenza con l'integrazione paesaggistica del PTT, specificano nella loro disciplina i seguenti aspetti:

a) le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica cui attenersi anche per assicurare una corretta gestione ai fini idrogeologici e la prevenzione dei fenomeni di erosione del suolo (si veda il successivo Art.16);

b) le opere di sistemazione ambientale, in relazione alla struttura del territorio rurale e dei suoi caratteri paesaggistici, a carico delle aziende e dei privati negli interventi di nuova edificazione e negli interventi comportanti la perdita della destinazione d'uso agricola (si veda il successivo Art.50);

c) la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale (si veda l'Allegato 1);

d) le disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale (si vedano i successivi Artt.22 e 23).

4. Al fine di salvaguardare la qualità del territorio rurale, non sono consentiti depositi, sia occasionale che permanenti, di materiali vari non attinenti all'attività agricola, quali rifiuti, rottamazioni, materiali edili, e simili.

### **Art.15 – Individuazione e suddivisione del territorio rurale**

1. Il "territorio rurale" è la parte di territorio esterno al perimetro del territorio urbanizzato, individuato nelle **Tavv.U01-A/B\_int-2**, ed è costituito:

- dalle **aree agricole e forestali** individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica di seguito denominate "aree rurali";

- dalle **aree ad elevato grado di naturalità**, in specifico ARPA, SIC e SIR, GIR e GIL, di cui alla Sezione I del Capo II del presente Titolo;

- dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati "**nuclei rurali**", di cui alla Sezione II del Capo II del presente Titolo;

- aree ad elevato valore paesaggistico il cui assetto concorre alla valorizzazione dei centri storici di cui costituiscono il contesto, di seguito denominate "**ambiti di pertinenza**", di cui alla Sezione III del Capo II del presente Titolo;

- aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato, di seguito denominate "**ambiti periurbani**", di cui alla Sezione IV del Capo II del presente Titolo;

- dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato in specifico:

- i "**Tessuti extraurbani**" (**Tex**) e le "**Aree rurali destinate a servizi di interesse pubblico**", trattati alla Sezione V del Capo II del presente Titolo;

- le "**Aree Rurali a Destinazione Speciale**" (**ARDS**), trattate al Capo V del presente Titolo;



- le “Aree a destinazione estrattiva” (ADE), trattate nel successivo Titolo IV.

**Sezione I – Difesa del suolo, antincendio boschivo, impianti tecnologici e produzione di energie rinnovabili, attività di ricerca nel sottosuolo, terrazzamenti e ciglionamenti**

**Art.16 – Opere di difesa del suolo, terrazzamenti e ciglionamenti**

1. Nel rispetto del contesto paesaggistico di riferimento, in tutto il territorio rurale sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo e di difesa idraulica, utilizzando, per quanto tecnicamente possibile, tipologie di intervento e materiali derivati dall'ingegneria naturalistica e dall'architettura rurale toscana.

2. Nel territorio rurale, al fine di assicurare una corretta gestione ai fini idrogeologici e la prevenzione dei fenomeni di erosione del suolo, è ammessa la realizzazione di terrazzamenti e di ciglionamenti, nonché le opere di loro manutenzione, ristrutturazione o ripristino; tali interventi, se del caso, sono assoggettati al regime autorizzativo in materia di edilizia, vincolo idrogeologico e vincolo paesaggistico. Gli interventi devono essere eseguite con pietrame locale, a blocchi non squadrati, faccia a vista, posto in opera a secco, secondo le tipologie, le tecniche costruttive e i rapporti dimensionali tipici della tradizione rurale.

3. E' vietato qualsiasi danneggiamento o alterazione delle sistemazioni agrarie tradizionali quali terrazzamenti e ciglionamenti che, ove degradate, devono essere ripristinate nell'osservanza del comma precedente, con particolare aderenza agli specifici modelli ricavabili dalle parti residue; la previsione e l'assunzione degli obblighi di conservazione attiva e di ripristino di cui al presente comma sono condizioni di ammissibilità dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale e di ogni altro strumento di progettazione delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel territorio rurale.

**Art.17 – Interventi per antincendio boschivo**

1. Sono ammessi, anche in area boscata (si veda il precedente Art.22 c.1 lett.c), gli interventi previsti dal vigente Piano Operativo A.I.B. (di cui all'Art.74 della L.R.n.39/2000) e dai Piani di Gestione del complesso forestale regionale “Colline Metallifere” ricadenti nel territorio dei Comuni di Monterotondo M.mo e Montieri, ovvero, tra gli altri, quelli finalizzati:

- alla gestione del patrimonio agricolo-forestale, in specifico la realizzazione e manutenzione di opere e infrastrutture connesse alle attività selvicolturale, quali viabilità forestale, condotte, canali temporanei e linee di esbosco o avvallamento del legname, nonché adeguamento o realizzazione ex-novo di impianti o piazzali permanenti o temporanei per il deposito del legname;

- alla tutela del patrimonio agricolo-forestale, in specifico la realizzazione e manutenzione di infrastrutture finalizzate alla prevenzione degli incendi boschivi, quali viabilità forestale di interesse strategico A.I.B., viali para-fuoco, manufatti semplicemente appoggiati al suolo (a tal proposito si veda il successivo Art.43 c.5), punti di avvistamento degli incendi o punti di approvvigionamento d'acqua per lo spegnimento degli incendi.

## **Art.18 – Impianti tecnologici e impianti di produzione di energie rinnovabili**

1. Nel rispetto di normative sovraordinate e del contesto paesaggistico di riferimento, in tutto il territorio rurale è ammissibile la manutenzione, l'adeguamento o la ristrutturazione o la nuova costruzione di impianti a rete o puntuali e relativi edifici, manufatti o strutture per:

- approvvigionamento idrico o smaltimento dei reflui;
- trasporto dell'energia elettrica;
- trasporto e utilizzazione di fluidi geotermici, quali teleriscaldamento, vapordotti o acquedotti di reiniezione;
- postazioni di perforazione per ricerca e sfruttamento di fluidi geotermici;
- altre opere pubbliche o di pubblica utilità.

La nuova costruzione dei suddetti impianti od opere è sottoposta, se del caso, a Conferenza di copianificazione; per gli impianti di produzione tramite FER va comunque preliminarmente verificata la compatibilità ambientale e paesaggistica con il PIT-PPR.

2. Nel rispetto del contesto paesaggistico di riferimento e delle normative sovraordinate, in specifico della L.R.n.39/2005, oltre che di quanto disposto dall'Art.13 c.5 delle presenti norme, in tutto il territorio rurale ed esclusivamente per autoconsumo o scambio sul posto è ammissibile l'installazione di impianti di produzione di energie rinnovabili, da installare esclusivamente nell'area di pertinenza degli edifici e preferibilmente nelle coperture degli stessi edifici.

3. Per gli specifici interventi che riguardano la nuova costruzione di linee o impianti elettrici, o impianti di telecomunicazione, al fine di abbatte le impatti territoriali e ambientali, devono essere adottati i seguenti criteri:

a) massima concentrazione spaziale degli impianti e delle linee, anche di diversa natura;

b) in relazione al PTC 2010 ora vigente, definizione dei tracciati e delle localizzazioni nel rispetto dei caratteri distintivi delle U.M.T. di cui alla Scheda 8 - Sistema Morfologico Territoriale e comunque salvaguardando le interferenze con:

- emergenze morfo-ambientali di cui all'art.19 delle norme del PTC;
- aree interessate dai beni storico-culturali di cui all'art.20 delle norme del PTC;
- fasce di rispetto dei centri antichi di cui all'art.28 delle norme del PTC;
- aree interessate dalle emergenze geologiche di cui all'art.10 delle norme del PTC;
- aree interessate da terreni geologicamente inidonei, instabili e soggetti a dissesti;

c) uso di tecnologie, materiali, forme, colorazioni e finiture degli apparati e dei sostegni adeguati al contesto.

## **Art.19 – Attività di ricerca nel sottosuolo**

1. Nel rispetto di normative sovraordinate, in tutto il territorio rurale sono consentite operazioni funzionali allo studio del sottosuolo mediante perforazioni, sondaggi, carotaggi, penetrometrie ed analisi stratigrafiche con i metodi elettrici, magnetotellurici, sismici, ecc.; tali operazioni possono essere autorizzate nel rispetto del mantenimento delle preesistenti condizioni dell'ambiente naturale, disincentivando interventi invasivi che comportino la movimentazione di consistenti volumetrie di terreno superficiale e la conseguente alterazione dei principali caratteri morfologici e paesaggistici.

2. L'autorizzazione alla ricerca esclude in ogni caso la realizzazione delle opere di sfruttamento della risorsa eventualmente rinvenuta, che deve avvenire a seguito dell'espletamento di procedure urbanistiche e edilizie successive e distinte dalla suddetta autorizzazione.

## **Sezione II – Criteri costruttivi generali e recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale**

### **Art.20 – Criteri costruttivi generali**

1. Gli interventi di nuova edificazione o eseguiti sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati secondo le tipologie, i caratteri architettonici ed i materiali tipici dell'architettura rurale toscana, senza in alcun modo prefigurare contesti simili a quelli caratteristici del territorio urbanizzato, nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.

2. Nel territorio rurale, per i nuovi fabbricati o per le ristrutturazioni di quelli esistenti devono essere rispettate le seguenti caratteristiche tipologiche e edilizie:

- la progettazione deve favorire la prevalenza delle pareti piene sulle aperture;
- la copertura deve essere preferibilmente del tipo a "capanna", impiegando per il manto di copertura esclusivamente il laterizio tipo "embrice-coppo", non consentendo coperture piane;
- gli aggetti di gronda devono essere inclinati con struttura o rivestimento in legno o laterizio, non ammettendo soluzioni in cemento armato a faccia vista;
- i canali di gronda ed i discendenti devono essere realizzati in rame;
- gli infissi devono essere realizzati in legno naturale, in alluminio opacizzato o in PVC con finitura "simil-legno" in colore verde o marrone; sono consentite solo persiane all'"italiana" o tipo "sportellone", escludendo le tapparelle di qualsiasi tipo;
- i fabbricati rurali con struttura muraria possono essere intonacati con il sistema tradizionale grezzo o semiliscio, oppure in muratura a faccia vista con pietra locale; per gli stipiti, gli architravi e i davanzali può essere usato il laterizio;
- le tinteggiature esterne devono essere realizzate con coloriture tenui terrose;
- i comignoli devono essere rivestiti secondo la tecnica usata per le murature o, in alternativa, possono essere rivestite con mattoni in cotto a faccia vista;
- non sono consentite terrazze a sbalzo o terrazze posizionate sulla copertura dell'ultimo livello dell'edificio; all'interno di falde di copertura inclinate, è consentito ricavare terrazze "a tasca" delle dimensioni massime di m.3,00 di lunghezza e di m.1,50 di larghezza, a condizione che il parapetto sia realizzato non a semplice sbalzo, ma sia integrato nella falda della copertura;
- le scale non possono essere realizzate a sbalzo ma solo con la sottostante muratura;
- le corti dei fabbricati devono essere convenientemente sistemate ed arborate solamente con essenze tipiche della vegetazione locale;
- l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari-termici, tenendo a riferimento quanto previsto dalla L.R.n.39/2005, deve avvenire esclusivamente in modo aderente o integrato alle coperture degli edifici e, nel caso di impianto solare-termico, il serbatoio di accumulo deve essere collocato all'interno dell'edificio;

3. Nell'ambito degli interventi di cui ai commi precedenti, sono tutelati e quindi sottoposti a sole opere di restauro i seguenti elementi interni o esterni agli edifici che mantengono anche parzialmente caratteristiche di integrità e di originalità:

- volte o solai originali, piani o inclinati, costituiti da struttura lignea o mista legno-laterizio;
- torrette, loggiati e portici;
- beccatelli e mensole;
- chiostri;
- cornici marcapiano e zoccolature;
- aggetti di gronda in materiale lapideo e cornici modanate in intonaco;
- lunette, timpani o nicchie decorative;
- decorazioni a carattere religioso o profano;
- pareti ad affresco, dipinte, a stucco, a pannelli lignei decorati;
- infissi interni di valore storico;
- altorilievi o bassorilievi;
- edicole, targhe commemorative e iscrizioni;
- inferriate, ringhiere, cancelli e cancellate;
- ferma-imposte, anelli, porta bandiere, ed elementi simili;
- vetri piombati e/o colorati;
- merlature o aperture murarie, quali finestre e porte e tutto sesto, bifore, trifore veroni;
- elementi di arredo, quali fontane e pozzi;
- scale monumentali, volte.

#### **Art.21 – Altezze massime e distanze minime dei nuovi edifici o di fabbricati derivati da altri interventi urbanistico-edilizi**

1. Nel territorio rurale, ad eccezione di quanto specificamente previsto dagli articoli del presente piano per singole fattispecie, ove non diversamente disciplinati, per gli interventi di nuova edificazione o quelli di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, interventi pertinenziali, sostituzione edilizia, addizione volumetrica (inclusi adeguamenti igienico-sanitari o volumi tecnici), recupero di manufatti precari o del patrimonio edilizio abbandonato, ristrutturazione urbanistica da realizzare mediante piano attuativo, eseguiti sul patrimonio edilizio esistente, devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- i fabbricati devono essere realizzati con un massimo di due piani fuori-terra e l'altezza massima non può essere superiore a m.8,00;
- le distanze minime non devono essere inferiori a:
  - m.10,00 da altri fabbricati esistenti;

- m.5,00 dai confini;
- la distanza minima dalla viabilità esistente è regolata dal vigente codice della strada.

#### **Art.22 – Disposizioni per il recupero dei manufatti legittimi non costruiti con opere murarie**

1. Fatte salve le eventuali limitazioni della normativa del PIT-PPR per le aree paesaggisticamente vincolate, per i manufatti diversi da quelli di cui all'Art.70 della L.R.n.65/2014, comunque legittimi ma privi di qualsiasi valore formale, sia per tipologia che per materiali usati, la cui precarietà è da riferirsi unicamente ai materiali da costruzione e non all'utilizzo limitato nel tempo, in quanto non prevalentemente costruiti con opere murarie, è ammessa la loro rimozione con ricostruzione in muratura.

Le categorie di intervento ammissibili, eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, sono le seguenti:

a) per manufatti con superficie calpestabile inferiore a 28,00 mq, senza mutamento della loro destinazione d'uso:

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'Art.134 c.1 lett.h),

b) per manufatti con superficie calpestabile uguale o superiore a 28,00 mq, senza mutamento della loro destinazione d'uso:

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'Art.134 c.1 lett.h);

c) per manufatti con superficie calpestabile uguale o superiore a 28,00 mq, con mutamento della loro destinazione d'uso:

- tutti gli interventi, per quanto applicabili, previsti dall'Art.44 del presente piano, ad eccezione degli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica.

#### **Art.23 – Recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale**

1. Il presente piano operativo recepisce quanto previsto dalla L.R.n.3/2017, che disciplina gli interventi su residenze rurali caratterizzate da condizioni di degrado come definite all'Art.1 c.3 della suddetta legge.

2. Al fine di favorire la massima applicabilità dell'articolo 79 della l.r.65/2014 (Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola), con particolare riferimento alle addizioni volumetriche e agli interventi di sostituzione edilizia, sono definiti "manufatti rurali abbandonati" gli edifici o le preesistenze, il cui stato di fatto risulti legittimo e la cui consistenza iniziale sia dimostrabile con idonea documentazione probatoria (preesistenza del perimetro murario, dimostrazione della preesistente consistenza planivolumetrica, accatastamenti depositati in data precedente all'adozione del presente piano, documentazione esistente presso uffici della pubblica amministrazione, ecc.), caratterizzati dalle medesime condizioni di degrado di cui all'Art.1 c.3 lett.b), per i quali non sia possibile dimostrare la preesistente utilizzazione residenziale; qualora la loro volumetria complessiva non sia determinabile, in quanto parzialmente o totalmente crollati sino ad una quota massima delle murature visibili inferiore alla quota di imposta del primo solaio o della copertura, in assenza di idonea documentazione probatoria, è consentito il recupero di un volume convenzionale sino ad un'altezza utile di m.2,70.

3. Ai sensi dell'Art.4 della L.R.n.3/2017, per favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente in coerenza con le finalità della suddetta legge, è stabilito che:

a) il quadro conoscitivo del presente piano operativo in merito alla presenza di residenze rurali abbandonate o di manufatti rurali abbandonati nel territorio comunale è aggiornato in base a quanto previsto dal comma 1, lett.a), del citato Art.4;

b) nel territorio rurale, ai fini del recupero di residenze rurali abbandonate o di manufatti rurali abbandonati:

- ai sensi dell'Art.1 c.4 lett.b) e lett.c) della L.R.n.3/2017, le disposizioni del presente articolo non si applicano agli edifici che gli strumenti di pianificazione territoriale comunali assoggettano ad interventi non eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, ferma restando la riduzione degli oneri prevista dall'Art.2 c.6-ter della stessa legge, e agli edifici vincolati dalla Parte Seconda del D.Lgs.n.42/2004, nonché agli edifici ricadenti in aree caratterizzate dalla più elevata classe di pericolosità geomorfologica e idraulica;

- si applica quanto previsto all'Art.2 c.1-bis della L.R.n.3/2017;

- le destinazioni d'uso non ammesse nell'ambito degli interventi di rifunzionalizzazione sono quelle non previste dall'Art.47 delle presenti norme;

- gli interventi ammissibili, eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo:

- per le residenze rurali abbandonate sono stabiliti dall'Art.2 c.1 della L.R.n.3/2017;

- per i manufatti rurali abbandonati sono consentiti tutti gli interventi, per quanto applicabili, previsti dall'Art.44 del presente piano, ad eccezione degli interventi di ristrutturazione urbanistica.

4. Agli interventi ammessi al presente articolo, il Comune applica una riduzione del 50% degli oneri specifici di cui all'Art.83 c.5 della L.R.n.65/2014, secondo quanto anche stabilito dai commi 6-bis e 6-ter dell'Art.2 della L.R.n.3/2017.

5. Per i “manufatti rurali abbandonati”, ovvero quelli per cui non sia possibile dimostrare la preesistente utilizzazione residenziale, ai fini del rilascio del permesso di costruire non è richiesta la documentazione di cui all'Art.3 c.3 lett.a) della L.R.n.3/2017.

6. La consistenza dello stato attuale degli immobili di cui al presente articolo può essere oggetto di accertamenti preliminari al rilascio del titolo abilitativo da parte degli organi competenti.

## Capo II - Ambiti del territorio rurale

### Art.24 – Classificazione del territorio rurale

1. Nelle **Tavv.U01-A/B\_int-2** ed ai sensi della scheda 10-B del vigente PTC della Provincia di Grosseto, il POiC-MM individua nel suo complesso il territorio rurale dei Comuni di Monterotondo M.Mo e Montieri a prevalente funzione agricola e come territorio ad elevato rischio di abbandono (TERA), fatta eccezione per gli ambiti a normativa speciale (ARDS) perimetrati nel presente piano.

**Sezione I – Aree ad elevato grado di naturalità**

**Art.25 – ARPA, SIC e SIR, ZPM, GIR e GIL**

1. Nel territorio dell'UCmCM, il PTC individua:

- le seguenti Aree a Ridotto Potenziale Antropico (ARPA):
  - GV1 Poggio di Montieri;
  - GV2 Cornate di Gerfalco;
  - G3 Monte S. Croce;
  - V4 Poggi di Frassine;
  - IGV7 Valle del Farmulla;
- i seguenti Siti di interesse comunitario (SIC):
  - Cornate e Fosini;
  - Poggi di Prata;
  - Campi di alterazione di Monterotondo e Sasso Pisano;
- la zona di protezione lungo le rotte di migrazione dell'avifauna (ZPM) “Terme delle Galleraie”;
- i seguenti “Geotopi di Interesse Regionale” (GIR):
  - GIR1 - Le Biancane di Monterotondo;
  - GIR3 - Le cavità di Poggio Mutti;
  - GIR4 - Le cave di Rosso Ammonitico di Gerfalco;
  - GIR8 - Filladi e Quarziti del torrente Mersino, Filone Quarzoso cuprifero e faglia di Boccheggiano;
  - GIR9 - Le roste di Boccheggiano.
- i seguenti “Geotopi di Interesse Locale” (GIL):
  - GIL4 - La Castellaccia;
  - GIL5 - Cava di Monte Leo;
  - GIL10 - I Soffioni di San Federigo;
  - GIL12 - Cava di campo alle rose;
  - GIL17 - Rocchette Pannocchieschi e Cugnano;
  - GIL24 - Percorso delle Trincee;
  - GIL27 - Miniere d'Argento di Montieri.

2. Il POiC-MM recepisce la normativa del vigente PTC per la tutela, la conservazione e la valorizzazione delle aree, siti e zone di cui al precedente comma 1, così come rappresentate nelle **Tavv. U01-A/B\_int-2** del presente piano.

3. Il rilascio di autorizzazioni o concessioni relative alla realizzazione di interventi, impianti ed opere ricadenti nelle Riserve Naturali regionali, in particolare:

- nella Riserva Naturale regionale "Cornate e Fosini" (RPGR07) disciplinata dal Regolamento della Riserva (approvato con D.C.P.n.73 del 28/11/2001);

- nel Parco Interprovinciale di "Montioni" (PPGR01 Versante grossetano), disciplinato dal Regolamento (approvato con D.C.P.n.73 del 28/11/2001) e dal Piano del Parco (approvato con D.C.P. n.7 del 19/02/2009);

è subordinata al preventivo Nulla Osta della struttura regionale competente, che ne verifica la conformità rispetto agli atti ed alla disciplina delle Aree Protette; il rilascio del Nulla Osta, della eventuale Autorizzazione per il Vincolo Idrogeologico e della VInCA è disciplinata in applicazione degli Artt.52 e 88 della L.R.n.30/2015.

### **Art.26 – I corridoi ecologici**

1. All'interno dei corridoi ecologici, in specifico le aree boscate ed il reticolo fluviale di cui alle Tavv.U02-A/B del PSi-CM, al fine di salvaguardare le caratteristiche di naturalità e biodiversità della flora e della fauna e la diffusione di specie animali e vegetali, sono vietate opere e infrastrutture che possono interrompere la continuità tra due o più riserve di naturalità; è inoltre vietato l'abbattimento e l'espianto dei boschi ripariali ed in genere della vegetazione igrofila, in particolare nella zona delle aree golenali, se non per necessità legate al corretto assetto idrogeologico dell'area.

### **Art.27 – Le aree boscate**

1. Nelle aree boscate, al fine di tutelare la risorsa floristica ed il paesaggio ad essa correlata, nonché la loro fruibilità, in esse:

a) è vietata la nuova edificazione, fatte salve, una volta ottenute le autorizzazioni in materia di vincolo idrogeologico e paesaggistico, le opere pubbliche o di pubblica utilità, in tal caso prevedendo il rimboscamento compensativo della superficie oggetto di intervento;

b) è ammessa, una volta ottenuta l'autorizzazione in materia di vincolo paesaggistico, l'installazione di strutture semplicemente appoggiate al terreno senza opere edilizie a servizio delle ippovie, del cicloturismo o del trekking, così come disciplinate al successivo Art.44 c.5;

c) sono ammessi gli interventi previsti dal vigente Piano Operativo A.I.B. (di cui all'Art.74 della L.R.n.39/2000) e dai Piani di Gestione del complesso forestale regionale "Colline Metallifere" ricadenti nel territorio dei Comuni di Monterotondo M.mo e Montieri, di cui al precedente Art.17.

2. In merito alla localizzazione degli ambiti in cui è presente il Vincolo Paesaggistico di cui all'Art.142 c.1 lett.g) del D.Lgs.n.42/2004, relativo alle aree boscate, laddove non vi fosse una precisa individuazione di tale vincolo, è possibile effettuare una perimetrazione di dettaglio mediante rilievo topografico e rilievo delle essenze arbustive ed arboree, in conseguenza di quanto stabilito dall'Art.3 della L.R.n.39/2000 e dall'Art.2 del suo Regolamento di attuazione.



## **Sezione II – Nuclei rurali**

### **Art.28 – I nuclei rurali (NR)**

1. Nel POiC-MM, in considerazione della presenza nel territorio rurale di insediamenti costituiti da un insieme di edifici contigui tra loro e caratterizzati da un impianto urbanistico costituitosi in stretta relazione con il contesto rurale, sono individuati e perimetrati i seguenti nuclei rurali (NR):

#### **1) Comune di Monterotondo Marittimo:**

- 1) NR\_MM\_Campetroso
- 2) NR\_MM\_Diaccio
- 3) NR\_MM\_Fattoria S. Ottaviano
- 4) NR\_MM\_Fattoria Lago Boracifero
- 5) NR\_MM\_Pod. Campagnelli

#### **2) Comune di Montieri:**

- 1) NR\_MO\_Mignone
- 2) NR\_MO\_Le Lame
- 3) NR\_MO\_Le Fornaci
- 4) NR\_MO\_Campitello
- 5) NR\_MO\_S. Michele-Baciolo
- 6) NR\_MO\_Pod. Sorzi
- 7) NR\_MO\_Pod. Mocinino
- 8) NR\_MO\_Pod. Petraio
- 9) NR\_MO\_Pod. Butignano
- 10) NR\_MO\_Pod. Colli
- 11) NR\_MO\_Pod. Magrignano
- 12) NR\_MO\_Pod. Puliesini
- 13) NR\_MO\_Le Bastiole

2. Il POiC-MM prevede, al successivo Art.29 la disciplina dei nuclei rurali volta a:

a) assicurare il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale in relazione ad eventuali interventi di trasformazione e di ampliamento o alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alle popolazioni residenti;

b) salvaguardare il patrimonio insediativo tradizionale di interesse paesaggistico e garantire il mantenimento e il recupero dei caratteri di ruralità del nucleo.

## **Art.29 – Interventi ammissibili nei nuclei rurali**

1. Gli interventi all'interno del perimetro del nucleo rurale devono prevedere:

- la salvaguardia dei rapporti tra edificato e spazi aperti;
- il mantenimento, ai margini dell'edificato, delle aree libere e a verde;
- il mantenimento delle visuali, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o da punti panoramici;
- la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati;
- la valorizzazione e riqualificazione del sistema delle percorrenze storiche;
- il mantenimento degli assetti agrari tradizionali;
- la salvaguardia della qualità morfologica ed estetico-percettiva dell'edificato, realizzando gli interventi ammissibili in contiguità all'esistente mediante il rispetto del rapporto tra "pieni" e "vuoti", ovvero tra costruito e non costruito;
- nelle zone di margine del nucleo rurale, l'impianto di specie arboree ed arbustive tipiche della cenosi locale.

2. All'interno del perimetro del nucleo rurale non è consentito:

- realizzare separazioni fisiche che alterino il rapporto consolidato tra edifici e spazi aperti contigui;
- prevedere interventi su edifici o sistemazioni esterne che introducano tipologie o materiali riconducibili all'edilizia civile o all'arredo di aree urbane;
- attuare destinazioni d'uso industriali, o artigianali non legate alle produzioni o alle tradizioni agricole.

3. All'interno del perimetro del nucleo rurale, oltre agli interventi previsti dal Capo III e del Capo IV del presente Titolo, sono ammissibili gli ulteriori interventi urbanistico-edilizi di cui nel seguito del presente comma:

- alle stesse condizioni previste dall'Art.44, c.1, lett.c), punto 1), sono ammesse le seguenti maggiori addizioni volumetriche:
  - entro il 40% del volume legittimo dell'edificio e comunque non oltre 60 mq in aggiunta alla superficie edificata legittima esistente;
- è consentito, riguardo al mutamento di destinazione d'uso finalizzato alla realizzazione di residenze non rurali di cui all'Art.48 c.3 lett.c) delle norme di piano, il superamento del limite di n.5 nuove residenze per ciascun fabbricato o per ciascun intervento di sostituzione edilizia; negli interventi di sostituzione edilizia è altresì consentito, per accorpamenti di più fabbricati che insistono sullo stesso fondo, il superamento della condizione di realizzare un unico fabbricato; per gli interventi di sostituzione edilizia che comportano i suddetti superamenti devono essere rispettate le seguenti condizioni:
  - l'intervento deve essere progettato in modo da prevedere il minimo consumo di suolo e da prevedere aggregazioni volumetriche tipiche di un insediamento rurale; le tipologie edilizie ed i materiali devono parimenti rispettare i canoni dell'architettura rurale toscana;
  - gli spazi aperti devono essere progettati in modo da assicurare la permeabilità minima del 75% del suolo;

- le aree destinate a parcheggio non possono essere impermeabilizzate con bitume o cemento, ma usando soluzioni con materiali che garantiscano una superficie permeabile minima del 50%;
- l'illuminazione esterna deve essere realizzata con sistema cut-off e garantire l'illuminamento minimo per ciascun tipo di utilizzo (strade, spazi o vialetti pedonali, parcheggi);
- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione rimane a totale carico del soggetto che realizza l'intervento, così come la loro proprietà, la loro gestione e manutenzione.

### **Sezione III – Ambiti di pertinenza dei centri storici**

#### **Art.30 – Ambiti di pertinenza dei centri storici (ApCS)**

1. Nel POiC-MM, in considerazione della presenza nel territorio rurale di aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo di valore storico-culturale, identitario e testimoniale dei centri storici, sono individuati e perimetrati i seguenti ambiti di pertinenza dei centri storici (ApCS):

##### **1) Comune di Monterotondo Marittimo:**

- 1) ApCS\_MM\_Monterotondo Marittimo
- 2) ApCS\_MM\_Frassine

##### **2) Comune di Montieri:**

- 1) ApCS\_MO\_Montieri
- 2) ApCS\_MO\_Boccheggiano
- 3) ApCS\_MO\_Gerfalco
- 4) ApCS\_MO\_Travale

2. Il POiC-MM prevede, al successivo Art.31 la disciplina degli ambiti di pertinenza volta a:

a) favorire, nelle trasformazioni derivanti dalle esigenze economiche e sociali dell'agricoltura, il mantenimento degli assetti agrari tradizionali, la diversificazione culturale, la leggibilità dei rapporti tra usi del suolo storicamente consolidati e trame agrarie;

b) escludere interventi che possano compromettere la qualità morfologica ed estetico-percettiva dell'aggregato storico e dei suoi rapporti con il contesto paesaggistico.

#### **Art.31 – Aspetti di valenza paesaggistica ed interventi ammissibili negli ApCS**

1. Gli aspetti di valenza paesaggistica da identificare negli ApCS, che concorrono alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici e di cui promuovere la conservazione e la riproduzione, sono i seguenti:

- il sistema delle acque, la struttura geologica, litologica e pedologica, i caratteri morfologici dei luoghi, nonché le emergenze geomorfologiche (quali affioramenti rocciosi, biancane, calanchi, balze, ecc.);

- la struttura ecosistemica/ambientale in riferimento alle componenti vegetazionali anche lineari (siepi, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili), che caratterizzano il contesto di inserimento del centro o del nucleo;

- gli insediamenti di valore storico-testimoniale legati al centro o nucleo di riferimento;

- le aree libere e a verde che qualificano il tessuto insediativo e in stretta relazione con lo stesso;

- i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, emergenze architettoniche e territorio aperto;
- i manufatti ed i complessi architettonici di interesse storico;
- gli assetti agrari tradizionali in riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie ad essi correlate, alla viabilità podereale e interpodereale, nonché alle relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento;
- i punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi ad alta intervisibilità) che si aprono da e verso i centri ed i nuclei storici, con particolare riferimento a quelli dai tracciati panoramici e dai punti di belvedere accessibili al pubblico.

2. Gli interventi all'interno del perimetro dell'ambito di pertinenza devono garantire il mantenimento degli elementi di valenza paesaggistica all'interno degli stessi ambiti e la salvaguardia delle relazioni funzionali e percettive che intercorrono con i centri storici attraverso:

- la salvaguardia dei rapporti consolidati tra edificato e spazi aperti;
- il mantenimento, ai margini dell'edificato, delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto insediativo e in stretta relazione con lo stesso, situate a margine dell'edificato storico, condividendone i caratteri tradizionali e la consistenza;
- il mantenimento dei varchi visuali di rilevante valore estetico-percettivo;
- la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati;
- la valorizzazione e riqualificazione dei collegamenti storicamente consolidati anche attraverso la riqualificazione del sistema delle percorrenze dolci tra l'insediamento storico ed il suo contesto.

3. All'interno del perimetro dell'ambito di pertinenza, sono consentiti gli interventi previsti dal Capo III e del Capo IV del presente Titolo, ad eccezione dei seguenti:

- non è consentita l'installazione dei "Manufatti per l'attività agricola amatoriale", di cui all'Art.43 c.1 delle presenti norme;
- non è consentita l'installazione di piscine, maneggi e altre strutture pertinenziali per le pratiche sportive, di cui all'Art.45 delle presenti norme;

4. Inoltre, in differenza dagli interventi previsti dal Capo III e del Capo IV del presente Titolo, alle stesse condizioni previste dall'Art.44, c.1, lett.c), punto 1), sono ammesse le seguenti minori addizioni volumetriche:

- entro il 20% del volume legittimo dell'edificio e comunque non oltre 30 mq in aggiunta alla superficie edificata legittima esistente.

#### ***Sezione IV – Gli ambiti periurbani***

##### **Art.32 – Gli ambiti periurbani (AP)**

1. Nel POiC-MM, in considerazione degli assetti rurali storici, della funzione di connessione ecologica o fruitiva tra territorio urbanizzato e rurale, nonché della funzione di riqualificazione e valorizzazione paesaggistico-ambientale, sono individuati e perimetrati i seguenti ambiti periurbani (AP):

##### **1) Comune di Monterotondo Marittimo:**

- 1) AP-1\_MM\_Monterotondo M.Mo

##### **2) Comune di Montieri:**

- 1) AP-1\_MO\_Montieri
- 2) AP-2\_MO\_Fabbrica di Travale

### 3) AP-3\_MO\_Gerfalco

2. Il POiC-MM prevede, al successivo Art.33 la disciplina degli ambiti periurbani volta a:

- a) identificare in essi gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti da salvaguardare e valorizzare;
- b) individuare le connessioni ecologiche e fruibili di valenza territoriale da salvaguardare, valorizzare o creare.

#### **Art.33 – Interventi ammissibili negli ambiti periurbani**

1. Gli interventi all'interno del perimetro dell'ambito periurbano, anche al fine di poter operare la riqualificazione del margine urbano, devono essere finalizzati:

- al ripristino, se esistenti, degli elementi vegetazionali, idrici e morfologici tradizionali;
- alla ricomposizione della continuità della rete di infrastrutturazione rurale;
- al recupero paesaggistico e ambientale ed alla valorizzazione delle aree periurbane degradate;
- alla mitigazione degli impatti ambientali, visivi e acustici;
- alla riqualificazione e creazione di connessioni ecologiche, anche in riferimento ai corridoi di connettività individuati nella "Carta dei caratteri ecosistemici dei paesaggi" del PIT-PPR;
- alla ricostituzione del sistema degli elementi vegetali lineari;
- alla riqualificazione del sistema delle acque;
- all'insediamento di attività agricole multifunzionali quali orti sociali o fattorie didattiche;
- all'incentivazione della produzione agricola di cintura periurbana;
- alla valorizzazione degli accessi aziende agricole;
- alla riconnessione con le aree periurbane di spazi inedificati interclusi;
- alla creazione di rete mobilità dolce, in specifico sentieristica o percorsi ciclopedonali.

2. Affinché gli ambiti periurbani concorrano alla conservazione degli elementi del paesaggio rurale che connotano il morfotipo di appartenenza, per tali ambiti devono inoltre prevedersi interventi che abbiano la finalità di:

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, la saldatura lineare e l'erosione del territorio rurale, avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole;
- valorizzare l'attività agricola come servizio fondamentale per la città e potenziare il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- incentivare la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto o legate a specifiche caratteristiche del territorio;
- favorire il consolidamento dei margini dell'edificato anche mediante la realizzazione di orti urbani o di aree a verde pubblico che contribuiscano alla ricomposizione morfologica dei tessuti;
- promuovere e valorizzare l'uso agricolo degli spazi aperti;
- mettere a sistema gli spazi aperti, attraverso la predisposizione di elementi naturali finalizzati alla ricostituzione e al rafforzamento delle reti ecologiche e mediante la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico;
- assicurare un adeguato utilizzo degli spazi caratterizzati da una scarsa vocazione agricola per difficoltà di gestione o accessibilità, orientata anche verso forme di rinaturalizzazione.

3. All'interno del perimetro degli ambiti periurbani, sono consentiti gli interventi previsti dal Capo III e del Capo IV del presente Titolo, ad eccezione dei seguenti:

- non è consentita l'installazione dei "Manufatti per l'attività agricola amatoriale", di cui all'Art.43 c.1 delle presenti norme;
- non è consentita l'installazione di campi da tennis e campi polivalenti (pallavolo, pallacanestro, calcetto, tiro con l'arco, ecc.) di cui all'Art.45 delle presenti norme;

4. Inoltre, in differenza dagli interventi previsti dal Capo III e del Capo IV del presente Titolo, alle stesse condizioni previste dall'Art.44, c.1, lett.c), punto 1), sono ammesse le seguenti minori addizioni volumetriche:

- entro il 25% del volume legittimo dell'edificio e comunque non oltre 35 mq in aggiunta alla superficie edificata legittima esistente.

### **Sezione V – Tessuti extraurbani e aree rurali destinate a servizi**

#### **Art.34 – I tessuti extraurbani e le aree rurali destinate a servizi**

1. In coerenza con le previsioni del PSi-CM, il POiC-MM nel presente articolo individua i **“Tessuti extraurbani”**, localizzati nelle **Tavv.U01-A/B\_int-2** con la sigla **T<sub>EX</sub>**, rispettivamente soggetti alla specifica disciplina riportata nel presente comma ed in cui, se interni agli ambiti periurbani, per gli interventi in essi previsti devono essere altresì rispettati gli indirizzi e le prescrizioni del precedente Art.33.

#### **Comune di Monterotondo M.mo**

##### **1) Centrali geotermoelettriche (TPS-1)**

La presente normativa è riferita ai tessuti extraurbani in cui sono localizzate le centrali geotermoelettriche già costruite o autorizzate nel Comune di Monterotondo M.mo, **che equivalgono alle zone territoriali omogenee “D” di cui al D.M.n.1444/1968**, ovvero:

- **Tessuto Extraurbano n.1-1** “Monterotondo 1”;
- **Tessuto Extraurbano n.1-2** “Lago Boracifero”;
- **Tessuto Extraurbano n.1-3** “S. Martino”;
- **Tessuto Extraurbano n.1-4** “Carboli 1” e “Carboli 2”;
- **Tessuto Extraurbano n.1-5** “Monterotondo 2”(1).

Nei **Tessuti Extraurbani** n.1, n.2, n.3 e n.4, i parametri di cui all'Art.7 c.2 delle Norme di piano e gli allineamenti stradali sono desunti dalla legittima consistenza dello stato attuale dei fabbricati esistenti.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- industriale e artigianale;
- direzionale e di servizio.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- addizioni volumetriche con aumento di superficie edificabile sino al 10% della consistenza attuale dei fabbricati esistenti;
- interventi pertinenziali;
- sostituzione edilizia con aumento di superficie edificabile sino al 10% della consistenza attuale dei fabbricati esistenti.

Gli interventi edilizi previsti in tali sottozone devono essere eseguiti al fine di migliorare ed integrare le strutture esistenti con il contesto paesaggistico di contorno, prevedendo aggregazioni volumetriche in cui si rispetti la morfologia dei luoghi senza eccessivi sbancamenti o riporti di terreno ed altresì prevedere la piantumazione di specie arboree ed arbustive tipiche della cenosi locale, o altre strutture che costituiscano un “filtro” con il territorio rurale circostante.

---

(1) Si fa presente che il **T<sub>EX</sub>** è localizzato in base alla variante urbanistica approvata mediante procedura di AIA.

Nel **Tessuto Extraurbano n.1-5** in cui è prevista la costruzione della nuova centrale "Monterotondo 2", l'intervento deve rispettare quanto previsto dalla A.I.A. rilasciata dalle Regione con Decreto n.8546 del 05.08.2016 e sue eventuali varianti approvate.

## **2) Nuclei abitati di Griccioni e Lago Boracifero (TPS-4 - residenziale)**

La presente normativa è riferita ai tessuti extraurbani in cui sono localizzati i nuclei abitati di **Griccioni (Tessuto Extraurbano n.2-1)** e di **Lago Boracifero (Tessuto Extraurbano n.2-2)**; il primo è costituito dalle aree residenziali edificate negli anni '90 come zona di espansione di Monterotondo M.Mo, mentre il secondo è costituito dalle aree prevalentemente residenziali al tempo edificate a servizio della omonima Centrale geotermoelettrica. Entrambi i tessuti **equivalgono alle zone territoriali omogenee "B" di cui al D.M.n.1444/1968.**

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- residenziale;
- artigianale, limitata ad attività compatibili con la prevalente funzione residenziale dell'area; sono vietate le attività che superano i limiti acustici del vigente PCCA, o comunque contrastanti con la destinazione residenziale o il decoro architettonico ed ambientale dell'area;
- commerciale al dettaglio;
- turistico-ricettiva;
- direzionale e di servizio.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa, ivi incluso recupero dei sottotetti a fini abitativi di cui alla L.R.n.5/2010;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

Sono inoltre ammessi gli interventi di:

- addizione volumetrica, entro il limite di 60 mq in aggiunta alla superficie edificata legittima esistente dell'edificio;
- interventi pertinenziali, potendo realizzare volumetrie aggiuntive pari al 20% per cento della volumetria complessiva legittima dell'edificio entro il limite di 60 mq di superficie edificabile;
- sostituzione edilizia, anche con aumento di volume sino al 20% della SE per ciascun edificio entro il limite di 60 mq di superficie edificabile;

Le nuove superfici edificabili consentite dagli interventi edilizi di addizione volumetrica, dagli interventi pertinenziali e dagli interventi di sostituzione edilizia non sono cumulabili e possono essere complessivamente realizzate solo entro il limite di 60 mq di superficie edificabile, non ammettendosi ulteriori interventi di tale tipologia una volta superato tale limite, anche con singoli interventi.

Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che siano rispettati i seguenti indici e parametri:

- Hmax = 7,00 m.
- ASP = 25%
- distanza minima dai confini "DC" pari a 5,00 m;
- distanza minima tra edifici fronteggianti con pareti finestrate "DE" pari a 10,00 m;
- distanza dal filo stradale "DS" come da vigente Codice della Strada;
- SPAR min = 1mq. per ogni 10 mc. di volume abitabile;
- IPmin = 25%

Per gli interventi pertinenziali, di addizione volumetrica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e sostituzione edilizia è altresì ammessa la riduzione:

- della distanza tra edifici "DE" sino a m.3,00 o l'edificazione in aderenza, unicamente tra pareti di edifici fronteggianti non finestrate;
- di una distanza dai confini "DC" inferiore a m.5,00, mediante stipula di apposito atto pubblico che regoli in tal senso i rapporti tra confinanti.

### **3) Lago Boracifero (zona serricola - TPS-1)**

Il **Tessuto Extraurbano n.3** è costituito dalle aree in cui sono inseriti fabbricati esistenti per la coltivazioni serricole **che equivalgono alle zone territoriali omogenee “E” di cui al D.M.n.1444/1968** a prevalente destinazione agricola.

La destinazione d’uso dei fabbricati deve essere unicamente ad uso di serricoltura, fatta eccezione del 15% della loro superficie edificabile, che può essere destinato ad altre attività connesse alla serricoltura, quali magazzini di stoccaggio oppure punti vendita all’ingrosso o al dettaglio.

Gli interventi ammessi, che possono prevedere esclusivamente manufatti di tipologia e materiali utilizzati per l’attività di serricoltura, oppure manufatti semplicemente appoggiati al suolo o ad esso ancorati con modeste opere edilizie, sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- addizioni volumetriche, entro il limite di 60 mq. di SE per ciascuna serra;
- interventi pertinenziali, potendo realizzare volumetrie aggiuntive al 20% per cento della volumetria complessiva dell’edificio solo entro il limite di 60 mq. per ciascuna serra;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- sostituzione edilizia, anche con aumento di 60 mq. di SE per ciascuna serra.

Le nuove superfici edificabili consentite dagli interventi edilizi di addizione volumetrica, dagli interventi pertinenziali e dagli interventi di sostituzione edilizia non sono cumulabili e possono essere complessivamente realizzate solo entro il limite di 60 mq di superficie edificabile, non ammettendosi ulteriori interventi di tale tipologia una volta superato tale limite, anche con singoli interventi.

Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che siano rispettati i seguenti indici e parametri:

- HMax = 10,00 m.
- distanza minima dai confini “DC” pari a 5,00 m;
- distanza minima tra edifici fronteggianti con pareti finestrate “DE” pari a 10,00 m;
- distanza dal filo stradale “DS” come da vigente Codice della Strada;
- IPmin = 25%

Per gli interventi pertinenziali, di addizione volumetrica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e sostituzione edilizia è altresì ammessa la riduzione:

- della distanza tra edifici “DE” sino a m.3,00 o l’edificazione in aderenza, unicamente tra pareti di edifici fronteggianti non finestrate;
- di una distanza dai confini “DC” inferiore a m.5,00, mediante stipula di apposito atto pubblico che regoli in tal senso i rapporti tra confinanti.

### **4) Terme del Bagnolo (TPS-4)**

Nel **Tessuto Extraurbano n.4** sono individuate le aree in cui insisteva il complesso “Terme del Bagnolo” a sua volta suddiviso nelle seguenti sotto-aree: in cui sono localizzati i **fabbricati esistenti dell’ex-complesso termale, che equivalgono alle zone territoriali omogenee “F” di cui al D.M.n.1444/1968**, in cui le destinazioni d’uso ammesse sono le seguenti:

- commerciale al dettaglio, con il limite di utilizzare per tale destinazione il 10% della superficie edificabile del Tessuto Extraurbano e con il limite di 150mq. di superficie calpestabile per ogni attività insediata;
- turistico-ricettiva;
- direzionale o di servizio, con il limite di utilizzare per tale destinazione il 10% della superficie edificabile del Tessuto Extraurbano e con il limite di 150mq. di superficie calpestabile per ogni attività insediata, ad eccezione di strutture sanitarie, con il limite di utilizzare per esse un ulteriore 15% della superficie edificabile del Tex.



Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa, mediante permesso di costruire convenzionato, ad eccezione di interventi di messa in sicurezza o consolidamento statico che sono eseguibili con intervento diretto;
- addizioni volumetriche, mediante permesso di costruire convenzionato, fino a 100 mq. di SE per ciascun edificio, ad eccezione della sopraelevazione del fabbricato "ex-Sporting Club", quest'ultima possibile fino a 250 mq di SE;
- interventi pertinenziali, potendo realizzare SE aggiuntiva sino al 20% per cento della superficie edificata legittima esistente complessiva del Tex mediante permesso di costruire convenzionato;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva, mediante permesso di costruire convenzionato;
- sostituzione edilizia, anche con aumento di SE sino al 20% della superficie edificata legittima esistente del Tex, mediante permesso di costruire convenzionato;

Le nuove superfici edificabili consentite dagli interventi edilizi di addizione volumetrica, dagli interventi pertinenziali e dagli interventi di sostituzione edilizia non sono cumulabili e possono essere complessivamente realizzate solo entro il limite del 20% della superficie edificata legittima esistente nel Tessuto Extraurbano, non ammettendosi ulteriori interventi di tale tipologia una volta superato tale limite, anche con singoli interventi.

Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che siano rispettati i seguenti indici e parametri:

- HMax = 14,00 m.
- distanza minima dai confini "DC" come da vigente Codice della Strada;
- distanza minima tra edifici fronteggianti con pareti finestrate "DE" pari a 10,00 m;
- distanza dal filo stradale "DS" come da vigente Codice della Strada;
- IPmin = 25%.

### **5) Zona artigianale-industriale di Carboli (TPS-1)**

Il **Tessuto Extraurbano n.5** è suddiviso in n.4 sotto-aree, disciplinate ai commi seguenti del presente articolo, in cui sono previste in prevalenza attività artigianali ed industriali, sia di iniziativa pubblica che privata, oltre ad attività che riguardano lo stoccaggio di rifiuti. Tali aree **equivalgono alle zone territoriali omogenee "D" di cui al D.M.n.1444/1968.**

1. Nel Tessuto Extraurbano **n.5-1** è localizzato un **impianto di compostaggio e digestione anaerobica**, autorizzato dalla Regione Toscana con Decreto Dirigenziale n.3866 del 08.06.2016, mediante cui si recepisce il Piano attuativo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.52 del 28.12.2015.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- industriale ed artigianale;
- direzionale e di servizio.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva, mediante permesso di costruire convenzionato;
- addizioni volumetriche, entro il limite del 10% della superficie edificata legittima esistente nel Tessuto Extraurbano;
- interventi pertinenziali, potendo realizzare volumetrie aggiuntive entro il limite del 10% della superficie edificata legittima esistente nel Tessuto Extraurbano;
- sostituzione edilizia, anche con aumento di superficie edificabile entro il limite del 10% della superficie edificata legittima esistente nel Tessuto Extraurbano, mediante permesso di costruire convenzionato.

Le nuove superfici edificabili consentite dagli interventi edilizi di addizione volumetrica, dagli interventi pertinenziali e dagli interventi di sostituzione edilizia non sono cumulabili e possono essere complessivamente realizzate solo entro il limite del 10% della superficie edificata legittima esistente nel Tex, non ammettendosi ulteriori interventi di tale tipologia una volta superato tale limite, anche con singoli interventi.

Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che siano rispettati i seguenti indici e parametri:

- HMax = 20,00 m; non viene stabilita una altezza massima per impianti speciali e ciminiere
- ASP = 10%;
- distanza minima dai confini "DC" pari a 5,00 m;
- "DE": non viene stabilita;
- distanza dal filo stradale come da vigente Codice della Strada;
- IPmin = 25%

2. Nel Tessuto Extraurbano **n.5-2** è approvato un **Piano per Insediamenti Produttivi** (PIP) con Deliberazione del Consiglio Comunale n.53 del 28.12.2015, in base a cui le norme ed i parametri di cui all'Art.7 c.2 delle Norme di piano e gli allineamenti stradali sono desunti dagli elaborati del suddetto PIP.

3. Nel Tessuto Extraurbano **n.5-3** è localizzato il sito destinato a **stoccaggio provvisorio di rifiuti speciali** non pericolosi quali terre, rocce da scavo e materiali di risulta delle demolizioni edili; tale attività, svolta su terreno di proprietà comunale, è affidata mediante convenzione a soggetto privato

4. Nel Tessuto Extraurbano **n.5-4** è localizzato il sito destinato a **stoccaggio provvisorio di rifiuti urbani** ed assimilati destinati a riutilizzo; tale attività, svolta su terreno di proprietà comunale, è affidata mediante convenzione a soggetto privato.

#### **6) Zona artigianale loc. S. Martino (TPS-1)**

Il **Tessuto Extraurbano n.6** è riferito alla zona artigianale "S. Martino", in cui sono ubicati gli edifici esistenti destinati all'attività di lavorazione del latte con stagionatura dei prodotti finiti; tale area **equivale alle zone territoriali omogenee "D" di cui al D.M.n.1444/1968.**

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- commerciale al dettaglio, con il limite di insediare una sola attività avente superficie calpestabile massima di 100mq.;
- artigianale;
- commerciale all'ingrosso e depositi.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- addizioni volumetriche, entro il limite del 10% della superficie edificata legittima esistente nel Tex;
- interventi pertinenziali, potendo realizzare volumetrie aggiuntive al 10% della superficie edificata legittima esistente nel Tex;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- sostituzione edilizia, anche con aumento di SE sino al 10% della superficie edificata legittima esistente nel Tex, mediante permesso di costruire convenzionato;

Le nuove superfici edificabili consentite dagli interventi edilizi di addizione volumetrica, dagli interventi pertinenziali e dagli interventi di sostituzione edilizia non sono cumulabili e possono essere complessivamente realizzate solo entro il limite del 10% della superficie edificata legittima esistente nel Tex, non ammettendosi ulteriori interventi di tale tipologia una volta superato tale limite, anche con singoli interventi.

### **7) Ex-Zona artigianale loc. S. Michele**

Il **Tessuto Extraurbano n.7** è costituito dall'area in cui sono presenti i manufatti legittimi a servizio della cessata attività artigianale di lavorazione del ferro; tale area **equivale alle zone territoriali omogenee "E" di cui al D.M.n.1444/1968.**

In tale area, connotata da una situazione di degrado architettonico, è prevista la rimozione dei manufatti precari (container in lamiera) e la demolizione del fabbricato esistente.

Ai fini della riqualificazione paesaggistica dell'area, la superficie edificata del fabbricato esistente ad uso artigianale può essere recuperata ad uso residenziale con incremento di SE fino al 20% della suddetta superficie edificata legittima esistente (pari a circa 115 mq.) mediante interventi edilizi non eccedenti la sostituzione edilizia; l'intervento previsto non può costituire nuova edificazione e l'incremento del 20% non può consentire la realizzazione di un numero di unità immobiliari maggiore di quello possibile con il solo cambio d'uso.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto di quanto previsto dagli Artt.20 e 21 delle presenti norme e presentare forma e dimensioni rapportate a quella del vicino Podere S. Michele.

### **8) Alberghi rurali esistenti (TPS-4)**

Il **Tessuto Extraurbano n.8** è costituito dalle aree in cui sono inseriti fabbricati esistenti per attività turistico-ricettive in loc. Campetoso, ovvero i cosiddetti "alberghi di campagna", assentiti dal PTC della Provincia di Grosseto; tali aree **equivale alle zone territoriali omogenee "E" di cui al D.M.n.1444/1968** a prevalente funzione agricola e sono, nello specifico:

1) **Tessuto Extraurbano n.8-1** in cui, nella ex-sottozona "E2-TR/1" del previgente Regolamento urbanistico, si è avuta l'edificazione di fabbricati ad uso turistico-ricettivo di volumetria pari a 3.200 mc., corrispondente a 1.050mq di superficie edificabile.

2) **Tessuto Extraurbano n.8-2**, in cui, nella ex-sottozona "E2-TR/7" del previgente Regolamento Urbanistico, entro la validità quinquennale del RU, è stata autorizzata ed in parte realizzata l'edificazione di fabbricati ad uso turistico-ricettivo di volumetria pari a 1.069mc, corrispondente a 356mq di superficie edificabile.

Per i **Tessuti Extraurbani n.8** gli interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;
- addizioni volumetriche, entro il limite del 35% della superficie edificata legittima esistente nel Tex;
- interventi pertinenziali, entro il limite del 20% della superficie edificata legittima esistente nel Tex;
- sostituzione edilizia, anche con aumento della SE entro il limite del 35% della superficie edificata legittima esistente nel Tex;

Le nuove superfici edificabili consentite dagli interventi edilizi di addizione volumetrica, dagli interventi pertinenziali e dagli interventi di sostituzione edilizia non sono cumulabili e possono essere complessivamente realizzate solo entro il limite del 35% della superficie edificata legittima esistente nel Tex, non ammettendosi ulteriori interventi di tale tipologia una volta superato tale limite, anche con singoli interventi.

Le addizioni volumetriche, gli interventi pertinenziali e di sostituzione edilizia sono ammessi con intervento diretto nella pertinenza dei fabbricati esistenti alle seguenti condizioni:

- al fine di un adeguato inserimento paesaggistico dovranno essere realizzate opportune opere di mitigazione, in specifico a schermatura dei nuovi interventi edilizi e comunque in modo paesaggisticamente coerente con l'intero nucleo edificato, dovranno essere previste quinte vegetazionali con essenze arboree di alto fusto tipiche della cenosi locale;

- sia perseguita la migliore interazione paesaggistica, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici, evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;

- gli interventi siano localizzati a seguito di un “rendering” dell’intorno paesaggistico in cui si individui la soluzione di minimo impatto visivo e, al fine di evitare frammentazione e dispersione di volumetrie aggiuntive in territorio rurale, devono essere localizzati e progettati in modo da ottenere aggregazioni volumetriche tipiche di un insediamento rurale sull’esempio del “casale” o della “fattoria” ed in ogni caso non riconducibili all’ambito urbano;
- le tipologie edilizie ed i materiali utilizzati devono rispettare i canoni dell’architettura rurale toscana;
- deve essere ridotta al minimo la realizzazione di nuova viabilità;
- il sistema e le relative modalità di gestione devono essere conformi a quanto stabilito dalla vigente normativa in materia di ricettività turistica.
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al Tex rimane a totale carico del soggetto che realizza l’intervento, così come la loro proprietà, la loro gestione e manutenzione;
- è fatto obbligo di accatastare tutti i fabbricati derivati dai presenti interventi, nessuno escluso o eccettuato, in categoria “D”;
- è vietato, a tempo indeterminato, il frazionamento ed il mutamento della destinazione d’uso di tutti i fabbricati e dei fondi oggetto dell’intervento; il mutamento d’uso è ammissibile solamente per destinazione di servizi ad uso della R.T.A. quali ristorante, beauty-farm o comunque connesse al sistema ed alla modalità di gestione della struttura;
- gli edifici che compongono la struttura devono essere realizzati con un massimo di n.2 piani fuori-terra e fino ad un’altezza massima in gronda di ml.8,00; la distanza minima tra gli edifici ed i confini di proprietà è stabilita in ml.5,00; la distanza minima tra i fabbricati è stabilita in ml.10,00.
- le caratteristiche costruttive dovranno rispettare le disposizioni di cui all’Art.20 “Criteri costruttivi generali” delle norme di piano;
- è ammessa la realizzazione di piscine e di altre strutture pertinenziali per le pratiche sportive come previsto dall’Art.45 delle Norme di piano;
- gli spazi aperti devono essere progettati in modo da assicurare la permeabilità minima del 75% del suolo;
- le aree destinate a parcheggio non possono essere impermeabilizzate con bitume o cemento, ma usando soluzioni con materiali che garantiscano una superficie permeabile minima del 50%;
- l’illuminazione esterna deve essere realizzata con sistema cut-off e garantire l’illuminamento minimo per ciascun tipo di utilizzo (strade, spazi o vialetti pedonali, parcheggi); è vietata l’illuminazione che superi il minimo consentito dalla normativa di riferimento;
- è consentito che le superfici edificabili complessive siano costruite secondo lotti funzionali, con opere di urbanizzazione realizzate in modo proporzionale e comunque tali da garantire l’agibilità finale dell’attività realizzata;
- è consentita la realizzazione di eventuale viabilità di innesto all’area di intervento da terreni non ricompresi in detta area, di cui il committente dell’intervento possiede il relativo titolo;
- è consentita la copertura degli spazi a parcheggio con strutture leggere in legno e copertura permeabile, eventualmente integrata con pannelli fotovoltaici.

## **Comune di Montieri**

### **9) Centrali geotermoelettriche Travale 3 - Travale 4 (TPS-1)**

Nel presente **Tessuto Extraurbano n.9** sono localizzate le n.2 centrali geotermoelettriche già costruite nel Comune di Montieri, ovvero “Travale 3” e “Travale 4”. Tali aree **equivalgono alle zone territoriali omogenee “D” di cui al D.M.n.1444/1968**. I parametri di cui all’Art.7 c.2 delle Norme di piano e gli allineamenti stradali sono desunti dalla legittima consistenza dello stato attuale dei fabbricati esistenti.

Le destinazioni d’uso consentite sono le seguenti:

- industriale e artigianale;
- direzionale e di servizio.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- addizioni volumetriche con aumento di superficie edificabile sino al 10% della superficie edificata legittima esistente nel Tex;
- interventi pertinenziali;
- sostituzione edilizia con aumento di superficie edificabile sino al 10% della superficie edificata legittima esistente nel Tex.

Gli interventi edilizi previsti in tali sottozone devono essere eseguiti al fine di migliorare ed integrare le strutture esistenti con il contesto paesaggistico di contorno, prevedendo aggregazioni volumetriche in cui si rispetti la morfologia dei luoghi senza eccessivi sbancamenti o riporti di terreno ed altresì prevedere la piantumazione di specie arboree ed arbustive tipiche della cenosi locale, o altre strutture che costituiscano un “filtro” con il territorio rurale circostante.

### **10) Zona artigianale-industriale di Campiano (TPS-1)**

Nel presente **Tessuto Extraurbano n.10** “Zona artigianale-industriale di Campiano” sono ubicate attività artigianali ed industriali già edificate. Tale area **equivale alle zone territoriali omogenee “D” di cui al D.M.n.1444/1968**. La previsione si deve configurare come una riqualificazione paesaggistica ed ambientale dell’area oggetto di intervento, ottenuto attraverso il recupero e la riqualificazione delle volumetrie esistenti.

1. Nel Tessuto Extraurbano n.10 sono localizzati edifici ed impianti a servizio della cessata attività mineraria, in base a cui i parametri di cui all’Art.7 c.2 delle Norme di piano e gli allineamenti stradali sono desunti dalla legittima consistenza dello stato attuale dei fabbricati esistenti.

Le destinazioni d’uso consentite sono le seguenti:

- residenziale, laddove preesistente alla data di adozione del piano;
- industriale ed artigianale;
- commerciale al dettaglio;
- direzionale e di servizio;
- commerciale all’ingrosso e depositi.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- addizioni volumetriche, entro il limite del 20% per cento della superficie edificata legittima esistente nel Tex;
- interventi pertinenziali, potendo realizzare volumetrie aggiuntive al 20% per cento della superficie edificata legittima esistente nel Tex;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- sostituzione edilizia, anche con aumento di volume sino al 20% della superficie edificata legittima esistente nel Tex.

Le nuove superfici edificabili consentite dagli interventi edilizi di addizione volumetrica, dagli interventi pertinenziali e dagli interventi di sostituzione edilizia non sono cumulabili e possono essere complessivamente realizzate solo entro il limite del 20% della superficie edificata legittima esistente nel Tex, non ammettendosi ulteriori interventi di tale tipologia una volta superato tale limite, anche con singoli interventi.

Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che siano rispettati i seguenti indici e parametri:

- HMax = 20,00 m; non viene stabilita una altezza massima per impianti speciali (anche tipo silos o simili);
- distanza minima dai confini “DC” pari a 5,00 m;
- “DE”: non viene stabilita;
- distanza dal filo stradale “DS” come da vigente Codice della Strada;
- IPmin = 25%.

### **11) Albergo Prategiano (TPS-4)**

Nel presente **Tessuto Extraurbano n.11** è localizzato un albergo in territorio rurale e le relative sistemazioni esterne; tale area **equivale alle zone territoriali omogenee “E” di cui al D.M.n.1444/1968** a prevalente funzione agricola ed in cui gli interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- addizioni volumetriche fino a 100 mq. di SE per ciascun edificio;
- interventi pertinenziali, potendo realizzare SE sino al al 20% per cento della superficie edificata legittima esistente nel Tex;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- sostituzione edilizia, anche con aumento di SE sino al 20% della superficie edificata legittima esistente nel Tex.

Le nuove superfici edificabili consentite dagli interventi edilizi di addizione volumetrica, dagli interventi pertinenziali e dagli interventi di sostituzione edilizia non sono cumulabili e possono essere complessivamente realizzate solo entro il limite del 20% della superficie edificata legittima esistente nel Tex, non ammettendosi ulteriori interventi di tale tipologia una volta superato tale limite, anche con singoli interventi.

### **12) Impianto di depurazione in loc. Ribudelli**

Nel **Tessuto Extraurbano n.12** è localizzato il sito destinato all’impianto di depurazione in loc. Ribudelli, realizzato in attuazione dell’Accordo di Programma tra la Regione Toscana, le Province di Siena e Grosseto ed i Comuni di Montieri e Chiusdino sottoscritto in data 26.07.2001.

Tale area **equivale alle zone territoriali omogenee “F” di cui al D.M.n.1444/1968**, facendo presente che trattasi di opera di pubblica utilità.

Gli interventi sono ammessi mediante approvazione di progetto di opera pubblica.

Quelli ammessi in forma diretta sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.

Gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva sono ammessi mediante procedura di variante urbanistica ai sensi dell’Art.34 della L.R.n.65/2014.

### **13) zona serricola di Travale (TPS-1)**

Nel **Tessuto Extraurbano n.13** (ex-sottozona E-S/1 del previgente Regolamento urbanistico, Art.16-bis) sono localizzate **le serre realizzate con Permesso di costruire n.2 del 13.01.2014**; tale area **equivale alle zone territoriali omogenee “E” di cui al D.M.n.1444/1968**. I parametri di cui all’Art.7 c.2 delle Norme di piano e gli allineamenti stradali sono desunti dalla legittima consistenza dello stato attuale dei fabbricati esistenti.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- sostituzione edilizia senza aumento di volumetria.

\*\*\*\*\*

2. Nel territorio rurale e per entrambi i territori comunali, il POiC-MM individua le seguenti **“Aree Rurali destinate a Servizi di Interesse Pubblico”**, che equivalgono alle zone territoriali omogenee **“F”** di cui al **D.M.n.1444/1968**, localizzate nelle **Tavv.U01-A/B\_int-2** con la sigla **“ARSIP”** in cui, se interne agli ambiti periurbani, per gli interventi in esse previsti devono essere altresì rispettati gli indirizzi e le prescrizioni dell’Art.33:

**a) aree cimiteriali (AC)**, in cui sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;
- edificazione di completamento all’interno dell’area cimiteriale mediante la realizzazione di fabbricati di tipologia, forma e materiali simili, per quanto possibile, agli esistenti, a condizione di non superare l’altezza massima delle strutture esistenti.

Per le aree cimiteriali è inoltre istituita, ai sensi dell’Art.338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, ex-Regio decreto n.1265 del 27 luglio 1934, n.1265, una fascia di rispetto in cui, entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell’impianto cimiteriale, sono vietati gli interventi edilizi di nuova edificazione.

**b) aree a servizio degli impianti di teleriscaldamento (TLRS)**, in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, addizioni volumetriche e interventi pertinenziali sino al 20% della volumetria attuale, queste ultime con contestuali opere di mitigazione paesaggistica.

**c) aree destinate ad impianti sportivi (AIS)**, in cui sono ammissibili gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.

Le suddette aree sono localizzate:

- 1) nell’ambito periurbano di **Monterotondo M.Mo** ove è localizzato il campo di calcio (**AIS-1**);
- 2) nell’ambito periurbano di **Montieri** ove è localizzato il campo di calcio (**AIS-2**);
- 3) nell’ambito periurbano di **Montieri** ove è localizzata la pista polivalente ed il campo da tennis (**AIS-3**); per la pista polivalente è inoltre consentita la sua copertura con struttura fissa o temporanea di altezza non superiore a 7,50m, da realizzarsi con materiali e tipologia compatibili al contesto paesaggistico di riferimento e da integrare con opere di mitigazione a verde per ridurre l’impatto paesaggistico dai punti di visuale accessibili al pubblico;
- 4) nell’area limitrofa all’UTOE di **Boccheggiano** ove è localizzato il campo di calcio (**AIS-4**).

**d) elisuperfici (ES)**, in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; per il manufatto realizzato nella elisuperficie di Monterotondo M.Mo, sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;

**e) aree per attività ricreative, fieristiche e parco-giochi (ARF)**;

**f) emporio polifunzionale in loc. Frassine (EP)**, in cui è localizzata una ex-casa cantoniera ANAS, poi acquistata dal Comune di Monterotondo M.Mo che la ha destinata ad emporio polifunzionale a servizio della frazione di Frassine; in tale area, i parametri di cui all’Art.7 c.2 delle Norme di piano e gli allineamenti stradali sono desunti dalla legittima consistenza dello stato attuale dei fabbricati esistenti.

Le destinazioni d’uso consentite sono le seguenti:

- residenziale;
- artigianale;

- commerciale al dettaglio;
- turistico-ricettiva;
- direzionale e di servizio;
- commerciale all'ingrosso e depositi.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria, ivi incluso il tamponamento del porticato esistente con infissi vetri smontabili, installati per esigenze temporanee stagionali;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- addizione volumetrica, unicamente ammissibile mediante il tamponamento del porticato esistente con infissi vetri fissi;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

**g) campo di tiro a volo (TV)**, ubicato in loc. Pianacce nel Comune di Monterotondo M.Mo.

\*\*\*\*\*

Inoltre, nelle aree a prevalente funzione agricola del territorio rurale **che equivalgono alle zone territoriali omogenee "E" di cui al D.M.n.1444/1968**, il POiC-MM ammette la localizzazione di **impianti per la distribuzione di carburanti (DC)**:

- per quelli **esistenti** consentendo l'ampliamento, entro il limite di 50 mq di superficie coperta, delle tettoie o dei fabbricati a servizio degli impianti, a condizione di non superare l'altezza delle strutture afferenti e rispettare sia la distanza di 5,00 metri dai confini, sia la distanza minima dalle strade prevista dell'Art.26 del Regolamento attuativo del Codice della Strada;
- per i **nuovi impianti**, la loro realizzazione deve avvenire prevedendo opere di mitigazione paesaggistica (previsione di rilevati, quinte alberate, ecc.) che ne assicurino un corretto inserimento nel contesto ambientale; oltre alle dotazioni minime di legge, è ammessa la realizzazione di ulteriori strutture di servizio di prima necessità per gli utenti, quali bar, autofficina, riparazione gomme, ecc. mediante fabbricati aventi superficie edificabile massima pari a 250 mq.; negli ambiti paesaggisticamente vincolati, gli interventi dovranno adeguarsi alle relative prescrizioni dei provvedimenti di tutela del PIT-PPR.



## Capo III – Disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale per la gestione degli insediamenti esistenti

### Sezione I – Interventi attuabili da parte dell'imprenditore agricolo

#### **Art.35 – Installazione di serre o manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale**

1. Per lo svolgimento dell'attività agricola, l'installazione di serre o manufatti aziendali temporanei realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie, è disciplinata dall'Art.70 al c.1 ed al c.3 lett.a) della L.R.n.65/2014 e, rispettivamente, anche:

- per un periodo di installazione non superiore a due anni dall'Art.1 del Reg.n.63/R/2016;
- per un periodo di installazione superiore a due anni dall'Art.2 del Reg.n.63/R/2016;

2. L'installazione dei manufatti aziendali di cui al comma 1, esclusivamente al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale, in attuazione dell'articolo 92, comma 3, lettera e), ovvero con riferimento alle regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT, è consentita all'interno di tutto il territorio rurale ad eccezione:

- delle aree boscate;
- delle fasce di rispetto stradale come definite dal "Codice della Strada";
- dalle aree di rispetto cimiteriale.

3. Per lo svolgimento dell'attività agricola, è inoltre ammessa la realizzazione di manufatti aziendali che necessitano di interventi di trasformazione permanente del suolo, disciplinata dall'Art.70 c.3 lett.b) della L.R.n.65/2014 e dall'Art.3 del Reg.n.63/R/2016. La suddetta realizzazione è consentita all'interno di tutto il territorio rurale ad eccezione di quanto previsto al precedente comma 2. In coerenza con l'art.23, comma 9, del PTC 2010 ora vigente, tali manufatti devono essere ubicati in corrispondenza dei nuclei poderali, ove presenti, o, in assenza di questi, degli edifici più significativi, disponendo e configurando i manufatti in modo da conseguire aggregazioni significanti, secondo modelli a corte; in assenza di preesistenze edilizie va comunque garantito il rispetto della maglia territoriale e poderal e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel territorio provinciale; da tali criteri sono fatte salve le misure igienico-sanitarie e funzionali per annessi dedicati all'allevamento di bestiame ed eventuali esigenze di tutela del patrimonio storico o paesaggistico.

4. In contiguità con gli immobili e le aree schedati nell'Allegato 1, elaborati A.2 - B-5 - B-6 delle presenti norme e nelle aree paesaggisticamente vincolate, le caratteristiche dei manufatti di cui al comma 3 devono essere le seguenti:

- i silos devono essere realizzati in materiale non riflettente e preferibilmente verniciati in colore verde chiaro o marrone chiaro;
- le tettoie devono essere realizzate in materiale non riflettente di colore verde o rosso mattone;
- le serre devono essere costituite da elementi smontabili in prevalenza trasparenti e provviste delle opere necessarie per il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche; se previste da aziende agricole prive di un nucleo poderal esistente, devono essere comprese nelle aree riservate dal piano strutturale alle colture ortoflorovivaistiche specializzate.

### **Art.36 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale**

1. In assenza di programma aziendale su tutto il patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, i seguenti interventi:

a) la manutenzione straordinaria di cui all'articolo 135, c.2, lett.b), ivi compresi gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati ed all'articolo 136, c.2, lett.a) della L.R.n.65/2014;

b) il restauro ed il risanamento conservativo di cui agli articoli 135, c.2, lett.c) e 136, c.2, lett.a-bis) della L.R.n.65/2014;

c) gli interventi di cui agli articoli 135, c.2, lett.a) e 136, c.1, lett.b) della L.R.n.65/2014, necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;

d) gli interventi comunque denominati finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica;

e) il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all'articolo 134, c.1, lett.i) della L.R.n.65/2014.

2. Oltre agli interventi di cui al comma 1 e sui medesimi edifici, ad eccezione di quelli vincolati dall'Art.10 del D.Lgs.n.42/2004 e di quelli schedati di cui all'Allegato 1 al presente piano per i quali sono consentiti i soli interventi ammessi o non vietati nella relativa schedatura<sup>(2)</sup>, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sono altresì consentiti:

a) la ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'articolo 135, c.2, lett.d) della L.R.n.65/2014, con le specificazioni di cui all'Art.13, commi 3 e 4, delle presenti norme, ivi inclusa la realizzazione di interventi per adeguamento alle norme anti-sismiche di cui al successivo punto h-5) e la realizzazione di scannafossi di cui al successivo punto h-6);

b) gli interventi pertinenziali di cui agli articoli 135, c.2, lett.e) e 136, c.2, lett.a-ter) della L.R.n.65/2014, ivi incluse le cantine seminterrate di cui al successivo punto h-3) ed i forni ad uso cottura di cui al successivo punto h-7);

c) le addizioni volumetriche di cui all'articolo 134, c.1, lett.g) della L.R.n.65/2014;

d) la ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, c.1, lett.h) della L.R.n.65/2014;

e) gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, c.1, lettera l) della L.R.n.65/2014;

f) le piscine, nonché gli impianti sportivi, di cui all'articolo 134, c.1, lett.m) della L.R.n.65/2014;

g) sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sono riservati all'imprenditore agricolo professionale gli interventi di addizione volumetrica da eseguire una sola volta fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10 per cento del volume esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi complessivi;

h) sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

---

(2) Qualora la schedatura si riferisca a più edifici, le prescrizioni si intendono espresse per tutti gli edifici che sono inseriti nella stessa schedatura.

- 1) interventi di adeguamento igienico-sanitario mediante addizioni volumetriche per realizzazione di wc con antibagno della superficie massima di 8 mq di superficie calpestabile, in quantità massima di una addizione per ogni fabbricato, non computate ai fini della verifica degli indici di edificabilità;
- 2) realizzazione di volumi tecnici mediante addizioni volumetriche non computate ai fini della verifica degli indici di edificabilità;
- 3) realizzazione di cantine interrato o prevalentemente interrate, da ubicare entro l'area di sedime del fabbricato ad eccezione delle scale di accesso, di superficie calpestabile fino a 20 mq e con altezza utile di m 2,30, con un massimo di una cantina per ogni edificio e di volumetria complessiva massima non superiore al 20% dello stesso edificio; la superficie accessoria non è computata nelle verifiche degli indici di edificabilità, concorrendo alla determinazione della superficie complessiva;
- 4) realizzazione di portici e loggiati la cui ampiezza totale non può essere superiore al 40% della superficie coperta degli edifici, inclusa la superficie dei portici o loggiati esistenti; la copertura del portico deve avere le stesse caratteristiche di quella dell'edificio afferente; non costituisce superficie edificabile la porzione di portico o loggiato non eccedente i 2,00 m misurati come distanza tra la parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma dello stesso edificio;
- 5) rialzamento dell'edificio, per lo spessore necessario e comunque non superiore a 70 cm, per la realizzazione di interventi per adeguamento alle norme anti-sismiche, tipo cordoli di coronamento e simili; i volumi realizzati non sono computati nelle verifiche degli indici di edificabilità;
- 6) realizzazione di scannafossi di larghezza massima pari a 70 cm., ispezionabili esclusivamente attraverso aperture di dimensioni massime di 70 cm. di larghezza e 150 cm. di altezza;
- 7) realizzazione di forni ad uso cottura, in muratura di pietra a faccia vista con inserti in cotto, delle dimensioni massime di 10 mq ed altezza non superiore a 2,00 m, da ubicare nell'area di pertinenza di residenze rurali o annessi agricoli, in ragione di un forno per ogni area di pertinenza;
- 8) nell'area di pertinenza di fabbricati ad uso agricolo, è ulteriormente ammessa l'installazione di:
  - a) strutture in legno per la rimessa di autoveicoli in esclusiva pertinenza di fabbricati ad uso residenziale o turistico-ricettivo, per quest'ultima ipotesi in ragione di un posto auto per posto letto, con montanti semplicemente infissi nel terreno e con copertura in graticciato o simile;
  - b) strutture in legno per il supporto di pannelli fotovoltaici;
  - c) box in legno della superficie massima di 5 mq., esclusivamente in aderenza a fabbricati esistenti, ad uso di rimessa attrezzi o simile utilizzo;
  - d) strutture in legno a servizio di piscine per uso di spogliatoio o deposito, delle dimensioni massime di:
    - mq.40 se afferenti a strutture ricettive;
    - mq.20 se afferenti a fabbricati residenziali privati.

3. Alle medesime condizioni di cui al comma 1, sono riservati all'imprenditore agricolo-professionale i trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20 per cento del volume

legittimamente esistente; i volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui al comma 2 lett.g).

4. Gli interventi di cui ai commi 1 e 2, possono comportare un aumento del numero delle unità residenziali abitative, ove già esistenti nell'edificio, ferma restando la destinazione d'uso agricola.

5. Nel caso in cui gli interventi edilizi di cui al comma 1 lett.e), comma 2, lettere d), e) e di cui al comma 3 siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per quindici anni dalla realizzazione degli interventi medesimi.

6. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi a condizione che siano rispettati i seguenti parametri:

- HMax = 8,00 m.

- distanza minima dai confini "DC" pari a 5,00 m;

- distanza minima tra fabbricati fronteggianti con pareti finestrate "DE" pari a 10,00 m; per gli interventi pertinenziali è altresì ammessa la riduzione della distanza tra fabbricati "DE" sino a m.3,00 o l'edificazione in aderenza, unicamente tra pareti di edifici fronteggianti non finestrate;

- distanza dal filo stradale come prevista dal Codice della Strada;

- IPmin = 25%.

### **Art.37 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale**

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, ad eccezione degli edifici vincolati dall'Art.10 del D.Lgs.n.42/2004 e di quelli schedati di cui all'Allegato 1 al presente piano per i quali sono consentiti i soli interventi ammessi o non vietati nella relativa schedatura<sup>(3)</sup>, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti, alle condizioni di cui al comma 2, i seguenti interventi:

- trasferimenti di volumetrie ed addizioni volumetriche riconducibili alle fattispecie di cui all'articolo 71, comma 1-bis e 2 della L.R.n.65/2014, ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale;

- ristrutturazioni urbanistiche;

- trasferimenti di volumetrie e interventi di addizione volumetrica che eccedono quelli previsti dall'articolo 71, commi 1-bis e 2 della L.R.n.65/2014;

- trasformazioni di annessi agricoli in unità abitative, limitatamente ai casi previsti all'articolo 73, comma 2 della L.R.n.65/2014, ed in alternativa alla costruzione di nuovi edifici abitativi, nel rispetto di quanto previsto dall'Art.4 del Reg.n.63/R/2016.

2. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere realizzati a condizione che:

a) siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale;

---

<sup>(3)</sup> Qualora la schedatura si riferisca a più edifici, le prescrizioni si intendono espresse per tutti gli edifici che sono inseriti nella stessa schedatura.

b) siano mantenute in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sulla base dei criteri e dei parametri definiti dal PTC oppure, in mancanza, dall'Art.5 del Reg.n.63/R/2016.

c) siano rispettati i seguenti parametri:

- HMax = 8,00 m.

- distanza minima dai confini "DC" pari a 5,00 m;

- distanza minima tra fabbricati fronteggianti con pareti finestrate "DE" pari a 10,00 m; per gli interventi pertinenziali è altresì ammessa la riduzione della distanza tra fabbricati "DE" sino a m.3,00 o l'edificazione in aderenza, unicamente tra pareti di edifici fronteggianti non finestrate;

- distanza dal filo stradale come prevista dal Codice della Strada;

- IPmin = 25%.

### **Art.38 – Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale**

1. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse, restando fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi; devono essere inoltre seguiti i seguenti i criteri per la realizzazione degli interventi edilizi e urbanistici:

- la nuova edificazione deve essere inserita nel rispetto della morfologia dei luoghi e della struttura del paesaggio, rispettando la maglia territoriale e poderale favorendo, ove possibile, l'aggregazione con gli edifici esistenti e deve essere ubicata in corrispondenza dei nuclei poderali, ove presenti, o, in assenza di questi, degli edifici più significativi, disponendo e configurando i manufatti in modo da conseguire aggregazioni significative, secondo modelli a corte; in assenza di preesistenze edilizie va comunque garantito il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel territorio;

- per tutti gli interventi edilizi devono essere adottate tipologie edilizie, costruttive e materiali conformi alle caratteristiche ed alle tradizioni costruttive dell'intorno e, in generale, dell'architettura rurale toscana;

- la configurazione insediativa e il disegno della rete scolante deve essere sviluppata in coerenza con il sistema delle acque superficiali e sotterranee ed in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo ed al rischio idrogeologico;

- nel caso che il riuso di edifici esistenti comporti il trasferimento delle volumetrie in altro sito, tali volumetrie dovranno essere ricostruite in corrispondenza di nuclei poderali esistenti;

- sia contenuta la volumetria fuori terra delle cantine e altre grandi strutture;

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

2. La costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo è subordinata:

a) all'approvazione da parte del Comune del programma aziendale presentato dall'imprenditore agricolo a titolo professionale, contenente la dimostrazione che l'edificio è necessario alle proprie

esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;

b) all'impegno dell'imprenditore agricolo professionale a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sulla base dei criteri e dei parametri definiti dal PTC oppure, in mancanza, nel rispetto di quanto previsto dall'Art.5 del Reg.n.63/R/2016;

c) alla condizione che, qualora vengano realizzate nuove abitazioni agricole (sia di nuova costruzione, sia mediante riuso di annessi agricoli), la superficie minima aziendale sia equiparata alla superficie aziendale prevalente dell'area di riferimento, comunque nel rispetto di quanto previsto al comma 4, primo alinea, dell'art.23 delle norme del PTC 2010 ora vigente.

3. La realizzazione di nuove abitazioni rurali è consentita secondo quanto stabilito dall'Art.4 del Reg.n.63/R/2016 ed inoltre:

- è consentita per una superficie utile (SU) massima di 150 mq;
- le nuove costruzioni agricole ad uso abitativo possono essere realizzate al massimo su due livelli fuori terra, non consentendo tipologie a pilotis, con altezza massima pari a 8,00 m;
- la distanza minima dei fabbricati dai confini non può essere inferiore a 5,00 metri;
- la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a 10,00 metri;
- la distanza minima dalla viabilità esistente è regolata dal vigente Codice della strada;
- è vietata all'interno di aree boscate;
- deve prevedere tipologie edilizie e caratteristiche costruttive in coerenza con i fabbricati esistenti;
- deve privilegiare dislocazioni in continuità con i fabbricati esistenti e per le quali si minimizzi la realizzazione di nuova viabilità;
- deve evitare ubicazioni in luoghi di belvedere panoramico;
- deve prevedere l'utilizzo di tecniche di edilizia sostenibile ed il ricorso ad utilizzazione di fonti di energia rinnovabile.

4. La costruzione di nuovi annessi agricoli:

- è soggetta all'approvazione da parte del Comune del programma aziendale, presentato dall'imprenditore agricolo, dove si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alle esigenze dell'impresa e alla capacità produttiva dell'azienda agricola;
- è soggetta all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal PTC o, in mancanza, da quanto previsto dall'Art.5 del Reg.n.63/R/2016; l'impegno è assunto a seguito dell'approvazione del programma mediante sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo;
- deve avvenire escludendo dotazioni che ne consentano, anche temporaneamente, l'utilizzo abitativo;
- deve privilegiare dislocazioni per le quali si minimizzi la realizzazione di nuova viabilità;

- deve evitare ubicazioni di belvedere panoramico;
- i nuovi annessi agricoli, ad eccezione di quanto previsto al seguente capoverso, possono essere realizzati esclusivamente ad un livello fuori terra, con altezza massima interna pari a 2,60 m;
- nel caso di realizzazione di nuovi annessi agricoli costruiti con strutture prefabbricate, la loro altezza non può essere superiore a m.8,00 e devono essere previsti opportuni interventi di mitigazione dell'impatto visivo mediante parziali interramenti, utilizzazione di dislivelli naturali e impianto di schermature vegetazionali a medio-alto fusto;
- la distanza minima dei fabbricati dai confini non può essere inferiore a 5,00 metri;
- la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a 10,00 metri;
- la distanza minima dalla viabilità esistente è regolata dal vigente codice della strada;
- deve prevedere l'utilizzo di tecniche di edilizia sostenibile ed il ricorso ad utilizzazione di fonti di energia rinnovabile.

5. La costruzione di nuovi annessi agricoli strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, nonché di annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare, è consentita alle condizioni di cui dell'Art.6 del Reg.n.63/R/2016 ed inoltre la realizzazione degli annessi di cui al presente comma:

- non è soggetta alla presentazione del programma aziendale;
- è consentita per una superficie edificabile massima di 300 mq;
- i nuovi annessi agricoli possono essere realizzati esclusivamente ad un livello fuori terra, con altezza massima interna pari a 3,50 m;
- la distanza minima dei fabbricati dai confini non può essere inferiore a 5,00 metri;
- la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a 10,00 metri;
- la distanza minima dalla viabilità esistente è regolata dal vigente codice della strada;
- è vietata all'interno di aree boscate;
- la dimensione dell'unità minima aziendale, di cui all'Art.23 c.4 del PTC 2010 ora vigente, non può essere inferiore a 3ha.

### **Art.39 – Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale**

1. Al fine della verifica delle condizioni di cui ai precedenti articoli 38 e 39, l'imprenditore agricolo provvede alla redazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, di seguito denominato "programma aziendale", avente i contenuti indicati all'Art.7 del Reg.n.63/R/2016.

2. L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione preliminare per il rilascio dei titoli abilitativi.

3. Il programma aziendale è presentato, secondo le modalità previste dall'Art.7 del Reg.n.63/R/2016, al Comune o ai Comuni competenti per territorio.

4. Per l'approvazione del programma aziendale, il Comune, verificata la completezza e la regolarità formale della documentazione, convoca una conferenza di servizi, ai sensi del capo IV della L.241/1990, per verificare la conformità urbanistica e acquisire tutti i pareri, nulla osta o assensi, comunque denominati, di altre amministrazioni pubbliche, compresi il parere della provincia di conformità al PTC, nonché il parere della Regione di coerenza tra i contenuti agronomici del programma e gli interventi edilizi proposti; nel caso in cui il programma abbia valore di piano attuativo, secondo quanto previsto dal successivo comma 13, si applica la procedura di cui all'articolo 111 delle L.R.n.65/2014.

5. La realizzazione del programma aziendale è garantita da una convenzione o da un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune.

6. In particolare, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo contengono l'impegno dell'imprenditore agricolo:

a) ad effettuare gli interventi previsti dal programma aziendale in relazione ai quali sono richiesti interventi sul patrimonio esistente o la realizzazione di nuovi edifici rurali di cui ai precedenti articoli 38 e 39;

b) a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiari alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, a meno che i terreni alienati non siano compensati da altri terreni di nuova acquisizione;

c) ad assicurare il mantenimento delle pertinenze di edifici non più utilizzabili a fini agricoli, comprese quelle oggetto di programmata alienazione, con interventi coerenti con il contesto paesaggistico, nonché con interventi di mitigazione ambientale eventualmente necessari;

d) a non modificare la destinazione d'uso degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma aziendale;

e) ad assoggettarsi alle penali previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo, in caso d'inadempimento. In ogni caso, le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dall'inadempimento.

7. Il programma aziendale ha durata decennale con decorrenza dall'atto di approvazione del Comune.

8. Il programma aziendale può essere modificato in ogni tempo per adeguarlo ai programmi comunitari, statali o regionali, oppure in caso di eventi naturali che modifichino in modo significativo lo stato dei luoghi.

9. Non costituiscono modificazione del programma aziendale le varianti agli interventi edilizi programmati, comprese le varianti in corso d'opera, che risultino conformi agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, coerenti sotto il profilo agronomico con gli assetti colturali e produttivi dell'azienda previsti dal programma aziendale approvato, e che comunque soddisfino tutte le seguenti condizioni:

a) non comportino incremento della superficie utile complessiva di nuova realizzazione prevista dal programma aziendale;

b) non comportino incremento superiore al 20 per cento della superficie utile per singolo edificio di nuova realizzazione;

c) non interessino edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale;



d) non comportino modifiche alla tipologia degli edifici di nuova costruzione programmati;

e) non costituiscono altresì modificazione del programma aziendale gli aggiustamenti di confine di cui all'articolo 76, comma 5, della L.R.n.65/2014.

10. La disposizione di cui al comma 9, non si applica ai programmi aziendali con valore di piano attuativo.

11. Il programma aziendale può essere modificato per motivi diversi da quelli di cui al comma 8, su richiesta dell'imprenditore agricolo, a scadenze non inferiori ad un anno.

12. Nei casi di cui ai commi 8 e 11, l'Art.7 del Reg.n.63/R/2016 specifica quali modifiche al programma aziendale possono essere assentite con procedimenti semplificati in quanto modifiche non sostanziali.

13. Il programma aziendale ha valore di piano attuativo, ai sensi dell'articolo 107 della L.R.n.65/2014, quando prevede interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni, nonché quando ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- realizzazione di annessi agricoli, attraverso la nuova edificazione, per una dimensione eccedente i 4.000 metri quadrati di superficie utile lorda;

- realizzazione di almeno 4 nuove unità abitative.

#### **Art.40 – Utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola**

1. L'imprenditore agricolo può utilizzare immobili a destinazione industriale o commerciale, anche all'interno del territorio urbanizzato, per adibirli ad usi connessi all'attività agricola, compresa la vendita dei prodotti agricoli in applicazione delle disposizioni vigenti, nel rispetto delle normative igienico-sanitarie e delle altre normative di settore, nonché dell'Art.11 del Reg.n.63/R/2016.

3. Gli immobili di cui al comma 1, se acquisiti in proprietà dall'imprenditore agricolo, costituiscono parte della sua dotazione aziendale, ma la loro consistenza non può in alcun caso essere trasferita all'interno del fondo.

4. L'utilizzo degli immobili di cui al comma 1, per usi connessi all'attività agricola, è consentito anche per periodi di tempo determinati, secondo le modalità stabilite dall'Art.11 del Reg.n.63/R/2016.

5. L'utilizzo permanente o temporaneo degli immobili di cui al presente articolo per usi connessi all'attività agricola non determina il mutamento della destinazione d'uso industriale o commerciale degli immobili stessi.

#### **Art.41 – L'attività agrituristica e l'agricampeggio**

1. Il POiC-MM ammette in tutto il territorio rurale lo svolgimento dell'attività agrituristica, che include anche l'attività di agricampeggio, recependo la disciplina di cui alla L.R.n.30/2003 e del suo regolamento attuativo, in ultimo integrato con D.P.G.R.n.34/R/2021.

2. Per le esigenze di conduzione delle attività agrituristiche, nelle aree di pertinenza degli edifici è consentita l'installazione temporanea di tensostrutture, gazebo, aree ombreggiate, anche per attività ludico-ricreative, di intrattenimento e simili.

### **Sezione III – Interventi attuabili da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo**

#### **Art.42 – Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici**

1. Le trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola devono garantire il mantenimento delle caratteristiche di ruralità, nonché i caratteri tipologici e i materiali propri dei resedi di pertinenza degli edifici storico-testimoniali rurali, nel rispetto, se del caso, del regime autorizzativo in materia di vincolo idrogeologico e vincolo paesaggistico.

2. Nelle aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola è ammessa la realizzazione di manufatti pertinenziali, comprese le installazioni stagionali di cui all'Art.136 c.2 lett.c-bis) della L.R.n.65/2014 e le opere, interventi e manufatti di cui all'Art.137 c.1 lett.a), inclusi i **ricoveri per animali domestici e da cortile aventi superficie coperta fino a 5 mq.**, in numero massimo di uno per ogni edificio (i ricoveri aventi superficie coperta superiore a 5 mq. sono disciplinati al successivo Art.43), a condizione che sia dimostrata l'impossibilità dell'eventuale riutilizzo di manufatti esistenti nell'area di pertinenza, e che la realizzazione non comporti alterazioni significative della struttura morfologica dei terreni.

3. Nell'area di pertinenza di edifici con destinazione non agricola, è ulteriormente ammessa l'installazione di:

a) strutture in legno per la rimessa di autoveicoli in esclusiva pertinenza di fabbricati ad uso residenziale o turistico-ricettivo, per quest'ultima ipotesi in ragione di un posto auto per posto letto, con montanti semplicemente infissi nel terreno e con copertura in graticciato o simile;

b) strutture in legno per il supporto di pannelli fotovoltaici;

c) box in legno della superficie coperta massima di 5 mq., esclusivamente in aderenza a fabbricati esistenti, ad uso di rimessa attrezzi o simile utilizzo;

d) strutture in legno a servizio di piscine per uso di spogliatoio o deposito, delle dimensioni massime di:

- mq.40 di superficie coperta se afferenti a strutture ricettive;

- mq.20 di superficie coperta se afferenti a fabbricati residenziali privati.

#### **Art.43 – Manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici, per esigenze venatorie, a servizio della sentieristica pubblica pedonale, ciclabile o equestre, o per attività di antincendio boschivo**

1. Il POiC-MM consente, ad eccezione delle aree di pertinenza degli immobili e delle aree schedate nell'Allegato 1, elaborati A.2 - B-5 - B-6 delle presenti norme e nelle aree paesaggisticamente vincolate, l'installazione di **annessi per l'attività agricola amatoriale**, mediante la presentazione di idoneo titolo edilizio secondo la normativa regionale vigente alle seguenti condizioni:

- l'installazione non genera diritti edificatori ed è consentita per motivate esigenze produttive e previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo relativo alla complessiva superficie di proprietà, secondo uno schema predisposto dall'ufficio edilizia privata, a spese del richiedente, da registrare e trascrivere a favore del Comune, contenente forme di garanzia fideiussorie o bancarie finalizzate alla rimozione di ciascun annesso agricolo al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;

- l'ubicazione deve rispettare la maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel territorio rurale, in modo da non interessare i crinali, né superare con il colmo di alcuna parte le linee dei crinali;

- deve essere favorita la corrispondenza della situazione insediativa e il disegno della rete scolante al sistema delle acque superficiali e sotterranee e per prestazioni ottimali in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;

- non devono essere localizzati nelle aree boscate, nella zona delle aree golenali, nella zona degli alvei fluviali e nelle aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata;

- che siano realizzati interamente in legno, con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie; in alternativa alla realizzazione in legno, è altresì consentito che siano realizzati interamente con lamiere in colore opacizzato verde scuro o marrone e finitura "simil-legno", sempre con struttura semplicemente ancorata a terra senza opere murarie;

- è vietato il mutamento della loro destinazione d'uso;

- sono vietati in terreni provenienti da frazionamenti di fondi rurali avvenuti dopo l'adozione del presente piano;

- in essi sono vietate le dotazioni che ne consentano l'utilizzo per funzioni residenziali, commerciali, direzionali o turistico-ricettive, escludendo anche la possibilità di essere dotati di servizi igienici;

- la dimensione massima dei manufatti, per superfici fondiari:

- uguali o superiori a 3 ha è pari a 80 mq., con altezza massima pari a 3,50 m;

- inferiori a 3 ha e superiori ad 1 ha è pari a 60 mq., con altezza massima pari a 3,50 m;

- inferiori a 1 ha e superiori ad 0,50 ha è pari a 30 mq., con altezza massima pari a 3,00 m;

- inferiori a 0,50 ha e superiori ad 0,10 ha è pari a 20 mq., con altezza massima pari a 3,00 m;

- non è consentita l'installazione per superfici fondiari inferiori a 0,10 ha (1.000 mq);

- le distanze minime non devono essere inferiori a:

- m.10,00 da altri fabbricati esistenti;

- m.5,00 dai confini;

- la distanza minima dalla viabilità esistente è regolata dal vigente codice della strada;

- i manufatti installati ai sensi del presente comma non possono essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono.

2. Il POiC-MM consente, per motivate esigenze e mediante la presentazione di idoneo titolo edilizio secondo la normativa regionale vigente, l'installazione di **box necessari al ricovero di animali domestici** di bassa corte, felini o cani, aventi **superficie superiore a 5 mq.** o, se di superficie inferiore a 5 mq., in numero maggiore di uno per ogni edificio (i ricoveri aventi superficie inferiore a 5 mq. sono disciplinati al precedente Art.42) alle seguenti condizioni:

- l'attività di ricovero non deve configurarsi come allevamento, ai sensi della vigente normativa di settore;

- non devono essere localizzati nelle aree boscate, nella zona delle aree golenali, nella zona degli alvei fluviali e nelle aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata;
- devono essere realizzati in legno o in materiale leggero, con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie ed interni in materiale facilmente lavabile e disinfettabile;
- devono essere in numero massimo di uno per ogni edificio, avere dimensioni proporzionate al numero ed alla specie di animali da ricoverare, di superficie massima di 20 mq ed altezza massima di 2,50 m;
- le distanze da abitazioni di proprietà, da altre abitazioni, dal confine di proprietà e dalle strade devono essere tali da impedire problematiche di ordine igienico-sanitario o disturbo della quiete pubblica;
- devono essere schermati con siepi di specie autoctone;
- devono essere dotate, se del caso, di idoneo sistema di smaltimento dei liquami, ammettendo la posa in opera di un sottofondo, interno alla struttura, che abbia la funzione di convogliare i reflui;
- la formazione del titolo abilitativo è condizionata all'impegno a rimuovere il manufatto nel caso di perdita delle esigenze di installazione, problematiche di ordine igienico-sanitario o disturbo della quiete pubblica;
- i manufatti installati ai sensi del presente comma non possono essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono.

3. Il POiC-MM, per motivate esigenze e mediante la presentazione di idoneo titolo edilizio secondo la normativa regionale vigente consente l'installazione degli **annessi necessari al ricovero di animali** quali cavalli, bovini, suini, ovicaprini e simili, secondo le disposizioni dell'Art.13 del Reg.n.63/R/2016, alle seguenti condizioni:

- l'attività di ricovero non deve configurarsi come allevamento, ai sensi della vigente normativa di settore;
- non devono essere localizzati nelle aree boscate, nella zona delle aree golenali, nella zona degli alvei fluviali e nelle aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata;
- devono essere realizzati in legno o in materiale leggero, con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie ed interni in materiale facilmente lavabile e disinfettabile;
- devono avere dimensioni massime di 50 mq o dimensioni inferiori in proporzione al numero di animali da ricoverare, con altezza massima di 3,50 m; nel caso di necessità del ricovero di animali di specie diversa, è consentita la realizzazione di annessi distinti per specie di superficie massima in proporzione al numero di animali da ricoverare ed in ogni caso non complessivamente superiore a 150 mq, con altezza massima di 3,50 m;
- le distanze da abitazioni di proprietà, da altre abitazioni, dal confine di proprietà e dalle strade devono essere tali da impedire problematiche di ordine igienico-sanitario o disturbo della quiete pubblica;
- devono essere schermati con siepi di specie autoctone;
- devono essere dotate, se del caso, di idoneo sistema di smaltimento dei liquami, ammettendo la posa in opera di un sottofondo, interno alla struttura, che abbia la funzione di convogliare i reflui;
- non possono essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono;

- la formazione del titolo abilitativo è condizionata all'impegno a rimuovere il manufatto nel caso di perdita delle esigenze di installazione, problematiche di ordine igienico-sanitario o disturbo della quiete pubblica.

4. In tutto il territorio rurale, ad eccezione delle aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata, il POiC-MM, per comprovati motivi e mediante la presentazione di idoneo titolo edilizio secondo la normativa regionale vigente consente la **installazione dei manufatti per esigenze venatorie di cui all'Art.34-bis della L.R.n.3/1994**, secondo le disposizioni dell'Art.13-bis del Reg.n.63/R/2016, della dimensione massima di 60mq. incluso l'eventuale portico e di altezza massima di m.3,50; la formazione del titolo abilitativo è condizionata all'impegno a rimuovere il manufatto nel caso di perdita dei requisiti di cui al comma 1, lett.a), b) e c) dello stesso Art.13-bis. I manufatti installati ai sensi del presente comma non possono essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono.

5. In tutto il territorio rurale, ad eccezione delle aree a pericolosità idraulica molto elevata, il POiC-MM, per motivate esigenze e mediante la presentazione di idoneo titolo edilizio secondo la normativa regionale vigente o progetto di opera pubblica, consente l'installazione di **manufatti a servizio della sentieristica pubblica pedonale, ciclabile o equestre, o per attività di antincendio boschivo**, realizzati in legno o in materiale leggero, con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie, della dimensione massima di 40mq. di superficie coperta incluso l'eventuale portico e di altezza massima di m.3,50.

#### **Art.44 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola**

1. Nel territorio rurale, a condizione che siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, su tutti gli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 136, comma 1, lettera a);
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui agli articoli 135, comma 2, lettera b) e 136, comma 2, lettera a), non comportanti frazionamento delle unità immobiliari;
- c) gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di cui agli articoli 135, comma 2, lettera c), e 136, comma 2, lettera a bis), non comportanti frazionamento delle unità immobiliari;
- d) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui agli articoli 135, comma 2, lettera a) e 136, comma 1, lettera b).

2. Oltre agli interventi di cui al comma 1 e sui medesimi edifici, ad eccezione di quelli vincolati dall'Art.10 del D.Lgs.n.42/2004, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sono altresì consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria di cui agli articoli 135, comma 2, lettera b) e 136, comma 2, lettera a), comportanti frazionamento delle unità immobiliari e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di cui agli articoli 135, comma 2, lettera c), e 136, comma 2, lettera a bis), comportanti frazionamento delle unità immobiliari.

3. Oltre agli interventi di cui ai commi 1 e 2 e sui medesimi edifici, ad eccezione di quelli vincolati dall'Art.10 del D.Lgs.n.42/2004 e di quelli schedati di cui all'Allegato 1 al presente piano per i quali sono consentiti i soli interventi ammessi o non vietati nella relativa schedatura<sup>(4)</sup>, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sono altresì consentiti:

---

(4) Qualora la schedatura si riferisca a più edifici, le prescrizioni si intendono espresse per tutti gli edifici che sono inseriti nella stessa schedatura.

a) la ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'articolo 135, c.2, lett.d) della L.R.n.65/2014, con le specificazioni di cui all'Art.13, commi 3 e 4, delle presenti norme, ivi inclusa la realizzazione di interventi per adeguamento alle norme anti-sismiche di cui al successivo punto i-5) e la realizzazione di scannafossi di cui al successivo punto i-6);

b) gli interventi pertinenziali di cui agli articoli 135, c.2, lett.e) e 136, c.2, lett.a-ter) della L.R.n.65/2014, ivi incluse le cantine seminterrate di cui al successivo punto i-3) ed i forni ad uso cottura di cui al successivo punto i-7);

c) le addizioni volumetriche, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera g), nonché nel rispetto dei caratteri tipologici e formali dell'architettura rurale toscana; nello specifico, sono ammesse:

1) per i fabbricati ad uso residenziale, concesse una sola volta dall'approvazione del presente piano, anche con contestuale mutamento delle destinazione d'uso nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo IV del presente Titolo, per i seguenti casi, fra di loro alternativi:

- entro il 35% del volume legittimo dell'edificio, con aumento, per addizioni volumetriche con destinazione turistico-ricettiva sino al 50% per ciascuna unità immobiliare costituente lo stesso edificio, a condizione tale destinazione sia mantenuta per 5 anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intervento;

- pari a 50 mq in aggiunta alla superficie edificabile legittima esistente, con aumento, per addizioni volumetriche con destinazione turistico-ricettiva sino al 100mq per ciascuna unità immobiliare costituente lo stesso edificio, a condizione tale destinazione sia mantenuta per 5 anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intervento;

prescrivendosi inoltre che tali addizioni volumetriche siano ridotte della quantità già costruita per ampliamenti una-tantum di 20 mq. di superficie edificabile o 60 mc. realizzati in base alle norme del previgente Regolamento urbanistico;

2) per gli altri fabbricati, ad eccezione degli annessi realizzati il cui inizio lavori è successivo al 15.04.2007, addizioni volumetriche concesse una sola volta dall'approvazione del presente piano, anche con contestuale mutamento delle destinazione d'uso nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo IV del presente Titolo, per i seguenti casi, fra di loro alternativi:

- entro il 30% del volume legittimo dell'edificio;

- pari a 40 mq in aggiunta alla superficie edificabile legittima esistente;

d) gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h);

e) il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all'articolo 134, comma 1, lettera i);

f) gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera l);

g) le piscine, nonché gli impianti sportivi di cui all'articolo 134, comma 1, lettera m);

h) gli interventi di ristrutturazione urbanistica da realizzare mediante piano attuativo, ai sensi dell'articolo 107, comma 4;

i) sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

1) interventi di adeguamento igienico-sanitario mediante addizioni volumetriche per realizzazione di wc con antibagno della superficie massima di 8 mq di superficie calpestabile, in

quantità massima di una addizione per ogni fabbricato, non computate ai fini della verifica degli indici di edificabilità;

2) realizzazione di volumi tecnici mediante addizioni volumetriche non computate ai fini della verifica degli indici di edificabilità;

3) realizzazione di cantine interrato o prevalentemente interrato, da ubicare entro l'area di sedime del fabbricato ad eccezione delle scale di accesso, di superficie calpestabile fino a 20 mq e con altezza utile di m 2,30, con un massimo di una cantina per ogni edificio e di volumetria complessiva massima non superiore al 20% dello stesso edificio; la superficie accessoria non è computata nelle verifiche degli indici di edificabilità, concorrendo alla determinazione della superficie complessiva;

4) realizzazione di portici e loggiati, ad eccezione degli edifici di cui al Titolo I, Capo IV delle presenti norme, la cui ampiezza totale non può essere superiore al 40% della superficie coperta degli edifici, inclusa la superficie dei portici o loggiati esistenti; la copertura del portico deve avere le stesse caratteristiche di quella dell'edificio afferente; non costituisce superficie edificabile la porzione di portico o loggiato non eccedente i 2,00 m misurati come distanza tra la parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma dello stesso edificio;

5) rialzamento dell'edificio, per lo spessore necessario e comunque non superiore a 70 cm, per la realizzazione di interventi per adeguamento alle norme anti-sismiche, tipo cordoli di coronamento e simili; i volumi realizzati non sono computati nelle verifiche degli indici di edificabilità;

6) realizzazione di scannafossi di larghezza massima pari a 70 cm., ispezionabili esclusivamente attraverso aperture di dimensioni massime di 70 cm. di larghezza e 150 cm. di altezza;

7) realizzazione di forni ad uso cottura, in muratura di pietra a faccia vista con inserti in cotto, delle dimensioni massime di 10 mq di superficie di ingombro ed altezza non superiore a 2,00m, da ubicare nell'area di pertinenza di residenze rurali o annessi agricoli con inizio lavori non successivo al 15.04.2007, in ragione di un forno per ogni area di pertinenza.

8) Nell'area di pertinenza di fabbricati ad uso non agricolo, è ulteriormente ammessa l'installazione di:

a) strutture in legno per la rimessa di autoveicoli in esclusiva pertinenza di fabbricati ad uso residenziale o turistico-ricettivo, per quest'ultima ipotesi in ragione di un posto auto per posto letto, con montanti semplicemente infissi nel terreno e con copertura in graticciato o simile;

b) strutture in legno per il supporto di pannelli fotovoltaici;

c) box in legno della superficie massima di 5 mq., esclusivamente in aderenza a fabbricati esistenti, ad uso di rimessa attrezzi o simile utilizzo;

d) strutture in legno a servizio di piscine per uso di spogliatoio o deposito, delle dimensioni massime di:

- mq.40 se afferenti a strutture ricettive;

- mq.20 se afferenti a fabbricati residenziali privati.

4. Gli interventi di cui al comma 1 e al comma 2, lettere b), e) ed h), sono ammissibili, senza aumenti di volume, anche al fine di rendere idonei gli edifici alle specifiche esigenze venatorie di cui all'articolo 34-bis della L.R.n.3/1994.

5. Sui manufatti realizzati ai sensi dell'articolo 78 della L.R.n.65/2014 sono ammessi gli interventi di cui al comma 1, lettere a), b) e d).

6. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi a condizione che siano rispettati i seguenti parametri:

- HMax = 8,00 m.
- distanza minima dai confini "DC" pari a 5,00 m;
- distanza minima tra fabbricati fronteggianti con pareti finestrate "DE" pari a 10,00 m; per gli interventi pertinenziali è altresì ammessa la riduzione della distanza tra fabbricati "DE" sino a m.3,00 o l'edificazione in aderenza, unicamente tra pareti di edifici fronteggianti non finestrate;
- distanza dal filo stradale come prevista dal Codice della Strada;
- IPmin = 25%.

#### **Sezione IV – Altri interventi nel territorio rurale attuabili da qualunque soggetto**

##### **Art.45 – Piscine, maneggi e altre strutture pertinenziali per le pratiche sportive**

1. Il POiC-MM consente la realizzazione di strutture per le pratiche sportive e per il tempo libero nelle pertinenze di fabbricati residenziali privati, o ad uso agriturismo, o a servizio di "alberghi rurali"; è ammessa, senza poter prevedere in alcun caso una loro copertura fissa o temporanea, la realizzazione di strutture per le seguenti categorie di pratiche sportive:

- piscine;
- campi da tennis o da padel;
- campi polivalenti (pallavolo, pallacanestro, calcetto, tiro con l'arco, ecc.);
- maneggi.

2. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono contenere un'adeguata documentazione tesa ad illustrare la posizione del manufatto dai vari punti di visuale, la descrizione dei materiali costruttivi e degli assetti vegetazionali autoctoni o naturalizzati che si intendono realizzare; devono inoltre essere corredati:

- da uno studio di inserimento paesaggistico;
- dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
- da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.

3. Le strutture per le pratiche sportive e per il tempo libero dovranno attenersi ai seguenti criteri:

- è consentita la realizzazione di una sola opera autonoma delle suddette categorie per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario;
- gli interventi devono essere realizzati in modo da limitare i movimenti di terra e non alterare il contesto ambientale, anche tenendo conto di allineamenti con muri esistenti, filari, siepi, fossi e con gli assetti vegetazionali esistenti;
- per contenere l'impatto visivo di dette strutture devono essere previste schermature con essenze arboree adulte tipiche del luogo;
- per le strutture in argomento possono essere realizzati volumi tecnici interrati, di dimensioni strettamente necessarie alla loro funzionalità;
- i materiali costruttivi e le pavimentazioni a corredo delle nuove strutture devono essere compatibili con il contesto circostante.

4. Per la realizzazione di piscine devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- deve essere dimostrato un autonomo approvvigionamento idrico;
- la superficie massima della vasca deve essere inferiore a:
  - 80 mq con profondità massima di 140 cm, se a corredo di strutture private;



- 120 mq con profondità massima di 200 cm, se a servizio di strutture ricettive (agriturismi o alberghi di campagna);
- la forma dell'invaso deve adeguarsi alle caratteristiche del sito, evitando eccessivi movimenti di terreno;
- i nuovi vani tecnici dovranno essere completamente interrati e realizzati in prossimità della vasca (sono esclusi volumi fuori terra, rampe esterne, ecc.);
- il rivestimento della piscina dovrà essere realizzato in lastre di pietra, o rasante impermeabile colorato in pasta, o con telo in pvc, in tutti i casi nelle tonalità scure del grigio-marrone o del verde olivastro o del verde-petrolio, o cromie similari;
- il bordo esterno della piscina, di larghezza non superiore ai 150 cm, dovrà essere realizzato con lastroni di pietra naturale locale o in legno;
- attorno alla piscina non dovranno essere eseguite pavimentazioni di alcun genere;
- la superficie circostante, onde ridurre l'artificializzazione dell'area e garantire un migliore inserimento paesaggistico del manufatto, dovrà essere mantenuta a tappeto erboso naturale;
- l'eventuale telo di protezione della vasca dovrà essere di colore tale da mimetizzarsi con quelli dominanti dell'intorno, escludendo rigorosamente materiali lucidi o riflettenti;
- come opera di mitigazione sia prevista idonea sistemazione di siepi sempreverdi autoctone disposte in modo naturale intorno alla zona in cui è prevista la piscina.

5. I campi da tennis o polivalenti (calcetto, pallavolo, pallacanestro, tiro con l'arco, ecc.) devono essere realizzati esclusivamente con pavimentazioni filtranti, in erba, erba sintetica o terra battuta; la recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta, con altezza massima di 2,00m.

6. I maneggi per la pratica sportiva sono consentiti in aree di pertinenza di fabbricati residenziali o di annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, aventi superficie maggiore di 5.000 mq. e realizzati mediante recinzione con staccionata in legno di altezza adeguata.

#### **Art.46 – Recinzioni, cancelli, finiture per nuova viabilità e manutenzioni stradali**

1. In tutto il territorio rurale, nel rispetto delle disposizioni dettate in merito dal Codice della Strada:

- sono ammesse le seguenti recinzioni:

- a rete metallica con sostegni in acciaio o legno, di altezza massima di 1,80 m.;
- con staccionata in legno secondo tipologie tipiche della zona dell'altezza massima di m 1,80;
- con siepi di essenze arboree tipiche dei luoghi.

2. E' consentita la installazione di cancelli di ingresso, a semplice disegno, posti all'interno della proprietà e realizzati esclusivamente in legno o ferro, questi ultimi di colore grigio scuro o marrone scuro, ammettendo la realizzazione di elementi portanti in muratura di forma e dimensione tipica dell'architettura rurale.

3. La pavimentazione della nuova viabilità dovrà essere realizzata attraverso un trattamento ecologico di depolverizzazione (triplo strato) realizzato mediante stesa simultanea di una mano di emulsione bituminosa e pietrischetto frantumato lavato di pezzatura variabile (primo strato 8-12 mm, secondo strato 4-8 mm, terzo strato 2-5 mm), oppure con superficie naturale in terra stabilizzata drenante resistente al traffico carrabile.

4. Per le manutenzioni alla viabilità esistente asfaltata, il tappeto di usura dovrà essere realizzato in calcestruzzo architettonico o asfalto ecologico sulle tonalità terrose del grigio-marrone al fine di garantire un migliore inserimento paesaggistico all'interno di un contesto contraddistinto da un marcato carattere di ruralità; la scelta della miscola degli inerti e la colorazione del legante dovranno pertanto garantire una soluzione ben integrata e quanto più possibile assimilabile a livello percettivo ad una tradizionale strada bianca di campagna.

## **Capo IV – Destinazioni d'uso ammissibili nel territorio rurale e mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici**

### **Art.47 – Destinazioni d'uso ammissibili nel territorio rurale**

1. Le destinazioni d'uso ammissibili nel territorio rurale, ad eccezione delle ARDS per le quali sono disciplinate nella loro specifica normativa, sono le seguenti:

- residenziale;
- direzionale;
- turistico-ricettiva;
- attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;
- attività commerciali di promozione e vendita di prodotti tipici;
- esercizi pubblici;
- centri di studio e ricerca;
- strutture per l'istruzione;
- strutture culturali;
- strutture associative;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, quali residenze sanitarie assistite, ambulatori e centri di primo soccorso, cliniche e laboratori veterinari, ricoveri per animali;
- impianti tecnologici.

### **Art.48 – Limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola**

1. Gli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007<sup>(9)</sup> non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

2. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, possono mutare la loro destinazione attuale in una di quelle ammissibili di cui al precedente Art.47, alle condizioni di cui ai seguenti articoli 49 e 50, fermo restando quanto stabilito dagli atti d'obbligo, purché lo stato di fatto risulti legittimo.

3. Qualora il mutamento della destinazione d'uso agricola sia finalizzato alla realizzazione di residenze non rurali:

a) è possibile prevedere unità abitative esclusivamente di superficie edificabile minima pari a 45 metri quadrati ciascuna;

b) le nuove unità abitative possono essere ricavate anche mediante interventi di sostituzione edilizia, con accorpamento di più fabbricati che insistono nella stessa pertinenza, a condizione di realizzare un unico fabbricato;

---

<sup>(9)</sup> Data di entrata in vigore del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n.5/R.

c) il mutamento di destinazione d'uso residenziale può ammettere non più di n.5 nuove residenze per ciascun fabbricato o per ciascun intervento di sostituzione edilizia;

d) è comunque consentita l'ampliamento della residenza a tutti i soggetti mediante cambi d'uso di volumi già compresi in fabbricati destinati a scopo residenziale per i quali non siano previsti interventi di demolizione e ricostruzione o eccedenti tali interventi.

4. Gli edifici rurali ad uso abitativo, con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno venti anni dalla loro ultimazione.

#### **Art.49 – Mutamento della destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale**

1. Fermo restando quanto previsto dal precedente articolo 48, previa approvazione del programma aziendale, è consentito il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali, compresi quelli di valenza storico-testimoniale, qualora non sussistano alternative che ne consentano il recupero ad uso agricolo e a condizione che si mantengano in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste nel PTC oppure, in mancanza, nel rispetto di quanto previsto dall'Art.5 del Reg.n.63/R/2016.

2. Il POiC-MM contiene la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale, compresi quelli di cui al comma 1, disciplinando, se del caso, gli interventi attinenti al mutamento della destinazione d'uso.

#### **Art.50 – Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola**

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 71, comma 1, dall'articolo 81 e dall'articolo 82, della L.R.n.65/2014, è consentito il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali. I relativi interventi edilizi sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici o di singole unità immobiliari. Gli interventi edilizi devono in ogni caso garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di valenza storico-testimoniale.

2. Gli interventi di cui al comma 1, ove comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, non possono determinare aumento della superficie edificabile legittimamente esistente.

3. Ai fini della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 1, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, e attribuiscono ciascuna area di pertinenza a un edificio o a una unità immobiliare. La superficie totale delle aree di pertinenza così individuate, corrisponde all'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile sulla quale gravano gli impegni di miglioramento e manutenzione ambientale definiti in convenzione. Qualora la possibilità di modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici sia condizionata alla sistemazione ambientale delle aree di pertinenza, la realizzazione degli interventi dovrà seguire i criteri riportati nella Scheda 9 del PTC 2010 ora vigente. Di regola la superficie dell'area di pertinenza da sottoporre a sistemazione ambientale sarà almeno pari o superiore a quella necessaria per la costruzione di nuove abitazioni rurali ai sensi dell'Art.23 c.11 dello stesso PTC. Nei T.E.R.A. detta superficie è ridotta della metà.

4. Per le aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro, nella convenzione o nell'atto d'obbligo i proprietari si impegnano alla realizzazione d'interventi di sistemazione ambientale, così

come individuati al successivo Art.52, fornendo idonee garanzie. Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma 5, è dovuta al Comune la relativa differenza.

5. Per le aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro, in luogo della convenzione indicata al comma 1, sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico del territorio rurale, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

6. Gli oneri e gli impegni di cui ai commi 1, 4 e 5 sostituiscono gli oneri di urbanizzazione di cui al titolo VII della L.R.n.65/2014.

### **Art.51 – Gli interventi di sistemazione ambientale**

1. Gli interventi di sistemazione ambientale, correlati al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici ricadenti nel territorio rurale, da prevedersi nel caso di interventi su edifici aventi aree di pertinenza superiori ad 1 ettaro, devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche ed ambientali esistenti.

2. Gli interventi di cui al comma 1, anche eventualmente contenuti nei programmi aziendali, devono prevedere la manutenzione, la conservazione, il ripristino o l'adeguamento:

- delle strutture storiche, architettoniche e significative del paesaggio agricolo;
- di opere di difesa idrogeologica, di prevenzione degli incendi o di contenimento degli altri fattori di rischio;
- dei sistemi vegetazionali quali le formazioni lineari di specie vegetali autoctone, alberi monumentali, così come definiti dalla normativa vigente o riconosciuti tali dalla disciplina comunale;
- delle infrastrutture esistenti, tra cui strade vicinali o percorsi pedonali ad uso pubblico;
- di sistemazioni agrarie e idrauliche con simili caratteristiche a quelle della zona;
- dei muri in pietra di recinzione o lungo le strade campestri.

## Capo V – Disciplina delle trasformazioni

### Art.52 – Le aree rurali a destinazione speciale (ARDS)

1. Nel POiC-MM, rispettivamente per il Comune di Monterotondo Marittimo e per il Comune di Montieri, sono individuate e perimetrare, ad eccezione dei tessuti extraurbani e delle aree a destinazione specialistica trattate all'Art.34 delle presenti norme, nonché delle aree a destinazione estrattiva (ADE) che sono trattate nel successivo Titolo IV, le aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato, denominate "Aree Rurali a Destinazione Speciale" (ARDS), in esse ammettendo gli interventi urbanistico-edilizi di cui alla **"Appendice 1 – Schede degli interventi di nuovo consumo di suolo nelle ARDS"** e prevedendo, in coerenza con quanto stabilito dal PSi-CM, un nuovo consumo di suolo indicato nelle tabelle riportate nel seguito al presente articolo.

2. Le Schede-norma delle ARDS contenute nell'**Appendice 1** sono costituite da una scheda descrittiva, da una tavola grafica di localizzazione territoriale (per la localizzazione puntuale degli interventi va fatto riferimento alle Tavv.U01-A/B) e dalle norme di zona; esse assumono valore prescrittivo e costituiscono parte integrante della presente normativa; le previsioni urbanistiche in esse contenute che **eccedono la sostituzione edilizia** hanno **valenza quinquennale** dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del POiC-MM.

3. Nel solo **Comune di Monterotondo Marittimo** sono individuate le seguenti ARDS:

- 1) **ARDS\_MM\_Griccioni**
- 2) **ARDS\_MM\_Albergo rurale loc. Aione**
- 3) **ARDS\_MM\_Bioparco loc. Lago Boracifero**

*Tabella 1: nuovo consumo di suolo nelle ARDS del Comune di Monterotondo Marittimo*

Categorie funzionali	Previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato (mq. di superficie edificabile)			
	Subordinate a Conferenza di copianificazione			Non subord. a Conferenza di copianificazione
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
Residenziale				
Industriale-artigianale				
Commerciale al dettaglio				
<b>Turistico-ricettiva</b>				
ARDS_MM_Albergo rurale loc. Aione	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>500</b>	
<b>Direzionale e di servizio</b>				
ARDS_MM_loc. Griccioni	<b>1.200</b>	<b>0</b>	<b>1.200</b>	
ARDS_MM_Bioparco loc. Lago Boracifero	<b>0</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	
Commerciale all'ingrosso e depositi				
<b>TOTALI</b>	<b>1.700</b>	<b>500</b>	<b>2.200</b>	

## **Titolo III – Il territorio urbanizzato e le UTOE**

### **Capo I – Dimensionamento e standard urbanistici**

#### **Art.53 – Il territorio urbanizzato e le UTOE**

1. Il POiC-MM recepisce ed articola ad una scala urbanistica di dettaglio il **perimetro del territorio urbanizzato**, così come individuato dal PSi-CM ai sensi dell'Art.4, commi 3 e 4, della L.R.n.65/2014 e **che coincide con il perimetro delle seguenti UTOE:**

##### **1) Comune di Monterotondo M.Mo**

UTOE di Monterotondo M.Mo

UTOE di Frassine

##### **2) Comune di Montieri**

UTOE di Montieri

UTOE di Boccheggiano

UTOE di Gerfalco

UTOE di Travale

#### **Art.54 – Il dimensionamento quinquennale delle UTOE**

1. Per le UTOE individuate dal precedente Art.53 ed in coerenza con le quantità complessive del dimensionamento delle singole UTOE effettuato dal PSi-CM, il POiC-MM prevede, nelle apposite schede redatte ai sensi della D.G.R.n.682 del 26.06.2017 inserite come **Allegato 1** alle presenti norme, un dimensionamento delle stesse UTOE con validità quinquennale, prevedendo altresì, in tale paragrafo, eventuali **norme di dettaglio** da applicarsi nelle suddette UTOE.

#### **Art.55 – Standard urbanistici**

1. Il POiC-MM, all'interno di ogni singolo territorio urbanizzato individuato al precedente Art.53, verifica gli standard urbanistici previsti dal D.M.n.1444/1968, inseriti come **Allegato** alle presenti Norme e come individuato nelle Tavv.**U03.2-A/B\_int-2**, costituiti da:

- attrezzature di interesse pubblico “**AP**” (si veda il successivo Art.61);
- parcheggi pubblici “**PP**” (si veda il successivo Art.65);
- verde pubblico “**V1**”, “**V3**” e “**V4**” (si vedano i successivi Art.69, 70 e 71).

#### **Art.56 – Vincolo preordinato all'esproprio**

1. Il POiC-MM assoggetta al vincolo preordinato all'esproprio le aree costituenti **standard urbanistici di progetto** e le aree destinate a **nuove funzioni di interesse pubblico** quali quelle

destinate a nuova viabilità, aree PEEP o PIP, come perimetrare nelle **U03-A/B\_int-2** ed individuate nelle “**ARDS**” dell’**Appendice 1** al Titolo II, negli ambiti di trasformazione “**AT**” e negli ambiti di rigenerazione urbana “**ARU**” dell’**Appendice 2** al presente Titolo III.

### **Art.57 – Efficacia delle previsioni nel territorio urbanizzato**

1. Il POiC-MM, ai sensi dell’Art.95 della L.R.n.65/2014, in merito all’efficacia delle previsioni nel territorio urbanizzato, dispone quanto segue:

- le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati; la perdita di efficacia si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d’obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto;

- gli interventi di nuova edificazione consentiti all’interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui al precedente capoverso, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio;

- i vincoli preordinati all’esproprio perdono efficacia se entro il suddetto termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell’opera pubblica; qualora sia previsto che l’opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue la perdita di efficacia della relativa previsione.

## **Capo II – Tessuti urbani**

### **Art.58 – Definizione, classificazione e finalità degli interventi ammissibili**

1. Le UTOE, anche in relazione all’Art.25 del PSi-CM, sono articolate in componenti definite “tessuti urbani”, ovvero parti di città distinguibili dal resto in base a caratteri di omogeneità per destinazione prevalente, tipologie edilizie e loro aggregazioni, individuati a seguito della elaborazione condotta dal PSi-CM tenendo conto di quanto stabilito dalla invariante III del PIt-PPR “I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea”.

2. Il POiC-MM, in coerenza con l’Allegato 2 del PIt-PPR “Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati”, classifica i tessuti insediativi con la seguente articolazione:

a) **Tessuto della città storica**, che rappresenta la parte di maggiore pregio del sistema insediativo per la permanenza dei valori identitari e insediativi, per la qualità dell’impianto tipologico e delle caratteristiche formali ed architettoniche del patrimonio edilizio esistente, per il loro ruolo nella riconoscibilità e nell’identità paesaggistica del territorio; in tale tessuto, gli interventi ammissibili devono essere rivolti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico nonché a mantenere la popolazione residente e le attività culturali e tradizionali, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati;

b) **Tessuti della città contemporanea**, ovvero quelli di impianto recente e successivo alla seconda metà del novecento, che il POiC-MM classifica in ragione dell’organizzazione morfologica degli isolati, del rapporto tra l’edificato e gli spazi pubblici e la viabilità, della tipologia edilizia e della presenza di

funzioni diverse oltre quella residenziale; in tali tessuti, gli interventi ammissibili devono avere l'obiettivo di qualificare l'immagine urbana, di incentivare la trasformazione del patrimonio edilizio verso la sostenibilità ambientale e la riduzione dei consumi energetici, di recuperare le zone soggette a degrado e di migliorare l'accessibilità, favorirne la pedonalizzazione e la qualità degli spazi pubblici;

c) **Tessuti della città produttiva**, che rappresentano le porzioni del territorio urbanizzato ove sono localizzate le attività economiche di tipo industriale-artigianale, commerciale o turistico-ricettivo di dimensioni tali da configurarsi luoghi a destinazione funzionale specialistica; nelle UTOE individuate dal POiC-MM, per la destinazione urbanistica prevalente delle aree urbanizzate in esse contenute, nel presente piano **non vengono individuati** tessuti della città produttiva, equivalenti alle zone territoriali omogenee "D" del D.M.n.1444/1968.

### **Art.59 – Il tessuto della città storica (TCS)**

1. Il tessuto della città storica (**TCS**), che equivale alla zona territoriale omogenea "**A**" di cui al D.M.n.1444/1968, è la parte del territorio urbanizzato di antica formazione ed esprime qualità storico-testimoniali, architettoniche e ambientali sia per le caratteristiche proprie dell'edificato, sia per la morfologia dell'impianto insediativo, nei suoi rapporti con la trama viaria, con lo spazio pubblico e nelle relazioni funzionali e percettive con il territorio rurale.

2. Il POiC-MM, anche in relazione all'Art.26 del PSi-CM, disciplina il tessuto della città storica nelle norme di dettaglio inserite in allegato alle presenti norme, operando una **schedatura degli edifici** che compongono tale tessuto nell'**Allegato 1-A** per il Comune di Monterotondo M.Mo e nell'**Allegato 1-B** per il Comune di Montieri, in cui possono essere previste ulteriori disposizioni normative.

3. Al fine di dettagliare gli interventi ammissibili nelle resedi o nelle pertinenze dei fabbricati privati, all'interno del TCS il POiC-MM individua e disciplina le "**Aree Private Scoperte - APS**" all'Art.19 c.4 della normativa di all' allegato alle presenti norme al presente titolo.

4. Nel rispetto del contesto paesaggistico di riferimento e delle normative sovraordinate, in specifico della L.R.n.39/2005, con le eventuali limitazioni di cui all'Art.16 dell' allegato alle presenti norme al presente Titolo, nel tessuto della città storica ed esclusivamente per autoconsumo o scambio sul posto è ammissibile l'installazione di impianti di produzione di energie rinnovabili.

### **Art.60 – I tessuti della città contemporanea e la relativa disciplina**

1. I tessuti della città contemporanea, che equivalgono alle zone territoriali omogenee "**B**" -oppure zone "**C**" già edificate- di cui al D.M.n.1444/1968, sono le parti del territorio urbanizzato di formazione recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati, spesso caratterizzate da carenza di un disegno urbano compiuto, da eterogeneità tipologica e funzionale e dall'insufficiente relazione con il contesto.

2. Il POiC-MM, in coerenza con il PIT-PPR, in specifico con l'Allegato 2 "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati" e con l'Abaco delle invarianti strutturali, definisce per ciascuna UTOE un diverso tessuto della città contemporanea, ovvero:

#### **1) Comune di Monterotondo M.Mo**

UTOE di Monterotondo M.Mo: TR7 – Tessuto sfrangiato di margine

UTOE di Frassine: TR7 – Tessuto sfrangiato di margine



## 2) Comune di Montieri

UTOE di Montieri: TR7 – Tessuto sfrangiato di margine

UTOE di Boccheggiano: TR7 – Tessuto sfrangiato di margine

UTOE di Gerfalco: TR1 – Tessuto ad isolati chiusi

UTOE di Travale: TR1 – Tessuto ad isolati chiusi

3. Il POiC-MM, anche in relazione all'Art.27 c.3 delle Norme del PSi-CM, disciplina ciascun tessuto della città contemporanea al comma 5 e seguenti del presente articolo, prevedendo interventi per il raggiungimento degli obiettivi di qualità individuati nell'“Abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee” allegato al PIT-PPR.

4. Nel rispetto del contesto paesaggistico di riferimento e delle normative sovraordinate, in specifico della L.R.n.39/2005, nei tessuti della città contemporanea ed esclusivamente per autoconsumo o scambio sul posto è ammissibile l'installazione di impianti di produzione di energie rinnovabili.

5. In coerenza con i tessuti urbani della città contemporanea individuati dal PSi-CM ed a seguito di una analisi più puntuale dall'Abaco dei morfotipi del PIT-PPR, viene stabilita la normativa del POiC-MM relativa ai tali tessuti, i cui ambiti di applicazione sono perimetrati nelle **Tavv.U03-A/B\_int-2**.

6. Nel **Comune di Monterotondo M.mo**, sia per l'UTOE di Monterotondo M.mo, sia per quella di Frassine, è stato individuato il tessuto “TR7 - Tessuto sfrangiato di margine”, di cui viene riportato l'estratto dall'Abaco dei morfotipi del PIT-PPR e che ha la funzione di indirizzo della disciplina di seguito elaborata.

### **TR7 - Tessuto sfrangiato di margine**

#### **descrizione**

Tessuti insediativi a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente. La caratteristica saliente è la frammentarietà ed incompletezza di tali espansioni, tanto da non essere percepite come tessuti, ma come sfrangiamenti della città nel territorio aperto.

**Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale:** rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto talvolta mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Destinazione prevalentemente residenziale e quasi ovunque impianto non completo e casuale ed assenza di spazi pubblici e servizi.

**Tipo edilizio prevalente:** edifici mono e bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto. Raramente edifici a blocco o stecche.

**Collocazione e margini:** tale tessuto è collocato ai margini delle espansioni urbane più compatte dei centri maggiori o delle espansioni insediative dei centri minori. Assenza di margine urbano.

#### **valori/opportunità**

##### **affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto**

Affacci e visuali diretti sul territorio aperto.

##### **spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate**

Presenza di spazi aperti non costruiti interclusi ai lotti edificati, che rappresentano una potenziale risorsa nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nella organizzazione di cunei verdi.

Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto.

##### **spazio pubblico e servizi**

Viabilità principale leggibile, connessa spesso a spazi aperti non costruiti interclusi ai lotti edificati, che rappresentano una potenziale risorsa per la strutturazione di un progetto di “spazio pubblico” integrato con gli altri tessuti della città e con lo spazio aperto periurbano.

##### **qualità urbana e dell'architettura**

Possibilità di completare e rendere continue le maglie frammentate del costruito per dare unitarietà al tessuto verso la città e verso il territorio aperto.

#### **criticità**

##### ***affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto***

Assenza di margine urbano e tendenza alla dispersione insediativa nel tessuto rurale, con alto consumo di suolo agricolo.

Assente o debole definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi.

Bassa o assente qualità dei retri urbani e dei fronti di servizio sugli spazi aperti.

##### ***spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate***

Scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi e rischio di saturazione edilizia.

##### ***spazio pubblico e servizi***

Assenza di spazi pubblici, tessuto connettivo ciclo-pedonale e servizi.

##### ***qualità urbana e dell'architettura***

Incompletezza, frammentarietà e bassa qualità del tessuto urbano.

Mancanza di un progetto ordinatore chiaro in termini di "forma urbana".

Omologazione delle architetture con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.

#### **obiettivi specifici**

**Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.**

Bloccare i processi di dispersione insediativa.

Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna.

Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato.

Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta.

Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana.

Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere.

7. Nel **Comune di Montieri**, per l'UTOE di Montieri e per quella di Boccheggiano, è stato individuato il tessuto "TR7 - Tessuto sfrangiato di margine" (vedi estratto al precedente punto a), mentre per quelle di Gerfalco e Travale è stato individuato il tessuto "TR1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi" di cui viene riportato l'estratto dall'Abaco dei morfotipi del PTT-PPR e che ha anch'esso la funzione di indirizzo della disciplina di seguito elaborata.

## **TR1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi**

### **descrizione**

Tessuti a medio/alta densità, spesso di matrice storica otto-novecentesca, organizzati prevalentemente in isolati, chiusi o semichiusi, ordinati secondo un reticolo geometrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Gli isolati sono edificati lungo il perimetro con cortina edilizia prevalentemente continua ed edifici allineati al fronte stradale ed impianto prevalente a corte.

**Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale:** forte rapporto diretto con la strada e presenza di "mixité" funzionale adeguata, con collocazione di servizi ai piani terra degli edifici. Presenza di edifici con funzioni specialistiche.

**Tipo edilizio prevalente:** omogeneo, con prevalenza di edifici pluripiano in linea di differenti altezze.

**Collocazione e margini:** tali tessuti sono posizionati in continuità alla città storica dei centri urbani principali, mentre è raro riscontrarli nei centri di minori dimensioni con espansioni residenziali a partire dagli anni '50/'60. Il margine è ben definito ed è in contatto da un lato con la città storica, dall'altro con le aree di espansione successive. Non vi è alcun rapporto con il territorio aperto.

**valori/opportunità**

**affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto**

Continuità dell'impianto urbano di matrice storica otto/novecentesca, organizzato in isolati chiusi e semichiusi.

**spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate**

Presenza di corti interne agli edifici, chiuse o semichiusi, adibite a corti private o a spazi ad uso collettivo, talvolta sistemate a verde talvolta pavimentate.

**spazio pubblico e servizi**

Adeguate presenza di funzioni e servizi alla scala di quartiere, collocate prevalentemente ai piani terra degli edifici, integrate nel contesto urbano.

**qualità urbana e dell'architettura**

Tessuto riconoscibile strutturato in isolati chiusi e semichiusi, con cortina edilizia continua allineata al fronte stradale.

**criticità**

**affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto**

Mancanza di continuità visiva e percettiva del centro storico.

Bassa o assente permeabilità ambientale, salvo i casi di affaccio su fiume.

**spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate**

Deficit di insolazione e ventilazione delle corti interne, soprattutto nel caso di costruzioni perimetrali chiuse.

Tendenza alla saturazione/congestione delle corti interne con interventi di nuova edificazione.

**spazio pubblico e servizi**

Dotazione di spazi pubblici non sempre adeguata, considerando anche la destinazione a spazi privati delle corti interne degli edifici.

Carenza di tessuto connettivo ciclo/pedonale.

Prevalentemente assenza di una "rete di spazi pubblici".

**qualità urbana e dell'architettura**

Scarsa manutenzione del patrimonio edilizio.

Omologazione delle architetture con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.

Negli interventi di trasformazione urbana inserimento di edifici o elementi di recente costruzione disomogenei o addirittura contrastanti, per dimensioni e collocazione all'interno del tessuto ad isolati regolari, compromettenti l'omogeneità percettiva d'insieme (centri commerciali, edifici direzionali, ecc.).

**obiettivi specifici**

**Tutelare la struttura ad isolati, chiusi o semichiusi, incrementando nel contempo la dotazione e la qualità dei servizi, della rete di spazi pubblici e del verde urbano.**

Evitare la saturazione delle corti interne con interventi di nuova edificazione.

Evitare l'inserimento di architetture contemporanee fuori scala e monofunzionali.

Mantenere e creare dei varchi nella cortina edilizia per favorire l'utilizzo pubblico e semipubblico delle corti interne creando una rete continua di spazi fruibili (percorsi ciclo-pedonali, piazze, giardini, orti urbani, ecc.).

Progettare la "rete degli spazi pubblici", in connessione ai servizi a scala di quartiere localizzati ai piani terra degli edifici, prevedendo la trasformazione delle aree aperte presenti (marciapiedi, slarghi, parcheggi, ecc.) in occasioni per incrementare la dotazione e la qualità della rete dello spazio pubblico e del tessuto connettivo ciclo-pedonale.

8. Gli interventi ammissibili nel **tessuto urbano TR-1** devono rispettare o conformarsi agli obiettivi specifici che il PIT-PPR elenca nella scheda descrittiva inserita nel presente paragrafo.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- residenziale;

- artigianale, limitata ad attività localizzate al piano terreno degli edifici e compatibili con la prevalente funzione residenziale dell'area; sono vietate le attività che superano i limiti acustici del vigente PCCA, o comunque contrastanti con la destinazione residenziale o il decoro architettonico ed ambientale dell'area;

- commerciale al dettaglio, limitata ad attività localizzate al piano terreno degli edifici e compatibili con la prevalente funzione residenziale dell'area; sono vietate le attività che superano i limiti acustici del vigente PCCA, o comunque contrastanti con la destinazione residenziale o il decoro architettonico ed ambientale dell'area;
- turistico-ricettiva;
- direzionale e di servizio.

Gli interventi edilizi ammessi sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia conservativa, ivi incluso recupero dei sottotetti a fini abitativi di cui alla L.R.n.5/2010;
- e) ristrutturazione edilizia ricostruttiva, limitata alla demolizione con fedele ricostruzione ed esclusivamente nel caso in cui l'intervento sia finalizzato ad un miglioramento delle condizioni di rischio geomorfologico, idraulico o sismico del fabbricato esistente;
- f) realizzazione, in aree private, di adeguamenti igienico-sanitari o volumi tecnici, unicamente per fabbricati non sottoposti a vincolo storico-artistico di cui all'Art.10 del D.Lgs.n.42/2004 e non computati ai fini della superficie edificabile, da realizzarsi con superfici strettamente necessarie al loro utilizzo ed in aderenza ai fabbricati esistenti mediante addizione orizzontale o verticale in misura, tipologia e posizione tale da rimanere coerenti con i prospetti dello stesso fabbricato esistente;
- g) addizioni volumetriche a edifici pubblici o di interesse pubblico, da realizzarsi in aderenza ai fabbricati esistenti mediante addizione orizzontale o verticale in misura, tipologia e posizione strettamente necessarie alla loro necessità (esclusivamente pubbliche o di interesse pubblico) e tali da rimanere coerenti con i prospetti dello stesso fabbricato esistente.
- h) senza costituire superficie edificabile, realizzazione di parcheggi, sia interrati che fuori-terra, da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari che ne siano sprovviste, di tipologia e posizione tale da rimanere coerenti con i prospetti del fabbricato principale; tali fabbricati devono essere costituiti, per ogni singola unità immobiliare e ad essa legate da vincolo pertinenziale ed esclusivo, da un solo piano avente superficie calpestabile massima di 20,00 mq con altezza massima di m.2,40, con eventuali aperture finestrate aventi altezza di imposta di almeno m.1,60 da terra.

In riferimento agli interventi edilizi ammessi dal presente comma, i parametri di cui all'Art.7 c.2 delle Norme di piano e gli allineamenti stradali sono desunti dalla legittima consistenza dello stato attuale dei fabbricati esistenti.

Gli interventi edilizi previsti alle precedenti lett.e), f), g) ed h) sono ammessi a condizione che siano rispettati i seguenti indici e parametri:

- distanza minima dai confini "DC" pari a 5,00 m, ammettendone la riduzione ad una distanza inferiore mediante stipula di apposito atto pubblico che regoli in tal senso i rapporti tra confinanti;

- distanza minima tra edifici fronteggianti con pareti finestrate “DE” pari a 10,00 m, ammettendone la riduzione ad una distanza inferiore sino a m.3,00, o l’edificazione in aderenza, unicamente tra pareti di edifici fronteggianti non finestrate;
- distanza dal filo stradale “DS” pari 3,00 m;
- indice di permeabilità “IP”  $\geq$  25%.

Inoltre tali interventi, per quanto possibile, devono essere realizzati al fine di mantenere o creare dei varchi nella cortina edilizia al fine di favorire l’utilizzo pubblico e semipubblico delle corti interne creando una rete continua di spazi fruibili (percorsi ciclo-pedonali, piazze, giardini, orti urbani, ecc.).

9. Gli interventi ammissibili nel **tessuto urbano TR-7** devono rispettare o conformarsi agli obiettivi specifici che il PIT-PPR elenca nella scheda descrittiva inserita nel presente paragrafo.

Le destinazioni d’uso consentite sono le seguenti:

- residenziale;
- artigianale, limitata ad attività localizzate al piano terreno degli edifici e compatibili con la prevalente funzione residenziale dell’area; sono vietate le attività che superano i limiti acustici del vigente PCCA, o comunque contrastanti con la destinazione residenziale o il decoro architettonico ed ambientale dell’area;
- commerciale al dettaglio, limitata ad attività localizzate al piano terreno degli edifici e compatibili con la prevalente funzione residenziale dell’area; sono vietate le attività che superano i limiti acustici del vigente PCCA, o comunque contrastanti con la destinazione residenziale o il decoro architettonico ed ambientale dell’area;
- turistico-ricettiva;
- direzionale e di servizio.

Gli interventi edilizi ammessi sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia conservativa, ivi incluso recupero dei sottotetti a fini abitativi di cui alla L.R.n.5/2010;
- e) ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- f) realizzazione, in aree private, di adeguamenti igienico-sanitari o volumi tecnici, unicamente per fabbricati non sottoposti a vincolo storico-artistico di cui all’Art.10 del D.Lgs.n.42/2004 e non computati ai fini della superficie edificabile, da realizzarsi con superfici strettamente necessarie al

loro utilizzo ed in aderenza ai fabbricati esistenti mediante addizione orizzontale o verticale in misura, tipologia e posizione tale da rimanere coerenti con i prospetti dello stesso fabbricato esistente;

g) realizzazione di addizioni volumetriche:

1) a edifici pubblici o di interesse pubblico, da realizzarsi in aderenza ai fabbricati esistenti mediante addizione orizzontale o verticale in misura, tipologia e posizione strettamente necessarie alla loro necessità (esclusivamente pubbliche o di interesse pubblico) e tali da rimanere coerenti con i prospetti dello stesso fabbricato esistente;

2) a edifici diversi -o per necessità diverse- di quelli di cui al precedente punto 1), in misura massima del 20% della superficie edificabile legittima del fabbricato esistente, da realizzarsi in aderenza allo stesso fabbricato mediante addizione orizzontale o verticale, con tipologia e posizione tale da rimanere coerenti con i prospetti di tale fabbricato;

h) interventi pertinenziali, potendo realizzare volumetrie aggiuntive al 20% della volumetria complessiva dell'edificio esclusivamente entro il limite del 20% della superficie edificabile legittima del fabbricato esistente;

i) sostituzione edilizia, con aumento di volume entro il limite del 20% della superficie edificabile legittima del fabbricato esistente;

k) senza costituire superficie edificabile, realizzazione di parcheggi, sia interrati che fuori-terra, da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari che ne siano sprovviste, di tipologia e posizione tale da rimanere coerenti con i prospetti del fabbricato principale; tali fabbricati devono essere costituiti, per ogni singola unità immobiliare e ad essa legate da vincolo pertinenziale ed esclusivo, da un solo piano avente superficie calpestabile massima di 20,00 mq con altezza massima di m.2,40, con eventuali aperture finestrate aventi altezza di imposta di almeno m.1,60 da terra.

In riferimento agli interventi edilizi ammessi dal presente comma, i parametri di cui all'Art.7 c.2 delle Norme di piano e gli allineamenti stradali sono desunti dalla legittima consistenza dello stato attuale dei fabbricati esistenti.

Gli interventi edilizi previsti alle precedenti lett.e), f), g), h), i) e k) sono ammessi a condizione che siano rispettati i seguenti indici e parametri:

- distanza minima dai confini "DC" pari a 5,00 m, ammettendone la riduzione ad una distanza inferiore mediante stipula di apposito atto pubblico che regoli in tal senso i rapporti tra confinanti;
- distanza minima tra edifici fronteggianti con pareti finestrate "DE" pari a 10,00 m, ammettendone la riduzione ad una distanza inferiore sino a m.3,00, o l'edificazione in aderenza, unicamente tra pareti di edifici fronteggianti non finestrate;
- distanza dal filo stradale "DS" pari 3,00 m;
- indice di permeabilità "IP"  $\geq 25\%$ .

Inoltre l'attuazione di tali interventi deve essere integrata con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa mediante la realizzazione di orti, frutteti, giardini nelle aree residuali dell'intervento edilizio.

Le nuove superfici edificabili consentite dagli interventi edilizi di cui alla precedente lett. g) punto 2), lett. h) e lett. i) non sono cumulabili e possono essere complessivamente realizzate solo entro il limite del 20% della superficie edificata legittima del fabbricato esistente, non ammettendosi ulteriori interventi di tale tipologia una volta superato tale limite, anche con singoli interventi.

## Capo III – Servizi di interesse pubblico

### Art.61 - Attrezzature di interesse pubblico (AP)

1. Il POiC-MM individua le aree ove insistono -o possono essere realizzate- le attrezzature di interesse pubblico necessarie al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, sanitarie, educative, religiose, ricreative, amministrative e per la protezione civile dei cittadini residenti.

2. Le aree di cui al precedente comma 1, che equivalgono alle zone territoriali omogenee “F” di cui al D.M.n.1444/1968, ai fini del dimensionamento complessivo degli standard urbanistici sono articolate nelle seguenti categorie:

- Attrezzature **comunali**: AP1
- Attrezzature **sanitarie** e di **protezione civile**: AP2
- Attrezzature **scolastiche**: AP3
- Attrezzature **religiose**: AP4
- Attrezzature **sportive**: AP5
- **Altre attrezzature** di interesse pubblico: AP6 (con funzione specificata nella Tav.U03)

3. Ferme restando le limitazioni previste dal POiC-MM per gli immobili di cui ai precedenti Artt.11 e 13 delle presenti norme, per le attrezzature esistenti nelle aree “AP” di cui al comma 2, ad eccezione di quanto ulteriormente disciplinato in eventuali schedature relative alle stesse “AP”, sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.

4. All'interno della AP-5 relativa all'area del Palazzetto dello Sport di Monterotondo M.mo è ammessa la realizzazione di una palestra avente superficie coperta massima di 80 mq e di un “bike center” avente superficie coperta massima di 100 mq.

5. La realizzazione di nuove dotazioni di attrezzature comunali, in ragione del miglioramento dei livelli prestazionali dei servizi pubblici, è disciplinata dal POiC-MM all'interno degli ambiti di trasformazione di cui al Capo VI del presente Titolo.

## Capo IV – Viabilità e parcheggi

### Art.62 – Gli spazi urbanizzati

1. Gli spazi ineditati ad urbanizzazione consolidata sono rappresentati dagli spazi interclusi nelle aree trattate nei precedenti Capo II e Capo III del presente Titolo e dotati di opere di urbanizzazione primaria, in specifico costituiti dalla **viabilità stradale e pedonale** (di cui al successivo Art.63) e dai **parcheggi pubblici** (di cui al successivo Art.65).

### Art.63 – Strade, vie e piazze (SVP)

1. Il POiC-MM individua le aree pubbliche, ad uso pubblico o a destinazione pubblica che compongono la rete della viabilità comunale, ovvero **Strade, Vie e Piazze (SVP)**, in esse ricomprendendo gli spazi accessori nonché quelli necessari a consentire scambi e relazioni tra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati.

2. Nell'area di pertinenza delle sedi stradali esistenti, in aggiunta alle carreggiate viarie e nel rispetto della normativa del Codice della Strada, è ammessa la realizzazione di ogni altro servizio connesso alla viabilità o al trasporto pubblico, nello specifico:

- parcheggi pubblici;
- spazi di sosta o parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico;
- servizi o attrezzature di uso pubblico quali percorsi pedonali, piste ciclabili, arredo urbano, sistemazioni a verde, raccolta e smaltimento rifiuti, ecc.;
- strutture in materiale leggero semplicemente appoggiate al suolo per rivendite o somministrazione di alimenti;
- colonnine per la ricarica di auto elettriche.

3. Le sedi stradali di progetto, funzionali agli interventi previsti dal POiC-MM, sono definite all'interno degli ambiti di trasformazione di cui al Capo VI del presente Titolo e la loro realizzazione è consentita anche a soggetti privati, previa sottoscrizione di apposita convenzione che disciplini le modalità, i tempi di esecuzione e le adeguate garanzie finanziarie riferite alle opere, nonché il regime giuridico del suolo, ferma restando la destinazione pubblica delle stesse opere.

### Art.64 – Viabilità minore e percorsi ciclopeditoni

1. Il POiC-MM individua la rete della viabilità minore costituita dalle strade comunali e dai percorsi ciclopeditoni quali elementi di relazione funzionale interna al territorio urbanizzato e tra i centri abitati e il territorio rurale.

2. Sulle strade comunali e sui percorsi ciclopeditoni esistenti sono ammessi interventi di manutenzione e di adeguamento in funzione degli standard dimensionali e prestazionali richiesti dalle normative di settore ed essere realizzati con tecniche costruttive e materiali coerenti con il contesto paesaggistico di riferimento, salvaguardando le formazioni arboree e gli arredi vegetazionali.

3. I percorsi ciclopeditoni dovranno garantire il passaggio e la sosta di persone nonché l'accessibilità e la fruizione dei portatori di handicap.



4. Nella realizzazione di nuovi percorsi ciclopeditoni dovranno essere preferite pavimentazioni realizzate in terra o inerti stabilizzati con canalette laterali naturalizzate, con la posa in opera di corpi illuminanti a terra opportunamente schermati per il contenimento dell'inquinamento luminoso e a basso consumo energetico.

#### **Art.65 – Parcheggi pubblici (PP)**

1. I parcheggi pubblici, ai sensi del D.M.n.1444/1968, concorrono alle dotazioni collettive e agli standard urbanistici e possono essere corredati da piantumazioni arboree e vegetali, da elementi di arredo urbano, da marciapiedi e percorsi pedonali e da colonnine per la ricarica delle auto elettriche.

2. I parcheggi pubblici di progetto, funzionali agli interventi previsti dal POiC-MM, sono definiti all'interno degli ambiti di trasformazione di cui al Capo VI del presente Titolo e la loro realizzazione è consentita anche a soggetti privati, previa sottoscrizione di apposita convenzione che disciplini le modalità, i tempi di esecuzione e le adeguate garanzie finanziarie riferite alle opere, nonché il regime giuridico del suolo, ferma restando la destinazione pubblica delle stesse opere.

3. Gli interventi di realizzazione di nuovi parcheggi pubblici, oltre ad assicurare il rispetto delle norme del Codice della Strada e di quelle in materia di prevenzione incendi e di superamento delle barriere architettoniche, devono essere previsti in funzione del contenimento dell'impatto paesaggistico ed ambientale mediante una progettazione plano-altimetrica che preveda minimi sbancamenti o riporti di terreno e la piantumazione di essenze tipiche della cenosi locale; nella loro realizzazione devono essere utilizzate soluzioni tecniche che riducano l'impermeabilizzazione dei suoli ed utilizzando, per quanto possibile, materiali a minimo impatto visivo.

### **Capo V – Il sistema del verde e l'arredo urbano**

#### **Art.66 – Il “sistema del verde”**

1. Il POiC-MM promuove, all'interno del territorio urbanizzato, la conservazione e la valorizzazione del **“sistema del verde”** che assolve, oltre alla funzione ecologica e ornamentale, alle funzioni di svago e sosta di relazione dei residenti e che, ai fini del dimensionamento complessivo degli standard urbanistici di cui al D.M.n.1444/1968, risulta così articolato:

- verde **urbano (V)**, costituito dall'insieme delle componenti vegetali interne al perimetro del territorio urbanizzato, pubbliche o private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico e che sono indispensabili a compensare le emissioni di anidride carbonica derivanti dalle attività dell'uomo; esso comprende i **parchi pubblici** e le **aree verdi naturali ad uso pubblico (V1)**, le aree a **verde privato (V2)**, le aree a verde **attrezzato (V3)**, costituito dalle aree adibite a **verde pubblico** dotate di infrastrutture per le attività sportive e legate al tempo libero, di allestimenti fissi o predisposizioni temporanee per spettacoli all'aperto, di infrastrutture per l'intrattenimento ed il gioco o di attrezzature per gli animali domestici ed il verde **di connettività urbana (V4)**, costituito dal **verde pubblico**, interno al tessuto insediativo, avente la funzione di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani, nello specifico costituito dai percorsi pedonali o ciclabili caratterizzati dalla presenza di verde ed alberi, dal verde e dalle alberature adiacenti alle strade ed agli spazi verdi e dalle aree agricole residuali presenti ai margini del centro abitato; queste ultime, definite “aree di margine”, risultano di prioritaria importanza sia per le azioni di ridefinizione e qualificazione in esse previste dal PIT-PPR, sia per la loro funzione essenziale di contenimento dell'espansione urbana.

### **Art.67 – Misure di conservazione del “sistema del verde”**

1. Il POiC-MM persegue la conservazione e la salvaguardia dell’assetto esistente del “sistema del verde”, costituito dalle aree V1, V2, V3 e V4, tutelando le sue funzioni ecologiche e paesaggistiche interne ai sistemi insediativi, nonché la valorizzazione dei collegamenti funzionali tra le diverse aree verdi e tra queste con i tessuti insediativi.

2. Al fine di conservare il corretto rapporto tra gli elementi della rete ecologica urbana e i tessuti edificati, i proprietari -o chiunque ne abbia titolo- devono effettuare la manutenzione di tali aree mediante la pulizia delle stesse, il taglio periodico dell’erba, la potatura delle piante, l’incremento o la sostituzione delle essenze ammalorate con altre autoctone e tutte le altre pratiche di corretta gestione che si rendano necessarie.

### **Art.68 – Interventi ammissibili all’interno del “sistema del verde”**

1. All’interno delle aree V1, V2, V3 e V4 è sempre consentito qualsiasi intervento di realizzazione di opere di pubblica utilità, ad eccezione di interventi di nuova edificazione, che dovranno essere subordinati alla approvazione di specifica variante al presente POiC-MM.

2. Per i fabbricati esistenti inseriti nelle aree V1, V2, V3 e V4 sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.

### **Art.69 – Verde urbano (V), parchi pubblici ed aree verdi naturali ad uso pubblico (V1) e verde privato (V2)**

1. Il POiC-MM suddivide le aree a verde urbano (V) in quelle esistenti o destinate a parchi pubblici ed aree verdi naturali ad uso pubblico (V1) e in quelle a verde privato (V2).

2. Il POiC-MM classifica le aree naturali e i boschi interni al perimetro del territorio urbanizzato come “Parchi pubblici ed aree verdi naturali ad uso pubblico - V1”, da ritenere elementi essenziali per l’equilibrio degli assetti dei tessuti insediativi.

Nelle aree V1, esistenti o costituenti standard urbanistici di progetto, il POiC-MM prescrive:

- la conservazione degli assetti forestali, delle formazioni arboree e degli arredi vegetazionali;
- la conservazione e il mantenimento in efficienza del reticolo idrografico superficiale e del sistema di scolo delle acque meteoriche;
- la manutenzione della viabilità minore e dei percorsi ciclopedonali esistenti in tali aree;
- la conservazione ed il mantenimento delle formazioni arboree d’argine e di altri elementi di particolare interesse paesaggistico quali conformazioni boschive, filari di alberi, cespugli, muri a secco, e simili.

3. Il POiC-MM classifica le aree a verde urbano non destinate a parchi pubblici ed aree verdi naturali ad uso pubblico come “**Aree a verde privato - V2**”, costituite da **aree di proprietà privata non edificate** e non destinate a interventi di trasformazione, con esclusione delle aree di pertinenza di fabbricati esistenti.

Nelle aree V2, oltre a prescriversi quanto genericamente stabilito al precedente Art.67, nonché al comma precedente per le aree V1, il POiC-MM ammette l'utilizzazione orticola e l'attività di agricoltura urbana, con possibilità di installare manufatti in materiale leggero semplicemente appoggiati al suolo, finalizzati all'attività agricola non professionale, in ragione di uno per ogni fondo esclusivo e delle dimensioni massime di:

- **10,00 mq** di superficie calpestabile per fondi la cui superficie è compresa tra 50 mq e 100 mq.;
- **20,00 mq** di superficie calpestabile per fondi la cui superficie è compresa tra 100 mq e 200 mq.;
- **30,00 mq** di superficie calpestabile per fondi la cui superficie è maggiore di 200 mq;

Per un loro corretto inserimento paesaggistico, non dovranno interferire con le visuali panoramiche di pregio verso il centro storico, dovranno essere realizzati in legno, di colorazione marrone o legno naturale, copertura di stesso colore marrone o color cotto toscano.

#### **Art.70 – Verde pubblico attrezzato (V3)**

1. Il POiC-MM inserisce nel “Verde pubblico attrezzato – V3” le aree urbane, esistenti o costituenti standard urbanistici di progetto, che sviluppano il loro ruolo di connessione, con attrezzature di vario genere, fra le aree costruite.

2. Nelle aree V3 sono ammessi interventi di nuova edificazione mediante approvazione di specifica variante al presente POiC-MM, o ampliamento di attrezzature e manufatti per lo svolgimento di attività ludico-ricreative, per il gioco e lo sport agonistico e non agonistico, per spettacoli e manifestazioni all'area aperta, nonché di adeguamento delle strutture e degli impianti esistenti funzionali all'ottimizzazione e alla qualificazione delle attività sportive, anche in relazione ai requisiti e agli standard dimensionali e prestazionali richiesti dalle normative di settore, senza incidere sugli assetti vegetazionali e arborei o ridurre le aree piantumate a verde.

3. Nelle aree V3 è altresì ammessa la realizzazione di percorsi pedonali o ciclabili, con tipologia di pavimentazione tale da non pregiudicare la capacità filtrante dei suoli e il deflusso naturale delle acque meteoriche.

#### **Art.71 – Verde di connettività urbana (V4)**

1. Il POiC-MM, in conformità al perimetro del territorio urbanizzato individuato nel PSi-CM, inserisce nel “Verde di connettività urbana – V4” le aree pubbliche, esistenti o incluse negli standard urbanistici di progetto, costituite da spazi non urbanizzati che, per le caratteristiche morfologiche o di utilizzazione, sono da ritenere comunque localizzabili internamente al suddetto perimetro.

2. Il POiC-MM promuove la riqualificazione delle aree V4 sia come spazi di relazione fra il territorio urbano sotto il profilo paesaggistico, ambientale e funzionale, sia come aree preferenziali per la costituzione di parchi urbani e per il rafforzamento della dotazione di servizi degli insediamenti contermini.

3. Il POiC-MM dispone la conservazione e la tutela delle aree V4 finalizzata al perseguimento di future politiche insediative tese:

- alla qualificazione e ridefinizione dei margini urbani;
- all'incentivazione di interventi di rigenerazione urbana;
- alla valorizzazione delle relazioni funzionali e paesaggistica tra il territorio urbanizzato e quello rurale;
- alla salvaguardia delle visuali consolidate dei panorami da e verso il territorio urbanizzato.

4. In particolare è vietata ogni forma di utilizzazione delle aree V4 che comporti:

- alterazioni significative alla morfologia dei suoli;
- realizzazioni di consistenze edilizie;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- realizzazioni di muri di cinta.

5. Nelle aree V4 è prescritta:

- la conservazione delle formazioni arboree e degli arredi vegetazionali esistenti;
- la conservazione e il mantenimento in efficienza del reticolo idrografico superficiale e del sistema di scolo delle acque meteoriche;
- la manutenzione della viabilità minore e dei percorsi ciclopedonali esistenti in tali aree.

6. Nelle aree V4 è ammessa l'utilizzazione orticola e l'attività di agricoltura urbana, con possibilità di installare manufatti in materiale leggero semplicemente appoggiati al suolo, finalizzati all'attività agricola non professionale, in ragione di uno per ogni fondo esclusivo e delle dimensioni massime di:

- **10,00 mq** di superficie calpestabile per fondi la cui superficie è compresa tra 50 mq e 100 mq.;
- **20,00 mq** di superficie calpestabile per fondi la cui superficie è compresa tra 100 mq e 200 mq.;
- **30,00 mq** di superficie calpestabile per fondi la cui superficie è maggiore di 200 mq.

Per un loro corretto inserimento paesaggistico, non dovranno interferire con le visuali panoramiche di pregio verso il centro storico, dovranno essere realizzati in legno, di colorazione marrone o legno naturale, copertura di stesso colore marrone o color cotto toscano.

7. Nelle aree V4 il POiC-MM prevede, laddove possibile, interventi per il raggiungimento degli obiettivi di qualità relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee ubicati in adiacenza a tali aree, nonché rispettare quanto previsto dalle "Indicazioni per le azioni" di cui alle schede del PIT-PPR relative ai morfotipi rurali di contatto con le stesse aree.

## **Art.72 – L'arredo urbano**

1. Il POiC-MM prevede la conservazione, il recupero e la riqualificazione dell'arredo urbano, formato dal complesso delle opere strutturali, formali e funzionali atte a garantire la fruibilità ed il decoro dello spazio urbano e costituito:

- dalle opere di allestimento utili alla fruizione delle strade, delle piazze, degli spazi pubblici o di uso pubblico da parte dei veicoli e dei pedoni;
- dalle alberature, dalle aiuole e dalle sistemazioni a verde delle aree di pertinenza o prossime alla sede stradale;
- dagli elementi per il decoro e la qualificazione esteriore del tessuto insediativo, con particolare riferimento al prospetto del piano terra degli edifici;
- dalle insegne commerciali e la segnaletica di informazione o indicazione;
- dalle attrezzature ecologiche per la raccolta dei rifiuti.

2. Il POiC-MM attribuisce all'arredo urbano fondamentale importanza per il mantenimento ed il miglioramento delle condizioni di salubrità, vivibilità ed accessibilità dell'ambito urbano, al riguardo ponendosi i seguenti criteri generali:

- miglioramento dell'aspetto esteriore dei tessuti edilizi e degli spazi pubblici e di relazione;
- la progettazione degli interventi pubblici e privati sia indirizzata a più elevati livelli tecnici e qualitativi;
- siano privilegiati interventi in grado di incrementare la qualità degli assetti insediativi e dello spazio pubblico sotto il profilo urbanistico, architettonico, funzionale, paesaggistico e ambientale.

3. Il POiC-MM, nello specifico, detta le seguenti disposizioni:

- a) i nuovi elementi di arredo, quali panchine, cestini per i rifiuti, corpi illuminanti, fioriere, rastrelliere per biciclette, ecc., dovranno essere scelti facendo attenzione al luogo di intervento e dovranno avere caratteristiche uguali per materiali, colori e tipo di finitura; in particolare nei centri storici, gli elementi di arredo dovranno essere scelti in coerenza con quelli eventualmente esistenti e che costituiscono testimonianza della cultura locale;
- b) per le pavimentazioni siano utilizzati materiali a basso impatto ambientale e tali da garantire, una volta messi in opera, il maggior grado di permeabilità alle acque meteoriche;
- c) è consentita la messa a dimora di essenze arboree autoctone, mentre le essenze arboree non autoctone ed avulse dal contesto locale dovranno essere progressivamente eliminate;
- d) la segnaletica stradale dovrà essere posizionata in modo tale da non disturbare la percezione corretta di edifici e spazi pubblici, preferibilmente accorpando più segnali su di un unico palo.

## Capo VI – Ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana

### Art.73 – Ambiti di trasformazione (AT)

1. Le aree interne al perimetro del territorio urbanizzato per le quali il POiC-MM stabilisce interventi di trasformazione sono definite “Ambiti di trasformazione - **AT**” e localizzate nelle **Tavv.U03-A/B\_int-2**, prevedendo in esse interventi per il raggiungimento degli obiettivi di qualità relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee ubicati in adiacenza alle stesse aree a trasformazione.

2. Per gli interventi localizzati in ambiti di trasformazione nelle zone di margine urbano, il POiC-MM verifica il rispetto di quanto previsto dalle “Indicazioni per le azioni” di cui alle schede del PIT-PPR relative ai morfotipi rurali di contatto con tali aree.

3. Il POiC-MM, individua e disciplina gli ambiti di trasformazione, di iniziativa pubblica o privata, nelle schede contenute all’**Appendice 2**, aventi valore prescrittivo, ivi riportando e definendo:

- i tessuti urbani di contatto con l’ambito di trasformazione;
- i vincoli sovraordinati;
- le utilizzazioni ammesse;
- le modalità di attuazione;
- il dimensionamento specifico mediante i parametri urbanistici ed edilizi;
- le prescrizioni generali;
- le aree assoggettate al vincolo preordinato all’esproprio;
- le prescrizioni di natura geologica ed idrogeologica sulle previsioni di trasformazione;
- le eventuali prescrizioni paesaggistiche;
- le eventuali opere e le attrezzature pubbliche da realizzare contestualmente alle previsioni dei nuovi assetti insediativi.

#### **Art.74 – Ambiti di rigenerazione urbana (ARU)**

1. Le aree che presentano un assetto incompiuto o incongruo rispetto al contesto urbano per le quali il POiC-MM stabilisce gli interventi di cui all’Art.125 della L.R.n.65/2014 sono definite “Ambiti di rigenerazione urbana - **ARU**” e localizzate nelle **Tavv.U03-A/B\_int-2**, prevedendo in esse interventi di riorganizzazione complessiva volti ad ottenere una migliore connessione fisica e funzionale con le altre componenti del sistema insediativo.

2. Il POiC-MM, individua e disciplina gli ambiti di rigenerazione urbana, di iniziativa pubblica o privata, nelle schede contenute all’**Appendice 2**, aventi valore prescrittivo, ivi definendo:

- la descrizione dell’area individuata da cui risultino le condizioni di degrado presenti, in coerenza con quanto espresso all’Art.123, comma 1, lettere a) e b) della L.R.n.65/2014;
- gli obiettivi di riqualificazione che si intendono conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana, in coerenza con le finalità di cui all’Art.122 della L.R.n.65/2014;
- i vincoli sovraordinati;
- le utilizzazioni ammesse;
- le modalità di attuazione;
- il dimensionamento specifico mediante i parametri urbanistici ed edilizi, con indicazione delle eventuali premialità edificatorie in attuazione degli Artt.124 c.1, 125 c.3 lett.b) punto 4), e 127 della L.R.n.65/2014;

- le prescrizioni generali;
- le aree assoggettate al vincolo preordinato all'esproprio;
- le prescrizioni di natura geologica ed idrogeologica sulle previsioni di trasformazione;
- le eventuali prescrizioni paesaggistiche;
- le eventuali opere e le attrezzature pubbliche da realizzare contestualmente alle previsioni dei nuovi assetti insediativi;
- le misure di salvaguardia relative agli ambiti oggetto di rigenerazione urbana da rispettare fino alla approvazione del piano di intervento di cui all'articolo 126, aventi la finalità di non compromettere la futura trasformazione dell'area secondo quanto previsto dalla normativa specifica dell'ARU.

## **Titolo IV – Disciplina delle attività estrattive**

### **Art.75 – Coerenza con la pianificazione sovraordinata**

1. Il POiC-MM è redatto in coerenza, oltre che al PSi-CM, alla L.R.n.35/2015 ed al PRC in base a quanto esposto negli articoli seguenti, nello specifico:
  - in base all'Art.9 della L.R.n.35/2015, perimetra le Aree a Destinazione Estrattiva (ADE) e definisce le relative volumetrie, stabilendo per ciascuna di esse le regole per lo sfruttamento sostenibile dell'area.
  - rispetta e contiene, in adempimento al PRC, quanto previsto dagli Artt.23, 24, 26, 30, 31 c.1, 32 c.7 e 35 della Disciplina di piano del PRC.

### **Art.76 – Le Aree a Destinazione Estrattiva (ADE) ed i giacimenti**

1. Il POiC-MM, nel territorio dei Comuni di Monterotondo M.Mo e Montieri, individua le seguenti Aree a Destinazione Estrattiva (ADE):

#### **Comune di Monterotondo M.Mo**

- “ADE/1\*”, in loc. Poggio Pelato (cava autorizzata in attesa della definizione dell'Accordo per il Comprensorio n.29)
- “ADE/2\*”, in loc. Santa Croce (cava autorizzata in attesa della definizione dell'Accordo per il Comprensorio n.29)
- “ADE/3”, in loc. Pian dei Massoni (cava inserita nel Comprensorio n.44 interno al solo Comune di Monterotondo M.Mo)
- “ADE/4”, in loc. Cornia Sud (cava inserita nel Comprensorio n.44 interno al solo Comune di Monterotondo M.Mo)

#### **Comune di Montieri**

- “ADE/1\*”, in loc. Poggio Ripi (cava autorizzata in attesa della definizione dell'Accordo per il Comprensorio n.25)

- 1-bis. Il POiC-MM, nel territorio del Comune di Monterotondo M.Mo ed in coerenza con il PSi-CM, individua i seguenti giacimenti:

- loc. Agrifoglio;
- loc. Buca dei Falchi Est.

2. L'individuazione delle ADE, ai sensi dell'Art.26 c.2 della Disciplina di piano del PRC, decade se nel quinquennio di validità del piano operativo non sono rilasciate le relative autorizzazioni all'esercizio dell'attività.

3. Le Aree a Destinazione Estrattiva (ADE), oltre che nelle **Tavv.U01-A/B\_int-2**, sono localizzate e normate nella **Appendice 3** alle presenti norme.

4. Il POiC-MM, ai sensi dell'Art.9 c.5 della L.R.n.35/2015, individua i casi in cui l'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva è subordinata all'approvazione di un piano attuativo ai fini dell'ottenimento di maggiori livelli di sicurezza, del razionale sfruttamento del giacimento e di una più efficace gestione degli scarti di lavorazione e dei rifiuti di estrazione.

5. L'autorizzazione all'attività di cava, da ottenersi in base alla procedura di cui all'Art.16 e seguenti della L.R.n.35/2015, deve verificare il rispetto dell'Articolo 28 della Disciplina di piano del PRC relativamente a quanto previsto per il sito estrattivo e, qualora nella ADE vengano eventualmente individuate aree di pertinenza, dell'Articolo 29 della stessa Disciplina.

6. Il POiC-MM, in taluni casi, individua aree annesse al sito estrattivo in cui svolgere attività di seconda lavorazione, quali quelle finalizzate all'utilizzazione del materiale escavato per ottenere conglomerati e manufatti vari, di trasformazione del materiale estratto proveniente dalla prima lavorazione.

#### **Art.77 – Disposizioni sui metodi di coltivazione e sui trasporti del materiale estratto**

1. Per ogni sito destinato ad attività estrattiva, le modalità di coltivazione sono stabilite tenendo conto dei seguenti criteri e finalità:

- la migliore predisposizione alla risistemazione ambientale;
- la massima mitigazione degli impatti visivi;
- l'assenza di trasformazioni irreversibili dell'assetto idrogeologico e delle falde idriche;
- la tutela delle acque superficiali e sotterranee dall'inquinamento;
- la tutela della salute, nel caso in cui nell'attività di coltivazione emerga la presenza di amianto;
- la tutela della sicurezza dei lavoratori e della popolazione interessata, eliminando i rischi legati alla gestione delle cave attraverso specifiche procedure estrattive;
- la limitazione dei rumori e delle vibrazioni, anche mediante l'impiego di sistemi alternativi agli esplosivi;
- l'abbattimento delle polveri sia in cava, sia nel trasporto di materiali;
- gli interventi necessari per la definitiva messa in sicurezza dell'area;
- il rimodellamento del terreno e gli interventi funzionali alla riutilizzazione finale prevista;
- gli interventi di regimazione idraulica superficiale e le opere di drenaggio al fine di evitare fenomeni di erosione, di garantire l'eliminazione di ristagni d'acqua nelle cave in fossa in presenza di falda, nonché di consentire efficaci interventi di sistemazione vegetazionale mediante piantumazione di idonee essenze arbustive o arboree tipiche dei luoghi, con l'indicazione delle metodologie e dei tempi di risistemazione;



- le indicazioni per le fasi di risistemazione ambientale, da attuarsi contestualmente alla coltivazione nelle aree non più soggette alla attività estrattiva.

2. I metodi di coltivazione, da prevedere in base alle localizzazione delle aree di scavo, sono i seguenti:

- nelle aree collinari e montane la coltivazione è prevista per fette orizzontali o gradoni discendenti, iniziando dal limite superiore dell'area autorizzata;

- nelle aree di pianura la coltivazione è prevista a fossa, vietando la messa a giorno della falda nei casi in cui si tratti di "acquiferi strategici", di "acquiferi di particolare interesse anche per usi idropotabili, industriale ed irriguo", di "corpi idrici significativi sotterranei di cui al Piano di Tutela delle Acque della Toscana" e "corpi idrici sotterranei riconosciuti a criticità" con Decisione n.1/2006 del Comitato Tecnico del Bacino Toscana Costa, o, infine, di livelli acquiferi comunicanti con gli acquiferi anzidetti. Negli altri casi l'eventuale messa a giorno della falda è condizionata, oltre all'esecuzione di indagini specifiche eseguite nella fase progettuale, ai limiti temporali definiti per l'esercizio dell'attività estrattiva e comunque prevedendo il tombamento della stessa durante la fase di esercizio; nello specifico il tombamento deve avvenire prima della coltivazione di un nuovo lotto avuto o, per comprovate esigenze tecnico-operative, aver avuto inizio ed essere completato per almeno il 50% prima della coltivazione del lotto successivo. È possibile il recupero ed il reinserimento ambientale dell'area interessata dall'attività mediante la conservazione delle aree di invaso (specchi d'acqua) prodotte dagli scavi, da dimostrare, progettualmente, con motivazioni di carattere irriguo-produttivo o naturalistico. Con il tombamento le cave a fossa sono riempite sino al piano di campagna originario o almeno fino alla quota che garantisca lo smaltimento naturale delle acque piovane nella rete idrica circostante.

3. Qualora i mezzi di trasporto del materiale escavato percorrano strade interne ai centri urbani, è cura del titolare dell'autorizzazione fare in modo che non avvenga lo spargimento di materiali o polveri che possano causare pericolo per il pubblico transito o recare disturbo alla popolazione ivi residente. Nell'inerzia di risoluzione di tale inconveniente, il titolare è soggetto alla sospensione dell'attività di cava; il titolare è altresì tenuto al ripristino delle sedi stradali eventualmente danneggiate dal trasporto dei materiali di cava.

4. Le strade a servizio delle cave devono essere costantemente tenute in uno stato manutentivo che consenta il transito in sicurezza dei mezzi che sono autorizzati a percorrerle; gli accessi alla viabilità pubblica devono essere tenuti sgombri da detriti e opportunamente segnalati.

5. Ove la normativa dei singoli siti di cava preveda lo stoccaggio temporaneo dei rifiuti di estrazione o la realizzazione e l'utilizzo di strutture di deposito di tali materiali, è fatto obbligo per dette previsioni di conformarsi a disposto in merito dal D.Lgs.n.117/2008 mediante l'approvazione di specifici Piani di gestione e/o Piani di emergenza.

### **Art.78 – Gli Obiettivi di Produzione Sostenibile (OPS)**

1. Il POiC-MM, in base all'Art.10 della L.R.n.35/2015 e all'Art.18 della Disciplina di piano del PRC, stabilisce che, tenendo conto delle vigenti autorizzazioni alla coltivazione, gli obiettivi di produzione sostenibile (OPS), fissati dall'Allegato "A" alla Disciplina di piano del PRC per ciascun sito estrattivo, siano così recepiti<sup>(6)</sup>:

<sup>(6)</sup> La distinzione relativa al recepimento degli OPS per le autorizzazioni vigenti prima della data di entrata in vigore del PRC e i rimanenti casi deriva dall'applicazione dell'Art.10 c.1 della L.R.n.35/2015, in quanto esso recita:

"Il Comune prevede nel POC nuove aree a destinazione estrattiva all'interno dei giacimenti di cui all'art.7 c.1 lett.b), l'ampliamento o la riduzione di quelle esistenti, in relazione agli OPS stabiliti dal PRC (*fattispecie contemplata alla lettera "b"* dell'Art.78 delle Norme di piano, a cui la presente nota si riferisce) e tenendo conto delle autorizzazioni in essere (*fattispecie contemplata alla lettera "a"* dello stesso Art.78), assicurando in particolare la coerenza con il proprio Statuto del territorio."

a) per le aree a destinazione estrattiva **già autorizzate** prima della data di entrata in vigore del PRC o il cui procedimento autorizzativo è stato attivato prima dell'avviso di adozione del PRC<sup>(7)</sup>, l'obbligo di adeguamento agli OPS:

- qualora per tale area sia necessario l'accordo di cui all'Art.10 c.2 della L.R.n.35/2015, decorre dalla data di approvazione dello stesso accordo;

b) per le aree a destinazione estrattiva **non ancora autorizzate** alla data di entrata in vigore del PRC, oppure per quelle in cui sia prevista la loro riduzione o il loro ampliamento, il rilascio della nuova autorizzazione è subordinato alla approvazione dell'accordo, qualora necessario, previsto dall'Art.10 c.2 della L.R.n.35/2015.

### **Art.79 – I Siti Estrattivi Dismessi (SED)**

1. Il POiC-MM, nel territorio dei Comuni di Monterotondo M.Mo e Montieri, facendo riferimento all'elaborato del PRC "QC10-SITI INATTIVI", che, a sua volta, rimanda per tale aspetto all'ex-PAERP della Provincia di Grosseto, individua i seguenti siti estrattivi dismessi (SED):

#### **Comune di Monterotondo M.Mo**

- "SED/1", in loc. Pod. Baracca

#### **Comune di Montieri**

- "SED/1", in loc. Poggetto

2. I Siti Estrattivi Dismessi (SED), oltre che localizzati nelle **Tavv.U01-A/B\_int-2**, sono schedati, ai sensi dell'Art.31 c.6 della Disciplina di piano del PRC, nella **Appendice 3** alle presenti norme.

3. I SED devono, nel tempo, essere oggetto di interventi di ripristino morfologico e ambientale che, laddove non comportino attività di coltivazione e commercializzazione dei materiali di cava, ancorché riguardanti un ex-sito estrattivo, non rientrano nel campo di applicazione della L.R.n.35/2015 e dunque nell'ambito della presente disciplina.

### **Art.80 – I Materiali Ornamentali e Storici (MOS)**

1. Il POiC-MM, nel territorio dei Comuni di Monterotondo M.Mo e Montieri, recepisce i seguenti siti di reperimento di materiali ornamentali e storici (MOS) individuati nel PRC:

#### **Comune di Monterotondo M.Mo - nessun sito**

#### **Comune di Montieri**

0905301701MOS	Cornate di Gerfalco	classe di tutela a)
0905301702MOS	Cornate di Gerfalco	classe di tutela a)
0905301704MOS	Poggio Mutti	classe di tutela a)
0905301705MOS	Grotta ai Falchi	classe di tutela b)
0905301706MOS	Poggio Mutti	classe di tutela a)
0905301707MOS	Costa dei Lippi	classe di tutela b)

<sup>(7)</sup> L'avviso di adozione del PRC è stato pubblicato sul BURT n.41, parte I, del 21.08.2019.

L'avviso di approvazione del PRC è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n.34, parte II, del 19.08.2020; il PRC è entrato in vigore decorsi trenta giorni dalla suddetta pubblicazione, ovvero in data 19.09.2020.

2. Nei siti di reperimento di materiali ornamentali e storici è stabilito che, per quelli di cui al precedente comma inseriti:

- nella classe di tutela **a)**, non è consentito alcun prelievo di materiale, in quanto soggetti a tutela assoluta;

- nella classe di tutela **b)**, è consentito il prelievo di materiale esclusivamente per il restauro, la manutenzione e la conservazione dei monumenti, per opere pubbliche o per interventi prescritti dalla competente Soprintendenza.

### **Art.81 – Ripristino ambientale dei siti estrattivi**

1. Nell'Appendice 3 il POiC-MM, per ciascun sito estrattivo:

- prevede la destinazione urbanistica finale del sito estrattivo ed il progetto di coltivazione deve essere orientato a restituire il territorio alle relative destinazioni d'uso;

- stabilisce le modalità di coltivazione e di risistemazione ambientale e funzionale dei siti estrattivi, in particolare le opere di recupero ambientale devono essere preferibilmente previste per fasi successive temporalmente individuate, a cui corrisponde uno specifico progetto di risistemazione da realizzarsi immediatamente dopo i lavori di coltivazione;

- dispone, ove tecnicamente possibile, che il progetto di coltivazione e ripristino preveda lotti e fasi di coltivazione e immediato ripristino per fasi successive secondo quanto previsto dall'Art.26 della L.R.n.35/2015.

2. In merito al ripristino ambientale dei siti estrattivi, il POiC-MM prevede in particolare che:

- il progetto sia teso alla minimizzazione delle aree denudate o comunque degradate, anche da attività pregressa, prevedendo che le zone esaurite vengano recuperate all'utilizzazione finale prevista e pianificando i tempi di recupero;

- la rimodellazione dei versanti sia tesa alla creazione di morfologie congruenti con le destinazioni d'uso previste dagli atti di governo del territorio e dal progetto ed a un reinserimento del sito nell'ambiente circostante tendendo alla massima mitigazione degli impatti visivi;

- i progetti di recupero tengano conto sia degli aspetti territoriali relativi ai previsti utilizzi dei suoli, sia degli aspetti ecosistemici, con specifico riferimento alle connessioni con le reti ecologiche circostanti;

- il progetto di recupero preveda le modalità di realizzazione della regimazione idraulica superficiale incentivando interventi tesi al mantenimento o al miglioramento dei livelli qualitativi e quantitativi delle acque di falda e non preveda, per quanto tecnicamente realizzabile, trasformazioni irreversibili dell'assetto idrogeologico;

- siano garantite, nelle fasi di coltivazione e ripristino e successivamente a questo, le condizioni di stabilità dei pendii anche attraverso il controllo dei processi erosivi;

- il progetto di ripristino contenga un programma di manutenzione e monitoraggio da attuarsi successivamente all'ultimazione dei lavori.

3. La risistemazione ambientale dei siti di cava dovrà prevedere quando possibile, elementi di tutela, conservazione e accrescimento della biodiversità quali la realizzazione e il mantenimento di siepi e di

formazioni arboree, lineari o boscate, limitando quanto più possibile effetti di artificialità degli interventi da realizzare.

4. Il terreno vegetale di scoperchiatura del giacimento dovrà essere accantonato all'interno dell'area autorizzata e riutilizzato solo per i previsti lavori di risistemazione ambientale.

5. Per quanto strettamente necessario a realizzare il ripristino ambientale, oltre ai materiali associati ai materiali principali della cava è consentito l'utilizzo di materiali di provenienza esterna al sito estrattivo nel rispetto dei livelli di concentrazione soglia di contaminazione nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee in relazione alla specifica destinazione d'uso dei siti, consentiti dalla normativa ambientale.

## **Titolo V – Infrastrutture e reti tecnologiche**

### **Art.82 – Mobilità in ambito urbano ed extraurbano**

1. Il POiC-MM prevede l'implementazione delle reti di "mobilità dolce" sia in ambito urbano che extraurbano, prevedendo al precedente Art.44 c.5 disposizioni per l'installazione di manufatti a servizio della nuova realizzazione o la migliore fruibilità di percorsi pedonali, ippovie, cicloturismo, trekking.

2. Il POiC-MM individua la rete della viabilità minore costituita dalle strade comunali, dalle strade vicinali e poderali e dai percorsi ciclopedonali quali elementi di relazione funzionale interna al territorio urbanizzato e tra i centri abitati e il territorio rurale.

3. Sulla viabilità minore e sui percorsi ciclopedonali esistenti sono ammessi interventi di manutenzione e di adeguamento in funzione degli standard dimensionali e prestazionali richiesti dalle normative di settore; tali interventi dovranno salvaguardare le formazioni arboree e gli arredi vegetazionali ed essere realizzati con tecniche costruttive e materiali coerenti con il contesto paesaggistico di riferimento.

4. Negli edifici di nuova costruzione, negli edifici sottoposti a ristrutturazione importante (demolizione e ricostruzione, o sostituzione edilizia) e negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto sono rispettati i seguenti criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici:

a) negli edifici non residenziali di nuova costruzione e negli edifici non residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di dieci posti auto, sono installati:

1) almeno un punto di ricarica ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n.257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;

2) infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, per almeno un posto auto ogni cinque, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare ulteriori punti di ricarica per veicoli elettrici;

b) l'obbligo di cui alla lettera a) si applica qualora:

1) il parcheggio è situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio;  
*oppure*

2) il parcheggio è adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;

c) entro il 1° gennaio 2025, negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto, è installato almeno un punto di ricarica ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n.257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;

d) negli edifici residenziali di nuova costruzione e negli edifici residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di dieci posti auto, sono installate, in ogni posto auto, infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n.257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;

e) l'obbligo di cui alla lettera d) si applica qualora:

1) il parcheggio è situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio;  
*oppure*

2) il parcheggio è adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;

f) le disposizioni di cui alle lettere da a) ad e) non si applicano nel caso in cui:

1) l'obbligo insista su edifici di proprietà di piccole e medie imprese, quali definite al titolo I dell'allegato della raccomandazione 2003/361/CE della Commissione europea, e da esse occupati;

2) con riguardo esclusivo alle lettere a) e d), siano state presentate domande di permesso a costruire o domande equivalenti entro il 10 marzo 2021;

3) le infrastrutture di canalizzazione necessarie si basino su microsistemi isolati e ciò comporti problemi sostanziali per il funzionamento del sistema locale di energia e comprometta la stabilità della rete locale;

4) il costo delle installazioni di ricarica e di canalizzazione superi il 7% del costo totale della ristrutturazione importante dell'edificio;

5) l'obbligo insista su edifici pubblici che già rispettino requisiti comparabili conformemente alle disposizioni di cui al decreto legislativo 16 dicembre 2016, n.257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE.

### **Art.83 – Intervento di adeguamento della S.S.n.439 “Sarzanese - Val d’Era”**

1. Il POiC-MM prevede la realizzazione dell’intervento di adeguamento e rettilineizzazione della “S.S.n.439 - Sarzanese Val d’Era” nel tratto tra la località “Pian di Mucini” nel Comune di Massa Marittima e il confine tra le Province di Grosseto e Pisa nel Comune di Monterotondo M.mo, individuato planimetricamente nella Tav.U01-A del presente piano e disponendo per la sua realizzazione una fascia di rispetto preordinata all’esproprio di 100 metri per lato dall’asse del tracciato esistente, a condizione che:

a) l’intervento, ai fini di garantire la coerenza con il PIT-PPR, deve rispettare le “Indicazioni per le azioni” previste nelle schede dei “Morfortipi rurali” di contorno e gli obiettivi della Scheda d’ambito n.16 “Colline Metallifere”;

b) l’intervento, ai fini di essere conforme alla tutela del Vincolo Paesaggistico relativo alle “aree boscate”, deve rispettare quanto stabilito a tal proposito dall’Art.12 dell’Elaborato 8-B del PIT;

c) l’intervento deve essere progettato in modo da discostarsi planimetricamente nel minor modo possibile dal tracciato esistente e prevedere, a parità di costi, il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica in luogo di realizzazione di opere in cemento armato, delle quali va in ogni caso prevista la schermatura.

2. Il POiC-MM, per la realizzazione dell’intervento, dispone una fascia di rispetto preordinata all’esproprio di 100 metri per lato dall’asse del tracciato esistente.

### **Art.84 – Impianti di telecomunicazione**

1. Il POiC-MM ammette la realizzazione di impianti destinati a favorire l’accesso alle nuove reti di trasmissioni dati ritenendo altresì necessario, al fine di limitare l’impatto ambientale degli impianti di nuova costruzione, disporre che i nuovi impianti:

- siano realizzati a seguito della dimostrazione della loro pubblica utilità;
- sia prioritariamente prevista la loro localizzazione in siti già destinati a tale scopo, in specifico nell’area di proprietà comunale in cui sono ubicati gli impianti sportivi di Monterotondo M.mo in loc. Pian di Giunta e sulla sommità del Poggio di Montieri (zone individuate cartograficamente come “Aree a destinazione Speciale per Impianti di Telecomunicazione - **ASIT**”), oppure, qualora non fosse possibile, in altri siti ma comunque su strutture già esistenti o in loro adiacenza, oppure utilizzando strutture dismesse;
- siano vietati in area boscata.

### **Art.85 – Reti tecnologiche**

1. Nel rispetto di normative sovraordinate e del contesto paesaggistico di riferimento, in tutto il territorio comunale è ammissibile la manutenzione, l’adeguamento, la ristrutturazione o la nuova costruzione gli impianti a rete o puntuali e relativi edifici, manufatti o strutture di cui all’Art.34 del presente piano.

2. I depositi per acqua ad uso pubblico e i depuratori -esistenti o in progetto- sono localizzati negli elaborati grafici del presente piano, disponendo per la realizzazione di quelli in progetto il vincolo preordinato all’esproprio nell’area di intervento e per l’eventuale viabilità di accesso.

## **Titolo VI - Il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche**

### **Art.86 – Programma di abbattimento delle barriere architettoniche negli ambiti urbani**

1. Il POiC-MM, in adempimento all'Art.95 c.6 della L.R.n.65/2014, contiene le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità.

2. Nell'**Allegato 2** alle presenti norme è contenuto il censimento dei principali spazi e delle strutture pubbliche nello stato in cui ad oggi si trovano, corredato da una descrizione delle problematiche esistenti e delle disposizioni per il loro superamento; i Comuni di Monterotondo M.Mo e Montieri provvederanno, nell'ambito dei loro programmi pluriennali delle opere pubbliche, ad inserire il presente programma e a dare corso agli interventi relativi, tenendo come priorità le opere riferite alle strutture o agli spazi più frequentati e aggiornando periodicamente il censimento delle barriere architettoniche.

## **Titolo VII – Norme transitorie e finali**

### **Art.87 – Le misure di salvaguardia del POiC-MM**

1. Le misure di salvaguardia del POiC-MM assumono valenza conformativa della disciplina d'uso del suolo e sono immediatamente efficaci dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione del piano operativo fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di sua approvazione, e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.

2. A far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione del presente piano fino alla data dalla pubblicazione sul BURT del successivo avviso di sua approvazione, l'organo comunale competente può sospendere ogni determinazione su procedimenti urbanistici o edilizi qualora in contrasto con le disposizioni del POiC-MM adottato, oppure con le misure cautelari di cui all'articolo 13 della L.R.n.65/2014.

### **Art.88 – Adeguamento dei procedimenti urbanistico-edilizi al POiC-MM adottato**

1. A seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione del presente piano, i nuovi procedimenti urbanistico-edilizi, anche attivati a seguito di decadenza di un piano attuativo o di un titolo abilitativo edilizio, o le varianti ai procedimenti in essere, devono conformarsi alle disposizioni del POiC-MM adottato; sono fatti salvi i piani attuativi che risultino approvati alla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione del presente piano e i titoli abilitativi da essi derivanti, anche se presentati successivamente alla data anzidetta.

### **Art.89 – Aree non pianificate**

1. Le aree non pianificate sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza delle previsioni del POiC-MM o che risultino eventualmente non comprese nelle medesime, in esse consentendosi esclusivamente gli interventi previsti dall'Art.105 della L.R.n.65/2014.

### **Art.90 – Recepimento di normative sovraordinate**

1. Il recepimento di normative sovraordinate deve avvenire nel rispetto di quanto previsto all'Art.21 della L.R.n.65/2014.

### **Art.91 – Abrogazioni**

1. Dalla data pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del presente piano sono abrogati il Regolamento Urbanistico del Comune di Monterotondo M.Mo e il Regolamento Urbanistico del Comune di Montieri, altresì cessando di avere efficacia le disposizioni o le previsioni non attuate ed in contrasto con il POiC-MM, contenute in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale o regolamenti comunali in precedenza approvati.



## Allegato all'Art.59

# DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI EDILIZI NEL TESSUTO DELLA CITTÀ STORICA

## Titolo I - Norme generali

### *Art.1 - Ambito di applicazione ed elaborati di riferimento*

1. Le disposizioni contenute nelle presenti norme sono redatte in coerenza con quanto stabilito dall'Art.24 del PSi-CM e si applicano nei tessuti della città storica (ex-zone "A" dei Regolamenti urbanistici previgenti) localizzati all'interno delle UTOE, a loro volta perimetrate negli elaborati **U03-A/B**, secondo quanto disposto ai commi seguenti del presente articolo.

2. La presente disciplina, in attuazione all'Art.59 delle Norme di piano, si applica per i tessuti della città storica "TCS" dei Comuni di Monterotondo M.Mo e Montieri, attuandola in modo specifico riguardo ai seguenti aspetti:

#### **a) per il Comune di Monterotondo M.Mo:**

- nel tessuto storico dell'**UTOE di Monterotondo M.Mo** viene fatto riferimento alla schedatura disposta con Variante urbanistica approvata con D.C.C.n.11 del 14.03.2009 e recepita dal Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C.n.9 del 23.05.2012, ulteriormente recepita dagli **Allegati A-1/a e A-1/b** al presente Piano Operativo; per gli edifici ed i manufatti oggetto di tale schedatura, che sono raggruppati nella classi I, II, III, IV, V e VI, si applicano le disposizioni della presente disciplina unitamente alle prescrizioni eventualmente dettate nelle singole schede;

- per gli edifici ubicati all'interno del tessuto della città storica dell'**UTOE di Frassine** si applicano le sole disposizioni della presente disciplina;

#### **b) per il Comune di Montieri:**

- viene fatto riferimento alla parziale schedatura degli edifici del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C.n.34 del 23.07.2013, ulteriormente recepita dal presente Piano Operativo per i tessuti storici delle UTOE di **Montieri, Boccheggiano, Gerfalco e Travale** rispettivamente negli Allegati **B-1, B-2, B-3 e B-4**; per gli edifici ed i manufatti **oggetto di tale schedatura** si applicano le disposizioni della presente disciplina unitamente alle prescrizioni eventualmente dettate nelle singole schede;

- per gli edifici ubicati all'interno dei tessuti storici delle suddette UTOE **non oggetto di schedatura** si applicano le sole disposizioni della presente disciplina.

### *Art.2 - Finalità*

1. La presente disciplina è finalizzata al recupero dell'edificato, nonché a conseguire:

- a) la valorizzazione degli assetti sociali e produttivi esistenti;
- b) le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili, tese al riequilibrio delle funzioni del territorio;
- c) il soddisfacimento delle esigenze residenziali e turistico-ricettive per incrementare la funzione di "albergo diffuso", ed altresì il recupero delle attività produttive compatibili;

d) la tutela e la valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi, ambientali e di testimonianza storica degli edifici, nonché delle aree di particolare valore paesaggistico.

### ***Art.3 - Categorie di intervento ed elementi architettonici sottoposti a tutela***

1. Le categorie di intervento edilizio sono definite secondo quanto contenuto ai successivi commi, da attuarsi unitamente alle “prescrizioni particolari o speciali” contenute nelle schede delle unità edilizie allegate alla presente disciplina.

2. Le opere, così come definite dal presente articolo, devono essere conformi alle tecniche e devono essere eseguite con le modalità contenute nelle presenti norme senza comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

3. Gli interventi edilizi ammissibili per tutti gli edifici sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria – Art.3 c.1 lett.a) D.P.R.n.380/2001;
- b) manutenzione straordinaria – Art.135 c.2 lett.b) L.R.n.65/2014;
- c) restauro e risanamento conservativo – Art.135 c.2 lett.c) L.R.n.65/2014.

4. Per tutti gli edifici, fatta eccezione per quelli schedati che non ne ammettono la possibilità e specificati al successivo comma 5, è inoltre consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia conservativa, come definito dall'Art.135 c.2 lett.d) L.R.n.65/2014, che include il recupero dei sottotetti a scopo abitativo ai sensi della L.R.n.5/2010, ed altresì ammette le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, queste ultime anche mediante la realizzazione di cordoli che comportano una variazione altimetrica non superiore di 70 centimetri rispetto alla preesistente linea di gronda, senza però che tale variazione, in riferimento all'Art.3 c.1 lett.a) della L.R.n.5/2010, possa determinare un recupero abitativo del sottotetto non consentito dallo stato attuale delle altezze nette interne dei vani.

5. Gli edifici per i quali non è ammessa la ristrutturazione edilizia conservativa:

- per il **Comune di Monterotondo M.Mo** sono quelli inseriti nella classe I e II della relativa schedatura;
- per il **Comune di Montieri** sono gli edifici che, nella relativa scheda, prevedono i soli interventi di cui alle lettere a), b) e c), mentre per quelli non oggetto di schedatura è ammessa per tutti la ristrutturazione edilizia conservativa.

6. Qualora, per il singolo edificio, fosse ammessa la possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, è altresì ammessa la realizzazione di nuove aperture nei prospetti o nella copertura, o le modifiche a quelle esistenti, solo se non espressamente vietate dalle prescrizioni delle schede di ogni singolo edificio, fatti salvi gli interventi derivati da necessità di adeguamento a normative igienico-sanitarie o di adeguamento ai parametri illuminotecnici; in tal caso tali adeguamenti devono essere previsti in coerenza con la trama e le simmetrie delle aperture esistenti nel prospetto.

7. Nel rispetto dei caratteri architettonici originari, mediante utilizzo di tecniche e materiali indicati nelle presenti norme o comunque attinenti al tessuto storico di riferimento, sono da ritenersi altresì ammissibili per tutti gli edifici gli interventi di:

- a) demolizione e fedele ricostruzione di cui all'Art.134 c.1 lett.h) punto 1) o punto 3) della L.R.n.65/2014, esclusivamente qualora sussista pericolo per la pubblica incolumità o problematiche in ordine al mantenimento del decoro urbano, in casi espressamente individuati e consentiti dall'Ufficio Edilizia privata;
- b) ripristino di edifici o di loro parti crollate di cui all'Art.134 c.1 lett.h) punto 4) o di cui all'Art.134 c.1 lett.i) della L.R.n.65/2014;
- c) ripristino di aperture o altri elementi architettonici preesistenti;

d) demolizione o rimozione di manufatti o elementi architettonici incongrui per tipologia o materiali con il contesto del fabbricato e di quelli circostanti;

e) realizzazione, in aree private, di adeguamenti igienico-sanitari o volumi tecnici, unicamente per fabbricati non sottoposti a vincolo storico-artistico di cui all'Art.10 del D.Lgs.n.42/2004 e non computati ai fini della superficie edificabile, da realizzarsi con superfici strettamente necessarie al loro utilizzo ed in aderenza ai fabbricati esistenti mediante addizione orizzontale o verticale in misura, tipologia e posizione tale da rimanere coerenti con i prospetti dello stesso fabbricato esistente, a condizione che siano rispettati i seguenti indici e parametri:

- distanza minima dai confini "DC" pari a 5,00 m, ammettendone la riduzione ad una distanza inferiore mediante stipula di apposito atto pubblico che regoli in tal senso i rapporti tra confinanti;

- distanza minima tra edifici fronteggianti con pareti finestrate "DE" pari a 10,00 m, ammettendone la riduzione ad una distanza inferiore sino a m.3,00, o l'edificazione in aderenza, unicamente tra pareti di edifici fronteggianti non finestrate;

- distanza dal filo stradale "DS" pari 3,00 m;

f) realizzazione di addizioni volumetriche, da realizzarsi unicamente in edifici pubblici o di interesse pubblico, in aderenza ai fabbricati esistenti mediante addizione orizzontale o verticale in misura, tipologia e posizione strettamente necessarie alla loro necessità (esclusivamente pubbliche o di interesse pubblico) e tali da rimanere coerenti con i prospetti dello stesso fabbricato esistente, a condizione che siano rispettati i seguenti indici e parametri:

- distanza minima dai confini "DC" pari a 5,00 m, ammettendone la riduzione ad una distanza inferiore mediante stipula di apposito atto pubblico che regoli in tal senso i rapporti tra confinanti;

- distanza minima tra edifici fronteggianti con pareti finestrate "DE" pari a 10,00 m, ammettendone la riduzione ad una distanza inferiore sino a m.3,00, o l'edificazione in aderenza, unicamente tra pareti di edifici fronteggianti non finestrate;

- distanza dal filo stradale "DS" pari 3,00 m.

8. Nell'ambito degli interventi di cui ai commi precedenti, sono tutelati e quindi sottoposti a sole opere di restauro i seguenti elementi interni o esterni agli edifici che mantengono anche parzialmente caratteristiche di integrità e di originalità:

- volte o solai originali, piani o inclinati, costituiti da struttura lignea o mista legno-laterizio;

- torrette, loggiati e portici;

- beccatelli e mensole;

- chiostri;

- cornici marcapiano e zoccolature;

- aggetti di gronda in materiale lapideo e cornici modanate in intonaco;

- lunette, timpani o nicchie decorative;

- decorazioni a carattere religioso o profano;

- pareti ad affresco, dipinte, a stucco, a pannelli lignei decorati;

- infissi interni di valore storico;

- altorilievi o bassorilievi;
- edicole, targhe commemorative e iscrizioni;
- inferriate, ringhiere, cancelli e cancellate;
- ferma-imposte, anelli, porta bandiere, ed elementi simili;
- vetri piombati e/o colorati;
- merlature o aperture murarie, quali finestre e porte e tutto sesto, bifore, trifore veroni;
- elementi di arredo, quali fontane e pozzi;
- scale monumentali;
- volte.

#### ***Art.4 - Disposizioni in materia di altezze minime interne nette e di rapporti aeroilluminanti minimi***

1. La presente disciplina ammette deroghe ai limiti imposti dalle vigenti norme igienico-sanitarie, finalizzate al mantenimento, all'incremento e al recupero delle funzioni residenziali e turistico-ricettive nel rispetto delle caratteristiche tipologico-formali dell'edificato esistente, applicandosi per gli ubicati all'interno dei tessuti storici i seguenti parametri:

- a) il rapporto tra superficie dei vani e superficie aero-illuminante non può essere inferiore a 1/14;
- b) l'altezza minima interna netta dei vani abitabili non deve essere inferiore a 250 cm e 210 cm. per i corridoi, i disimpegno e i servizi igienici.

2. I parametri per le attività commerciali, artigianali e direzionali rimangono quelle previste dalle leggi regionali e nazionali vigenti in materia, in specifico:

- a) il rapporto tra superficie dei vani e superficie aero-illuminante non può essere inferiore a 1/8;
- b) l'altezza minima interna netta dei vani abitabili non deve essere inferiore a 270 cm e 240 cm. per i corridoi, i disimpegno e i servizi igienici.

3. Ad eccezione di quanto previsto dai precedenti commi 1 e 2, in caso di interventi di adeguamento strutturale o impiantistico e a condizione che tali interventi siano unicamente realizzabili mediante riduzione dell'altezza interna dei vani, le altezze minime sono così riducibili:

- a) nel caso di cui al comma 1 lett.b):
  - l'altezza minima interna netta dei vani abitabili non deve essere inferiore a 235 cm e 200 cm. per i corridoi, i disimpegno e i servizi igienici.
- b) nel caso di cui al comma 2 lett.b):
  - l'altezza minima interna netta dei vani abitabili non deve essere inferiore a 255 cm e 230 cm. per i corridoi, i disimpegno e i servizi igienici.

#### ***Art.5 - Destinazioni d'uso***

1. Le destinazioni d'uso ammissibili all'interno dei tessuti storici sono le seguenti:

- attività residenziali, la cui superficie utile minima deve essere così determinata:
  - per le nuove residenze, derivate da frazionamento di unità abitative, la superficie utile non può essere inferiore a 40 metri quadrati;

- nei casi di mutamento della destinazione d'uso di unità immobiliari a fini residenziali, la superficie utile non può essere inferiore a 28 metri quadrati (alloggio monostanza per 1 singolo residente).
  - attività artigianali, limitate al solo piano terra e del tipo di botteghe per la produzione e la vendita di prodotti tipici (ceramica, oggetti in cuoio, coltellerie, impagliatura di sedie, ecc.), nel rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori;
  - attività commerciali, al solo piano terra, con una superficie coperta massima di 400 metri quadrati, ivi inclusi esercizi di vicinato, pubblici esercizi (bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche, osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie, ecc.);
  - attività turistico-ricettive, anche del tipo di "albergo diffuso"; nei casi di mutamento della destinazione d'uso di unità immobiliari a fini turistico-ricettivi la superficie utile non può essere inferiore a 28 metri quadrati;
  - attività direzionali o servizi di interesse pubblico, quali uffici delle pubbliche amministrazioni, uffici postali e sportelli bancari o assicurativi, uffici privati, studi professionali, strutture sanitarie e/o assistenziali (anche tipo R.S.A. o simili).
2. Rispetto alle funzioni elencate al comma 1, le prescrizioni particolari o speciali, contenute nelle schede delle unità edilizie, possono prevedere limitazioni alle utilizzazioni, attraverso la dicitura "sono ammesse esclusivamente le seguenti funzioni" o ulteriori funzioni ammissibili, attraverso la dicitura "sono ammesse, inoltre, le seguenti funzioni".

## **Titolo II – Attuazione degli interventi edilizi**

### ***Art.6 - Tecnologie e metodologie di attuazione degli interventi***

1. Per tutti gli interventi edilizi sugli edifici o sui manufatti ricadenti nell'ambito di applicazione della presente disciplina devono essere previste le tecnologie e le metodologie di cui al presente Titolo.

### ***Art.7 - Manti di copertura***

1. Gli interventi che prevedono il rifacimento del manto di copertura devono riproporre la tipologia esistente, se compatibile con la tecnica costruttiva tradizionale e prevalente del tessuto storico di riferimento.
2. La tecnica costruttiva tradizionale e prevalente prevede l'impiego esclusivo di tegole in laterizio del tipo tegole piane e coppi, impiegati sia con la disposizione composta da filari concavi in coppi, sia con la disposizione esclusiva di coppi concavi e convessi alternati.
3. Fatto salvo quanto disposto dal precedente comma 1 e dall'Art.16 c.4 della presente disciplina, è vietato l'impiego di tegole in materiale diverso dal laterizio e di tegole piane, ancorché in laterizio, del tipo marsigliese, portoghese e olandese; negli interventi di manutenzione del manto di copertura è ammesso l'impiego di tecniche e materiali diversi da quelli previsti dal comma 2, esclusivamente nel caso in cui sia dimostrata, attraverso idonea documentazione storica, la compatibilità di dette tecniche in rapporto alle caratteristiche architettoniche proprie dell'edificio.
4. Negli interventi di manutenzione del manto di copertura è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi o tegole piane esistenti, se compatibili con le disposizioni di cui ai commi precedenti, con eventuale inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi a integrazione di quelli non recuperabili.
5. Nelle coperture degli edifici è vietata la nuova realizzazione di qualsiasi terrazza.

### ***Art.8 - Canne fumarie e comignoli***

1. Per i comignoli esistenti, nei quali sono rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, è prescritto il restauro conservativo o il loro recupero con le stesse forme, dimensioni e tecniche costruttive. Eventuali variazioni rispetto alla tipologia esistente sono ammesse esclusivamente in ragione di esigenze funzionali riscontrabili attraverso idonea documentazione tecnica.
2. La realizzazione di nuovi comignoli e di nuove canne fumarie è consentita attraverso tecniche e forme tradizionali che prevedono esclusivamente l'impiego di mattoni a faccia vista con laterizio di recupero o laterizio intonacato; i nuovi comignoli e le nuove canne fumarie, per quanto possibile, devono essere collocati in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici e comunque a una distanza dal filo gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto, in ogni caso nel rispetto della normativa igienico-sanitaria di riferimento.

### ***Art.9 - Abbaini e lucernari***

1. Per gli abbaini esistenti, nei quali sono rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, è previsto il restauro conservativo o il loro recupero con le stesse forme, dimensioni e tecniche costruttive. Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono ammesse esclusivamente in ragione di esigenze funzionali.
2. L'installazione di nuovi lucernari nel manto di copertura è consentita previa dimostrazione di reali esigenze funzionali di uso del sottotetto e attraverso la dimostrazione della loro compatibilità ambientale tramite idonea documentazione fotografica da punti di vista significativi.

### ***Art.10 - Antenne televisive e parabole***

1. Le antenne televisive e le parabole devono essere installate esclusivamente sulla copertura degli edifici e devono essere collocate in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici e comunque a una distanza dal filo gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto; la colorazione delle parabole deve mimetizzarsi con quella del tetto.
2. E' vietata l'installazione delle antenne televisive e paraboliche sulla facciata degli edifici, sulle terrazze e sui balconi.
3. I progetti riguardanti la manutenzione straordinaria del tetto devono prevedere la centralizzazione delle antenne televisive e paraboliche.

### ***Art.11 - Aggetti di gronda, soglie e davanzali***

1. Gli aggetti di gronda devono essere realizzati con mezzane di cotto, oppure intonacati o con tavolato in legno, e comunque secondo tecniche e materiali in uso nel tessuto storico di riferimento.
2. Negli interventi di rifacimento delle gronde è ammesso l'impiego di tecniche e materiali diversi da quelli previsti dai commi precedenti nel caso in cui sia dimostrata l'originalità o la compatibilità di dette tecniche in rapporto alle caratteristiche architettoniche proprie dell'edificio.
3. Le soglie delle aperture o i davanzali delle finestre devono essere realizzati in pietra o in mattoni di cotto, anche a più ricorsi.

### ***Art.12 - Canali di gronda e pluviali***

1. I canali di gronda e i discendenti devono essere realizzati esclusivamente in rame; la sezione dei canali di gronda e dei discendenti deve essere semicircolare o circolare.

2. E' vietato l'utilizzo di materie plastiche, di acciaio e di lamiera zincata; sono altresì vietate sezioni quadrate o rettangolari.
3. Il posizionamento dei discendenti deve essere realizzato seguendo una linea verticale alla estremità delle facciate, prevedendone, quando possibile, l'uso per due facciate contigue; tali elementi, per quanto possibile, non devono occludere particolari architettonici o decorativi e devono rispettare l'integrità di eventuali cornici orizzontali.

#### ***Art.13 - Intonaci e finitura delle facciate***

1. La finitura delle facciate può essere prevista con pietra a faccia-vista, se preesistente, o ad intonaco; in quest'ultimo caso gli interventi sulle facciate devono privilegiare, mediante pulitura e consolidamento, la conservazione degli intonaci che ancora conservano i caratteri originari, ovvero quelli a base di malta di calce, prevedendo che le riparazioni o le integrazioni siano realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle esistenti.
2. Il rifacimento totale o parziale degli intonaci deve avvenire esclusivamente a base di calce; sono inoltre vietati gli intonaci con l'utilizzo di rivestimenti plastici di qualsiasi genere.
3. Gli interventi di intonacatura delle facciate devono preferibilmente prevedere la realizzazione degli stessi su tutti i prospetti dell'unità edilizia visibile dagli spazi pubblici, compresi i rivestimenti delle canne fumarie o dei comignoli.
4. In assenza del bugnato al piano terra l'intonaco deve essere steso fino al piano stradale, se prospiciente una pubblica via, o fino al piano di campagna, negli altri casi.
5. Nel caso che la trama delle aperture e delle rifiniture lo permetta, è consentito, al solo piano terra, l'uso di intonaci aeranti di malta di calce idraulica naturale per contrastare l'umidità di risalita.
6. Nella manutenzione delle facciate è sempre obbligatorio evidenziare, ed eventualmente restaurare, gli elementi decorativi e i particolari architettonici originariamente a vista come cornici, fasce marcapiano, lesene, capitelli, stipiti, frontespizi e architravi delle aperture, mensole dei balconi, decorazioni a carattere religioso o profano, edicole, targhe commemorative, iscrizioni, e simili.
7. I progetti relativi a interventi di manutenzione, di ripristino e restauro delle facciate devono prevedere la rimozione degli elementi incongrui non adatte al contesto architettonico dell'edificio, quali soglie o balze di rivestimento in pietra lucida e comunque qualsiasi altro elemento non pertinente all'impianto originale del paramento.

#### ***Art.14 - Tinteggiatura delle facciate***

1. Tutti i prospetti intonacati, compreso quelli eventualmente sporgenti dalle coperture, devono essere tinteggiati.
2. Le tinteggiature devono prevedere l'utilizzo di coloriture a calce o di coloriture con prodotti traspiranti con finitura simile a quella "a calce"; è vietato l'impiego di pitture a smalto e di pitture a spatola.
3. In linea generale i colori da utilizzare devono essere desunti dalle tracce originali eventualmente ancora esistenti; in mancanza di riferimenti certi si deve impiegare esclusivamente la gamma delle colorazioni indicate dall'Ufficio Edilizia privata.

4. Gli interventi di manutenzione, ripristino o restauro delle facciate devono prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi e tecnologici quali le lesene, le cornici, i cornicioni, i davanzali, le fasce marcapiano, le inferriate, i rivestimenti originali del piano terra.
5. Nel caso in cui, in occasione di lavori di manutenzione, di ripristino e restauro delle facciate si scoprono particolari decorazioni pittoriche, le opere devono essere immediatamente sospese; il committente deve inoltre comunicare il ritrovamento all'Ufficio Edilizia privata che, in accordo con la Soprintendenza competente, prescriverà le operazioni più idonee per la continuazione dei lavori.

#### ***Art.15 – Infissi esterni, interni e serramenti***

1. Gli interventi relativi alla manutenzione, al ripristino o al restauro degli infissi esterni devono prioritariamente prevedere la rimozione degli elementi incongrui quali finestre e persiane in metallo e quant'altro non pertinente al contesto architettonico delle facciate.
2. Gli infissi esterni ancora originali, e comunque tipici della tradizione storica di ciascuna UTOE, devono essere restaurati; nel caso in cui l'infisso sia irrimediabilmente deteriorato, la sua sostituzione può essere prevista con altri elementi quali persiane in legno, in alluminio opacizzato o in PVC, questi ultimi con finitura simil-legno.
3. È vietata l'installazione di tapparelle avvolgibili e di doppie finestre; è consentita l'installazione di sportelloni in legno, solamente laddove storicamente documentato.
4. L'infisso interno può essere realizzato in materiale ligneo, in alluminio opacizzato o in PVC, con finitura esterna in legno naturale ovvero verniciato con colore bianco, grigio o marrone.
5. È consentito l'uso di serramenti in ferro per gli esercizi commerciali o al piano terra degli edifici, in cui per motivi di sicurezza possono essere poste in opera inferriate a maglia larga di colore grigio scuro.

#### ***Art.16 - Impianti tecnologici, installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) o tegole fotovoltaiche***

1. Sulle falde delle coperture, sulle facciate e sui balconi degli edifici è vietata l'installazione di impianti tecnologici, quali autoclavi, caldaie e impianti refrigeranti, fatti salvi i casi di oggettive difficoltà nel rispettare la presente disposizione e quindi ricorrendo a soluzioni alternative previo accordo con l'Ufficio Edilizia privata.
2. L'installazione di pannelli solari, sia termici che fotovoltaici, è **vietata** nei seguenti casi:
  - per il Comune di Monterotondo M.Mo, nel tessuto della città storica dell'UTOE di Monterotondo M.Mo per gli edifici appartenenti alle classi I, II e III della relativa schedatura e in tutto il tessuto storico dell'UTOE di Frassine;
  - per il Comune di Montieri, per gli edifici oggetto di schedatura nel tessuto della città storica delle UTOE di Montieri e di Boccheggiano, ed in tutto il tessuto storico delle UTOE di Gerfalco e Travale.
3. L'installazione di pannelli solari sia termici che fotovoltaici, è consentita a condizione che questi sino integrati nella copertura, dello stesso colore delle tegole e/o di tipologia opaca e non riflettente, è **consentita** nei seguenti casi:
  - per il Comune di Monterotondo M.Mo, nel tessuto della città storica dell'UTOE di Monterotondo M.Mo per gli edifici appartenenti alle classi IV, V e VI della relativa schedatura;
  - per il Comune di Montieri, per gli edifici non oggetto di schedatura nel tessuto della città storica delle UTOE di Montieri e di Boccheggiano.



L'installazione è ammessa a seguito, se del caso, di presentazione di pratica edilizia o in ogni caso di acquisizione di specifico atto di assenso (nulla-osta) da parte dell'Ufficio Edilizia privata in cui si verifichi, oltre alla fattibilità dell'intervento ed alla coerenza di quanto progettato in relazione al contesto storico-architettonico, il rispetto delle seguenti condizioni:

- la superficie massima dei pannelli non sia superiore al 33% della superficie del tetto afferente;
- i pannelli siano installati esclusivamente in modo aderente o integrato alle coperture degli edifici;
- nel caso di impianto solare-termico, il serbatoio di accumulo deve essere collocato all'interno dell'edificio.

4. All'interno di tutti i tessuti storici del Comune di Monterotondo M.Mo e del Comune di Montieri è consentita, a sostituzione parziale o totale del manto di copertura attuale, l'installazione di tegole fotovoltaiche, esclusivamente del tipo "coppo fotovoltaico" e comunque con tipologia costruttiva "embrace-coppo" o "coppo-coppo", a seguito, se del caso, di presentazione di pratica edilizia o in ogni caso a seguito di acquisizione di specifico atto di assenso (nulla-osta) da parte dell'Ufficio Edilizia privata.

#### ***Art.17 - Insegne, targhe e bacheche***

1. Le insegne degli esercizi commerciali o artigianali devono essere poste sopra l'ingresso o all'interno del vano della porta o del portone d'ingresso, senza creare intralcio per la circolazione sulla viabilità pubblica, ammettendo per esse l'uso di acciaio non lucido, rame, ottone, bronzo, pietra e legno.
2. Per le targhe indicanti arti, mestieri e professioni è consentito l'uso di acciaio non lucido, rame, ottone, bronzo, pietra e legno, dovendo essere installate in modo tale da essere coerenti con la composizione della facciata.
3. Le bacheche devono essere realizzate utilizzando il ferro battuto o il legno.

#### ***Art.18 - Strutture aggettanti, pensiline e superfetazioni***

1. È vietata la nuova realizzazione in oggetto di qualsiasi balcone, terrazza o struttura simile.
2. È consentita la realizzazione di pensiline a protezione dei portoni di ingresso, mediante struttura in legno e copertura con embrici e coppi oppure solo in coppi, senza chiusure laterali e senza appoggi a terra; la pensilina non può aggettare per più di 50 centimetri e deve essere posta ad un'altezza di almeno 210 centimetri da terra, senza comunque creare intralcio per la circolazione sulla viabilità pubblica. Laddove già previsto nel tessuto storico di riferimento, è ammessa la realizzazione di ornamenti a protezione delle finestre, con elementi in pietra o in cotto e di aggetto non superiore a 30 centimetri.
3. Le progettazioni degli interventi devono tendere alla demolizione dei corpi aggettanti esterni incongrui e non contemporanei all'edificio (superfetazioni), in particolare i bagni, i ripostigli, le pensiline e le terrazze; qualora tale demolizione non potesse essere attuata, l'intervento edilizio deve prevedere accorgimenti tali da migliorarne l'inserimento architettonico con il contesto storico, con utilizzo di materiali e tipologie costruttive previste dalla presente normativa.

#### ***Art.19 – Spazi scoperti***

1. Gli spazi scoperti inseriti nel tessuto della città storica delle UTOE sono identificati dalle porzioni di terreno ubicati esternamente alle superfici di ingombro dei fabbricati oggetto di schedatura, così come individuati nelle **Tavv.U03-A/B** e, per la loro destinazione, si suddividono in:

- a) viabilità pubblica e parcheggi pubblici, disciplinati nel Titolo III, Capo IV, delle Norme di piano;
- b) verde pubblico, disciplinato nel Titolo III, Capo V, delle Norme di piano;
- c) aree private scoperte.

2. Nelle zone individuate come **aree private scoperte**:

- a) è vietata:
  - la modifica permanente dell'utilizzazione degli spazi attualmente adibiti ad orto, giardino o parco in coerenza a quanto stabilito dall'Art.24 c.7 del PSi-CM, fatta eccezione per quanto previsto dall'Art.3 comma 7, lettere d), e) ed f);
  - la demolizione o la manomissione dei muretti a secco esistenti;
  - la pavimentazione con asfalto di aree attualmente permeabili alle acque o la pavimentazione con altri materiali in misura superiore al 75% della superficie permeabile;
  - l'installazione di antenne televisive e paraboliche;
- b) tenendo conto degli interventi vietati di cui alla precedente lett. a), nelle aree private scoperte sono ammessi quelli ad esse relativi previsti dagli Artt.136 e 137 della L.R.n.65/2014;
- c) è altresì ammessa:
  - la piantumazione di specie arboree e arbustive tipiche locali;
  - l'asportazione di specie arboree e arbustive non tipiche a condizione che per ogni elemento asportato si provveda alla sua sostituzione con specie tipiche locali;
  - la realizzazione di percorsi pedonali;
  - la realizzazione o la manutenzione di recinzioni;
  - la realizzazione o la manutenzione di muretti a secco;
  - la realizzazione di infrastrutture interrato per la rete fognaria, elettrica, acquedottistica, del gas, del teleriscaldamento, ecc.;
  - la realizzazione di parcheggi pubblici, ai fini dell'adeguamento del relativo standard urbanistico per il tessuto storico, a raso o seminterrati con utilizzo di materiali e finiture aventi caratteristiche adeguate al contesto storico-architettonico;
  - la realizzazione degli interventi previsti dal precedente Art.3 c.7, lettere d), e) ed f).

## *Allegato al Titolo III*

### **UTOE - DIMENSIONAMENTO QUINQUENNALE**

Premesso che il PSi-CM, per ogni UTOE individuata, fa coincidere il perimetro dell'UTOE stessa con il perimetro del territorio urbanizzato individuato dal suddetto PSi-CM, vengono di seguito riportate, in riferimento alla D.G.R.n.682 del 26.06.2017 e in adempimento all'Art.54 delle Norme di piano, le seguenti tabelle:

#### ***Comune di Monterotondo M.Mo:***

Tabella 2A (previsioni del PSi-CM – tabella riassuntiva del dimensionamento complessivo comunale)

Tabella 2B (previsioni quinquennali del POiC-MM – tabella riassuntiva del dimensionamento complessivo comunale)

Tabella 2A (previsioni del PSi-CM – tabella del dimensionamento UTOE Monterotondo M.Mo)

Tabella 2B (previsioni quinquennali del POiC-MM – tabella dimensionamento UTOE Monterotondo M.Mo)

Tabella 2A (previsioni del PSi-CM – tabella del dimensionamento UTOE Frassine)

Tabella 2B (previsioni quinquennali del POiC-MM – tabella dimensionamento UTOE Frassine)

#### ***Comune di Montieri:***

Tabella 2A (previsioni del PSi-CM – tabella riassuntiva del dimensionamento complessivo comunale)

Tabella 2B (previsioni quinquennali del POiC-MM – tabella riassuntiva del dimensionamento complessivo comunale)

Tabella 2A (previsioni del PSi-CM – tabella del dimensionamento UTOE Montieri)

Tabella 2B (previsioni quinquennali del POiC-MM – tabella dimensionamento UTOE Montieri)

Tabella 2A (previsioni del PSi-CM – tabella del dimensionamento UTOE Boccheggiano)

Tabella 2B (previsioni quinquennali del POiC-MM – tabella dimensionamento UTOE Boccheggiano)

Tabella 2A (previsioni del PSi-CM – tabella del dimensionamento UTOE Gerfalco)

Tabella 2B (previsioni quinquennali del POiC-MM – tabella dimensionamento UTOE Gerfalco)

Tabella 2A (previsioni del PSi-CM – tabella del dimensionamento UTOE Travale)

Tabella 2B (previsioni quinquennali del POiC-MM – tabella dimensionamento UTOE Travale)

**Comune di Monterotondo M.Mo**

**Tabella riassuntiva del dimensionamento** (totali delle singole UTOE)

Categorie funzionali	Tabella 2A <b>Previsioni PSi-CM</b> interne al perimetro del territorio urbanizzato coincidente con il perimetro dell'UTOE <b>Dimensioni massime sostenibili</b> (mq. di superficie edificabile)		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Residenziale	<b>6.800</b>	<b>4.700</b>	<b>11.500</b>
Industriale-artigianale	<b>0</b>	<b>1.100</b>	<b>1.100</b>
Commerciale al dettaglio	<b>750</b>	<b>1.400</b>	<b>2.150</b>
Turistico-ricettiva	<b>1.500</b>	<b>4.500</b>	<b>6.000</b>
Direzionale e di servizio	<b>4.500</b>	<b>3.300</b>	<b>7.800</b>
Comm. all'ingrosso e depositi	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALI</b>	<b>13.550</b>	<b>15.000</b>	<b>28.550</b>

Categorie funzionali	Tabella 2B <b>Previsioni quinquennali POiC-MM</b> interne al perimetro del territorio urbanizzato coincidente con il perimetro dell'UTOE (mq. di superficie edificabile)				
	Nuova edificazione			Riuso	
	Interventi edilizi con PA o PUC	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse ad interventi di riuso	Interventi edilizi con PA o PIRU	Interventi edilizi con PUC
Residenziale	<b>3.000</b> Soluzione 1 (Ambito di rigenerazione urbana ARU-1)	<b>810</b> (Ambito di trasformazione AT-1) <b>1.100</b> (Ambito di trasformazione AT-2) <b>1.100</b> (Ambito di trasformazione AT-3)	0	0	<b>350</b> (Ambito di trasformazione AT-3) <b>850</b> Soluzione 1 (Ambito di rigenerazione urbana ARU-1)
Industriale- artigianale	0	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	<b>250</b> Soluzione 1 (Ambito di rigenerazione urbana ARU-1)	<b>250</b> (Ambito di trasformazione AT-5)	0	0	0
Turistico- ricettiva	0	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	<b>3.250</b> Soluzione 2 (Ambito di rigenerazione urbana ARU-1)	<b>1.000</b> (Ambito di trasformazione At-5)	0	0	<b>850</b> Soluzione 2 (Ambito di rigenerazione urbana ARU-1)
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>3.250</b> (Nell'Ambito di rigenerazione urbana ARU-1 è possibile unicamente realizzare la Soluzione 1 o la Soluzione 2, la cui somma è di 3.250 mq di SE)	<b>4.260</b>	0	0	<b>1.200</b> (Nell'Ambito di rigenerazione urbana ARU-1 è possibile unicamente realizzare la Soluzione 1 o la Soluzione 2, pari a 850 mq di SE)

UTOE:

1) Monterotondo M.Mo

Categorie funzionali	Tabella 2A Previsioni PSi-CM interne al perimetro del territorio urbanizzato coincidente con il perimetro dell'UTOE Dimensioni massime sostenibili (mq. di superficie edificabile)		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Residenziale	6.800	3.500	10.300
Industriale-artigianale	0	800	800
Commerciale al dettaglio	750	800	1.550
Turistico-ricettiva	1.500	3.000	4.500
Direzionale e di servizio	4.500	2.500	7.000
Comm. all'ingrosso e depositi	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>13.550</b>	<b>10.600</b>	<b>24.150</b>

Categorie funzionali	Tabella 2B Previsioni quinquennali POiC-MM interne al perimetro del territorio urbanizzato coincidente con il perimetro dell'UTOE (mq. di superficie edificabile)				
	Nuova edificazione			Riuso	
	Interventi edilizi con PA o PUC	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse ad interventi di riuso	Interventi edilizi con PA o PIRU	Interventi edilizi con PUC
Residenziale	<b>3.000</b> Soluzione 1 (Ambito di rigenerazione urbana ARU-1)	<b>810</b> (Ambito di trasformazione AT-1) <b>1.100</b> (Ambito di trasformazione AT-2) <b>1.100</b> (Ambito di trasformazione AT-3)	0	0	<b>350</b> (Ambito di trasformazione AT-3) <b>850</b> Soluzione 1 (Ambito di rigenerazione urbana ARU-1)
Industriale- artigianale	0	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	<b>250</b> Soluzione 1 (Ambito di rigenerazione urbana ARU-1)	<b>250</b> (Ambito di trasformazione AT-5)	0	0	0
Turistico- ricettiva	0	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	<b>3.250</b> Soluzione 2 (Ambito di rigenerazione urbana ARU-1)	<b>1.000</b> (Ambito di trasformazione AT-5)	0	0	<b>850</b> Soluzione 2 (Ambito di rigenerazione urbana ARU-1)
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>3.250</b> (Nell'Ambito di rigenerazione urbana ARU-1 è possibile unicamente realizzare la Soluzione 1 o la Soluzione 2, la cui somma è di 3.250 mq di SE)	<b>4.260</b>	0	0	<b>1.200</b> (Nell'Ambito di rigenerazione urbana ARU-1 è possibile unicamente realizzare la Soluzione 1 o la Soluzione 2, pari a 850 mq di SE)

2) Frassine

Categorie funzionali	Tabella 2A <b>Previsioni PSi-CM</b> interne al perimetro del territorio urbanizzato coincidente con il perimetro dell'UTOE <b>Dimensioni massime sostenibili</b> (mq. di superficie edificabile)		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Residenziale	0	1.200	1.200
Industriale-artigianale	0	300	300
Commerciale al dettaglio	0	600	600
Turistico-ricettiva	0	1.500	1.500
Direzionale e di servizio	0	800	800
Comm. all'ingrosso e depositi	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>0</b>	<b>4.400</b>	<b>4.400</b>

Categorie funzionali	Tabella 2B <b>Previsioni quinquennali POiC-MM</b> interne al perimetro del territorio urbanizzato coincidente con il perimetro dell'UTOE (mq. di superficie edificabile)				
	Nuova edificazione			Riuso	
	Interventi edilizi con PA o PUC	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse ad interventi di riuso	Interventi edilizi con PA o PIRU	Interventi edilizi con PUC
Residenziale	0	0	0	0	0
Industriale-artigianale	0	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0
Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Comune di Montieri**

**Tabella riassuntiva del dimensionamento** (totali delle singole UTOE)

Categorie funzionali	Tabella 2A <b>Previsioni PSi-CM</b> interne al perimetro del territorio urbanizzato coincidente con il perimetro dell'UTOE <b>Dimensioni massime sostenibili</b> (mq. di superficie edificabile)		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Residenziale	<b>6.000</b>	<b>3.800</b>	<b>9.800</b>
Industriale-artigianale	<b>500</b>	<b>1.000</b>	<b>1.500</b>
Commerciale al dettaglio	<b>600</b>	<b>1.900</b>	<b>2.500</b>
Turistico-ricettiva	<b>0</b>	<b>3.300</b>	<b>3.300</b>
Direzionale e di servizio	<b>500</b>	<b>2.000</b>	<b>2.500</b>
Comm. all'ingrosso e depositi	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALI</b>	<b>7.600</b>	<b>12.000</b>	<b>19.600</b>

Categorie funzionali	Tabella 2B <b>Previsioni quinquennali POiC-MM</b> interne al perimetro del territorio urbanizzato coincidente con il perimetro dell'UTOE (mq. di superficie edificabile)				
	Nuova edificazione			Riuso	
	Interventi edilizi con <b>PA o PUC</b>	Interventi edilizi <b>diretti</b>	Premialità connesse ad interventi di riuso	Interventi edilizi con <b>PA o PIRU</b>	Interventi edilizi con <b>PUC</b>
Residenziale	0	<b>750</b> (Ambito di trasformazione AT-2) <b>700</b> (Ambito di trasformazione AT-3) <b>320</b> (Ambito di trasformazione AT-4) <b>650</b> (Ambito di trasformazione AT-5)	0	0	0
Industriale- artigianale	0	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	0	0	0	<b>30</b> (Ambito di trasformazione AT-1)	0
Turistico- ricettiva	0	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	0	0	0	<b>150</b> (Ambito di trasformazione AT-1)	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	0	<b>2.420</b>	0	<b>180</b>	0

UTOE:

1) Montieri

Categorie funzionali	Tabella 2A <b>Previsioni PSi-CM</b> interne al perimetro del territorio urbanizzato coincidente con il perimetro dell'UTOE <b>Dimensioni massime sostenibili</b> (mq. di superficie edificabile)		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Residenziale	<b>2.800</b>	<b>1.000</b>	<b>3.800</b>
Industriale-artigianale	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>600</b>
Commerciale al dettaglio	<b>300</b>	<b>500</b>	<b>800</b>
Turistico-ricettiva	<b>0</b>	<b>1.200</b>	<b>1.200</b>
Direzionale e di servizio	<b>300</b>	<b>500</b>	<b>800</b>
Comm. all'ingrosso e depositi	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALI</b>	<b>3.700</b>	<b>3.500</b>	<b>7.200</b>

Categorie funzionali	Tabella 2B <b>Previsioni quinquennali POiC-MM</b> interne al perimetro del territorio urbanizzato coincidente con il perimetro dell'UTOE (mq. di superficie edificabile)				
	Nuova edificazione			Riuso	
	Interventi edilizi con PA o PUC	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse ad interventi di riuso	Interventi edilizi con PA o PIRU	Interventi edilizi con PUC
Residenziale	0	<b>750</b> (Ambito di trasformazione AT-2) <b>700</b> (Ambito di trasformazione AT-3)	0	0	0
Industriale- artigianale	0	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	0	0	0	<b>30</b> (Ambito di trasformazione AT-1)	0
Turistico- ricettiva	0	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	0	0	0	<b>150</b> (Ambito di trasformazione AT-1)	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	0	<b>1.450</b>	0	<b>180</b>	0



2) Boccheggiano

Categorie funzionali	Tabella 2A <b>Previsioni PSi-CM</b> interne al perimetro del territorio urbanizzato coincidente con il perimetro dell'UTOE <b>Dimensioni massime sostenibili</b> (mq. di superficie edificabile)		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Residenziale	2.300	1.000	3.300
Industriale-artigianale	200	300	500
Commerciale al dettaglio	300	500	800
Turistico-ricettiva	0	1.000	1.000
Direzionale e di servizio	200	500	700
Comm. all'ingrosso e depositi	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>3.000</b>	<b>3.300</b>	<b>6.300</b>

Categorie funzionali	Tabella 2B <b>Previsioni quinquennali POiC-MM</b> interne al perimetro del territorio urbanizzato coincidente con il perimetro dell'UTOE (mq. di superficie edificabile)				
	Nuova edificazione			Riuso	
	Interventi edilizi con PA o PUC	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse ad interventi di riuso	Interventi edilizi con PA o PIRU	Interventi edilizi con PUC
Residenziale	0	320 (Ambito di trasformazione AT-4) 650 (Ambito di trasformazione AT-5)	0	0	0
Industriale-artigianale	0	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0
Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>0</b>	<b>970</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3) Gerfalco

Categorie funzionali	Tabella 2A <b>Previsioni PSi-CM</b> interne al perimetro del territorio urbanizzato coincidente con il perimetro dell'UTOE <b>Dimensioni massime sostenibili</b> (mq. di superficie edificabile)		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Residenziale	0	1.000	1.000
Industriale-artigianale	0	200	200
Commerciale al dettaglio	0	500	500
Turistico-ricettiva	0	1.500	1.500
Direzionale e di servizio	0	500	500
Comm. all'ingrosso e depositi	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>0</b>	<b>3.700</b>	<b>3.700</b>

Categorie funzionali	Tabella 2B <b>Previsioni quinquennali POiC-MM</b> interne al perimetro del territorio urbanizzato coincidente con il perimetro dell'UTOE (mq. di superficie edificabile)				
	Nuova edificazione			Riuso	
	Interventi edilizi con PA o PUC	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse ad interventi di riuso	Interventi edilizi con PA o PIRU	Interventi edilizi con PUC
Residenziale	0	0	0	0	0
Industriale- artigianale	0	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0
Turistico- ricettiva	0	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 4) Travale

Categorie funzionali	Tabella 2A <b>Previsioni PSi-CM</b> interne al perimetro del territorio urbanizzato coincidente con il perimetro dell'UTOE <b>Dimensioni massime sostenibili</b> (mq. di superficie edificabile)		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Residenziale	900	800	1.700
Industriale-artigianale	0	200	200
Commerciale al dettaglio	0	400	400
Turistico-ricettiva	0	600	600
Direzionale e di servizio	0	500	500
Comm. all'ingrosso e depositi	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>900</b>	<b>2.500</b>	<b>3.400</b>

Categorie funzionali	Tabella 2B <b>Previsioni quinquennali POiC-MM</b> interne al perimetro del territorio urbanizzato coincidente con il perimetro dell'UTOE (mq. di superficie edificabile)				
	Nuova edificazione			Riuso	
	Interventi edilizi con PA o PUC	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse ad interventi di riuso	Interventi edilizi con PA o PIRU	Interventi edilizi con PUC
Residenziale	0	0	0	0	0
Industriale- artigianale	0	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0
Turistico- ricettiva	0	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## VERIFICA STANDARD URBANISTICI (TAVV.U03-A/B)

### UTOE 1 - Monterotondo Marittimo

<i>nuova superficie edificabile ad uso residenziale prevista dal PSI:</i>	<i>mq.5.000</i>
<i>superficie edificabile prevista a riuso residenziale dal PSI:</i>	<i>mq.2.500</i>
<i><u>Totale superficie edificabile ad uso residenziale prevista dal PSI:</u></i>	<i><u>mq.7.500</u></i>
<b>Abitanti insediabili (mq. totali / 25 mq abitante)</b>	<b>n. 300</b>
<b>Abitanti residenti al 30.06.2021:</b>	<b>n. 732</b>
<b>Totale abitanti per verifica standard</b>	<b><u>n.1.032</u></b>

<b>A</b>	<b>Attrezzature pubbliche</b>	<b>esistenti (mq)</b>	<b>di progetto (mq)</b>
A1	Palazzo Comunale	600	
A2	Uffici comunali - Biblioteca comunale	520	
A3	Sala riunioni Via Gori	55	
A4	Teatro del Ciliegio	350	
A5	Centro Accoglienza Turistica Via Poggiarello	250	
A6	Chiesa di S. Lorenzo Martire	480	
A7	Caserma Carabinieri	540	
A8	Caserma Corpo Carabinieri Forestali	650	
A9	Ufficio Postale	110	
A10	Centro Socio-Sanitario - C.R.I. - Protezione Civile	280	
A11	Museo della Geotermia MUBIA	475	
A12	Magazzini comunali	600	
A13	Magazzini comunali	250	
A14	Palazzetto dello Sport	1100	
	<b>Totale Attrezzature pubbliche esistenti</b>	<b>6.340</b>	
	<b>Totale Attrezzature pubbliche di progetto</b>		<b>0,00</b>
<b>Totale Attrezzature pubbliche esistenti e di progetto</b>		<b>6.340</b>	
<b>n. abitanti x 2,00 mq/ab. = 2.064 mq.</b>		<b>&lt; 6.340</b>	

<b>V</b>	<b>Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport</b>	<b>esistenti (mq)</b>	<b>di progetto (mq)</b>
V1	Parco della Rocca degli Alberti	4539	
V2	Area sgambamento cani	5521	
V3	Parco pubblico Via dei Lagoni	4913	
V4	Via Guido G. Rossa	7954	
	<b>Totale Spazi pubblici attrezzati a parco esistenti</b>	<b>22.927</b>	
	<b>Totale Spazi pubblici attrezzati a parco di progetto</b>		<b>0,00</b>
<b>Totale Spazi pubblici attrezzati a parco esistenti e di progetto</b>		<b>22.927</b>	
<b>n. abitanti x 9,00 mq/ab. = 9.288 mq.</b>		<b>&lt; 22.927</b>	

<b>P</b>	<b>Aree a parcheggio</b>	<b>esistenti (mq)</b>	<b>di progetto (mq)</b>
P1	Piazza Cheli	217	
P2	Via Garibaldi - zona Coop	226	
P3	Aiuccia	2.918	
P4	Via Garibaldi - zona Scuole	1.119	
P5	La Porta	454	
P6	S. Lucia	553	
P7	Via Solferino - Largo Magenta	761	
P8	Via Matteotti 1	739	
P9	Lagoni Boraciferi	366	
P10	Via Gramsci	385	
P11	Palazzetto dello Sport 1	1.150	
P12	Zona Depuratore	2.246	
	<b>Totale Aree a parcheggio esistenti</b>	<b>11.134</b>	
P13	Palazzetto dello Sport 2		1.218
	<b>Totale Aree a parcheggio di progetto</b>		<b>1.218</b>
<b>Totale Aree a parcheggio esistenti e di progetto</b>		<b>12.532</b>	
<b>n. abitanti x 2,50 mq/ab. = 2.580 mq.</b>		<b>&lt; 12.532</b>	

<b>S</b>	<b>Aree per l'istruzione</b>	<b>esistenti (mq)</b>	<b>di progetto (mq)</b>
S1	Scuola elementare e media Via Garibaldi	1.255	
S2	Scuola materna Via Magenta	1.632	
	<b>Totale Aree per l'istruzione esistenti</b>	<b>2.887</b>	
	<b>Totale Aree per l'istruzione di progetto</b>		<b>0,00</b>
<b>Totale Aree per l'istruzione esistenti e di progetto</b>		<b>2.887</b>	
Ai sensi dell'Art.4 punto 2 del D.M.1444/68 le superfici sopra determinate sono computate in misura doppia in quanto gli edifici sono inseriti nel tessuto consolidato del centro urbano			
<b>n. abitanti x 4.50 mq/ab. = 4.644 mq.</b>		<b>&lt; 5.744</b>	

## UTOE 2 - Frassine

<i>nuova superficie edificabile ad uso residenziale prevista dal PSi:</i>	<i>mq. 0,00</i>
<i>superficie edificabile prevista a riuso residenziale dal PSi:</i>	<i>mq.1.200</i>
<b><i>Totale superficie edificabile ad uso residenziale prevista dal PSi:</i></b>	<b><i>mq.1.200</i></b>
<b>Abitanti insediabili (mq. totali / 25 mq abitante)</b>	<b>n. 48</b>
<b>Abitanti residenti al 30.06.2021:</b>	<b>n. 57</b>
<b>Totale abitanti per verifica standard</b>	<b>n.105</b>

<b>A</b>	<b>Attrezzature pubbliche</b>	<b>esistenti (mq)</b>	<b>di progetto (mq)</b>
A1	Santuario del Frassine	650	
A2	Sala riunioni	50	
A3	WC pubblici	30	
A4	Depuratore	380	
	<b>Totale Attrezzature pubbliche esistenti</b>	<b>1.110</b>	
	<b>Totale Attrezzature pubbliche di progetto</b>		<b>0,00</b>
<b>Totale Attrezzature pubbliche esistenti e di progetto</b>		<b>1.110</b>	
<b>n. abitanti x 2,00 mq/ab. = 210 mq.</b>		<b>&lt; 1.110</b>	

<b>V</b>	<b>Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport</b>	<b>esistenti (mq)</b>	<b>di progetto (mq)</b>
V1	Via del Pellegrino 1	1666	
V2	Via del Pellegrino 2	2317	
	<b>Totale Spazi pubblici attrezzati a parco esistenti</b>	<b>3.983</b>	
	<b>Totale Spazi pubblici attrezzati a parco di progetto</b>		<b>0,00</b>
<b>Totale Spazi pubblici attrezzati a parco esistenti e di progetto</b>		<b>3.983</b>	
<b>n. abitanti x 9,00 mq/ab. = 945 mq.</b>		<b>&lt; 3.983</b>	

<b>P</b>	<b>Aree a parcheggio</b>	<b>esistenti (mq)</b>	<b>di progetto (mq)</b>
P1	Piazza del Santuario	150	
P2	Zona lavatoi comunali	30	
P3	Zona ex-bar	50	
P4	Via del Vigneto 1	120	
P5	Via del Vigneto 2	300	
	<b>Totale Aree a parcheggio esistenti</b>	<b>650</b>	
P6	Area sotto il Santuario		1299
	<b>Totale Aree a parcheggio di progetto</b>		<b>1299</b>
<b>Totale Aree a parcheggio esistenti e di progetto</b>		<b>1949</b>	
<b>n. abitanti x 2,50 mq/ab. = 263 mq.</b>		<b>&lt; 1949</b>	

<b>S</b>	<b>Aree per l'istruzione</b>	<b>Verificate a livello comunale</b>

## UTOE 1 – Montieri

nuova superficie edificabile ad uso residenziale prevista dal PSi:	mq.2.800
superficie edificabile prevista a riuso residenziale dal PSi:	mq.1.000
<u>Totale superficie edificabile ad uso residenziale prevista dal PSi:</u>	<u>mq.3.800</u>
<b>Abitanti insediabili (mq. totali / 25 mq abitante)</b>	<b>n.152</b>
<b>Abitanti residenti al 30.06.2021:</b>	<b>n.378</b>
<b>Totale abitanti per verifica standard</b>	<b>n.530</b>

A	Attrezzature pubbliche	esistenti (mq)	di progetto (mq)
A1	Palazzo comunale	865	
A2	Distretto sanitario	1.122	
A3	Teatro	1.006	
A4	Caserma Carabinieri	2.889	
A5	Chiesa S. Francesco	417	
A6	Chiesa SS. Paolo e Michele	677	
A7	Ufficio postale	71	
A8	ex-Scuola media	453	
A9	Area ricreativa pista Florida	410	
A10	Magazzino comunale	578	
	<b>Totale Attrezzature pubbliche esistenti</b>	<b>8.488</b>	
	<b>Totale Attrezzature pubbliche di progetto</b>		<b>0,00</b>
<b>Totale Attrezzature pubbliche esistenti e di progetto</b>		<b>8.488</b>	
<b>n. abitanti x 2,00 mq/ab. = 1.060 mq.</b>		<b>&lt; 8.488</b>	

V	Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport	esistenti (mq)	di progetto (mq)
V1	Parco pubblico	2.477	
	<b>Totale Spazi pubblici attrezzati a parco esistenti</b>	<b>2.477</b>	
V2	Parco pubblico con attività termale diffusa		4.965
	<b>Totale Spazi pubblici attrezzati a parco di progetto</b>		<b>4.965</b>
<b>Totale Spazi pubblici attrezzati a parco esistenti e di progetto</b>		<b>7.442</b>	
<b>n. abitanti x 9,00 mq/ab. = 4.770 mq.</b>		<b>&lt; 7.442</b>	

P	Aree a parcheggio	esistenti (mq)	di progetto (mq)
P1	Piazza XXV aprile	2.744	
P2	Piazza Gramsci	87	
P3	Loc. Barattina	932	
	<b>Totale Aree a parcheggio esistenti</b>	<b>3.763</b>	
	<b>Totale Aree a parcheggio di progetto</b>		<b>0,00</b>
<b>Totale Aree a parcheggio esistenti e di progetto</b>		<b>3.763</b>	
<b>n. abitanti x 2,50 mq/ab. = 1.325 mq.</b>		<b>&lt; 3.763</b>	

S	Aree per l'istruzione	esistenti (mq)	di progetto (mq)
S1	Scuola elementare	1.706	
	<b>Totale Aree per l'istruzione esistenti</b>	<b>1.706</b>	
	<b>Totale Aree per l'istruzione di progetto</b>		<b>0,00</b>
<b>Totale Aree per l'istruzione esistenti e di progetto</b>		<b>1.706</b>	
Ai sensi dell'Art.4 punto 2 del D.M.1444/68 le superfici sopra determinate sono computate in misura doppia in quanto gli edifici sono inseriti nel tessuto consolidato del centro urbano			
<b>n. abitanti x 4.50 mq/ab. = 2.385 mq.</b>		<b>&lt; 3.412</b>	

## UTOE 2 - Boccheggiano

nuova superficie edificabile ad uso residenziale prevista dal PSI:	mq.2.300
superficie edificabile prevista a riuso residenziale dal PSI:	mq.1.000
<u>Totale superficie edificabile ad uso residenziale prevista dal PSI:</u>	<u>mq.3.300</u>
<b>Abitanti insediabili (mq. totali / 25 mq abitante)</b>	<b>n.132</b>
<b>Abitanti residenti al 30.06.2021:</b>	<b>n.326</b>
<b>Totale abitanti per verifica standard</b>	<b>n.458</b>

<b>A</b>	<b>Attrezzature pubbliche</b>	<b>esistenti (mq)</b>	<b>di progetto (mq)</b>
A1	Locali del Comune	256	
A2	Ufficio informazioni	206	
A3	Distretto sanitario	100	
A4	Teatro	1.477	
A5	Ufficio postale	141	
A6	Chiesa di San Bartolomeo	387	
A7	Chiesa di San Sebastiano	143	
A8	Cimitero	2.239	
	<b>Totale Attrezzature pubbliche esistenti</b>	<b>4.949</b>	
	<b>Totale Attrezzature pubbliche di progetto</b>		<b>0,00</b>
<b>Totale Attrezzature pubbliche esistenti e di progetto</b>		<b>4.949</b>	
<b>n. abitanti x 2,00 mq/ab. = 916 mq.</b>		<b>&lt; 4.949</b>	

<b>V</b>	<b>Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport</b>	<b>esistenti (mq)</b>	<b>di progetto (mq)</b>
V1	Giardino dei Tigli	357	
V2	Parco giochi	425	
V3	Impianti Sportivi	4.333	
V4	Via Puccini	3.878	
	<b>Totale Spazi pubblici attrezzati a parco esistenti</b>	<b>8.993</b>	
	<b>Totale Spazi pubblici attrezzati a parco di progetto</b>		<b>0,00</b>
<b>Totale Spazi pubblici attrezzati a parco esistenti e di progetto</b>		<b>8.993</b>	
<b>n. abitanti x 9,00 mq/ab. = 4.122 mq.</b>		<b>&lt; 8.993</b>	

<b>P</b>	<b>Aree a parcheggio</b>	<b>esistenti (mq)</b>	<b>di progetto (mq)</b>
P1	Piazza A. Diaz	303	
P2	Teatro	924	
P3	Piazza del Minatore	186	
P4	Cimitero	261	
	<b>Totale Aree a parcheggio esistenti</b>	<b>1.674</b>	
	<b>Totale Aree a parcheggio di progetto</b>		<b>0,00</b>
<b>Totale Aree a parcheggio esistenti e di progetto</b>		<b>1.674</b>	
<b>n. abitanti x 2,50 mq/ab. = 1.145 mq.</b>		<b>&lt; 1.674</b>	

<b>S</b>	<b>Aree per l'istruzione</b>	<b>esistenti (mq)</b>	<b>di progetto (mq)</b>
S1	Scuola media	2.566	
	<b>Totale Aree per l'istruzione esistenti</b>	<b>2.566</b>	
	<b>Totale Aree per l'istruzione di progetto</b>		<b>0,00</b>
<b>Totale Aree per l'istruzione esistenti e di progetto</b>		<b>2.566</b>	
<small>Ai sensi dell'Art.4 punto 2 del D.M.1444/68 le superfici sopra determinate sono computate in misura doppia in quanto gli edifici sono inseriti nel tessuto consolidato del centro urbano</small>			
<b>n. abitanti x 4.50 mq/ab. = 2.061 mq.</b>		<b>&lt; 5.132</b>	



## UTOE 3 - Gerfalco

nuova superficie edificabile ad uso residenziale prevista dal PSi:	mq. 0,00
superficie edificabile prevista a riuso residenziale dal PSi:	mq.1.000
<u>Totale superficie edificabile ad uso residenziale prevista dal PSi:</u>	<u>mq.1.000</u>
<b>Abitanti insediabili (mq. totali / 25 mq abitante)</b>	<b>n. 40</b>
<b>Abitanti residenti al 30.06.2021:</b>	<b>n. 69</b>
<b>Totale abitanti per verifica standard</b>	<b>n.109</b>

A	Attrezzature pubbliche	esistenti (mq)	di progetto (mq)
A1	Centro visite Riserva Cornate-Fosini	392	
A2	Ufficio Postale	90	
A3	Chiesa San Biagio	400	
A4	Chiesa Sant'Agostino	165	
A5	Oratorio della Misericordia	125	
	<b>Totale Attrezzature pubbliche esistenti</b>	<b>1.172</b>	
	<b>Totale Attrezzature pubbliche di progetto</b>		<b>0,00</b>
<b>Totale Attrezzature pubbliche esistenti e di progetto</b>		<b>1.172</b>	
<b>n. abitanti x 2,00 mq/ab. = 218 mq.</b>		<b>&lt; 1.172</b>	

V	Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport	esistenti (mq)	di progetto (mq)
V1	Impianti sportivi	3.928	
	<b>Totale Spazi pubblici attrezzati a parco esistenti</b>	<b>3.928</b>	
	<b>Totale Spazi pubblici attrezzati a parco di progetto</b>		<b>0,00</b>
<b>Totale Spazi pubblici attrezzati a parco esistenti e di progetto</b>		<b>3.928</b>	
<b>n. abitanti x 9,00 mq/ab. = 981 mq.</b>		<b>&lt; 3.928</b>	

P	Aree a parcheggio	esistenti (mq)	di progetto (mq)
P1	Via Barlettai	95	
P2	Via IV Novembre	250	
	<b>Totale Aree a parcheggio esistenti</b>	<b>345</b>	
	<b>Totale Aree a parcheggio di progetto</b>		<b>0,00</b>
<b>Totale Aree a parcheggio esistenti e di progetto</b>		<b>345</b>	
<b>n. abitanti x 2,50 mq/ab. = 273 mq.</b>		<b>&lt; 345</b>	

<b>S</b>	<b>Aree per l'istruzione</b>	<b>Verificate a livello comprensoriale</b>
----------	------------------------------	--

## UTOE 4 - Travale

nuova superficie edificabile ad uso residenziale prevista dal PSi:	mq. 900
superficie edificabile prevista a riuso residenziale dal PSi:	mq. 800
<u>Totale superficie edificabile ad uso residenziale prevista dal PSi:</u>	<u>mq.1.700</u>
<b>Abitanti insediabili (mq. totali / 25 mq abitante)</b>	<b>n. 68</b>
<b>Abitanti residenti al 30.06.2021:</b>	<b>n. 49</b>
<b>Totale abitanti per verifica standard</b>	<b>n.117</b>

<b>A</b>	<b>Attrezzature pubbliche</b>	<b>esistenti (mq)</b>	<b>di progetto (mq)</b>
A1	Uffici Comunali/ambulatorio medico	130	
A2	Chiesa della Compagnia	154	
A3	Chiesa di S. Michele e S. Silvestro	156	
	<b>Totale Attrezzature pubbliche esistenti</b>	<b>440</b>	
	<b>Totale Attrezzature pubbliche di progetto</b>		<b>0,00</b>
<b>Totale Attrezzature pubbliche esistenti e di progetto</b>		<b>440</b>	
<b>n. abitanti x 2,00 mq/ab. = 218 mq.</b>		<b>&lt; 440</b>	

<b>V</b>	<b>Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport</b>	<b>esistenti (mq)</b>	<b>di progetto (mq)</b>
V1	Impianti sportivi	2001	
V2	Verde pubblico attrezzato	272	
	<b>Totale Spazi pubblici attrezzati a parco esistenti</b>	<b>2.273</b>	
	<b>Totale Spazi pubblici attrezzati a parco di progetto</b>		<b>0,00</b>
<b>Totale Spazi pubblici attrezzati a parco esistenti e di progetto</b>		<b>2.273</b>	
<b>n. abitanti x 9,00 mq/ab. = 981 mq.</b>		<b>&lt; 2.273</b>	

<b>P</b>	<b>Aree a parcheggio</b>	<b>esistenti (mq)</b>	<b>di progetto (mq)</b>
P1	Piazza Roma	120	
P2	Via Capitano Grassini	240	
	<b>Totale Aree a parcheggio esistenti</b>	<b>360</b>	
	<b>Totale Aree a parcheggio di progetto</b>		<b>0,00</b>
<b>Totale Aree a parcheggio esistenti e di progetto</b>		<b>360</b>	
<b>n. abitanti x 2,50 mq/ab. = 293 mq.</b>		<b>&lt; 360</b>	

<b>S</b>	<b>Aree per l'istruzione</b>	<b>Verificate a livello comprensoriale</b>