Piano Operativo

Norme tecniche di attuazione

Comune di Scansano

Piano Operativo

Norme tecniche di attuazione

novembre 2015
con le modifiche introdotte in sede di controdeduzioni alle osservazioni · marzo 2016

progetto:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, ldp studio

Massimo Carta, Sara Giacomozzi, Adalgisa Rubino, Giovanni Ruffini, MHC · Progetto Territorio s.c.

Veronica Fosser

Franco Duranti, per le indagini geologico-tecniche e sismiche
con Luca Moretti, per gli studi idraulici

Luca Gentili, con ldp progetti gis s.r.l., per il Sistema Informativo Territoriale

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Sabrina Cavezzini

Responsabile del procedimento: Daniela Giura

Garante dell'informazione e della partecipazione: Tiziana Vanelli

Comune di Scansano

Parte I DISCIPLINE GENERALI 5
Titolo I Caratteri del Piano 5
Art. 1 Contenuti ed ambito di applicazione 5
Art. 2 Elaborati costitutivi 5
Art. 3 Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati 6
Art. 4 Misure di salvaguardia 6
Art. 5 Deroghe 7
Art. 6 Rapporto con il Regolamento Edilizio 7
Titolo II Usi 7
Art. 7 Distribuzione e localizzazione delle funzioni 7
Art. 8 Destinazione d'uso attuale 8
Art. 9 Mutamento della destinazione d'uso 8
Art. 10 Residenza 9
Art. 11 Attività industriali ed artigianali 9
Art. 12 Attività commerciali all'ingrosso e depositi 10
Art. 13 Attività commerciali al dettaglio 10
Art. 14 Attività turistico-ricettive 10
Art. 15 Attività direzionali e di servizio 10
Art. 16 Attività agricole 10
Art. 17 Attrezzature di servizio pubbliche 11
Titolo III Interventi 13
Art. 18 Individuazione degli interventi 13
Art. 19 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia 14
Art. 20 Manutenzione ordinaria 15
Art. 21 Manutenzione straordinaria 15
Art. 22 Restauro e risanamento conservativo 16
Art. 23 Restauro (re) 17
Art. 24 Risanamento conservativo (rc) 17
Art. 25 Ristrutturazione edilizia 20
Art. 26 Ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) 20
Art. 27 Ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) 21
Art. 28 Ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) 22
Art. 29 Nuova edificazione 23
Art. 30 Ristrutturazione urbanistica 24
Art. 31 Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi 24
Titolo IV Vincoli, tutele sovraordinate e fasce di rispetto 25
Art. 32 Beni paesaggistici 25
Art. 33 Siti di importanza regionale 25
Art. 34 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua 26
Art. 35 Fasce di rispetto stradale 27

Art. 36 Aree di rispetto cimiteriale 27
Titolo V Tutela delle risorse per gli interventi su suolo e sottosuolo 27
Art. 37 Aree potenzialmente vulnerabili da un punto di vista idrogeologico 27
Art. 38 Pozzi 28
Art. 39 Attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione 28
Art. 40 Regimazione delle acque superficiali 28
Art. 41 Rilevati delle infrastrutture viarie 29
Art. 42 Impermeabilizzazione del suolo 29
Art. 43 Sbancamenti, scavi e rinterri 30
Art. 44 Costruzioni interrate 30
Art. 45 Reti tecnologiche sotterranee 31
Titolo VI Fattibilità geologica, idraulica e sismica 31
Art. 46 Condizioni di fattibilità 31
Art. 47 Criteri generali per la fattibilità per gli aspetti geomorfologici 32
Art. 48 Fattibilità per gli aspetti geomorfologici nelle aree a pericolosità geomorfologica bassa e media 33
Art. 49 Fattibilità per gli aspetti geomorfologici nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata 34
Art. 50 Fattibilità per gli aspetti geomorfologici nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata 35
Art. 51 Criteri generali per la fattibilità per gli aspetti idraulici 35
Art. 52 Fattibilità per gli aspetti idraulici nelle aree a pericolosità idraulica bassa 37
Art. 53 Fattibilità per gli aspetti idraulici nelle aree a pericolosità idraulica media 37
Art. 54 Fattibilità per gli aspetti idraulici nelle aree a pericolosità idraulica elevata 37
Art. 55 Fattibilità per gli aspetti idraulici nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata 38
Art. 56 Criteri generali per la fattibilità per gli aspetti sismici 38
Parte II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI 40
Titolo VII Gli insediamenti urbani 40
Capo I Articolazione degli insediamenti urbani 40
Art. 57 Gli ambiti urbani 40
Art. 58 Centro antico e borghi 40
Art. 59 Città nuova 42
Art. 60 Zona produttiva 42
Art. 61 Villaggio minerario 43
Capo II Qualità degli insediamenti 44
Art. 62 Disposizioni per la qualità degli insediamenti 44
Art. 63 Sistemazione del suolo e pavimentazioni e trattamento del terreno 44
Art. 64 Sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenziali all'interno degli ambiti 44
Art. 65 Sistemazione di spazi aperti di uso pubblico 45
Art. 66 Impianti solari termici e fotovoltaici 45
Capo III Interventi con discipline specifiche nelle aree urbane 47
Art. 67 Schede 47

Titolo VIII Mobilità ... 52
Art. 68 Componenti della mobilità ... 52
Art. 69 Collegamento territoriale (M1) ... 53
Art. 70 Collegamenti principali (M2) ... 53
Art. 71 Collegamenti secondari (M3) ... 53
Art. 72 Collegamenti locali (M4) ... 53
Art. 73 Collegamenti minori (M5) ... 53
Art. 74 Regole e criteri per gli impianti di distribuzione carburanti ... 54
Titolo IX Il territorio rurale ... 54
Capo I Tutela e valorizzazione del territorio rurale ... 54
Art. 75 Discipline generali di tutela ... 54
Art. 76 Articolazione del territorio rurale e prescrizioni correlate ... 55
Art. 77 Aree di rilevante pregio ambientale-paesaggistico ... 57
Art. 78 Ambiti di pertinenza dei centri antichi di Scansano e Montorgiali ... 57
Art. 79 Strade bianche, percorsi vicinali ed interpoderali ... 58
Capo II Nuovi edifici e manufatti rurali ... 59
Art. 80 Articolazione delle discipline ... 59
Art. 81 Criteri insediativi per i nuovi edifici e manufatti rurali ... 59
Art. 82 Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale ... 60
Art. 83 Criteri per gli interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale ... 61
Art. 84 Prescrizioni specifiche per i nuovi edifici e manufatti rurali ... 61
Art. 85 Abitazioni rurali attraverso PAPMAA ... 62
Art. 86 Annessi agricoli attraverso PAPMAA ... 63
Art. 87 Annessi agricoli per attività non soggette al rispetto delle superfici fondiarie minime (in assenza di PAPMAA) ... 63
Art. 88 Annessi agricoli minimi in assenza di PAPMAA ... 67
Art. 89 Manufatti aziendali ad uso agricolo in assenza di PAPMAA ... 68
Art. 90 Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici ... 69
Art. 91 Strutture di ricovero dei cani per le attività venatorie ... 71
Art. 91 bis Rifugi per squadre di caccia ... 72
Capo III Riuso del patrimonio edilizio esistente e altre opere ammesse nel territorio rurale ... 73
Art. 92 Interventi sugli edifici esistenti ... 73
Art. 93 Usi compatibili degli edifici esistenti ... 74
Art. 94 Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti ... 75
Art. 95 Disposizioni specifiche per il frazionamento degli edifici esistenti ... 76
Art. 96 Discipline degli interventi riguardanti i caratteri degli edifici ... 77
Art. 97 Discipline delle aree di pertinenza degli edifici ... 77
Art. 98 Disciplina dei locali pertinenziali interrati e seminterrati ... 79
Art. 99 Piscine ed impianti sportivi pertinenziali ... 79
Art. 100 Recinzioni ... 80

Capo IV Interventi con discipline specifiche nel territorio rurale ... 82
Art. 101 Schede ... 82
Parte III TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO ... 142
Titolo X Aree di trasformazione ... 142
Art. 102 Disciplina generale delle aree di trasformazione ... 142
Art. 103 Disciplina della perequazione per PA e IC ... 142
Art. 104 Regole grafiche per i progetti ... 143
Art. 105 Dimensionamento del PO ... 144
Capo I Progetti Unitari Convenzionati ... 147
Art. 106 Disciplina generale per i Progetti Unitari Convenzionati ... 147
Art. 107 Progetti unitari convenzionati nel sottosistema insediativo (UTOE) INS 1 · Scansano capoluogo ... 147
Art. 108 Progetti unitari convenzionati nel sottosistema insediativo (UTOE) INS 2 · Colacchie nord (Bivio Montorgiali, Montorgiali, Pancole, Preselle) ... 151
Art. 109 Progetti unitari convenzionati nel sottosistema insediativo (UTOE) INS 3 · Trasubbie (Polveraia, Baccinello) ... 152
Art. 110 Progetti unitari convenzionati nel sottosistema insediativo (UTOE) INS 5 · Albegnese (Pomonte) ... 157
Capo II Piani Attuativi ... 159
Art. 111 Disciplina generale per i Piani Attuativi ... 159
Art. 112 Piano Attuativo Provinciale n. 159 Scansanese, località Case Santone, a Scansano (PA1.1) ... 160
Art. 113 Piano Attuativo via di Camparello, via Giacomo Puccini a Scansano (PA1.2) ... 161
Art. 114 Piano Attuativo via Centrale a Pancole (PA2A.1) ... 162
Art. 115 Piano Attuativo Provinciale n. 159 Scansanese, via Centrale, via dei Caseggiati a Pancole (PA2A.2) ... 162
Art. 116 Piano Attuativo via Valle Cupa a Pancole (PA2A.3) ... 163
Art. 117 Piano Attuativo Strada dei Puntoni a Pancole (PA2A.4) ... 164
Art. 117 bis Piano Attuativo Strada delle Miniere a Baccinello (PA3B.1) ... 165
Art. 118 Piano Attuativo a Cerreto Piano (PA6.1) ... 166
Art. 119 Piano Attuativo a Malluogo (PA.1) ... 167
Art. 120 Piani Attuativi approvati ... 168
Titolo XI Infrastrutture e beni soggetti a esproprio ... 169
Art. 121 Aree soggette a vincolo espropriativo ... 169

Parte I DISCIPLINE GENERALI

Titolo I Caratteri del Piano

Art. 1 Contenuti ed ambito di applicazione

1. Il Piano Operativo (PO) è atto di governo del territorio che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale. Esso è redatto secondo le disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica.
2. Il Piano Operativo approfondisce ed integra il quadro conoscitivo del Piano Strutturale, con gli studi e le indagini contenuti negli elaborati di cui al successivo art. 2 e con l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, effettuata ai sensi dell'art. 224 – Disposizioni transitorie - della Legge Regionale del 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio", in conformità alle disposizioni dell'art. 232 della stessa legge.
3. L'organizzazione delle presenti Norme è data dalle Parti, che corrispondono ai capitoli principali di cui si compongono le discipline del PO:

   - nella PARTE PRIMA, sono dettate le disposizioni generali del piano, valide a tempo indeterminato e per tutto il territorio comunale;

   - nella PARTE SECONDA è definita la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;

   - nella PARTE TERZA è definita la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, valida per cinque anni successivi all'approvazione del piano.

Art. 2 Elaborati costitutivi

1. Il Piano Operativo del Comune di Scansano è costituito dai seguenti gruppi di documenti:
   a) Progetto
   b) Fattibilità
   c) Valutazione
2. Gli elaborati di Progetto sono:

   - Guida alla lettura:
     Relazione illustrativa
     tavola PO Sintesi del progetto (scala 1:25.000)
   - Disciplina di piano:
     Norme Tecniche di Attuazione
     con Schede normative per edifici e complessi di pregio architettonico e rilevante valore storico-documentale
     tavole
     PO.01÷11 Aree urbane (scala 1:2.000, 11 tavole)
     PO.12÷13 Centri antichi (scala 1:1.000, 2 tavole)
     PO.14÷18 Territorio rurale (scala 1:10.000, 5 tavole).
3. Gli elaborati di Fattibilità degli interventi sono:

   - relazione
   - tavola Carta della fattibilità (scala 1:2.000, 9 tavole)
   - tavole di adeguamento al D.P.G.R. del 25/10/2011 n° 53/R
     Carta delle aree a pericolosità geomorfologica (scala 1:10.000, 6 tavole)
     Carta delle aree a pericolosità idraulica (scala 1:10.000, 6 tavole)
     Carta delle aree a pericolosità idraulica per le UTOE (scala 1:2.000, 16 tavole)
     Carta e sezioni per MOPS di I livello (scala 1:2.000, 9 tavole)
     Carta indagini (scala 1:2.000, 9 tavole)
     Carta delle aree con problematiche idrogeologiche (scala 1:10.000, 6 tavole)
   - studio idraulico di supporto:
     relazione idrologico-idraulica

tavole (abitati di Baccinello, Scansano, Pomonte e Montorgiali)
aree esondabili Tr 20, 30 e 200 anni
battenti per eventi con Tr 200 anni
battenti per eventi con Tr 30 anni
battenti per eventi con Tr 20 anni.

4. Gli elaborati di Valutazione sono:
   - Valutazione Ambientale Strategica: Rapporto Ambientale
   - Sintesi non tecnica
   - Valutazione di Incidenza.

Art. 3 Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, nelle Tavole del PO le Zone territoriali omogenee sono individuate attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla della zona è posizionata in basso a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), così come definite all'art. 2 del citato D.M.:

   - Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

   - Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.;

   - Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle precedenti zone B;

   - Zone D: le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;

   - Zone E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C e ad essi assimilabili;
   al loro interno sono identificate le zone E1 che corrispondono all'ambito appartenente ai Territori ad Elevato Rischio di Abbandono (T.E.R.A.), come individuato dal P.T.C. della Provincia di Grosseto.

   - Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

2. Nelle Tavole del PO, in scala 1:2.000 - attraverso una linea tratteggiata a puntini - si individua il perimetro dei *centri abitati*, distinto da quello del *territorio urbanizzato*, definito in via transitoria ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e riportato nella Tavola del Piano Strutturale in scala 1:25.000. Il *perimetro dei centri abitati*, comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, con esclusione degli insediamenti sparsi e delle aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione.
   Tale perimetro del centro abitato ha anche valore di centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L. 865/1971, mentre è da considerarsi distinto dalla perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.lgs. n. 285/1992 e s.m.i.

Art. 4 Misure di salvaguardia

1. Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014, fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il presente Piano Operativo. Non sono altresì ammessi interventi soggetti a SCIA che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del presente Piano Operativo.

   Sono fatte salve le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente non in contrasto con le presenti norme.

2. Sono inoltre fatti salvi i piani attuativi di iniziativa privata e i programmi aziendali approvati, ove sia già stata sottoscritta la relativa convenzione o l'atto d'obbligo alla data di adozione del presente Piano Operativo.
   Eventuali varianti ai piani attuativi ed a programmi aziendali vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo; non sono ammesse varianti che comportino un incremento delle quantità edificabili previste.
3. Restano infine esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo, così come le variazioni essenziali ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione per cui sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di approvazione del Piano Operativo e, nel caso di opere pubbliche, le varianti migliorative cioè per modifiche finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità.
4. Sono sempre ammessi, purché nel rispetto delle norme per l'integrità delle risorse e la difesa dal rischio:
   - gli interventi di pubblica utilità o di pubblico interesse proposti da Enti pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale;
   - gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico ed ambientale;
   - gli interventi di manutenzione della rete dei fossi atti a ridurre il rischio idraulico e gli interventi di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali;
   - gli interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non comportino modifiche sostanziali dei tracciati e non diano luogo ad alterazioni ambientali e paesaggistiche.
5. Tutti gli interventi dovranno comunque contribuire ad innalzare la qualità degli insediamenti e del territorio rurale ed alla tutela delle risorse del territorio attraverso:

   - un corretto rapporto con la struttura del tessuto urbano e con il patrimonio edilizio esistente,
   - il raccordo con i caratteri del paesaggio agrario e naturale,
   - un orientamento che favorisca l'ottimizzazione delle caratteristiche climatiche del luogo al fine del risparmio energetico,
   - la fruibilità degli spazi pubblici e collettivi,
   - la progettazione del verde e dei collegamenti pedonali.

Art. 5 Deroghe

1. Le prescrizioni contenute in tutti i documenti costitutivi del Piano Operativo, Tavole e Norme Tecniche di Attuazione, non ammettono deroghe, ad eccezione di quelle previste dalla legislazione urbanistica sovraordinata.

Art. 6 Rapporto con il Regolamento Edilizio

1. La disciplina del presente Piano Operativo è integrata da quanto prescritto dal Regolamento Edilizio comunale, fermo restando che in caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme e gli elaborati grafici del Piano Operativo prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.
2. Entro dodici mesi dall'adozione del Piano Operativo l'Amministrazione deve provvedere all'adeguamento alle Norme del Piano Operativo del Regolamento Edilizio che, ai sensi della normativa regionale, detta norme in materia di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza e persegue gli obiettivi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico.

Titolo II Usi

Art. 7 Distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il presente Titolo ed i Titoli VII, VIII e IX costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014, regolando i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni inedificati.
2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termine di Superficie Utile.

3. Sistemi, sottosistemi ed ambiti individuano le destinazione d'uso caratterizzanti, ammesse ed escluse, le eventuali loro quantità massime compatibili e le condizioni per la localizzazione di specifiche funzioni.
4. Le destinazioni d'uso ammesse dal PO fanno riferimento all'ambito di appartenenza dell'immobile o dell'unità immobiliare di cui ai successivi Titoli VII, VIII e IX. Quando nelle Tavole del PO oltre al riferimento all'ambito di appartenenza è indicata anche una sigla riferita ad una specifica funzione o sua articolazione (posizionata in alto a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), questa deve essere intesa come funzione ammessa in via esclusiva.

Art. 8 Destinazione d'uso attuale

1. La destinazione d'uso attuale di un immobile è l'utilizzazione conforme a quella risultante da:
   - atti pubblici;
   - atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore agli strumenti urbanistici comunali che stabiliscono le destinazioni;
   - nel caso di assenza dei suddetti atti o di loro indeterminatezza, la destinazione d'uso sarà definita dalla classificazione catastale, quale risulta alla data di entrata in vigore degli strumenti urbanistici comunali che stabiliscono le destinazioni d'uso.
2. Nel caso in cui l'uso attuale di un fabbricato o di una unità immobiliare contrasti con le destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo, sono ammessi, oltre che gli interventi rivolti al suo adeguamento allo stesso, quelli fino alla manutenzione straordinaria e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

Art. 9 Mutamento della destinazione d'uso

1. Il presente PO individua le attività insediate o insediabili nel territorio, che vengono ricondotte alle seguenti destinazioni d'uso principali:

   a) residenziale;

   b) industriale e artigianale;

   c) commerciale all'ingrosso e depositi;

   d) commerciale al dettaglio;

   e) turistico-ricettiva;

   f) direzionale e di servizio;

   g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

   Nei successivi articoli sono individuate le attività a cui si riferiscono le suddette destinazioni d'uso principali con esemplificate alcune loro articolazioni, che non devono essere considerate esaustive: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla definizione principale secondo il criterio dell'analogia.
2. In generale, quando non diversamente specificato, il passaggio dall'una all'altra attività all'interno dell'articolazione di ciascuna destinazione d'uso principale è sempre consentito, mentre sono considerati mutamenti rilevanti della destinazione d'uso e quindi soggetti alle specifiche prescrizioni delle presenti Norme, i passaggi dall'una all'altra delle categorie principali di cui al comma 1, con le seguenti eccezioni:

   a) esclusivamente al piano terra degli edifici negli ambiti U1 e U2 e purché non raggiungano la superficie utile prevalente del fabbricato, sono equiparate alle attività commerciali al dettaglio e quindi ritenute compatibili con la stessa destinazione d'uso:

   - le attività di artigianato di servizio, cioè l'attività artigianale diretta alla prestazione di servizi, che possono esser connessi sia alla cura della persona (attività di acconciatura ed estetica come ad es. attività di parrucchiere, barbiere, estetista, pedicure, ecc.), ovvero ad altri servizi (ad es., in ambito medicale, ottico, odontotecnico, oppure a servizi di autotrasporto merci e persone, di pulizia, di grafica e fotografia, edilizia e finiture edili, falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, ecc.);

   - le attività di artigianato artistico, che possono comprendere sia attività connesse a realizzazioni di opere di valore estetico (ad es. la lavorazione dei metalli preziosi o la creazione di ceramica d'arte), oppure alle attività di conservazione e restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al

patrimonio architettonico, bibliografico o archivistico del patrimonio artistico; le attività possono anche riguardare lavorazioni tipiche e tradizionali, o l'abbigliamento su misura;

- le farmacie;

b) sono equiparate alle attività direzionali e quindi ritenute compatibili con la stessa destinazione d'uso:

- i servizi privati costituiti da poliambulatori, ambulatori medici e veterinari e i servizi per il turismo e lo svago in genere.

3. Nei successivi articoli sono individuate le attività a cui si riferiscono le destinazioni d'uso principali, con esemplificate alcune loro articolazioni, che non devono essere considerate esaustive: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla definizione principale secondo il criterio dell'analogia.

Art. 10 Residenza

1. La destinazione d'uso residenziale (R) comprende, oltre alle abitazioni ordinarie, collegi e convitti e strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (*bed and breakfast*, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).
2. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo.
   Sono esclusi gli edifici rurali ad uso abitativo, i quali si considerano a tutti gli effetti ad uso agricolo.

Art. 11 Attività industriali ed artigianali

1. La destinazione d'uso per attività industriali ed artigianali (I) comprende:

   - Ii · fabbriche ed officine, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi connessi; laboratori artigianali in genere; magazzini, depositi coperti e scoperti (anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo);

   - Ia · impianti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata;

   - Id · cantieri edili;

   - Ir · impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali;

   - Is · artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici; sono di servizio se connessi alla cura delle persone e le abitazioni o ad altri servizi (ad es. attività di parrucchiere, estetista, pedicure, attività in ambito medicale, ottico, odontotecnico, servizi di pulizia, lavanderie, studi grafici e fotografici, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili, servizi di autotrasporto di merci e di persone, attività alimentare a produzione artigianale (ad esempio pasticcerie, rosticcerie, pizza al taglio), edilizia e finiture edili, falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, ecc.); sono di produzione di beni artistici se connesse a realizzazioni di opere di valore estetico (ad es. la lavorazione dei metalli preziosi o la creazione di ceramica d'arte), oppure alle attività di conservazione e restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio architettonico, bibliografico o archivistico del patrimonio artistico; le attività possono anche riguardare lavorazioni tipiche e tradizionali o l'abbigliamento su misura;

   - Ie · attività estrattive; i perimetri riportati nelle tavole del PO in scala 1:10.000 corrispondono alle prescrizioni localizzative del P.A.E.R.P. approvato con D.C.P. n. 47 del 27/10/2009:
   - Renai - Cod. PAERP 26 SG
   - Voltina - Cod. PAERP 27 CG
   - Lagacciolo - Cod. PAERP 4 A.

2. La localizzazione di nuove industrie a rischio d'incidente rilevante non è ammessa su tutto il territorio comunale.
3. La localizzazione di industrie insalubri di 1^ classe all'interno dei centri abitati è ammessa solo a condizione che siano adottate efficaci misure di protezione dall'inquinamento atmosferico.

Art. 12 Attività commerciali all'ingrosso e depositi

1. La destinazione d'uso per attività commerciali all'ingrosso e depositi (G) comprende attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali con deposito di merci a cielo aperto, attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, magazzini e depositi, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto. Consistono in attività dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande oppure in attività di magazzino o deposito, cioè finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio.
2. Sono compatibili con tali destinazioni e dunque ad esse assimilate ai fini della disciplina degli usi le attività di commercio al dettaglio non alimentari che richiedono ampie superfici di vendita o di magazzino come definite dalla L.R. 28/2005 e s.m.i., quali rivenditori di materiali edili, concessionari di auto e mezzi agricoli, vendita di mobili, ecc.

Art. 13 Attività commerciali al dettaglio

1. La destinazione d'uso per attività commerciali al dettaglio (C) comprende le attrezzature commerciali quali gli esercizi di vicinato e i pubblici esercizi (Ce), mercati, negozi, supermercati al dettaglio, attività di somministrazione alimenti e bevande, quali ristoranti, bar, tavole calde e simili, impianti per la distribuzione di carburanti (Cc), attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita, come definite all'art. 21 bis della L.R. 28/2005 e s.m.i. e quelle che svolgono in modo congiunto la vendita all'ingrosso ed al dettaglio dei prodotti elencati al comma 6, dell'art. 21 della stessa legge.
2. Sono attività commerciali di vendita della stampa quotidiana e periodica le attività definite e disciplinate al Capo IV del Titolo II della L.R. 28/2005, che possono essere esercitate in punti di vendita sia esclusivi che non esclusivi.
3. Per le nuove attività commerciali insediabili nel territorio comunale nel rispetto della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni stabilita dal PO dovranno essere rispettate le condizioni e le dotazioni minime previste dai successivi Titoli VII, VIII e IX e riferite all'ambito di appartenenza.

Art. 14 Attività turistico-ricettive

1. La destinazione d'uso per attività turistico-ricettive (T) comprende:
   - Tr · alberghi, residence, strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva;
   - Tc · campeggi.
2. Le strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità comprendono bar e ristoranti, ancorché non ad uso esclusivo dell'attività ricettiva, se inseriti all'interno del complesso degli immobili.

Art. 15 Attività direzionali e di servizio

1. La destinazione d'uso per attività direzionali e di servizio (D) comprende uffici privati in genere, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, assicurazioni, agenzie immobiliari e sedi di associazioni, studi professionali e altre forme assimilabili (poliambulatori, ambulatori medici e veterinari, centri *fitness*, istituti di bellezza, palestre e piscine private aperte al pubblico, …) e i servizi per lo spettacolo, il turismo e lo svago in genere.
2. La destinazione d'uso per attività direzionali e di servizio comprende inoltre gli usi riportati al successivo art. 17 quando non si tratti di attrezzature pubbliche o di uso pubblico e quando non si rientri nel caso di cui al comma 2 dello stesso articolo.

Art. 16 Attività agricole

1. La destinazione d'uso per attività agricole (A) comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile.
2. Sono attività agricole la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo, la silvicoltura, la raccolta dei prodotti del bosco e sottobosco, il vivaismo forestale in campi coltivati, gli allevamenti zootecnici, gli

impianti di acquacoltura ed ogni altra attività preordinata alla produzione di prodotti agricoli e zootecnici.

Art. 17 Attrezzature di servizio pubbliche

1. La destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche (S) comprende:

   - Su · servizi amministrativi (uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari);

   - Sb · servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo);

   - Sh · servizi per l'assistenza sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);

   - Sd · servizi culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni);

   - Ss · servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo della struttura;

   - Sr · servizi per il culto (chiese, seminari, conventi, complessi religiosi);

   - Sc · servizi cimiteriali (cimiteri, crematori e servizi ed attrezzature comunque connessi con la sepoltura); alla categoria appartengono anche i cimiteri per animali da affezione e servizi connessi (Sc1);

   - St · servizi tecnici (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici annonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi);

   - Sf · servizi sportivi coperti (palestre, piscine, campi coperti); rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto; possono comprendere eventuali attività commerciali (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, e servizi sociali e ricreativi (Ss);

   - Sa · impianti sportivi all'aperto; rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto; alla categoria appartengono anche i maneggi (Sa1) e le piste per modellismo (Sa2); possono comprendere costruzioni per gli impianti di servizio, servizi, spogliatoi, tribune, ecc. e attrezzature di svago e ristoro;

   - Sv · parchi e giardini pubblici o di uso pubblico; sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero; all'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, compresi i relativi impianti tecnologici ed i servizi complementari quali: chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla gestione di tali aree;

   - Svt · parchi territoriali;

   - So · orti urbani; sono aree caratterizzate da lotti privati o pubblici di limitata dimensione coltivati individualmente o collettivamente, compresi piccoli manufatti ad uso di rimessa;

   - Sz · piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane;

   - Sp · parcheggi pubblici a raso.

2. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche le attività private che offrano servizi o attrezzature analoghi a quelli pubblici e che comunque rivestano interesse pubblico, realizzate da associazioni e privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni.

   In tali aree gli interventi ammessi possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche da altri Enti pubblici o Enti legalmente riconosciuti, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, ecc. o da altri soggetti privati, anche eventualmente proprietari delle aree, i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune. Le nuove attrezzature – come individuate al comma 5 dell'art. 62 della L.R. 65/2014 - costituiscono opere di urbanizzazione secondaria.

3. Gli edifici e le aree di proprietà di Enti o Associazioni o privati che svolgono attività di interesse sociale, culturale, sanitario e assistenziale, sono assimilati ad edifici di interesse pubblico, pur non rientrando fra quelle computate ai fini del calcolo degli standard urbanistici. Sono ammesse le seguenti attività, anche gestite da privati, di interesse pubblico e/o collettivo:
   - circoli ed associazioni ricreativi e/o culturali;
   - centri e/o attrezzature sociali;
   - centri e/o attrezzature sanitarie e assistenziali;
   - strutture per il culto e/o centri parrocchiali;
   - sedi di associazioni onlus;
   - attrezzature sportive private;
   - residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza;
   - attrezzature per l'infanzia private (asilo, nido, ludoteca, ecc.);
   - parcheggi privati ad uso pubblico.
4. Il passaggio dall'una all'altra delle precedenti articolazioni interne alla destinazione d'uso S, ove tale destinazione d'uso esclusiva sia individuata nelle Tavole di PO, è ammesso senza comportare variante al presente Piano Operativo nei seguenti casi:
   - da servizi culturali (Sd) a servizi sociali e ricreativi (Ss) e viceversa;
   - da servizi tecnici (St) a servizi amministrativi (Su), servizi culturali (Sd), servizi sociali e ricreativi (Ss), servizi sportivi coperti (Sf).
5. Eventuali variazioni della destinazione d'uso vincolante a standard attribuita dal Piano Operativo ad immobili appartenenti al demanio o al patrimonio dello Stato o di enti parastatali, di enti pubblici economici di interesse statale, della Regione, di enti o aziende dipendenti dalla Regione, della Provincia, di enti o aziende dipendenti dalla Provincia, possono essere apportate solamente previa intesa con il soggetto proprietario.
6. L'Amministrazione Comunale potrà comunque utilizzare per attività scolastiche anche edifici esistenti che non siano compresi in aree con destinazione per attrezzature di servizio pubbliche.
7. In tutte le aree sono sempre ammessi le costruzioni ed i manufatti funzionali ai servizi di Protezione Civile.
8. Negli spazi destinati a parchi e giardini pubblici, a piazze ed a parcheggi sono ammessi costruzioni e manufatti funzionali allo svolgimento delle attività di fruizione collettiva e del tempo libero, ad un solo piano fuori terra, limitando comunque al massimo la riduzione delle superfici libere esistenti.
   Negli spazi destinati a parchi e giardini pubblici e a parcheggi è inoltre ammessa la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici per servizi e reti (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, ecc.).
9. Nelle aree pubbliche adiacenti alle aree per servizi cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione.
10. Eventuali aree da destinare a cimiteri per animali da affezione (Sc1) saranno individuate, previa verifica di idoneità da parte delle autorità sanitarie, in terreni di proprietà pubblica facilmente accessibili dalle aree urbane. L'Amministrazione Comunale provvederà a redigere un apposito Regolamento per la gestione del cimitero, che potrà essere affidata anche a soggetti privati.
11. Tutti gli spazi pubblici scoperti pavimentati devono essere prioritariamente realizzati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione ed il corretto deflusso delle acque meteoriche.
    Nel territorio rurale, in particolare, per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici si dovrà garantire la più possibile estesa permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici pavimentate che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche e si dovrà altresì garantire la compatibilità paesaggistica degli interventi, con colori e piantumazioni adeguate ai contesti di maggiore qualità paesaggistica.
    Per tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, recependo gli indirizzi del documento CE 2012 "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo".

Titolo III Interventi

Art. 18 Individuazione degli interventi

1. Si definisce *intervento* un evento intenzionale che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di diritto in un immobile. Gli interventi significativi dal punto di vista della pianificazione territoriale e urbanistica e delle procedure di controllo edilizio si distinguono in:

   - interventi edilizi, ossia tipi di intervento che determinano cambiamenti dello stato fisico di un immobile; i tipi di intervento edilizio sono definiti dalla legislazione nazionale e regionale vigente e sono ulteriormente specificati nel presente Piano Operativo ai successivi articoli;
   - interventi di trasformazione urbanistica, ossia atti che determinano cambiamenti dell'assetto urbano, con conseguenti modifiche anche nello stato di diritto dei suoli; sono interventi di trasformazione urbanistica quelli di nuova urbanizzazione, nonché quelli di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione di cospicui insediamenti con nuovi insediamenti e con diverse funzioni;
   - interventi di cambio d'uso, ossia che determinano modificazioni dello stato d'uso di un immobile, sia esso un edificio o un'area;
   - interventi che comportano significativi movimenti di terra, ossia le rilevanti modificazioni morfologiche del suolo non a fini agricoli ed estranei all'attività edificatoria.

2. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti le Tavole del PO riportano i limiti degli interventi ammessi nella *gestione degli insediamenti esistenti* attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'intervento è posizionata in basso a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), con riferimento allo specifico sottosistema o ambito di appartenenza ed in relazione all'eventuale pregio o valore storico-documentale attribuiti dal piano. Gli interventi di *trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio* sono individuati da apposita perimetrazione e sigla (di colore rosso) che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme.

3. Nel caso di pertinenze di edifici e manufatti destinati ad attività e attrezzature di servizio pubbliche, sempreché essi siano privi di particolare pregio o di valore storico-testimoniale, qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente ai limiti di intervento eventualmente definiti dal presente PO, si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività svolte.

4. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti di antica formazione per i quali sono definite discipline specifiche le Tavole del PO riportano, attraverso perimetrazione e sigla (di colore viola), il riferimento alla Scheda normativa, contenuta al Capo III del Titolo VII (per le aree urbane) oppure al Capo IV del Titolo IX (per il territorio rurale), nella quale sono individuati i limiti di intervento, in relazione al loro valore (storico-architettonico o storico-documentale).

5. Qualora per edifici, complessi e spazi aperti nel territorio rurale non sia riportata alcuna perimetrazione e sigla corrispondente ad un tipo d'intervento, si intendono ammessi tutti gli interventi definiti al Capo III del Titolo IX e riferiti al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, secondo la destinazione d'uso esistente.

   Nel caso di contesti identificati da perimetrazione di colore nero e sigla "ms-na" la definizione specifica degli interventi è rinviata all'elaborazione di una schedatura conoscitiva analoga a quella prodotta per la redazione del Piano Operativo, non essendo stato possibile effettuare il rilievo in quella sede in quanto non autorizzato da parte dei proprietari o loro referenti; fino ad allora per tali contesti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

   Analogamente per i contesti identificati da perimetrazione di colore nero e sigla "rc-nr" la definizione specifica degli interventi è rinviata all'elaborazione di una schedatura conoscitiva analoga a quella prodotta per la redazione del Piano Operativo, non essendo stato possibile effettuare il rilievo in quella sede in quanto non accessibili; fino ad allora per tali contesti sono ammessi esclusivamente interventi fino al risanamento conservativo (rc), senza cambio di destinazione d'uso.

6. Fermo restando quanto definito al precedente comma 4, ai fini delle presenti Norme l'ammissibilità di un intervento sul patrimonio edilizio esistente comporta l'ammissibilità degli interventi di minore entità che lo precedono nell'articolato che segue. Le tecniche del restauro e quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio nel risanamento conservativo sono comunque da osservare anche negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici per i quali il PO indica l'intervento di restauro (re) o di risanamento conservativo (rc).

7. Per tutti gli edifici, complessi o spazi aperti sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli volti all'eliminazione di barriere architettoniche, purché non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni oppure di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
8. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono consentiti con esclusione degli edifici di particolare valore per i quali il PO indica gli interventi di restauro e risanamento conservativo (re, rc) o di ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

Art. 19 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

1. Le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui alla L.R. 65/2014 e s.m.i.:

   a) non devono comportare trasformazione edilizio-urbanistica dei luoghi (art. 10 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.);

   b) devono essere destinati a soddisfare esigenze contingenti, quindi non perduranti nel tempo;

   c) devono avere caratteristiche (dimensionali, strutturali, ecc.) tali da consentire la facile amovibilità ed asportabilità;

   d) devono essere privi di fondazioni e di allaccio a pubblici servizi (acqua, luce, gas).

2. Fermo restando il rispetto delle eventuali ulteriori condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento alle categorie di intervento oppure a specifici contesti e/o edifici e complessi, le opere, gli interventi e i manufatti di cui al comma 1 non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi così come definiti dal Regolamento regionale nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni di seguito elencate:

   a) elementi di arredo da giardino - manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzate in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia -;

   b) barbecue o caminetti - strutture di piccole dimensioni, anche dotate di cappa per convogliare i fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi – con ingombro planimetrico massimo di 2 mq. per ogni unità immobiliare;

   c) gazebo e pergolati - manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento (tende avvolgibili e simili) -; sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale devono essere realizzati con materiali leggeri, quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta, dovendo portare esclusivamente il peso proprio; tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni verticali e non devono avere ingombro planimetrico superiore a 15 mq. per ogni unità immobiliare ed altezza superiore a 2,70 mq.; l'eventuale sporgenza dalla struttura portante (cornice) non deve essere superiore a 50 cm.;
   nel caso di attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi la realizzazione di manufatti di ombreggiamento per la sosta delle auto è consentita nella misura di 5,00x2,50 ml. per ogni addetto;

   d) piccoli depositi per attrezzi in legno - strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo - con superficie coperta massima di 12 mq. per ogni unità immobiliare e altezza massima di 2,20 ml.; la copertura deve essere realizzata in legno ed eventualmente rivestita in guaina ardesiata o tegole canadesi; nel caso di pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie massima complessiva di 50 mq.;

   e) pensiline poste sopra le porte di ingresso ed aperture in genere - strutture sporgenti a sbalzo dalla facciata degli edifici, con funzione di deflettore per la pioggia; con sporgenza massima dalla facciata di 1,50 ml. e larghezza non eccedente 50 cm. dai lati dell'apertura; tali strutture, che non possono avere caratteristiche proprie delle costruzioni edilizie, devono essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e facilmente amovibili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, e possono essere coperte con vetro, legno, tegole canadesi o policarbonato trasparente, escludendo comunque la lamiera, la plastica e la vetroresina di tipo ondulato;

   l'installazione di tali strutture è comunque esclusa nel caso di edifici per i quali sono previsti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a);

f) tende solari retraibili - strutture sporgenti a sbalzo al prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile -; tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, con forma aperta a falda obliqua, a capanna o cupola; le dimensioni di tali installazioni devono essere contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso.

L'installazione di tali manufatti è comunque consentita esclusivamente nelle aree di pertinenza degli edifici.

3. È comunque prescritto:

a) il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. n. 42/2004) per opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica;

b) il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore, per la realizzazione o l'installazione di opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo.

Art. 20 Manutenzione ordinaria

1. Sono gli interventi riguardanti la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; essi possono riguardare solo gli elementi di finitura e quelli tecnici, senza alterare gli elementi strutturali e architettonici, la divisione dei locali, le caratteristiche originarie e la destinazione.
2. Sono interventi di manutenzione ordinaria:
   - la riparazione e l'adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico-sanitari che non comportino la sostituzione degli impianti di trattamento dei liquami o la realizzazione *ex novo* dei medesimi;
   - la riparazione, l'integrazione e la sostituzione di protezioni, impianti e finiture degli edifici e loro pertinenze. Sono tali ad esempio la tinteggiatura, la riparazione e la sostituzione degli infissi e dei serramenti e delle recinzioni, senza modificarne i materiali, i colori, la forma e la dimensione;
   - la riparazione, l'integrazione e la sostituzione parziale degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini), senza modificare materiali e modalità di posa;
   - interventi volti al superamento delle barriere architettoniche senza alterazione della sagoma degli edifici e senza inserimento di elementi esterni.

   Ai fini delle presenti discipline, sono altresì da considerarsi come interventi di manutenzione ordinaria le opere di impermeabilizzazione in genere e il rinnovo, rifacimento o installazione di dispositivi isolanti delle coperture, ai fini dell'efficientamento energetico dell'edificio.
3. Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono interessare gli elementi strutturali degli edifici e non possono comportare modifiche o alterazione agli elementi architettonici e decorativi degli edifici, pertanto, nel caso di edifici per i quali sono previsti dal PO interventi di restauro e risanamento conservativo non è consentito:
   - il rifacimento degli intonaci con tecniche diverse da quelle originarie e l'utilizzo di guide o fasce per regolarizzarne la superficie e/o delle tinteggiature con coloriture e tonalità cromatiche contrastanti con l'immagine preesistente o consolidata;
   - la riparazione e il rifacimento di infissi ed inferriate con l'impiego di materiali, profilati, partiture e scansioni sensibilmente diversi da quelli originali o preesistenti consolidati;
   - smontaggio e rifacimento del manto di copertura con materiali diversi da quelli originali o preesistenti consolidati.

Art. 21 Manutenzione straordinaria

1. Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

2. Sono interventi di manutenzione straordinaria:
    - la realizzazione, il rinnovo, la riparazione, l'integrazione e la sostituzione di protezioni, impianti e finiture degli edifici esistenti e delle sistemazioni esterne, con altre comunque compatibili per tipi, materiali e colori con l'edificio ed il contesto, senza alterazione del carattere architettonico e decorativo dell'edificio, quali: rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, con caratteristiche diverse da quelle esistenti; sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse dall'esistente e messa in opera di infissi doppi e inferriate; realizzazione o modifica di recinzioni ed altre sistemazioni esterne;
    - la sostituzione e la realizzazione di servizi ed impianti per il miglioramento delle prestazioni degli edifici, quando questa ecceda i limiti della manutenzione ordinaria;
    - la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi ed altri sistemi di protezione delle murature controterra, senza variazione della quota del pavimento, per una larghezza non superiore a 0,80 ml.;
    - la riparazione e la sostituzione di singoli elementi strutturali, verticali e/o orizzontali, senza modifiche al sistema statico dell'edificio, modifica di quote, planimetrie e tipi;
    - la riparazione e la sostituzione di singole parti delle strutture orizzontali e di copertura, senza modifica di quote, sia d'imposta che di colmo e senza incremento di superficie utile o modifica alla sagoma dell'edificio;
    - la riparazione e la sostituzione dei complementi di struttura con materiali e tecniche di posa diverse da quelle esistenti, comunque compatibili per tipi, materiali e colori, con l'edificio ed il contesto;
    - il consolidamento di parti strutturali degli edifici con l'inserimento di nuovi elementi, senza modifiche al sistema statico dell'intero fabbricato, ma finalizzati al suo miglioramento;
    - la diversa distribuzione all'interno delle singole unità immobiliari, senza modifica del sistema strutturale, del tipo edilizio e dei caratteri distributivi funzionali dell'edificio, attraverso ad esempio: la modifica, l'apertura e la chiusura di porte; demolizione, ricostruzione e nuova realizzazione di tramezzi; adeguamento delle murature perimetrali ai fini della coibentazione termica ed acustica; consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifica di quota; rifacimento dell'orditura secondaria del tetto, con gli stessi materiali e senza modifiche di quota (d'imposta e di colmo);
    - la modifica o il rifacimento di volumi tecnici;
    - le opere indicate come manutenzione ordinaria, quando comportino modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici.
3. Tra gli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
4. Nel caso di edifici e complessi per i quali sono indicati gli interventi di restauro e risanamento conservativo (re, rc) gli interventi di manutenzione dovranno comunque essere realizzati nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali, così come specificato ai successivi artt. 22 e 23.

Art. 22 Restauro e risanamento conservativo

1. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio, ancorché recente, e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Per gli edifici per i quali il PO indica il tipo d'intervento restauro o risanamento conservativo anche gli interventi manutentivi (manutenzione ordinaria e straordinaria), definiti ai precedenti artt. 20 e 21, fermo restando le relative procedure abilitative, dovranno essere eseguiti con tecniche e modalità compatibili, a seconda delle opere previste e delle componenti edilizie interessate. In particolare le finiture e gli elementi decorativi dovranno essere conservati, recuperati e consolidati utilizzando tecniche tradizionali o comunque di cui sia dimostrata la compatibilità; un localizzato rifacimento sarà possibile solo in caso di documentata impossibilità tecnica alla conservazione e dovrà avvenire con materiali e tecnologie compatibili.

3. Nel rifacimento, nel ripristino e nella sostituzione con materiali tradizionali in pietra o laterizio dovranno essere impiegati prevalentemente materiali di recupero o del tipo fatti a mano.
4. Ai fini delle presenti Norme il Piano Operativo distingue gli interventi di restauro da quelli di risanamento conservativo.

Art. 23 Restauro (re)

1. Per restauro si intende l'intervento diretto sull'immobile attraverso un complesso di operazioni finalizzate al mantenimento dell'integrità materiale e al recupero dell'immobile, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali. L'intervento di restauro, previo giudizio storico-critico, deve rispettare gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche e dovrà utilizzare materiali e tecnologie compatibili, documentando e dimostrando in modo puntuale, in fase di progettazione, tali principi guida.
2. Per gli edifici, complessi e spazi aperti ai quali viene riconosciuto carattere architettonico e/o urbanistico particolarmente significativo e valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica (o di aggregazione) e testimonianza storica, facendo comunque salve eventuali ulteriori prescrizioni della competente Soprintendenza, valgono inoltre le seguenti precisazioni:
   - per il consolidamento strutturale, compresa la sostituzione di singoli elementi dei solai e delle coperture, nei casi di irreversibile degrado e senza modifica di nessuna quota, si devono utilizzare tecnologie la cui l'efficacia, durabilità e compatibilità chimico-fisica e meccanica con i materiali originari sia preventivamente comprovata e che non comportino aumento sostanziale dei carichi, evitando altresì la modifica delle strutture portanti mediante interventi sulle strutture stesse o l'inserimento di nuovi elementi che alterino lo schema statico dell'edificio;
   - sono da evitare le demolizioni di ampliamenti e parti edilizie aggiunte, ad eccezione di superfetazioni che per materiali e tecniche costruttive risultino incongrue e non compatibili con il manufatto da tutelare;
   - non è ammesso modificare l'impianto tipologico esistente, compresi spazi distributivi e corpi scala, mentre è ammessa l'episodica realizzazione di tramezzature e di porte interne, per documentate esigenze e mai in modo sistematico;
   - non sono ammesse nuove aperture sui prospetti ovvero modifica a quelle esistenti, salvo la riapertura di vani erroneamente chiusi ed a seguito di idonea documentazione storica;
   - le finiture e gli elementi decorativi dovranno essere conservati, recuperati e consolidati utilizzando tecniche tradizionali o comunque di cui sia dimostrata la compatibilità, un localizzato rifacimento sarà possibile solo in caso di documentata impossibilità tecnica alla conservazione e dovrà avvenire con materiali e tecnologie compatibili.

Art. 24 Risanamento conservativo (rc)

1. Sono gli interventi volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. La possibilità di cambio di destinazione degli edifici per i quali è prescritto il tipo di intervento di risanamento conservativo dovrà comunque assicurare la conservazione dei caratteri architettonici originari, escludendo quelle utilizzazioni che risultino incompatibili con la conservazione. Pertanto i lavori di adattamento dovranno essere limitati al minimo, conservando scrupolosamente i caratteri formali e decorativi ed evitando alterazioni all'individualità tipologica, all'organismo spaziale, agli elementi strutturali e costruttivi ed alle caratteristiche distributive.
2. Non sono consentiti ampliamenti volumetrici fatta eccezione per i casi di cui al punto h del comma 3 del presente articolo.
3. Per i manufatti ed i complessi edilizi di tipo tradizionale riconosciuti di valore storico-testimoniale per i quali il PO limita il tipo di intervento al risanamento conservativo sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione o al recupero dei caratteri storici, architettonici ed ambientali, mediante il consolidamento e l'integrazione degli elementi costitutivi degli edifici, con le seguenti prescrizioni e purché sempre riferite ad uno stato di rilievo e di degrado perfettamente documentato:

   a. strutture orizzontali - Non dovranno essere modificate le caratteristiche e le tecniche costruttive dei solai interni. In linea generale, allo scopo di eliminare l'umidità nelle murature dei piani terreni e seminterrati, è ammessa la formazione di scannafossi aerati purché realizzati in modo da non alterare il

rapporto tra edificio e terreno circostante e coperti mediante formazione di sovrastante pavimentazione adeguata al resto delle finiture, con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento.

b. strutture verticali - Non dovrà essere alterato l'assetto delle strutture murarie verticali. La realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue; l'inserimento di nuovi collegamenti verticali non dovrà modificare né interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio; non è ammessa la realizzazione di nuove scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza.

c. assetto distributivo e tipologico - La suddivisione dell'organismo edilizio in più unità immobiliari è ammissibile, qualora gli interventi edilizi siano limitati e non comportino alterazioni delle parti comuni, dei prospetti, degli elementi strutturali. Non sono perciò ammesse l'apertura di nuove porte d'ingresso o la realizzazione di nuovi corpi scala, salvo che nei casi di ripristino di assetti preesistenti e di quelli di cui al precedente punto b. Non sono neppure ammessi frazionamenti che compromettano i caratteri architettonici di locali o di spazi di dimensione o di ruolo significativi o che presentino apparati decorativi unitari.

d. strutture di copertura - Non dovranno essere modificate le caratteristiche costruttive delle strutture di copertura, nonché la geometria e la quota d'imposta e di colmo, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale (ad esempio doppia orditura lignea e pianelle in cotto). Non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (terrazze a tasca, abbaini, ecc.), fatta eccezione per piccoli lucernari piani con funzione di ispezione della copertura stessa (art. 9 del D.G.P.R. 18/12/2013, n. 75/R), da posizionare sulle falde visivamente meno esposte. Dovranno essere mantenute e consolidate le gronde esistenti, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale. Dovrà altresì essere mantenuto il tipo di manto esistente, qualora corrisponda ad una tipologia originaria o comunque tradizionale, reintegrando i pezzi danneggiati con altri dello stesso tipo, mentre in caso di presenza di elementi e materiali incongrui, si dovrà ripristinare il tipo di manto tradizionale (es. coppi e embrici).

e. prospetti - Gli interventi devono comportare la salvaguardia dei fronti e prospetti di carattere unitario e compiuto, non sono ammesse nuove aperture, ovvero modifiche a quelle esistenti, salvo la riapertura di vani precedentemente chiusi. Gli interventi potranno altresì prevedere l'adeguamento o la modifica delle aperture realizzate in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario e comunque sulla base di adeguata documentazione storica. Sulle facciate non è ammesso introdurre elementi come logge, porticati, pensiline, tettoie in aderenza, scale esterne, balconi o altre strutture in aggetto rispetto al corpo dell'edificio. Non sono ammesse tettoie anche se non in aderenza all'edificio.

f. elementi decorativi - Dovranno essere conservati e/o riportati allo stato originario tutti gli elementi decorativi esistenti ed ogni altro elemento della facciata che abbia assunto valore storico o ambientale, che faccia parte integrante dell'organismo edilizio (cornici, davanzali, marcapiani, fregi, cornicioni, modanature, riquadrature, grigliati in mattoni, graffiti, targhe, elementi in ferro battuto o ghisa, bugnato di facciata e di spigolo, lesene, tabernacoli, lapidi, decorazioni dipinte, stemmi, rilievi, parapetti, membrature varie, ecc.), anche facendo riferimento a tracce parziali o documentazioni, anche fotografiche, purché attendibili.

g. intonaci e coloriture esterne - La finitura esterna dell'edifico deve essere coerente con il carattere originario e la tipologia dello stesso; non è permesso asportare o non ripristinare l'intonaco su intere pareti o porzioni di esse, al fine di creare paramenti faccia a vista o "finto rustico" che non facciano parte della tradizione edilizia locale. Per gli intonaci non sono ammesse finiture al quarzo, patinate, spatolate o impropriamente "rustiche".

h. infissi esterni – Gli infissi devono essere impostati, di norma, sul filo interno della mazzetta, salvo i casi nei quali siano originariamente presenti soluzioni diverse; per grandi aperture e situazioni architettoniche particolari, è ammessa la formazione di infissi in ferro verniciato, sempre posti a filo interno della mazzetta, con vetri trasparenti.

Non è consentita la chiusura di tettoie, logge e porticati al piano terra, né con pareti, né con infissi, mentre è ammessa l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura, nel caso di logge e porticati ai piani superiori e nel caso di locali chiusi da elementi architettonici comunque assimilabili a superfici parietali, quali "mandolati" o "grigliati" in laterizio ed è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale, comunque dall'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno; il tamponamento parziale o totale dei "mandolati" non è consentito se ciò comporta la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti.

Sono vietate le ferrature "in stile", le suddivisioni "all'inglese", le controfinestre e le controporte sul filo esterno del muro.

i. dispositivi di oscuramento – Nei sistemi di oscuramento degli infissi di tipo tradizionale deve essere privilegiata la soluzione a scuri interni; altre tipologie sono ammesse solo se congrue con le originarie caratteristiche e se già precedentemente presenti nell'edificio oggetto di intervento, quando facciano parte di una consolidata e definitiva configurazione architettonica; anche nel caso degli infissi in metallo per grandi aperture e mandolati, come prima descritti, eventuali sistemi di oscuramento dovranno essere posizionati all'interno. Non sono consentite le serrande avvolgibili e le saracinesche metalliche, fatta eccezione per le aperture dei fondi a piano terra in ambito urbano.

j. impianti tecnologici - Gli interventi possono comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare la sagoma esistente, la Superficie Utile Lorda e la quota degli orizzontamenti e della copertura; il rinnovo e l'installazione di impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, ecc.) deve avvenire senza alterazione sensibile dei prospetti e delle coperture, adottando i necessari accorgimenti tecnici utili a ridurre l'effetto dell'installazione degli elementi impiantistici; in particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari e altri elementi impiantistici dotati di particolare visibilità essi dovranno mimetizzarsi con la colorazione delle coperture o delle pareti ed essere collocati su falde o fronti secondari, evitando di impegnare vedute panoramiche; pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità motocondensanti, non dovranno essere installati su falde e fronti principali; l'installazione, ove indispensabile, dovrà essere studiata in modo da non interferire con l'impaginato e la caratterizzazione dei prospetti.

k. **spazi aperti** - Gli interventi sugli spazi aperti (giardini, aie, orti, ecc.), devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo ad elementi quali pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, filari, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Il rifacimento e la manutenzione degli stessi deve prevedere di utilizzare materiali e tecnologie quanto possibile simili a quelli originari. Non sono ammesse suddivisioni degli spazi aperti esterni costituenti pertinenza degli organismi edilizi di origine rurale, sia interni, che esterni all'edificio o al complesso edilizio (giardini, aie, cortili, orti, ecc.). Nuove pavimentazioni sono ammesse su superfici unitarie e regolari, in lastronate tipiche della tradizione locale (con esclusione di mattonelle in cemento, elementi autobloccanti in cemento, massetti di calcestruzzo a vista, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e materiali estranei alla tradizione locale come ad esempio il porfido) o in mezzane o sestini, oppure in legno ed altri materiali anche contemporanei, purché compatibili. Gli interventi devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale, tenendo altresì conto delle indicazioni riferite a sottosistemi, tessuti ed ambiti.

l. **manufatti pertinenziali originari** - Eventuali annessi minori pertinenziali originari del complesso edilizio, se di valore storico-testimoniale, quali locali ricovero addossati o separati dall'edificio principale, stalletti in muratura, tettoie, converse, forni, vasche, pozzi, ecc., devono essere mantenuti o ripristinati nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive originarie; se di nessun valore e nel caso in cui siano realizzati con materiali precari o incongrui, purché legittimi, possono essere demoliti a e ricostruiti come superfici non residenziali (Snr) a parità di volume nel lotto di pertinenza, anche in diversa collocazione, purché finalizzata alla complessiva razionalizzazione ed al riordino degli spazi e delle funzioni pertinenziali.

4. Con gli interventi di risanamento conservativo sono consentiti il consolidamento ed il ripristino delle parti crollate o demolite, utili a ricostruire l'integrità dell'organismo edilizio, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti, sulla base dei residui murari esistenti e sulla base di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica originaria, da realizzarsi con tecniche e materiali uguali a quelli presenti nell'organismo edilizio rilevato. Si può altresì procedere all'eliminazione degli elementi non coerenti all'organismo edilizio, con la demolizione delle eventuali superfetazioni e di altri volumi incongrui e la loro ricostruzione più appropriata, nella stessa sagoma e volume, con stessa SUL demolita, da realizzarsi con tecniche costruttive e materiali tradizionali.

5. In edifici che ne offrono la possibilità, è consentita la realizzazione soppalchi, che dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura, preferibilmente riferibili allo stesso tipo edilizio (annesso rustico, fienile, opificio, ecc.) e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in altri materiali moderni, comunque leggeri e non invasivi; il soppalco e le eventuali nuove scale di accesso allo stesso dovranno essere fisicamente e formalmente elementi giustapposti e distinti dall'organismo originario e potranno svilupparsi per una superficie complessiva massima pari al 50%

della superficie del locale nel quale si realizza l'intervento e con almeno un lato completamente aperto su questo.

Art. 25 Ristrutturazione edilizia

1. Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. In considerazione delle opere specificamente ammesse, in funzione delle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, la categoria della ristrutturazione edilizia è articolata in più sottocategorie, come esplicitate negli articoli seguenti.
3. Sono sempre ammessi in tutte le sottocategorie nelle quali è articolata la ristrutturazione edilizia:
   - gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei diversamente abili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti, anche in deroga al tipo di intervento individuato dal presente Piano Operativo;
   - nelle aree urbane la realizzazione di nuove autorimesse interrate da realizzarsi nel lotto di pertinenza o in aree esterne al fabbricato, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento e con caratteristiche tali da essere escluse dal computo della SUL;
   - nel territorio rurale, la realizzazione nel resede di autorimesse pertinenziali totalmente interrate esclusivamente nel caso in cui, in ragione del dislivello dei vari punti della quota originaria dello stato dei luoghi, il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi, né tantomeno di rampe, comunque vietate, e purché con caratteristiche tali da essere escluse dal computo della SUL e con superfici non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio definite all'art. 31 delle presenti Norme;
   - gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
   - la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente con dimensioni commisurate alle reali necessità correlate ad interventi riguardanti la modifica di impianti;
   - la demolizione senza ricostruzione di parti dell'edificio o dell'intero fabbricato;
   - la fedele ricostruzione di edifici crollati per cause di forza maggiore, entro dieci anni dall'evento calamitoso.

Art. 26 Ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a)

1. Allo scopo di salvaguardare il valore storico-documentale ed eventuali elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo, gli interventi di ristrutturazione edilizia limitata di tipo a dovranno essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi e rispettare le seguenti prescrizioni:
   - non modificare la sagoma del fabbricato, fatti salvi l'introduzione di elementi di isolamento nelle coperture e l'adeguamento alle vigenti norme antisismiche, la realizzazione di volumi tecnici e di opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche e la realizzazione di portici, costituiti da pilastri in muratura tradizionale e copertura a falda inclinata con orditura in legno e manto in coppi ed embrici, per una Superficie Coperta aggiuntiva non superiore al 30% della Superficie Coperta esistente;
   - non incrementare la Superficie Utile Lorda, ad eccezione dei casi conseguenti alla realizzazione delle opere ammesse dal presente PO;
   - non comportare demolizioni, anche se parziali, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di limitati interventi di demolizione/ricostruzione anche al fine di una ricomposizione volumetrica più consona e compatibile con i caratteri dell'edificio originario;
   - non alterare in modo sostanziale il funzionamento statico dell'edificio, se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti;
   - non modificare le caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali; è ammesso un modesto cambiamento della quota di calpestio al piano terra, fino ad un massimo di 30 cm., finalizzato al rispetto delle norme igienico-sanitarie ed il rifacimento dei solai a quote lievemente

diverse da quelle originarie, nel limite comunque di 15 cm., tale da non produrre cambiamenti nei prospetti ed unicamente a condizione che non siano presenti elementi di pregio meritevoli di tutela (volte, marcapiani, mensole, ecc.);
- la realizzazione di soppalchi e di eventuali nuovi orizzontamenti, così come di nuove strutture di collegamento verticale interne, è comunque subordinata all'impiego di tecnologie leggere, che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- non realizzare nuove scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza;
- introdurre nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti esclusivamente a condizione che siano salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio e purché diano luogo ad una soluzione coerente con la tipologia e i caratteri architettonici dell'edificio, secondo moduli di partitura analoghi a quelli dello stesso edificio o agli edifici di interesse storico-testimoniale dello stesso contesto di riferimento e senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente; non sono consentite nuove aperture per illuminare e/o areare i locali di servizio e/o accessori della residenza;
  sono in ogni caso consentiti gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate, conservando forma, dimensioni e posizione originarie;
- non comportare la chiusura di tettoie, logge e porticati al piano terra, né con pareti, né con infissi, mentre è ammessa l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura, nel caso di logge e porticati ai piani superiori e nel caso di locali chiusi da elementi architettonici comunque assimilabili a superfici parietali, quali "mandolati" o "grigliati" in laterizio ed è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale, comunque dall'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno; il tamponamento parziale o totale dei "mandolati" non è consentito se ciò comporta la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti;
- non realizzare balconi, terrazzi a tasca o abbaini, né pensiline;
- limitare la realizzazione o la modifica di eventuali lucernari in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; essi non devono interferire con le strutture principali di copertura e le loro dimensioni non possono comunque essere superiori a due ordini dell'orditura secondaria originale; devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;
- tutelare le caratteristiche degli spazi aperti ed in particolare nelle pavimentazioni di nuova realizzazione impiegare materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto e non realizzare recinzioni che frazionino aree di pertinenza originariamente unitarie.

2. La ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), in aggiunta a quanto già definito per il risanamento conservativo (rc), consente:

   - modifiche ai collegamenti verticali interni, nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale;
   - gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque separato dallo stesso, compresa la demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento; modalità costruttive, tecniche e caratteristiche dei materiali, anche di finitura, devono risultare dello stesso tipo di quelli dell'edificio principale originario, esclusivamente fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Art. 27 Ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b)

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) quelli che comportano la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari e che possono comportare anche modifiche dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali.

2. In aggiunta a quanto previsto dalla ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), la ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) può comportare i seguenti interventi, che possono determinare incremento della Superficie Utile Lorda, purché senza modifica della sagoma dell'edificio:

   - le modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, comprese le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di materiali e tecniche diverse da quelle esistenti;
   - le modifiche ai collegamenti verticali;
   - la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
   - le modifiche dei prospetti;

- la realizzazione di lucernari;
- gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, anche in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio medesimo, compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento.
- la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

3. Per gli edifici principali con destinazione d'uso residenziale è inoltre consentita la realizzazione al piano terra di portici o tettoie per una Superficie Coperta aggiuntiva non superiore al 30% della Superficie Coperta complessiva esistente.

4. Negli edifici per i quali gli interventi sono consentiti fino alla ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b), è altresì ammessa, quale ampliamento volumetrico comportante incremento della Superficie Utile Lorda, la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime; tale intervento è alternativo e non cumulabile con le addizioni volumetriche di cui al successivo comma 5.

5. La ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) consente infine, nel caso di edifici a destinazione residenziale, i seguenti interventi che comportano la realizzazione di addizioni volumetriche, al di fuori della sagoma esistente:

   a) per tutte le tipologie edilizie residenziali è consentita la soprelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 100 cm., per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari a:
   - 2,70 ml., al fine di renderlo abitabile;
   - 2,40 ml. al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.

   Tali soprelevazioni sono consentite purché riguardino l'intera copertura dell'edificio, non modifichino la tipologia della copertura e che l'intervento sia realizzato contemporaneamente in ogni sua parte. In particolare, per le case bi-familiari con tipologia a terra-tetto l'intervento è subordinato ad un progetto che coinvolga entrambe le proprietà in modo da non creare discontinuità della copertura.

   b) per edifici residenziali di massimo due piani con giardino sono consentiti ampliamenti fino ad un massimo di 30 mq. di SUL per ogni unità immobiliare, senza incremento dell'altezza massima esistente; tali interventi devono essere coerenti con la tipologia e i caratteri dell'edificio oggetto dell'ampliamento.

   Gli interventi di cui ai punti a) e b) sono tra loro alternativi e non cumulabili.
   Le addizioni volumetriche di cui al punto b) sono da intendersi escluse nel caso di cambio d'uso a residenza di edifici strumentali agricoli o comunque con uso di rimessa e deposito.

Art. 28 Ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c)

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) quelli che possono comportare, oltre a quanto già indicato per la ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b), la demolizione e ricostruzione comunque configurata, purché non comportante incremento di volume, e la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti eseguita con contestuale incremento di volume, con diversa sagoma, articolazione, collocazione, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione (nel territorio rurale tale condizione è da intendersi come mantenimento dello stesso ambito di stretta pertinenza dell'edificio preesistente).

2. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale è consentito l'incremento della SUL fino ad un massimo del 20% di quella originaria riferita all'edificio principale e comunque non oltre i 70 mq. di ampliamento, purché sia garantito:

   - l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, tali da raggiungere almeno una classe energetica superiore a quella obbligatoria per legge;

   - il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;

   - il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 1 mq./10 mc. e comunque almeno pari ad un posto auto per ogni unità immobiliare risultante.

L’altezza massima del nuovo edificio è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

3. Esclusivamente per gli edifici residenziali nel territorio rurale (abitazioni civili o rurali), nel caso in cui nell’ambito di stretta pertinenza siano presenti volumi secondari, quali depositi, locali di servizio e ricoveri, è consentita la loro demolizione e ricostruzione anche in ampliamento all’edificio esistente. Essi potranno essere accorpati all’edificio principale come SUL residenziale fino al 50% del loro volume e comunque fino ad un massimo di 50 mq. di SUL, al cui raggiungimento possono concorrere le addizioni volumetriche del precedente comma, con il restante 50% del volume ricostruito per superfici accessorie (Snr).

   L’intervento di accorpamento dei volumi secondari all’edificio principale residenziale esclude la possibilità degli altri interventi di addizione volumetrica e di incremento dei volumi pertinenziali.

   Gli ampliamenti così ottenibili dovranno essere coerenti con la tipologia e la forma dell’edificio esistente e comunque essere l’esito di una ristrutturazione complessiva dell’organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l’eliminazione di tutti gli elementi incongrui.

   L’altezza massima è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

4. Per gli edifici con destinazione d’uso ad attività turistico-ricettive per i quali sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) è consentito l’incremento della SUL fino ad un massimo del 20% di quella esistente, anche con addizione volumetrica, con un’altezza massima di 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

5. Per gli edifici con destinazione d’uso ad attività commerciali al dettaglio e ad attività direzionali e di servizio o con destinazione d’uso mista (comprendente destinazioni quali: attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici, attrezzature di servizio pubbliche e residenza) per i quali sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) è consentito l’incremento della SUL fino ad un massimo del 20% di quella esistente, anche con addizione volumetrica, con un’altezza massima di 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

6. Per gli edifici con destinazione d’uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all’ingrosso e depositi localizzati nelle aree urbane per i quali sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) è ammesso l’incremento della SUL entro un Rapporto di Copertura massimo complessivo risultante massimo del 60%, anche con addizione volumetrica, con un’altezza massima di 10,50 ml.
   È altresì consentita la realizzazione di tettoie, anche in aderenza all’edificio principale, di qualsiasi materiale, purché sempre entro il limite di un Rapporto di Copertura massimo complessivo risultante massimo del 60% e di un’altezza massima di 10,50 ml.

7. Per gli edifici con destinazione d’uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all’ingrosso e depositi localizzati nel territorio rurale per i quali sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) è ammesso l’incremento della SUL fino ad un massimo del 20% di quella esistente, anche con addizione volumetrica, nel rispetto dell’altezza esistente.
   È altresì consentita la realizzazione di tettoie, anche in aderenza all’edificio principale, di qualsiasi materiale, fino ad un massimo del 20% della Superficie Coperta complessiva.

Art. 29 Nuova edificazione

1. Sono interventi di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli citati ai precedenti articoli.

2. Sono comunque da considerarsi interventi di nuova edificazione:
   - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati;
   - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
   - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
   - l’installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
   - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

3. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono definiti ai Titoli IX e X.

Art. 30 Ristrutturazione urbanistica

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica consistono in un insieme sistematico di opere rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre soggetti alla preventiva approvazione di un piano attuativo.

Art. 31 Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggi ad uso privato pertinenziali è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:

   a) *nuova edificazione*;

   b) *ristrutturazione urbanistica*;

   c) *ristrutturazione edilizia* di edifici esistenti comportante incremento di Superficie Utile Lorda (SUL);

   d) *manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia* se comportanti aumento di carico urbanistico (aumento delle unità immobiliari e/o mutamento di destinazione d'uso).

   La verifica delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale non è comunque dovuta per i nuovi esercizi di vicinato derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti.

2. La realizzazione di superfici a parcheggio, coperte o scoperte, legate da vincolo pertinenziale all'edificio, ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, deve rispettare i seguenti rapporti minimi:

   - per la *nuova edificazione* e la *ristrutturazione urbanistica* in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di volume della costruzione e comunque in misura non inferiore ad un posto auto per ogni nuova unità immobiliare residenziale prevista;

   - per la *ristrutturazione edilizia* con incremento di SUL, solo nel caso in cui l'ampliamento superi 40 mq. di SUL, nella misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di volume aggiunto e comunque nella misura minima di un posto auto ogni 120 mc.;

   - per la *manutenzione straordinaria,* il *risanamento conservativo* e la *ristrutturazione edilizia* comportanti aumento del carico urbanistico, in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. e comunque in misura non inferiore a:

     · in caso di destinazione d'uso residenziale, un posto auto per ogni nuova unità immobiliare prevista;

     · in caso di destinazione d'uso direzionale e di servizio o commerciale, tre posti auto ogni 100 mq. di SUL;

     · in caso di destinazione d'uso industriale e artigianale, un posto auto ogni 100 mq. di SUL;

     · in caso di destinazione d'uso turistico-ricettiva, due posti auto ogni 100 mq. di SUL.

3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente i nuovi posti auto potranno essere ricavati all'interno delle aree a parcheggio esistenti, nel caso in cui queste abbiano una superficie maggiore di 1 mq. ogni 10 mc. in rapporto alla volumetria esistente. I nuovi spazi per la sosta, nel caso in cui non sia possibile realizzare i parcheggi privati nell'area di pertinenza dell'edificio, possono essere reperiti anche in altre aree, entro un raggio di 150 ml. dall'edificio interessato dal progetto.
4. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione, di cui alla L.R. 28/2005 (Codice del Commercio) e s.m.i., è prescritto in tutto il territorio comunale, ad eccezione delle zone A di cui al D.M. 1444/1968, per gli esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso, derivanti dai seguenti interventi:

   - nuova edificazione
   - ristrutturazione urbanistica
   - ristrutturazione edilizia di edifici esistenti comportante incremento di volume
   - mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale;
   - ampliamento della superficie di vendita di esercizi commerciali esistenti.

Le dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione per i nuovi esercizi di vicinato derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti potranno essere reperite anche in aree limitrofe all'intervento e non gravate da standard pubblici o privati, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi.
I parcheggi di relazione, comunque distinti dai parcheggi pubblici, devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti, pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.
I parcheggi di relazione sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio di relazione e purché collegata all'esercizio commerciale con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nell'accertata impossibilità di reperire le aree per i nuovi parcheggi richiesti, neppure ricorrendo all'utilizzo di aree limitrofe all'intervento, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi sulla base di una stima prodotta dai competenti uffici comunali o con le procedure previste da apposito regolamento comunale.

Titolo IV Vincoli, tutele sovraordinate e fasce di rispetto

Art. 32 Beni paesaggistici

1. Il PO, in conformità con quanto stabilito dalla disciplina del PIT/PPR, salvaguarda i beni paesaggistici soggetti a tutela. Sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004, gli immobili e le aree del Comune di Scansano sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 143 e 156 e per i quali si osservano le prescrizioni del PIT/PPR.
   Per tali ambiti e comunque sui beni paesistici assoggettati alle disposizioni del D.lgs. 42/2004 le modalità di rilascio delle autorizzazioni di tipo ambientale sono regolate dalla legge.
2. Non è comunque richiesta l'autorizzazione paesaggistica:
   a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
   b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
   c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

Art. 33 Siti di importanza regionale

1. Per le aree comprese nel SIR SIR-SIC-ZPS codice 121 "Medio Corso del Fiume Albegna" (IT51A0021) e nel SIR-sir codice B22 "Torrente Trasubbie" (IT5190103), il PO fa propri gli obiettivi e le norme di tutela e conservazione previsti dalle Direttive 92/43/CEE (Habitat) e 79/409/CEE (Uccelli), dalla D.G.R. n. 644/2004 (norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei Siti di importanza regionale) e dalla D.G.R. n. 454/2008 (criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione).
2. Per limitare l'impatto causato da infrastrutture e attività ricreative, dovranno essere previsti, con il supporto di ulteriori atti di governo del territorio:

   - la regolamentazione della circolazione su strade ad uso forestale e della loro gestione;

   - la regolamentazione delle attività sportive e di tempo libero quali in particolare quelle svolte mediante deltaplano o parapendio;

- la localizzazione di eventuali aree di sosta lungo le strade ed i sentieri di accesso al sito e la razionalizzazione del carico turistico;

- il mantenimento (anche in caso di interventi edilizi o forestali) delle strutture esistenti, naturali e artificiali, utilizzate o potenzialmente sfruttabili da specie animali per il ricovero, la riproduzione o lo svernamento (alberi cavitati, ruderi, solai, ecc.).

3. Qualsiasi piano, progetto o intervento – quando non escluso dal piano di gestione – ricadente in area SIR deve essere sottoposto alla procedura di Valutazione di Incidenza (VINCA). La valutazione di incidenza può essere richiesta dall'Amministrazione Comunale anche per interventi che, sviluppandosi in aree contermini, ma esterne al sito, possono comportare ripercussioni sullo stato di conservazione degli habitat protetti.
4. Specifiche indicazioni di salvaguardia e miglioramento di specie ed habitat di interesse comunitario e regionale del SIR dovranno integrare i contenuti dei Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Art. 34 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. Su ambedue le sponde dei corsi d'acqua è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml. a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati. Questa fascia oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale serve a garantire la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche e a facilitare le operazioni di manutenzione.
2. Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, si applicano le seguenti disposizioni:
   - è vietato qualsiasi tipo di edificazione e saranno consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature;
   - è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopedonali e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
   - sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale;
   - è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, all'interno del corpo idrico; sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento;
   - i lavori di ripulitura e manutenzione fluviale potranno essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e, in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.
3. L'Amministrazione Comunale potrà prevedere forme di incentivazione per la delocalizzazione delle strutture presenti nella fascia di rispetto, al fine di garantire l'efficienza della rete idraulica, facilitare le operazioni del servizio di piena, di polizia idraulica, oltre che di protezione civile. Similmente, nelle aree ricadenti in pericolosità idraulica molto elevata saranno da prevedersi forme di incentivazione per la delocalizzazione delle eventuali attività che interferiscano con il libero deflusso delle acque creando situazioni di rischio.
4. Dovranno essere privilegiati interventi di ripristino delle sponde e di rinaturalizzazione degli alvei con l'eliminazione graduale delle pareti cementificate, eccetto che nelle aree ad alto rischio idraulico dove sia inevitabile il mantenimento di una portata elevata; in ogni caso dovrà essere garantita la continuità della copertura vegetale al fine di aumentare l'ombreggiamento del corso idrico e quindi ridurre al minimo la crescita algale ed i conseguenti effetti dell'eutrofizzazione delle acque; sono ammesse sistemazioni di sponda tramite l'uso delle tecniche dell'ingegneria naturalistica, supportate da adeguate valutazioni di inserimento nell'ambiente circostante; sono in generale da prevedere soluzioni di consolidamento delle sponde con sistemazioni a verde o con materiali che permettano l'inerbimento ed il cespugliamento.

Art. 35 Fasce di rispetto stradale

1. Sono le aree poste ai lati delle strade e costituiscono aree per la sicurezza stradale, nonché per eventuali ampliamenti futuri delle stesse.
2. Le fasce di rispetto sono quelle previste dal Nuovo Codice della strada D.lgs. n. 285/1992 e s.m.i. da osservarsi nella nuova edificazione o nella ricostruzione fuori dei centri abitati:

   - 30 ml. per le strade extraurbane secondarie tipo C;

   - 20 ml. per le strade locali tipo F;

   - 10 ml. per le strade vicinali tipo F.
3. Entro tali aree è vietata l'edificazione; sono consentiti interventi di ampliamento della viabilità esistente, realizzazione di nuove viabilità o corsie di servizio, reti di pubblici servizi, aree di parcheggio, percorsi pedonali e ciclabili, sistemazioni a verde e tutto quanto strettamente necessario alla funzionalità delle infrastrutture stradali.
4. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di tali fasce sono consentiti gli interventi riferiti allo specifico ambito o sottosistema di cui alle Norme del presente PO per il patrimonio edilizio esistente purché gli interventi previsti non comportino l'avanzamento degli edifici esistenti verso il fronte stradale.
5. Nella nuova costruzione all'interno dei centri abitati si deve comunque, per ogni tipo di strade, osservare la distanza minima di 5 ml.

Art. 36 Aree di rispetto cimiteriale

1. Ai sensi dell'art. 28 della L. 166/2002 il vincolo cimiteriale è di 200 ml.
2. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 ml. dal perimetro dell'impianto cimiteriale, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.
3. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico all'interno dell'area di rispetto, purché non oltre il limite di 50 ml., il Consiglio Comunale potrà consentire, previo parere della ASL e tenendo conto degli elementi ambientali di pregio:

   - gli ampliamenti dei cimiteri esistenti, quando non sia possibile provvedere altrimenti o il cimitero sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, fiumi, dislivelli naturali, ponti, ferrovia;

   - l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici;

   - la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre;

   - la realizzazione di nuovi annessi agricoli di superficie non superiore a 50 mq., non oltre il limite minimo di 80 ml. e previa dimostrazione che non sussista altra possibile ubicazione al di fuori di tale area.
4. All'interno dell'area di rispetto sono comunque ammessi interventi funzionali all'utilizzo degli edifici esistenti, quali:

   - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) e ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) con eventuale ampliamento nella percentuale massima del 10%;

   - cambio di destinazione d'uso.

Titolo V Tutela delle risorse per gli interventi su suolo e sottosuolo

Art. 37 Aree potenzialmente vulnerabili da un punto di vista idrogeologico

1. Nella Carta delle Aree con Problematiche Idrogeologiche del Piano Strutturale sono evidenziate le aree sulle quali porre attenzione al fine di non generare squilibri idrogeologici ovvero le aree in cui la risorsa idrica è esposta o presenta un basso grado di protezione.

Sono aree caratterizzate da permeabilità primaria medio-alta (depositi alluvionali attuali, depositi alluvionali terrazzati di fondovalle ed aree soggette alle esondazioni) o permeabilità secondaria molto alta (Calcare Cavernoso).

2. In tali aree la realizzazione dei seguenti interventi è subordinata alla dimostrazione della loro compatibilità con la risorsa idrica superficiale e sotterranea, mediante la redazione di apposito studio idrogeologico in cui vengano indicati lo schema della circolazione idrica sotterranea, la profondità della falda e il suo "livello di vulnerabilità":

   - interventi o attività che possono determinare l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti ed interventi atti a diminuire il tempo di percolazione delle acque dal piano campagna all'acquifero sottostante;

   - impianti di smaltimento di acque reflue che prevedono la restituzione dei liquami, sia pur depurati, all'ambiente naturale (acque superficiali o suolo).

3. Il "livello di vulnerabilità" deve essere valutato calcolando il tempo di infiltrazione correlandolo con il tempo di abbattimento dell'inquinante, dopo aver considerato la permeabilità dei terreni e lo spessore di terreno insaturo a tetto della falda.

Art. 38 Pozzi

4. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente, i pozzi dovranno essere ubicati possibilmente a monte delle abitazioni delle quali sono di pertinenza e posti a distanza non inferiore a:

   - 50 ml. da stalle, concimaie, depositi di immondizia, stoccaggio rifiuti, centri di raccolta e demolizione autoveicoli e da pozzi neri, fosse biologiche e fognature per le quali non è garantita la perfetta tenuta, impianti di smaltimento reflui;

   - 50 ml. da discariche di tipo A;

   - 100 ml. dai cimiteri;

   - 200 ml. da pozzi che erogano acqua a terzi mediante pubblico acquedotto, qualora non siano definite diverse fasce di rispetto, e da discariche di tipo B.

5. In corrispondenza di pozzi, sorgenti e punti di presa per approvvigionamento idrico destinato al consumo umano, per erogazione a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, sono istituite la zona di tutela assoluta e quella di rispetto, così come previsto dalla normativa in materia e dall'Autorità d'Ambito Ottimale.

Art. 39 Attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione

1. La costruzione delle nuove strutture di attraversamento dei corsi d'acqua arginati (le spalle e la trave portante dei ponti e/o delle passerelle) dovrà evitare il restringimento della sezione dell'alveo assicurando il mantenimento di una luce libera di deflusso pari a quella posta a monte dell'attraversamento stesso; la base dell'impalcato dovrà sempre svilupparsi ad una quota superiore rispetto alle sommità arginali tale da consentire un agevole passaggio dei materiali flottanti in caso di piena.

2. Gli eventuali attraversamenti dei corsi d'acqua arginati mediante guadi che abbassano la quota di coronamento dell'argine dovranno essere abbandonati e sostituiti con attraversamenti in sopraelevazione mediante ponti o passerelle.

3. All'interno dell'ambito di assoluta protezione del corso d'acqua per nuovi attraversamenti entro i 10 ml. dal ciglio di sponda è necessario ottenere l'Autorizzazione Idraulica dalla Amministrazione Provinciale ai sensi del R.D. 523/1904.

Art. 40 Regimazione delle acque superficiali

1. Tutte le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) dovranno essere finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea e con specie ripariali autoctone, al generale miglioramento della qualità biologica e alla fruizione pubblica.

2. Le opere idrauliche ed i loro manufatti esistenti, ancorché danneggiati o in pessimo stato di manutenzione e/o di totale inefficienza idraulica, devono essere salvaguardate da usi impropri e/o manomissioni anche se di proprietà privata.
3. Le opere di regimazione, anche nel caso di interventi su strutture esistenti, dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica. È vietata l'impermeabilizzazione degli argini.
4. È vietata la coltivazione sulle strutture arginali. Le lavorazioni agricole non dovranno comunque interessare l'area di pertinenza dei corsi d'acqua.
5. Sono vietate tutte le operazioni che possano portare all'interramento dei fossi quando non sia previsto uno specifico progetto che garantisca un percorso alternativo per il deflusso delle acque a "giorno" con individuazione di un recapito ben definito.

Art. 41 Rilevati delle infrastrutture viarie

1. Al fine di ridurre al minimo l'impatto negativo sul deflusso delle acque superficiali, i rilevati delle infrastrutture viarie dovranno essere provvisti di appositi manufatti di attraversamento monte-valle posti ad una distanza, riferita all'andamento generale della superficie topografica e alla pendenza dei terreni attraversati, tale da evitare accumuli e ristagni al piede degli stessi.

Art. 42 Impermeabilizzazione del suolo

1. Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
2. I nuovi spazi pubblici destinati a piazze, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, se di superficie superiore a 200 mq., dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.
3. Il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere limitato, cercando di evitare il sovraccarico della rete scolante esistente e favorendo nel contempo l'infiltrazione nel suolo.
4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente - nel caso di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia con incremento della Superficie Coperta o con demolizione e ricostruzione - e nella nuova edificazione dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della Superficie Fondiaria.

   Le superfici permeabili dovranno essere progettate e realizzate in modo da risultare effettivamente funzionali agli obiettivi esposti; non potranno pertanto essere computate per la verifica delle dotazioni aree di piccola dimensione oppure molto frammentate.
5. Per gli interventi citati al comma 4 e più in generale per tutte le trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori a 200 mq. dovrà essere previsto il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili nel reticolo idrografico superficiale o, in seconda istanza, alla pubblica fognatura, comunque contenendo l'entità delle portate scaricate, se del caso con la realizzazione di vasche volano o di altri idonei accorgimenti atti a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica (aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari, ...), così da ripristinare gli stessi livelli di sicurezza nel sistema di scolo esistente.
6. Anche ai fini della prevenzione del rischio idraulico, per favorire l'infiltrazione di acqua nel sottosuolo si dovranno assumere i seguenti criteri:

   - prevedere nella realizzazione di impianti arborei, così come di colture seminative, sistemazioni idraulico-agrarie atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali ed orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione;

   - recapitare, nelle aree impermeabilizzate, le acque superficiali in appositi bacini di accumulo evitando il convogliamento diretto in fognatura o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.

Art. 43 Sbancamenti, scavi e rinterri

1. Negli scavi, al fine di assicurare la stabilità dei terreni e delle opere, in particolare quelle di contenimento del terreno o costruite a contatto con il terreno, devono essere messi in opera sistemi di drenaggio in grado di intercettare e smaltire le acque di circolazione sotterranea in corrispondenza delle nuove opere. La tipologia e la collocazione dei drenaggi deve essere correlata sia alla tipologia, alle dimensioni ed alla collocazione delle opere, considerate nel loro complesso, sia alle caratteristiche della circolazione idrica sotterranea accertata mediante le indagini geologiche.
2. Prima dell'inizio dei lavori di sbancamento e/o di escavazione, dovrà essere individuato il sito di discarica ed i modi di riutilizzo del materiale sbancato e/o scavato.
3. Per ogni intervento che comporti un rimodellamento con modifica della pendenza di superfici preesistenti si devono calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe. Tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo devono prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, mediante opere di rinaturalizzazione spontanea e/o guidata, con l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.
4. Per i rinterri devono essere utilizzati materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco, ripristinando il grado di compattezza e di addensamento del terreno originario. Nelle aree di riporto devono essere sempre garantite le opere necessarie alla regimazione delle acque ed alla difesa da fenomeni erosivi. Se è prevista la realizzazione di opere di contenimento, le stesse devono essere realizzate prima dell'inizio dei riporti di terreno.
5. Gli interventi su terreni agricoli che comportino movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, sono consentiti a condizione che la richiesta sia accompagnata da elaborati che individuino sia gli assetti definitivi che le sistemazioni intermedie e garantiscano la realizzazione degli interventi senza alterazioni negative del paesaggio.
6. In tutti gli interventi dovranno essere evitate opere di forte rimodellamento del suolo (scavi e rinterri) che comportino una alterazione significativa della situazione preesistente.
7. Nel caso di edifici collocati in aree con terreno in pendio, nella sistemazione finale a monte potranno essere previsti scannafossi e/o elementi analoghi ma non sono consentite modifiche all'andamento naturale del suolo che portino a rendere seminterrati o fuori terra i locali che nella configurazione orografica originaria invece risulterebbero - rispettivamente - interrati o seminterrati. Non è ammessa la realizzazione di muri di contenimento di altezza superiore a 1,50 ml.; dovrà in ogni caso essere dimostrata la necessità di realizzare tali strutture ed accuratamente verificata l'assenza di alternative meno impattanti (ad esempio terre rinforzate rinverdite): tali interventi si configurano pertanto come soluzione limite, da adottare esclusivamente qualora sia inequivocabilmente impossibile mantenere la conformazione naturale del terreno oppure limitare la modifica di tale conformazione ad un modesto rimodellamento da realizzare senza strutture di sostegno. È ammessa la realizzazione di muri di altezza superiore a 1,50 ml., purché comunque inferiore a 2,70 ml., esclusivamente se corrispondenti all'unico fronte libero, a valle, di volumi interrati (ad esempio autorimesse).

Art. 44 Costruzioni interrate

1. Nelle aree in cui sono presenti zone con falda acquifera superficiale la realizzazione di opere in sotterraneo è subordinata all'elaborazione di uno studio idrogeologico di dettaglio per valutare gli eventuali effetti negativi nelle aree limitrofe derivanti da una modifica del regime di falda. Tale studio dovrà essere basato sulla ricostruzione certa della litostratigrafia dell'area, e corredato dal monitoraggio diretto della falda *ante* e *post operam*.

   Qualora da tale studio risultassero possibili interferenze negative il progetto dovrà contenere misure efficaci per superare le criticità indotte dalle trasformazioni.
2. Per tutte le costruzioni interrate previste nelle zone con falda acquifera superficiale deve essere verificata la profondità del livello di falda e della sua escursione stagionale in relazione alla profondità del piano di posa delle fondazioni. Il piano di calpestio dei locali interrati deve comunque rimanere al di sopra del livello massimo di risalita della falda al fine di evitare la messa in opera di impianti di pompaggio per la depressione della tavola d'acqua.

3. La messa in opera di impianti di depressione della tavola d'acqua è consentita esclusivamente per la salvaguardia e la messa in sicurezza di edifici esistenti.

Art. 45 Reti tecnologiche sotterranee

1. Gli impianti tecnologici a rete sotterranei comprendono le tubazioni del gas, dell'acquedotto, delle fognature, le linee elettriche e telefoniche e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse.
2. La messa in opera degli impianti tecnologici dovrà preferibilmente evitare la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali; qualora l'intervento ne preveda la modifica del percorso, dovrà esserne indicato il nuovo andamento, garantendo che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe.
3. La profondità, rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà essere tale da non compromettere in ogni caso la crescita ed il mantenimento degli apparati radicali delle essenze arboree e non ostacolare le operazioni di aratura e/o di irrigazione nelle zone agricole.
4. Allo scopo di coordinare le operazioni di scavo per gli interventi sugli impianti interrati, gli interventi stessi e ciascuna opera devono essere resi noti in anticipo a tutti i soggetti competenti e i lavori di chiusura degli scavi devono garantire la risistemazione del terreno (piantumato e non) o della pavimentazione.

Titolo VI Fattibilità geologica, idraulica e sismica

Art. 46 Condizioni di fattibilità

1. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali del Piano Operativo sono differenziate secondo le seguenti categorie di fattibilità previste dalla normativa vigente ed in particolare dal D.P.G.R. n. 53/R del 25/10/2011:
   - fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;
   - fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;
   - fattibilità condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi;
   - fattibilità limitata (F4): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza individuati e definiti in sede di Piano Operativo, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
2. Secondo quanto previsto dalla normativa regionale le fattibilità degli interventi sono distinte in funzione delle pericolosità in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici ai fini di una corretta definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni.
3. Le condizioni di fattibilità per gli interventi, con le relative prescrizioni, sono puntualmente definite per il territorio urbanizzato nelle Carte di Fattibilità e, per le aree di trasformazione, nella Parte III delle presenti Norme e nelle Schede per gli interventi con discipline specifiche nel territorio rurale.

   Per gli altri interventi nel territorio rurale la fattibilità è così determinata:

intervento	fattibilità geologica			fattibilità idraulica		
	G.2	G.3	G.4	I.1-I.2	I.3	I.4
re/rc	1	1	1	1	1	1

ri-a	2	3	non fattibile[1]	1	non fattibile[2]	non fattibile[3]
ri-b	2	3	non fattibile[1]	1	non fattibile[2]	non fattibile[3]
ri-c	2	3	non fattibile[1]	1	non fattibile[2]	non fattibile[3]

[1] Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 13 comma 7 lett. a, b, c, d delle Norme del PAI.

[2] Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 6 comma 10 delle Norme del PAI.

[3] Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 5 comma 10 delle Norme del PAI.

Per eventuali interventi non localizzati dal PO la fattibilità degli interventi è desumibile dalle seguenti disposizioni riportate agli articoli seguenti.

Art. 47 Criteri generali per la fattibilità per gli aspetti geomorfologici

1. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica molto elevata G4 è necessario rispettare i seguenti criteri:
   a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
   b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:
      - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
      - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
      - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
   c) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
   d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;
   e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:
      - previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
      - installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.
2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica elevata G3 è necessario rispettare i seguenti criteri:
   a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
   b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:
      - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
      - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
      - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
   c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;

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

3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica media G2 le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica bassa G1 possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Art. 48 Fattibilità per gli aspetti geomorfologici nelle aree a pericolosità geomorfologica bassa e media

1. F1g (fattibilità geomorfologica senza particolari limitazioni) · è assegnata ai seguenti interventi:

   - interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportano un aumento del carico esercitato sul terreno di fondazione, non comportano interventi sulle fondazioni, non comportano scavi e rinterri in prossimità delle opere fondali, non prevedono la realizzazione di nuove superfici o nuovi volumi (di qualsivoglia natura);

   - scavi o riporti di terreno per un volume massimo di 3 mc. o profondità massima di 1,50 ml.;

   - realizzazione di strutture di sostegno del terreno di altezza massima di 1 ml. o livellamenti del terreno per uno spessore massimo di 50 cm.;

   Non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

2. F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli) · è assegnata ai seguenti interventi:

   - interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano un aumento del carico esercitato sul terreno di fondazione; interventi sulle fondazioni; scavi e rinterri in prossimità delle opere fondali;

   - scavi o riporti di terreno per un volume superiore a 3 mc. o profondità superiori a 1,50 ml.;

   - realizzazione di strutture di sostegno del terreno di altezza superiore a 1 ml. o livellamenti del terreno per uno spessore superiore a 50 cm.;

   - nuove superfici o nuovi volumi (di qualsivoglia natura).

   L'attuazione di tali interventi è subordinata all'esecuzione, a livello edificatorio o di piano attuativo, di adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con parametrizzazione dei terreni ai sensi del D.M. 14/01/2008 ed indagini specifiche in sito; per indagini specifiche si intendono indagini per la caratterizzazione geologica e geotecnica che devono essere basate su dati tecnici propri del sito dove è previsto l'intervento. Tali dati tecnici dovranno essere ricavati secondo quanto segue:

   1) accurato rilievo geologico dell’area di intervento (scala 1:10.000 o più di dettaglio);

   2) nei terreni lapidei almeno un rilievo geomeccanico in affioramento e/o prospezioni simiche;

   3) nei terreni non lapidei e nell’alterazione dei terreni lapidei almeno sondaggi geognostici, prove penetrometriche, prospezioni sismiche.

   Le verifiche ai carichi verticali (portanza), orizzontali (scorrimento) ed ai cedimenti dovranno essere condotte anche nelle condizioni sismiche.

   Nel caso di pericolosità geomorfologica media, per i nuovi volumi da edificare in corrispondenza di un versante è indispensabile determinare una verifica analitica della stabilità.

Art. 49 Fattibilità per gli aspetti geomorfologici nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata

1. F1g (fattibilità geomorfologica senza particolari limitazioni) · è assegnata agli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportano un aumento del carico esercitato sul terreno di fondazione, non comportano interventi sulle fondazioni e sulle strutture portanti, non comportano scavi e rinterri in prossimità delle opere fondali, non prevedono la realizzazione di nuove superfici o volumi (di qualsivoglia natura).

2. F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli) · è assegnata ai seguenti interventi:

   - interventi sul patrimonio edilizio esistente per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;

   - interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume;

   - interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% *una tantum* del volume esistente alla data di adozione del progetto di piano P.A.I.;

   - opere che non siano qualificabili come volumi edilizi.

   L'attuazione di tali interventi è subordinata alla dimostrazione, a livello edificatorio o di piano attuativo, che essi non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia. Sono quindi richieste adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con parametrizzazione dei terreni ai sensi del D.M. 14/01/2008, analisi di stabilità ed indagini specifiche in sito; per indagini specifiche si intendono indagini per la caratterizzazione geologica e geotecnica che devono essere basate su dati tecnici propri del sito dove è previsto l'intervento. Tali dati tecnici dovranno essere ricavati secondo quanto segue:

   1) accurato rilievo geologico dell'area di intervento (scala 1:10.000 o più di dettaglio);

   2) nei terreni lapidei almeno un rilievo geomeccanico in affioramento e/o prospezioni simiche;

   3) nei terreni non lapidei e nell'alterazione dei terreni lapidei almeno sondaggi geognostici, prove penetrometriche, prospezioni sismiche.

   Le verifiche di stabilità analitiche del versante, le verifiche ai carichi verticali (portanza), orizzontali (scorrimento) ed ai cedimenti, dovranno essere condotte anche nelle condizioni sismiche.

3. F3g (fattibilità geomorfologica condizionata) · è assegnata agli interventi non ascrivibili alle tipologie descritte ai precedenti commi e che modificano, di fatto, la condizione statica dell'area; questi interventi sono localizzati in aree dalle condizioni geologico-morfologiche tali per le quali è necessario valutarne la compatibilità con la situazione di pericolosità riscontrata.

   Ogni progetto di intervento (sia esso piano attuativo o intervento diretto) dovrà seguire le disposizioni relative alle zone definite "a pericolosità geomorfologica da frana elevata" secondo le norme del P.A.I. del Bacino Ombrone e gli studi geologici dovranno essere condotti nel rispetto delle linee guida dello stesso P.A.I.

   In particolare sono richieste adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con parametrizzazione dei terreni ai sensi del D.M. 14/01/2008, analisi di stabilità di dettaglio ed indagini specifiche in sito; per indagini specifiche si intendono indagini per la caratterizzazione geologica e geotecnica che devono essere basate su dati tecnici propri del sito dove è previsto l'intervento. Tali dati tecnici dovranno essere ricavati secondo quanto segue:

   1) accurato rilievo geologico dell'area di intervento (scala 1:10.000 o più di dettaglio);

   2) nei terreni lapidei almeno un rilievo geomeccanico in affioramento e/o prospezioni simiche;

   3) nei terreni non lapidei e nell'alterazione dei terreni lapidei almeno sondaggi geognostici, prove penetrometriche, prospezioni sismiche.

   Le verifiche di stabilità analitiche e di dettaglio del versante, dovranno essere condotte attraverso un rilievo topografico, a curve di livello, con equidistanza di 1 ml. o più di dettaglio; le verifiche ai carichi verticali (portanza), orizzontali (scorrimento) ed ai cedimenti dovranno essere condotte anche nelle condizioni sismiche.

Sono comunque vietate le attività di dispersione dei reflui per sub-irrigazione e di concimazione dei terreni tramite fertirrigazione in quanto la presenza di acqua nel sottosuolo potrebbe costituire un fattore scatenante o accelerante dei fenomeni.

Art. 50 Fattibilità per gli aspetti geomorfologici nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata

1. F1g (fattibilità geomorfologica senza particolari limitazioni) · ai seguenti interventi:

   - interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

   - interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume.

2. F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli) · è assegnata ai seguenti interventi:

   - interventi sul patrimonio edilizio esistente per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;

   - ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) e ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) che non comportino aumento di superficie o di volume, con esclusione di interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di volumi aggiuntivi, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento.

   Sono richieste adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con parametrizzazione dei terreni ai sensi del D.M. 14/01/2008 e verifiche di stabilità dei terreni, analisi di stabilità di dettaglio ed indagini specifiche in sito; per indagini specifiche si intendono indagini per la caratterizzazione geologica e geotecnica che devono essere basate su dati tecnici propri del sito dove è previsto l'intervento. Tali dati tecnici dovranno essere ricavati secondo quanto segue:

   1) accurato rilievo geologico dell'area di intervento (scala 1:10.000 o più di dettaglio);

   2) nei terreni lapidei almeno un rilievo geomeccanico in affioramento e/o prospezioni simiche;

   3) nei terreni non lapidei e nell'alterazione dei terreni lapidei almeno sondaggi geognostici, prove penetrometriche, prospezioni sismiche.

   Le verifiche di stabilità analitiche e di dettaglio del versante dovranno essere condotte attraverso un rilievo topografico, a curve di livello, con equidistanza di 2 ml. o più di dettaglio; le verifiche ai carichi verticali (portanza), orizzontali (scorrimento) ed ai cedimenti dovranno essere condotte anche nelle condizioni sismiche.

3. F4g (fattibilità geomorfologica limitata) · è assegnata agli interventi non ascrivibili alle tipologie descritte ai precedenti commi e che comunque modificano in modo sensibile le condizioni statiche dell'area in oggetto.

   Ogni progetto di intervento (sia esso piano attuativo o intervento diretto) dovrà seguire le disposizioni relative alle zone definite "a pericolosità geomorfologica da frana molto elevata" secondo le norme del P.A.I. del Bacino Ombrone e gli studi geologici dovranno essere condotti nel rispetto delle linee guida dello stesso P.A.I. Dovranno inoltre essere predisposti ed attivati opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto.

   Sono comunque vietate le attività di dispersione dei reflui per sub-irrigazione e di concimazione dei terreni tramite fertirrigazione in quanto la presenza di acqua nel sottosuolo potrebbe costituire un fattore scatenante o accelerante dei fenomeni.

Art. 51 Criteri generali per la fattibilità per gli aspetti idraulici

1. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata I4 è necessario rispettare i seguenti criteri:

   a) sono consentite nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle

cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;

b) è consentita la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml., assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;

c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;

d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione con contestuale incremento di volume, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di auto-sicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc.) nel rispetto delle seguenti condizioni:

- sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera j);

- sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;

e) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;

f) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;

g) fuori dalle aree edificate sono consentiti gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 mq. per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto-sicurezza;

h) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;

i) sono vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;

j) sono consentiti i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree; fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 mq. e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;

k) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati alle lettere precedenti, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurne la vulnerabilità.

2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata I3 sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e) f), g), h), i) e k) del comma precedente. Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:

l) all'interno del perimetro dei centri abitati - come individuato dal presente PO - non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;

m) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 mq. e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni; fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq. e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;

n) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle; ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 mc. in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 kmq., volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 mc. in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq. o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1.000 mc. in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq.;

o) in caso di nuove previsioni che singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto nella lettera g) del comma precedente, sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio; in presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;

p) per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq. per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media I2 per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravi di pericolosità in altre aree.
4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa I1 non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

Art. 52 Fattibilità per gli aspetti idraulici nelle aree a pericolosità idraulica bassa

1. F1i (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni) · è assegnata agli interventi ricadenti in aree collinari in posizione di sicurezza idraulica e che non sono mai state interessate da fenomeni di esondazione o ristagno.

   Non è necessaria alcuna limitazione e/o prescrizione di carattere idraulico.

Art. 53 Fattibilità per gli aspetti idraulici nelle aree a pericolosità idraulica media

1. F2i (fattibilità idraulica con normali vincoli) · è assegnata agli interventi ricadenti in aree di fondovalle e di pianura alluvionale in posizione di sicurezza idraulica e che non sono mai state interessate da fenomeni di esondazione o ristagno.

   Si potranno indicare i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuare gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza.

Art. 54 Fattibilità per gli aspetti idraulici nelle aree a pericolosità idraulica elevata

1. F2i (fattibilità idraulica con normali vincoli) · è assegnata ai seguenti interventi:

   - interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportano aumenti della superficie coperta, né nuovi volumi interrati, volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali;

   - opere che non sono qualificabili come volumi edilizi;

   - interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato;

   - interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza a obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico-sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavoro, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico;

   - realizzazione di annessi agricoli di superficie non superiore a 100 mq.

Dovrà essere comunque adeguatamente descritta, in fase di piano attuativo o di intervento diretto, la situazione idraulica dell'area dimostrando che la natura dell'intervento stesso è tale da non determinare pericolo per le persone o i beni, un aumento di pericolosità in altre aree e purché siano adottate idonee misure atte a ridurne la vulnerabilità anche con sistemi di autosicurezza.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra dovrà essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

2. F3i (fattibilità idraulica condizionata) · è assegnata agli interventi non ascrivibili alle tipologie descritte al precedente comma, ai quali si applicano le disposizioni per le aree “a pericolosità idraulica elevata” contenute nelle Norme di Piano del P.A.I. del Bacino Ombrone.

Art. 55 Fattibilità per gli aspetti idraulici nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata

1. F2i (fattibilità idraulica con normali vincoli) · è assegnata ai seguenti interventi:

   - interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportano aumenti della superficie coperta, né nuovi volumi interrati, volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali;

   - opere che non sono qualificabili come volumi edilizi;

   - interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato;

   - interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza a obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico-sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavoro, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico;

   - realizzazione di annessi agricoli di superficie non superiore a 100 mq.

   Dovrà essere comunque adeguatamente descritta, in fase di piano attuativo o di intervento diretto, la situazione idraulica dell'area dimostrando che la natura dell'intervento stesso è tale da non determinare pericolo per le persone o i beni, un aumento di pericolosità in altre aree e purché siano adottate idonee misure atte a ridurne la vulnerabilità anche con sistemi di autosicurezza.

   Della sussistenza delle condizioni di cui sopra dovrà essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

2. F4i (fattibilità idraulica limitata) · è assegnata agli interventi non ascrivibili alle tipologie descritte al precedente comma, ai quali si applicano le disposizioni per le aree “a pericolosità idraulica molto elevata” contenute nelle Norme di Piano del P.A.I. del Bacino Ombrone.

Art. 56 Criteri generali per la fattibilità per gli aspetti sismici

1. I criteri generali da rispettare e le condizioni di attuazione di fattibilità per le previsioni sono riferiti alle aree per le quali è stata redatta una cartografia di Microzonazione Sismica di I livello ed effettuata l'individuazione delle differenti situazioni di pericolosità sismica.
2. Limitatamente alle aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità connessi a problematiche geomorfologiche si rimanda a quanto previsto dalle condizioni di fattibilità geomorfologica e si sottolinea che le valutazioni relative alla stabilità dei versanti devono necessariamente prendere in considerazione gli aspetti dinamici relativi alla definizione dell'azione sismica.
3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata S4 sono da valutare i seguenti aspetti:
   a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, sono da realizzare indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell’azione sismica; si consiglia l’utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l’assetto sepolto del fenomeno gravitativo; è opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche; tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all’importanza dell’opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;
   b) nel caso di terreni suscettibili di liquefazione dinamica sono da realizzare adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla

liquefazione dei terreni; gli approfondimenti previsti, qualora si intenda utilizzare procedure di verifica semplificate, comprendono in genere indagini convenzionali in sito (sondaggi, SPT, CPT) e analisi di laboratorio (curve granulometriche, limiti di Atterberg, ecc.); nel caso di opere di particolare importanza, si consiglia fortemente l'utilizzo di prove di laboratorio per la caratterizzazione dinamica in prossimità della rottura (prove triassiali cicliche di liquefazione e altre eventuali prove non standard) finalizzate all'effettuazione di analisi dinamiche.

4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata S3 sono da valutare i seguenti aspetti:

   a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, sono da realizzare indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica; si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo; è opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche; tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;

   b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono da realizzare adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;

   c) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica sono da realizzare adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;

   d) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è da realizzare una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;

   e) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è da realizzare una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico; nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

5. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale media S2 e da pericolosità sismica bassa (S1) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

6. L'attribuzione della pericolosità sismica, si basa sia sulla valutazione del Rapporto di Impedenza sismica (RI) tra il substrato e i terreni di copertura, sia sulla vicinanza degli interventi previsti a contatti tettonici o faglie. Nella Carta e sezioni per MOPS di I livello del Piano Strutturale vengono indicate le varie zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con stima dell'impedenza sismica per gli strati individuati.

   Per le zone con RI < 2-2,2 la pericolosità sismica è considerata S2 e non si indica una fattibilità sismica specifica.

   Per le zone con RI > di 2-2,2 la pericolosità sismica è considerata S3 e per gli interventi edificatori viene definita una fattibilità F3 con la prescrizione di effettuare specifiche indagini per verificare il reale contrasto di rigidità sismica tra copertura e substrato.

Parte II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Titolo VII Gli insediamenti urbani

Capo I Articolazione degli insediamenti urbani

Art. 57 Gli ambiti urbani

1. Gli insediamenti urbani del Comune di Scansano sono costituiti dalle principali aree urbane: Scansano, Pancole, Montorgiali, Bivio Montorgiali, Preselle, Baccinello, Polveraia, Poggioferro e Pomonte.
2. Il PO all'interno degli insediamenti di cui al comma 1, riportati nelle Tavole del PO, attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), riconosce gli ambiti dotati di differenti caratterizzazioni (insediative, storico-ambientali, funzionali, ecc.), che costituiscono il riferimento per la distribuzione ordinata delle funzioni e per la gestione degli interventi urbanistico-edilizi in essi ammissibili.
3. Gli insediamenti urbani del Comune di Scansano sono articolati dal PO in quattro ambiti:

   U1 – centro antico e borghi

   U2 – città nuova

   U3 – zona produttiva

   U4 – villaggio minerario.
4. Per ciascun ambito sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, che definiscono quanto caratterizzante (cioè quanto sempre ammesso), ammesso (cioè quanto consentito solo a determinate condizioni o solo in casi specificamente individuati) ed escluso, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole del PO o nella disciplina di aree specifiche ed, in particolare, per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.
5. Nelle Tavole del PO in scala 1:2.000/1:1.000 sono inoltre riportate con una specifica campitura:

   - le aree riservate alla circolazione pedonale (compresi i sottopassi nei centri antichi), non appartenenti a spazi aperti classificati come attrezzature di servizio pubbliche;

   - le aree da mantenere libere da manufatti, nelle quali non sono consentiti interventi comportanti la realizzazione di nuovi volumi o l'installazione di nuovi manufatti, ad eccezione di quelli privi di rilevanza urbanistico edilizia; non sono comunque ammesse opere di pavimentazione.

Art. 58 Centro antico e borghi

1. Comprende i centri di antico impianto ed i borghi urbani di matrice antica, che rappresentano il riferimento consolidato per le centralità degli abitati e che mantengono una forte riconoscibilità nel capoluogo Scansano e a Montorgiali. Comprende edifici e complessi edilizi con caratteristiche tipologiche ed architettoniche generalmente di pregio, oltre che di valore storico-documentale e risultano pertanto particolarmente meritevoli di salvaguardia.
2. All'interno dell'ambito U1 le attività ammesse, anche in riferimento alle articolazioni delle destinazioni d'uso principali di cui all'art. 9, sono così disciplinate:

   - residenza, che è la funzione da ritenersi prevalente e caratterizzante;

   lungo gli assi principali dei centri antichi e dei borghi (Via XX settembre, Via IV novembre, Via Marconi, Via Vittorio Emanuele II e Piazza Garibaldi nel capoluogo e via del Corso a Montorgiali) il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione d'uso e che prospettano esclusivamente su aree pubbliche, strade o piazze o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; per gli edifici posti lungo tali vie e piazze è consentita la trasformazione a destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali al piano terreno solo allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per annettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi;

   - attività artigianali; sono ammesse limitatamente ad artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni;

- attività commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato; per tali attività non è richiesto l'adeguamento delle dotazioni richieste per il commercio, relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale, di cui alla L.R. 28/05 e s.m.i.; è in genere sempre consentita l'introduzione di attività commerciali di vicinato ai piani terra degli edifici esistenti, mentre tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;

- attività turistico-ricettive;

- attività direzionali e di servizio;

- attrezzature di servizio pubbliche.

È consentita la trasformazione ad esercizi di vicinato o ad attività artigianali, con le limitazioni sopra indicate, di unità immobiliari con altezza interna non inferiore a 2,55 ml. e rapporto aeroilluminante non inferiore ad 1/12 della superficie destinata alla pubblica utenza, fermo restando il rispetto del Reg. CE 852/2004 e fatte salve le disposizioni legate alla sicurezza nei luoghi di lavoro.

Non è in ogni caso ammessa la trasformazione in autorimesse dei fondi posti al piano terra.

3. All'interno dell'ambito del centro antico e borghi U1 sono destinazioni d'uso escluse:

   - attività industriali ed artigianali diverse da quelle sopra citate;

   - attività commerciali all'ingrosso e depositi;

   - attività commerciali di medie superfici di vendita.

4. Gli interventi caratterizzanti l'ambito sono:
   - risanamento conservativo;
   - ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).
   Sono interventi ammessi, ove esplicitamente indicato dalle Tavole del PO:
   - ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b);
   - ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c).

5. All'interno dell'ambito U1 i progetti devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili e dimostrare la compatibilità degli interventi con i suddetti elementi. In particolare:

   - per la sostituzione di pluviali e gronde negli edifici a tipologia tradizionale è prescritto l'utilizzo di elementi in rame;
   - è fatto obbligo che tutti gli infissi esterni della medesima unità d'intervento abbiano la stessa tinta e tonalità; in presenza di aperture molto grandi sono ammessi eccezionalmente infissi in acciaio, nell'ambito di un complessivo ed organico progetto che coinvolga l'intero prospetto dell'edificio; sono comunque sempre vietate le suddivisioni delle luci del tipo "all'inglese" e l'uso di vetri fumé o a specchio;
   - per i dispositivi di oscuramento si devono utilizzare tipi (scuri e persiane o portelloni in legno a battente) e colori ricorrenti, facendo riferimento a modelli tradizionali già utilizzati nel contesto; negli edifici non tradizionali sono ammessi materiali diversi purché compatibili con i caratteri degli edifici, mentre non sono comunque consentiti infissi di colore contrastante con il contesto tradizionale.

6. Per tutti i tipi di intervento sono esclusi in quanto considerati incongrui:

   - le costruzioni in aggetto, pensiline e balconi; gli aggetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente e i balconi esistenti propri dell'organismo edilizio debbono essere mantenuti o ripristinati nel loro aspetto originario;

   - tettoie di qualsiasi tipo;

   - la modifica della conformazione geometrica delle coperture (inclinazione e quota delle falde) e il rialzamento dei sottotetti;

   - canne fumarie prefabbricate in cemento o materiale analogo lasciato a vista; i nuovi camini dovranno ispirarsi alle caratteristiche materiche e formali di quelli esistenti di fattura tradizionale;

   - architravi o archi in cemento nelle aperture delle facciate;

   - persiane in alluminio anodizzato color ottone o argento;

   - dispositivi di oscuramento del tipo avvolgibili e rotolanti, ad esclusione dei fondi commerciali al piano terra;

- nuove scale esterne, mentre scale esterne in sostituzione di corpi scala esterni incongrui potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno e intonacato, compreso il parapetto, con pianerottolo di arrivo scoperto;

- gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne esistenti.

Art. 59 Città nuova

1. Sono le parti più consistenti degli abitati principali, connotate da tessuti prevalentemente residenziali ai quali corrispondono soprattutto aree urbanizzate in epoca moderna e contemporanea. Sono formate in prevalenza da urbanizzazioni recenti tra le quali i tessuti derivanti da lottizzazioni a volte connotate da indici di edificabilità piuttosto consistenti oppure le situazioni esito di saturazione di aree residuali o intercluse.
2. All'interno dell'ambito della città nuova U2 le attività ammesse, anche in riferimento alle articolazioni delle destinazioni d'uso principali di cui all'art. 9, sono così disciplinate:

   - residenza;

   le unità immobiliari per i fabbricati di nuova costruzione dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 45 mq.;

   - attività artigianali, limitatamente ad artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni;

   - attività commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato;

   - attività direzionali e di servizio;

   - attrezzature di servizio pubbliche.
3. All'interno dell'ambito U2, quando non indicate come destinazioni d'uso prescritte dalle tavole del PO, sono escluse:

   - attività industriali artigianali diverse da quelle sopra citate;
   - attività commerciali all'ingrosso e depositi;
   - attività commerciali di medie superfici di vendita;
   - attività turistico-ricettive.
4. Sono interventi caratterizzanti:
   - ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c)
   Sono interventi ammessi, ove esplicitamente indicato dalle Tavole del PO:
   - nuova edificazione;
   - ristrutturazione urbanistica.

   Sono comunque ammessi interventi di riorganizzazione del tessuto urbano, purché rivolti a conferire maggiore razionalità all'impianto urbanistico ed al superamento della frammentazione del suolo pubblico e di eventuali condizioni di degrado. Tali interventi devono essere proposti attraverso Piani di Recupero coerenti con gli obiettivi di riqualificazione dello stesso ambito urbano.

Art. 60 Zona produttiva

1. È l'ambito urbano dedicato alle lavorazioni industriali, artigianali e produttive in genere, costituito in prevalenza da tessuti edificati in zone a ciò destinate dalla pianificazione urbanistica.
2. All'interno dell'ambito della zona produttiva U3 le attività ammesse, anche in riferimento alle articolazioni delle destinazioni d'uso principali di cui all'art. 9, sono così disciplinate:

   - attività industriali e artigianali; per le imprese artigiane ed industriali è consentito vendere negli stessi locali o in locali contigui i prodotti di propria produzione;

   - attività commerciali all'ingrosso e depositi; l'esercizio congiunto di attività di vendita all'ingrosso e di vendita al dettaglio è consentito in conformità a quanto previsto dalla legge regionale, solo per le seguenti tipologie merceologiche:

      - macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
      - materiale elettrico;

- colori e vernici, carte da parati;
- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio;
- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia;
- legnami;

- attività direzionali e di servizio;

- attrezzature di servizio pubbliche;

- attività commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato;

- impianti per la distribuzione dei carburanti.

3. All'interno dell'ambito U3, quando non indicate come destinazioni d'uso prescritte dalle tavole del PO, sono escluse:

   - residenza, quando non strettamente connessa all'attività industriale e artigianale;

   - attività turistico-ricettive;

   - attività commerciali di medie superfici di vendita.

4. Gli interventi caratterizzanti l'ambito sono:
   - ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-c).

   Sono interventi ammessi, ove esplicitamente indicato dalle Tavole del PO:
   - nuova edificazione;
   - ristrutturazione urbanistica.

5. Per interventi con cambio di destinazione d'uso verso la funzione commerciale all'ingrosso e direzionale i proprietari dovranno sottoscrivere apposita convenzione con la quale si impegnino a riqualificare le pertinenze e gli spazi per il parcheggio pubblici e di relazione. Il progetto del sistema degli spazi aperti dovrà essere in grado di valorizzare la loro capacità di costituire luoghi riconoscibili, collegati e sicuri, continui, aumentando la qualità ambientale e paesaggistica della strada, aumentando al contempo l'equipaggiamento vegetazionale, con l'uso di appropriate specie arboree ed arbustive. Nelle aree fronte strada l'incremento diffuso dell'equipaggiamento vegetazionale deve garantire una quantità minima complessiva di 20 alberi/ha e di 30 arbusti/ha appartenenti a specie autoctone o naturalizzate; per la loro piantumazione si prescrive un progetto adeguato al fine di valorizzare con un disegno opportuno l'ambito oggetto di intervento. Dovranno quindi essere concordate con l'Amministrazione Comunale la scelta dei materiali, delle specie arboree e arbustive, delle recinzioni e dell'arredo urbano in genere.

Art. 61 Villaggio minerario

1. Corrisponde alle aree occupate dal sito per l'estrazione del mercurio di Cerreto Piano oggi dismesso con all'insediamento sorto a supporto dell'attività produttiva, con gli edifici originariamente destinati agli uffici, ai servizi ed alle residenze.

2. All'interno dell'ambito del villaggio minerario U4 le attività ammesse, anche in riferimento alle articolazioni delle destinazioni d'uso principali di cui all'art. 9, sono così disciplinate:

   - attività turistico-ricettive;

   - residenza;

   - attività direzionali e di servizio;

   - attrezzature di servizio pubbliche.

3. All'interno dell'ambito U4, quando non indicate come destinazioni d'uso prescritte dalle tavole del PO, sono escluse:

   - attività industriali ed artigianali;

   - attività commerciali all'ingrosso e depositi;

- attività commerciali di medie superfici di vendita.

4. Gli interventi caratterizzanti l'ambito sono:
   - ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-c).

   Sono interventi ammessi, ove esplicitamente indicato dalle Tavole del PO:
   - nuova edificazione;
   - ristrutturazione urbanistica.

Capo II Qualità degli insediamenti

Art. 62 Disposizioni per la qualità degli insediamenti

1. Tutti gli interventi previsti dal PO devono perseguire la realizzazione di assetti compatibili nell'uso delle risorse e appropriati sotto il profilo formale e funzionale. È per questo richiesto che i progetti di intervento documentino esaurientemente lo stato dei luoghi e delle risorse, realizzando il più alto grado possibile di contestualizzazione degli stessi e di coerenza con i parametri per la qualità degli insediamenti definiti nel presente Capo, sulla base dei quali dovranno essere valutati.

Art. 63 Sistemazione del suolo e pavimentazioni e trattamento del terreno

1. Negli ambiti urbani sono elementi caratterizzanti le sistemazioni del suolo le opere di pavimentazione, piantumazione e trattamento del terreno, per le quali si forniscono alcuni criteri per la progettazione, sia per gli interventi pubblici, che per quelli privati.
2. In tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento della impermeabilizzazione del suolo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
   - nei nuovi interventi urbanistici e edilizi e negli interventi di recupero e di ristrutturazione, la realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve garantire la più estesa possibile permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche, e garantire altresì una dotazione di alberi ad alto fusto distribuiti nell'area in numero minimo di un albero ogni 80 mq. di parcheggio;
   - in tutti gli ambiti urbanizzati, ferme restando le quantità minime del 25% di verde sistemato a prato e/o con piantumazioni, è richiesta una superficie permeabile non inferiore al 35%, che può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscono il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. Le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastricatura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione, comunque con l'esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto.

Art. 64 Sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenziali all'interno degli ambiti

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenziali sono riferiti a quelle aree che, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole del PO, costituiscono le aree di pertinenza degli edifici all'interno dei centri abitati.
2. Ad esclusione degli edifici o complessi per i quali è indicato l'intervento di restauro e risanamento conservativo (re, rc) ed a condizione che vengano rispettate le dimensioni minime delle superfici permeabili come definite dalle presenti Norme, è ammessa la realizzazione di piscine ad uso privato e dei volumi tecnici necessari per il loro corretto funzionamento, che dovranno comunque essere completamente interrati o collocati all'interno di edifici esistenti.

   La costruzione delle piscine dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

   - la superficie della vasca non dovrà superare 60 mq.; la profondità media non dovrà superare 1,80 ml.;

   - la piscina dovrà essere rivestita internamente con elementi di colore neutro e congruo all'ambiente, sabbia, oppure compreso nelle tonalità del verde bottiglia, escludendo in ogni caso il colore azzurro; la forma dovrà essere regolare e semplice, in armonia con il contesto; la forma dell'invaso potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;

- per le piscine a servizio di residenze private, la pavimentazione dell'area perimetrale dovrà essere realizzata in cotto, legno o in pietra naturale locale e simili e non potrà superare una larghezza di 1,50 ml.; su un solo lato tale larghezza potrà raggiungere 3,00 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;

- l'approvvigionamento idrico non dovrà in alcun modo dipendere dalla rete acquedottistica pubblica; inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.

3. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza all'interno dei centri abitati dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.
4. Per ciò che riguarda le nuove recinzioni o la sostituzione di quelle esistenti, è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata, oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva all'interno del resede. La recinzione potrà avere altezza massima di 2,00 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore.
5. Negli spazi esterni pertinenziali all'interno dei centri abitati sono sempre ammesse le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, come definiti all'art. 19 delle presenti Norme.
6. Nelle aree libere e negli spazi pertinenziali non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Art. 65 Sistemazione di spazi aperti di uso pubblico

1. Il verde pubblico è componente essenziale per la qualità degli insediamenti. Nelle aree destinate a parchi e giardini pubblici dovranno essere conservate e riqualificate, laddove presenti, le fasce di vegetazione ripariale, incrementando i collegamenti verdi fra le diverse aree del centro urbano (verde di connettività urbana), al fine di realizzare una rete continua di spazi adibiti a verde. Si dovrà evitare l'alterazione del profilo morfologico del terreno, a meno che ciò sia necessario per migliorare le condizioni di stabilità dei terreni e di gestione delle acque.

   In tali aree la superficie deve prevalentemente essere sistemata a verde con copertura erbacea, arbustiva e arborea.
2. La realizzazione di aree destinate a parcheggio deve avvenire sulla base di una specifica progettazione che precisi nel dettaglio i materiali, gli elementi di arredo, le alberature e la vegetazione, le eventuali recinzioni, l'illuminazione, ecc.

   Tutti i parcheggi dovranno prevedere parte della superficie di parcamento destinata alla sosta dei ciclomotori e delle biciclette. Per consentire la sosta delle biciclette nelle relative aree di stazionamento dovranno essere ubicate apposite rastrelliere.

   Gli stalli delle aree destinate a parcheggi pubblici a raso dovranno essere ombreggiati con specie arboree ad alto fusto, nella quantità di almeno un albero ogni 80 mq. di parcheggio.

   Per quanto possibile si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta, attraverso siepi, dossi inverditi, scarpate addossate a muri perimetrali o altri sistemi similari. Vengono fatte salve eventuali particolari disposizioni di tutela storica e ambientale.
3. Il sistema della mobilità veicolare deve essere, quanto più possibile, integrato con percorsi pedonali e ciclabili, atti a consentire e favorire ulteriori modalità di spostamento; il sistema della sosta deve essere articolato e distribuito in modo capillare all'interno delle aree urbane ed in particolare a servizio degli spazi pubblici e a ridosso dei tessuti urbani di più antico impianto.

Art. 66 Impianti solari termici e fotovoltaici

1. Nel Comune di Scansano, tenendo conto delle vocazioni del territorio e nel rispetto dei valori paesaggistici, storici e architettonici, che lo caratterizzano sono ammessi:

- impianti solari termici sulle coperture degli edifici;
- impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici, ad eccezione dei tessuti Centro antico e borghi U1, corrispondenti ai centri storici di Scansano e Montorgiali;
- impianti fotovoltaici che utilizzano i suoli a destinazione industriale e artigianali esistenti o di previsione.
Per tutti gli impianti sono comunque fatte salve le specifiche indicazioni di tutela storico-artistica, paesaggistica e ambientale, che possono definire ulteriori limitazioni.

2. Per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici si dovranno rispettare i seguenti criteri:

a) In ambito urbano, è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture degli edifici, fermo restando la migliore opportunità di utilizzare quelle dei corpi edilizi secondari, più bassi e poco visibili, appunto allo scopo di minimizzarne la visibilità. Gli elementi posti sulla copertura dovranno essere a questa complanari, in particolare:
· negli edifici esistenti i pannelli dovranno essere di norma collocati in appoggio alla falda, a filo tetto, sul manto di copertura, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati anche inclinati, purché non si determini un profilo che sporga di oltre 50 cm. dalla sagoma dell'edificio;
· per le coperture a falda inclinata i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio;
· per gli edifici di nuova costruzione i pannelli devono essere concepiti come componenti integrate del progetto architettonico e per gli interventi di recupero edilizio in cui sia previsto il rifacimento del tetto i pannelli dovranno essere integrati all'interno del pacchetto costruttivo;
· in ogni caso e più in particolare per gli edifici prospettanti su piazze o spazi aperti di valore, la non percettibilità degli impianti da quegli stessi spazi dovrà essere dimostrata mediante documentazione fotografica, effettuata con riprese da più angolazioni ed attestata da opportune simulazioni grafiche e fotomontaggi;
- negli impianti solari termici gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere installati all'interno delle volumetrie esistenti.

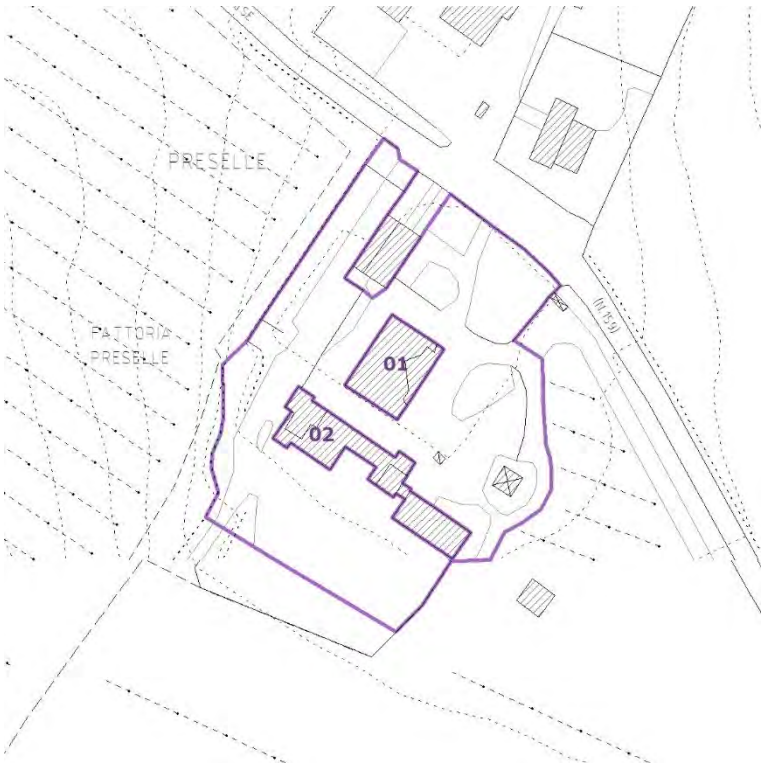
b) gli impianti fotovoltaici destinati alla produzione di energia, nel caso di attività produttive artigianali e industriali, devono prioritariamente essere collocati sulle coperture degli edifici specialistici; gli impianti potranno altresì essere ubicati a terra a fianco degli edifici, quando questi siano dotati di una idonea area di pertinenza, allo scopo principale di minimizzarne la visibilità.

Art. 67 Schede

S201 Fattoria Preselle

Sottosistema/
Ambito U2

Zona B

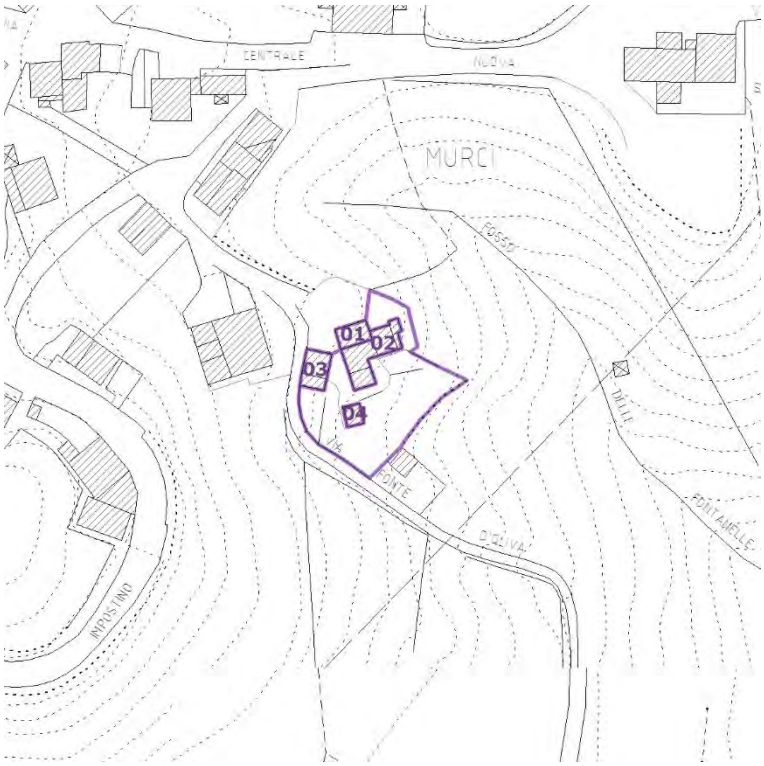


Edificio 01 ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a)
Edificio 02 ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c), con esclusione dell'addizione volumetrica
Nelle sistemazioni esterne è da prevedere l'utilizzo di pavimentazioni adeguate al contesto rurale.

S202 Complesso in Via Fonte d'Oliva a Murci

Sottosistema/
Ambito U2

Zona B

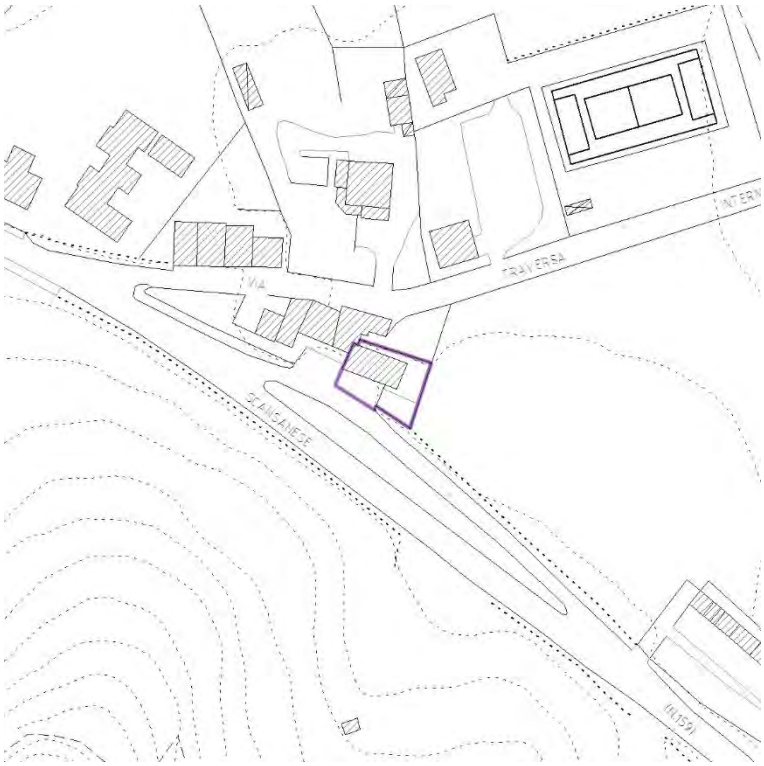


Edifici 01 e 03	risanamento conservativo (rc)
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a)
Edificio 04	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b)

S203 Edificio a Pancole

Sottosistema/
Ambito U2

Zona B

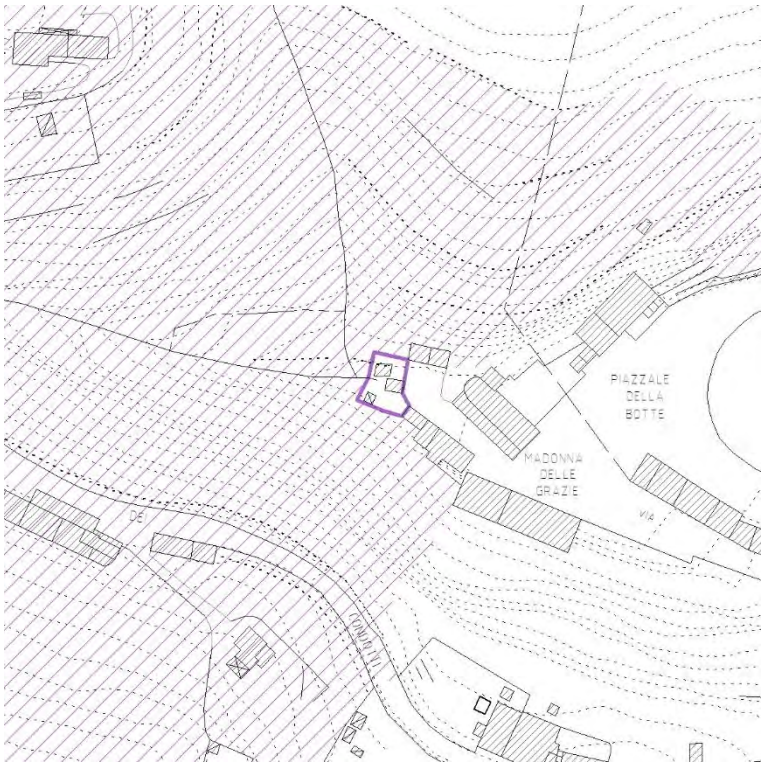


Risanamento conservativo (rc)
Da tutelare inoltre la pavimentazione in pietra.

S204 Area vicino a S. Maria delle Grazie a Scansano

Sottosistema/
Ambito U1

Zona A

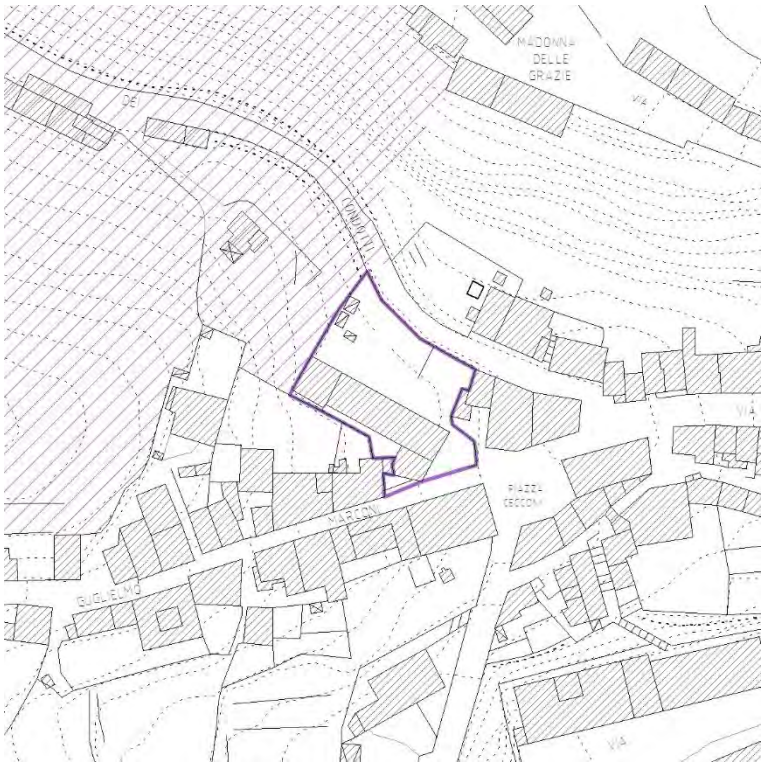


Manutenzione e valorizzazione delle strutture legate al Fosso dei Mulini e riqualificazione degli spazi aperti. Se possibile dovrà essere ripristinato il flusso idrico ad uso potabile verso la fontana esistente.

S205 Edificio in Via Marconi a Scansano

Sottosistema/
Ambito U1

Zona A

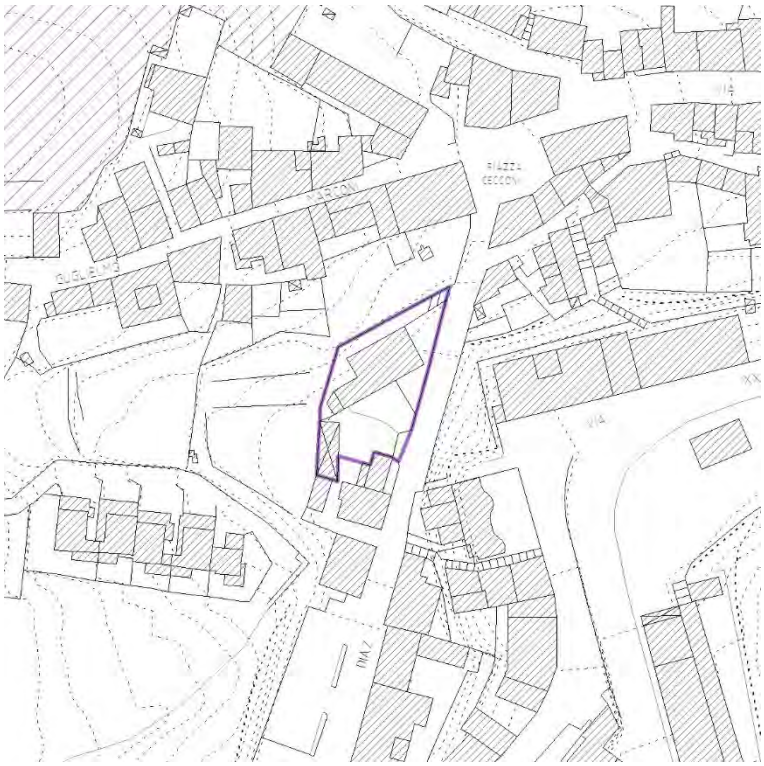


Risanamento conservativo (rc)
Da prevedere inoltre il recupero delle pavimentazioni in pietra e dei muri a retta, con la rampa di accesso dalla strada, e la riqualificazione dell'area di pertinenza, compreso il piccolo slargo.

S206 Complesso in Via Diaz a Scansano

Sottosistema/
Ambito U1

Zona A



Risanamento conservativo (rc) per l'edificio principale, per l'autorimessa ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), senza cambio d'uso
Da prevedere inoltre il mantenimento del giardino, compresi elementi quali i pilastri di sostegno al cancello, i muri a retta e la scala di ingresso in pietra a nord.

S207 Edificio in Via della Chiesa/Via delle Mura a Scansano

Sottosistema/
Ambito U1

Zona A

Risanamento conservativo (rc) con riqualificazione del fronte nord, con impiego di materiali e tecnologie adeguati al contesto

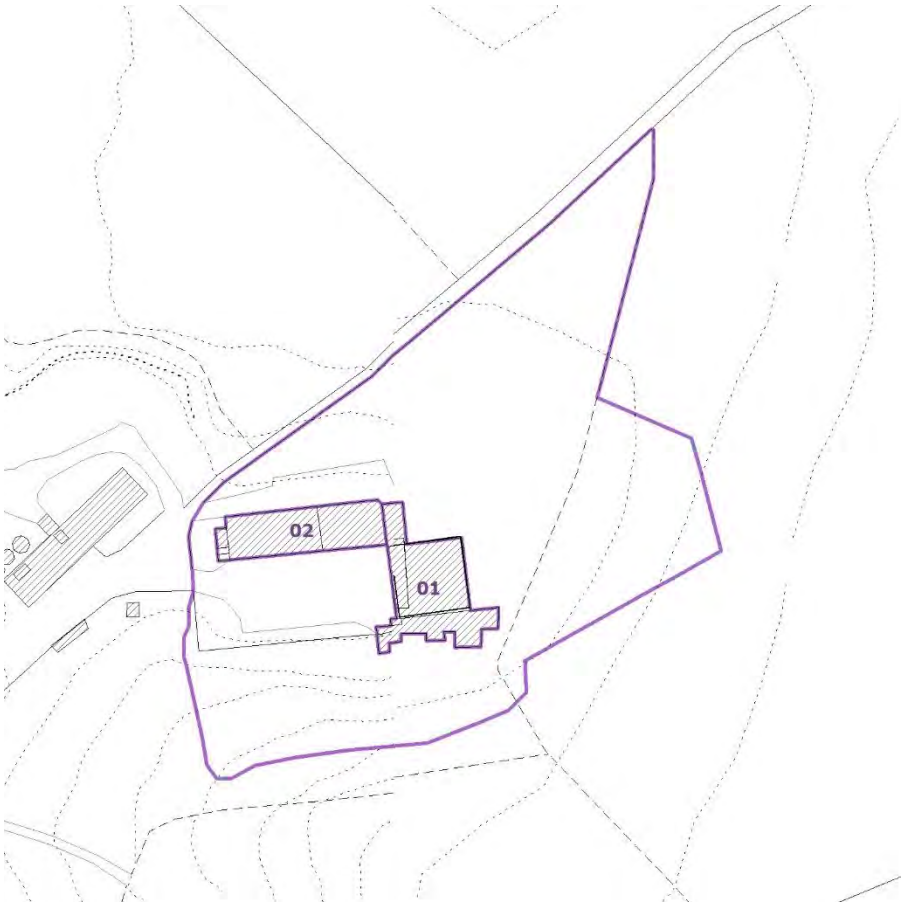
Da prevedere inoltre il mantenimento del muretto basso ed il miglioramento della sistemazione del verde.

S208 Villa Sforzesca e edifici contermini a Pomonte

Sottosistema/
Ambito U2

Destinazioni d'uso: residenza, attività turistico-ricettive, attività direzionali e di servizio, attrezzature di servizio pubbliche

Zona A

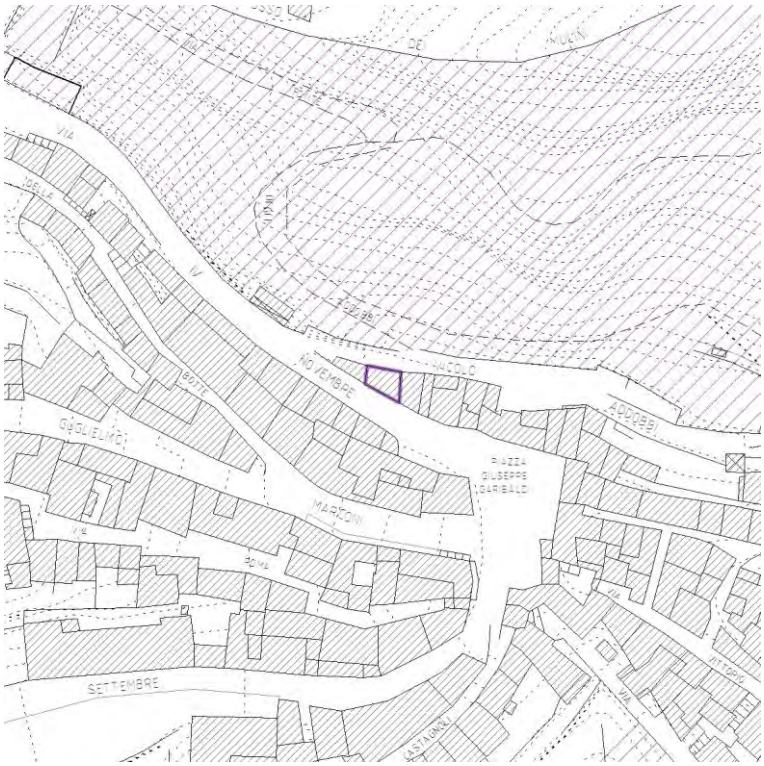


Edificio 01 restauro (re)
Edificio 02 ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a)
Da prevedere inoltre il recupero delle pavimentazioni antiche e del muro di recinzione della Villa.

S209 edificio in via IV novembre a Scansano

Sottosistema/
Ambito U1

Zona A



Ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b)
È inoltre ammessa la sopraelevazione con realizzazione di una copertura a doppia falda ed altezza allineata a quella dell'edificio adiacente ad est; l'attuazione dell'intervento dovrà prevedere la contestuale rimozione della scala esterna aggettante e dunque la complessiva riqualificazione del fronte nord.

Titolo VIII Mobilità

Art. 68 Componenti della mobilità

1. Sono componenti della mobilità i tracciati stradali che costituiscono la rete principale e la viabilità minore di interesse generale, con esclusione della viabilità locale di distribuzione interna ai sistemi insediativi (corrispondenti a residenza e produzione) e delle altre strade appartenenti alla viabilità minore. Comprendono le sedi stradali in senso stretto, gli svincoli e gli incroci, le aree laterali delimitanti il corpo stradale (cigli, scarpate, fossetti) ed i marciapiedi e/o eventuali percorsi ciclopedonali o piste ciclabili.
2. Il sistema della mobilità è suddiviso nei seguenti sottosistemi:
   - collegamento territoriale (M1)
   - collegamenti principali (M2)
   - collegamenti secondari (M3)
   - collegamenti locali (M4)
   - collegamenti minori (M5).
3. Nei tratti di particolare rilievo per panoramicità dovranno essere accuratamente tutelati le aperture visuali ed i punti panoramici, evitando la realizzazione di opere che li ostacolino; ove possibile dovranno essere predisposti adeguati slarghi per la sosta a margine della strada, esternamente alla carreggiata, al fine di agevolare la fruizione del panorama in condizioni di sicurezza.

Art. 69 Collegamento territoriale (M1)

1. Corrisponde alla direttrice viaria della ex S.S. n. 322 delle Collacchie, che connette longitudinalmente l'intero territorio comunale e lega con il by-pass del centro urbano di Scansano le direttrici viarie lungo le valli dell'Ombrone (a nord) e dell'Albegna (a sud), dove sfiocca in due tronchi rispettivamente verso Pomonte-Manciano e lungo la S.P. n. 146 Aquilaia, verso Orbetello.
2. Le prestazioni da assicurare per questa viabilità sono quelle di una media capacità di smaltimento del traffico di persone e di merci, di un incremento notevole della sicurezza per la mobilità debole lungo il percorso e nelle intersezioni, con particolare attenzione all'attraversamento dei piccoli centri urbani.
3. Nei casi di attraversamento dei centri abitati dovranno essere messi in campo tutti gli interventi sul manufatto stradale e sulla circolazione consentiti dalla normativa vigente per la tipologia di strada alla quale la strada appartiene, tali da assicurare requisiti adeguati di sicurezza per il traffico locale, in particolare pedonale e ciclabile.

Art. 70 Collegamenti principali (M2)

1. È la rete che collega trasversalmente la direttrice di collegamento territoriale, da un lato incrociando il centro urbano di Scansano lungo la ex S.S. n. 323 del Monte Amiata e più a nord la S.P. n. 9 dell'Aione, dall'altro ripercorrendo la direttrice valliva dell'Ombrone lungo la S.P. n. 24 di Fronzina verso Baccinello.
2. Le prestazioni da assicurare su queste infrastrutture sono quelle di una media/bassa capacità di smaltimento del traffico di persone e di merci, di una attenzione alla sicurezza per la mobilità debole lungo il percorso e nelle intersezioni, con specifica attenzione all'inserimento paesaggistico ed all'attraversamento dei centri di Murci e Poggioferro.
3. Nei casi di attraversamento dei centri abitati dovranno essere messi in campo tutti gli interventi sul manufatto stradale e sulla circolazione consentiti dalla normativa vigente per la tipologia di strada alla quale la strada appartiene, tali da assicurare requisiti adeguati di sicurezza per il traffico locale, in particolare pedonale e ciclabile.

Art. 71 Collegamenti secondari (M3)

1. Sono le infrastrutture che connettono la rete principale con i collegamenti locali.
2. Le prestazioni da assicurare sono quelle dell'inserimento paesaggistico, dell'adeguamento funzionale, della riqualificazione e recupero di tutte le componenti degli itinerari attuali (banchine, alberature, fossati, sentieri).
3. Nei casi di attraversamento dei centri abitati dovranno essere messi in campo tutti gli interventi sul manufatto stradale e sulla circolazione consentiti dalla normativa vigente per la tipologia di strada alla quale la strada appartiene, tali da assicurare requisiti adeguati di sicurezza per il traffico locale, in particolare pedonale e ciclabile. Nella realizzazione dei nuovi percorsi dovranno essere preferite pavimentazioni realizzate in terra stabilizzata, mentre le canalette laterali saranno se possibile in pietra, acciottolato, laterizi pieni o erbose; l'eventuale uso di altri materiali è ammesso nel contesto prevalentemente urbano (all'interno dei centri abitati).

Art. 72 Collegamenti locali (M4)

1. Corrisponde alla viabilità a servizio e per il collegamento degli insediamenti locali.

2. Le prestazioni da assicurare sono quelle di un'accessibilità finale data la prossimità ai punti di origine e destinazione, da realizzare con velocità ridotta, privilegiando la sicurezza dello spostamento e la riqualificazione e recupero di tutte le componenti degli itinerari attuali (banchine, alberature, fossati, sentieri).

Art. 73 Collegamenti minori (M5)

1. Corrisponde alla viabilità minuta di penetrazione nel territorio aperto.
2. Le prestazioni da assicurare mirano ad una sostanziale conservazione delle condizioni esistenti, fatti salvi gli interventi minimi di messa in sicurezza degli itinerari attuali.

Art. 74 Regole e criteri per gli impianti di distribuzione carburanti

1. Fermo restando il rispetto delle vigenti normative specifiche, nei nuovi impianti di distribuzione o in caso di eventuali modifiche di quelli esistenti, per i locali a servizio del mezzo, destinati ad attività commerciali o a servizio della persona è ammessa una altezza massima di 4,50 ml.; l'altezza delle pensiline, misurata all'estradosso, non deve superare 7,00 ml. Il Rapporto di Copertura dovrà essere inferiore a 0,20 e la Superficie Coperta complessiva non potrà in ogni caso superare 400 mq.
   Gli impianti dovranno essere dotati di almeno due posti auto per la sosta di relazione; in caso di attività commerciali dovranno essere previsti in aggiunta parcheggi per la sosta di relazione nella misura stabilita per le attività commerciali.
2. Dovrà essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali; le acque di qualsiasi genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non potranno essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica.
3. L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti è consentita nei tratti extraurbani lungo le strade di collegamento territoriale (M1) e di collegamento principale (M2) – con esclusione delle aree incluse in Siti di Importanza Regionale (SIR), degli ambiti di rilevante pregio ambientale-paesaggistico e degli ambiti di pertinenza dei centri storici di Scansano e Montorgiali – e nelle zone produttive (U3), nel rispetto di quanto prescritto dalle normative di settore vigenti.

   La localizzazione dei nuovi impianti di distribuzione carburante dovrà garantire un corretto inserimento paesaggistico-ambientale e la tutela delle visuali panoramiche. La tipologia degli impianti sarà diversamente configurata in rapporto alla diversa articolazione viaria ed ai contesti paesaggistici di riferimento.

Titolo IX Il territorio rurale

Capo I Tutela e valorizzazione del territorio rurale

Art. 75 Discipline generali di tutela

1. In coerenza con le disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale PIT/PPR, PTC della Provincia di Grosseto e PS comunale, le utilizzazioni e gli interventi nel territorio rurale devono garantire, compatibilmente con le scelte agronomico-colturali, anche poliennali, delle aziende, la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:

   delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino precedenti assetti morfologici e di proprietà;

   delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;

   degli individui vegetali, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali

   degli altri elementi che contribuiscono a definire la struttura e la qualità del paesaggio agrario del Comune di Scansano.

   Sono quindi in generale da evitare la semplificazione delle trame agricole e la conseguente riduzione degli elementi naturali (filari, siepi, sieponali, gruppi arborei e macchie) che, oltre a contribuire alla stabilità del suolo, costituiscono la rete di microconnessione ecologica.
2. In tutto il territorio rurale devono essere mantenuti nei loro caratteri formali e funzionali, di presidio idrogeologico e come elementi di qualificazione del paesaggio agrario, compatibilmente con le scelte agronomico-colturali, anche poliennali, delle aziende:

   - le parti con sistemazioni agrarie storiche, in cui sono visibili e sufficientemente conservate sistemazioni dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole, effettuate secondo tecniche tradizionali;

   - i terrazzamenti ed i ciglionamenti;

   - la viabilità storica, compresi quella campestre ed i sentieri e le caratteristiche planoaltimetriche dei percorsi;

- le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e di convogliamento delle acque;

- le siepi arboree o arbustive, i viali e nuclei arborati e le alberature segnaletiche.

Qualora tali elementi siano ricompresi in un fondo agricolo fatto oggetto di PAPMAA o facciano parte di piani o progetti che comportano il mutamento della destinazione d'uso degli edifici e delle aree, dovrà esserne fornita dettagliata descrizione.

Qualora i programmi aziendali prevedano l'incremento o l'introduzione di colture legnose specializzate (olivo, vite, frutteto, arboricoltura da legno, ecc.) dovrà essere perseguita la scelta preferenziale della ricostituzione o del completamento ed estensione di impianti già esistenti, se presenti, rispetto alla localizzazione di nuovi impianti che non siano in grado di rapportarsi con la maglia colturale storicizzata, evitando in ogni caso la localizzazione di nuovi impianti troppo a ridosso delle aree boscate o delle aste dei torrenti e della rete scolante primaria (afferente ai torrenti), fatte salve le motivazioni di ordine idrogeologico e di stabilità dei pendii che non rendano possibile tale impostazione.

3. Per tutti gli interventi nel territorio rurale si dovrà garantire la conservazione di tutti i manufatti storici minori quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, forni, fontane, cippi, lapidi, sculture, edicole e simili, muri di sostegno, siepi, cancellate e pavimentazioni storiche, anche non localizzati in cartografia, per i quali sono ammissibili e prescritti la manutenzione ed il recupero con tecniche e usi appropriati.
4. Nel territorio rurale, salvo il deposito temporaneo di prodotti e materiali di lavorazione, sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto.
5. Nelle tavole del PO in scala 1:10.000 è individuata graficamente l'area vocata per impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile eolica, all'interno della quale è ammesso l'eventuale potenziamento dell'impianto esistente, nel rispetto della normativa sovraordinata in materia.
6. Si segnala inoltre la presenza di un Geosito, individuato dal P.T.C.P. di Grosseto) nella miniera di mercurio dismessa di Cerreto Piano, per il quale si applicano le norme di cui agli artt. 10 e 19 del P.T.C.P. stesso.

Art. 76 Articolazione del territorio rurale e prescrizioni correlate

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, a partire dall'individuazione dei sottosistemi territoriali aperti del Piano Strutturale, in relazione alle specifiche caratteristiche dei diversi contesti del territorio rurale sono definiti i seguenti sottosistemi ed ambiti:

- Colline di Scansano (R1), composto da:

paesaggio collinare di Montorgiali e Pancole (R1a), con articolazione della maglia fondiaria dominata da appezzamenti per lo più delimitati da componenti lineari (siepi, muretti, alberature) o estese (aree e fasce boscate) e con un consistente patrimonio di piante camporili e maglia insediativa prevalente costituita da unità monopoderali in genere ben relazionate con la viabilità vicinale e comunale esistente;

dorsale di Scansano e crinali allungati di Poggioferro e Salaioli (R1b), con articolazione della maglia fondiaria costituita in prevalenza da appezzamenti di dimensioni medio-piccole o piccole delimitati da componenti lineari (siepi, muretti, alberature) o estese (aree e fasce boscate) e prevalenza del mosaico colturale e parcellare sulla maglia insediativa.

Al fine di mantenere il carattere di apertura spaziale e permeabilità visiva dei crinali e dei pianori che permette la riconoscibilità degli insediamenti rurali isolati sono da evitare impianti arborei densi sia in prossimità degli insediamenti che lungo le strade di crinale e di accesso agli insediamenti.

- Valli del Sanguinaio e del Mulino (R2), con maglia insediativa prevalente, costituita da unità monopoderali in genere ben relazionate con la viabilità, e modesta presenza di quote di terreno non appoderate.

È da prevedere l'incremento di siepi e alberature a protezione della rete principale di fossi e torrenti.

- Media Albegna e Pomonte (R3), contesto dominato dalle componenti paesaggistiche naturali e antropiche storiche e caratterizzato dalla rarefazione fondiaria, con l'eccezione della maglia insediativa presente lungo Pian del Dado, dovuta agli appoderamenti della Riforma fondiaria, e delle quote non appoderate a sud di Pomonte.

Al fine di mantenere il carattere di emergenza storica e morfologica dei poggi e l'apertura spaziale dei pianori sommitali che permette la riconoscibilità degli insediamenti isolati di poggio sono da evitare interventi che comportino la riduzione del patrimonio forestale di versante anche al fine di non alterare l'immagine consolidata dei poggi boscati e i livelli di biodiversità ad essa connessi, favorendo invece la sistemazione ed il potenziamento delle aree forestali e il recupero o il nuovo impianto di fasce arbustive di protezione ai margini delle formazioni boschive.

È inoltre da prevedere l'incremento di siepi e alberature a protezione della rete principale di fossi e torrenti immissari del Fiume Albegna ed a protezione delle scarpate dei terrazzi alluvionali.

- Alta Albegna e Fiascone (R4), con maglia insediativa prevalente costituita quasi integralmente da unità monopoderali ben relazionate con la viabilità e aventi per lo più origine dalla Riforma fondiaria.

Sono da evitare opere che alterino il corretto funzionamento della rete di drenaggio naturale e di regimazione delle acque (torrenti, fossi, impluvi); l'instabilità riscontrata dal punto di vista idrogeologico impone inoltre una particolare attenzione anche negli interventi di trasformazione agraria.

È inoltre da prevedere l'incremento di siepi e alberature a protezione della rete principale dei fossi immissari del Torrente Fiascone e del Fiume Albegna ed a protezione della viabilità interna ai fondi.

- Conca del Cotone (R5), con maglia fondiaria interessata da appezzamenti per lo più delimitati da componenti lineari (siepi, muretti, alberature) o estese (aree e fasce boscate) e con un consistente patrimonio di piante camporili, talvolta arricchita da esempi di sistemazioni collinari tipo terrazzamenti o gradonamenti, e con una stratificazione insediativa che ha il suo più recente evento nell'appoderamento della Riforma fondiaria.

Sono da evitare opere che alterino la funzionalità del bacino idrografico del fiume Senna, intesa sia come equilibrio idro-geomorfologico che come continuità ecologica delle linee d'acqua e delle fasce di vegetazione ripariale, favorendo invece opere di regimazione delle acque e di consolidamento del suolo con sistemazioni agrarie tradizionali e tecniche di bioingegneria.

Al fine di mantenere la percezione del profilo morfologico che racchiude la conca del Cotone sono inoltre da evitare interventi di alterazione dello *skyline* sia per "sottrazione" sia per "aggiunta".

- Valle dell'Ombrone (R6), paesaggio di bassa collina, provvisto di appezzamenti di dimensioni da medio-grandi a medio-piccole ed appoderato secondo una maglia irregolare, con struttura insediativa prevalente costituita da unità monopoderali in genere ben relazionate con la viabilità e solo in parte originate dalla Riforma fondiaria.

Al fine di mantenere la funzionalità della rete di drenaggio e irrigazione sono da evitare interventi che possano compromettere i canali e le opere idrauliche (riduzione, interruzione, ecc.), favorendo invece opere di sistemazione e consolidamento spondale in grado di garantire il corretto deflusso delle acque.

È inoltre da prevedere l'incremento di siepi e alberature a protezione della rete principale di fossi e torrenti, oltre alla salvaguardia ed alla valorizzazione del vasto patrimonio di querce camporili.

- Colle Fagiano (R7), contesto paesistico fortemente condizionato dalle componenti naturali dell'orografia e dell'idrografia.

Al fine di tutelare e rafforzare la funzione naturale di filtro e di affaccio rispetto agli ambienti vallivi ad elevata naturalità sono da favorire, oltre al mantenimento e potenziamento delle aree boscate, il recupero o il nuovo impianto di fasce arbustive di protezione ai margini delle formazioni boschive.

- Trasubbie e Trasubbino (R8), con maglia insediativa prevalente costituita da unità monopoderali in genere ben relazionate con la viabilità e solo in parte originate dalla Riforma fondiaria.

Al fine di salvaguardare e rafforzare le strutture ecologiche delle connessioni umide interambientali che connotano questo sottosistema sono da favorire interventi di manutenzione, di recupero e di potenziamento delle aree di pertinenza fluviale da realizzare tramite difesa e accompagnamento dei processi naturali di ripresa vegetazionale, oltre alla messa in sicurezza dal punto di vista idro-geomorfologico delle sponde dei corsi d'acqua; l'instabilità riscontrata dal punto di vista idrogeologico impone inoltre una particolare attenzione anche negli interventi di trasformazione agraria.

- Murci (R9), con rarefazione della maglia insediativa in rilevanti porzioni cui corrisponde anche una minore intensità colturale, insieme all'alternanza di superfici forestali o in progressiva rinaturalizzazione, e maglia fondiaria complessa e storicamente organizzata in appezzamenti medio-piccoli o piccoli, delimitati da siepi ed alberature residue delle antiche formazioni forestali nei dintorni e a sud di Murci.

È da prevedere il mantenimento della maglia fondiaria tradizionale, dominata da appezzamenti per lo più delimitati da componenti lineari (siepi, muretti, alberature) o estese (aree e fasce boscate), con un consistente patrimonio di piante camporili e talvolta arricchita da esempi di sistemazioni idraulico-agrarie degli ambienti sub-montani.

2. Sono riconosciute dal PS come “beni paesaggistici estesi” da tutelare:

   - le aree appartenenti al sottosistema R2 (paesaggi di accertata rilevanza per qualità diffusa e integrità dei caratteri storici consolidati);

   - le aree appartenenti ai sottosistemi R3 e R5 (paesaggi di accertata rilevanza storico-culturale e integrità dei caratteri paesistici consolidati);

   - le aree appartenenti al sottosistema R8 (paesaggi di accertata rilevanza paesistico-ambientale per l’integrità delle risorse fisico-naturalistiche).

   In tali aree nel caso di opere significative di trasformazione (nuova edificazione, nuovi tracciati stradali o modifiche rilevanti di quelle esistenti, opere tecnologiche quali elettrodotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, impianti eolici…, attività estrattive ed opere connesse, discariche per rifiuti solidi e fanghi, opere di bonifica agraria) è richiesta una valutazione preventiva di sostenibilità paesaggistico-ambientale.

3. Sono classificate come zone ad esclusiva funzione agricola le seguenti aree:
   - R2.1 (Valli del Sanguinaio e del Mulino)
   - R3.1 (Media Albegna e Pomonte)
   - R6.1 (Valle dell'Ombrone).

Art. 77 Aree di rilevante pregio ambientale-paesaggistico

1. Le Aree di rilevante pregio ambientale-paesaggistico corrispondono ai contesti specifici di Ghiaccioforte, Cotone e Castello di Montepò.
2. In tali aree, riportate con apposita campitura nelle Tavole del PO, non è ammessa la costruzione di nuove abitazioni rurali, né sono ammissibili nuovi annessi e manufatti in assenza di PAPMAA, di cui ai successivi artt. 81-90. È consentita la realizzazione di annessi rurali attraverso PAPMAA esclusivamente qualora sia dimostrato che non sussistono alternative di localizzazione all’esterno dell’area di rilevante pregio ambientale-paesistico.
3. Nell’area circostante il sito di Ghiaccioforte sono ammessi interventi di valorizzazione dell’area archeologica con la riapertura degli antichi itinerari di accesso dal fiume Albegna e sistemazioni per la fruizione turistica del sito (servizi igienici, biglietteria, eventuale centro di documentazione) che non risultino dissonanti rispetto all’ambiente circostante per i materiali usati e per la dimensione degli spazi di servizio, con valutazione preventiva di sostenibilità paesaggistico-ambientale.
4. Nell’area circostante il sito di Cotone sono ammessi interventi di recupero e valorizzazione dei siti storici e in particolare degli insediamenti storici di presidio della Conca (castello e Mulino del Cotone) con ripristino della viabilità storica e sistemazioni per la fruizione turistica del sito (ad esempio servizi igienici, biglietteria, centro di documentazione), con valutazione preventiva di sostenibilità paesaggistico-ambientale.

Art. 78 Ambiti di pertinenza dei centri antichi di Scansano e Montorgiali

1. Ai sensi della L.R. 65/2014, le tavole del PO individuano gli ambiti di pertinenza che sono considerato di elevato valore paesaggistico anche ai fini della valorizzazione dei centri storici di cui costituiscono il contesto.
2. In tali ambiti di pertinenza sono da conservare le sistemazioni agrarie tradizionali esistenti, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri ed i sentieri e la vegetazione non colturale, al fine di mantenerne il ruolo di cintura rurale e l’elevato valore paesaggistico.
3. Al fine di salvaguardarne il ruolo e la permanenza delle funzioni agricole, nonché l’immagine paesaggistica dei centri antichi di Scansano e di Montorgiali, negli ambiti di pertinenza non è ammessa la costruzione di nuovi edifici rurali con PAPMAA, né sono ammissibili nuovi annessi e manufatti in assenza di PAPMAA, di cui ai successivi artt. 81-90.

4. Nell’ambito di pertinenza del centro antico di Montorgiali sono inoltre vietate opere di mobilità e impianti tecnologici fuori terra, salvo le opere necessarie al trattamento delle acque reflue nonché alle connessioni impiantistiche.

Art. 79 Strade bianche, percorsi vicinali ed interpoderali

1. Strade bianche, sentieri, percorsi poderali e vicinali costituiscono un patrimonio che deve essere conservato nella sua integrità e consistenza e da mantenere in condizioni di fruibilità, garantendone l’accessibilità.
2. Devono essere tutelate, conservate e, se necessario, ripristinate:

   - la continuità e la percorribilità pubblica dei tracciati;

   - la configurazione planoaltimetrica generale dei tracciati;

   - le opere di raccolta e convogliamento delle acque;

   - le opere d'arte, i manufatti minori ed i segnali di viaggio;

   - le opere di sistemazione e contenimento del terreno;

   - le alberature tradizionali segnaletiche e quelle ai lati dei tracciati;

   - le opere di sistemazione e di contenimento del terreno.
3. Gli interventi di manutenzione delle “strade bianche” devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. Sono ammesse altresì tecniche nuove, purché non alterino l’aspetto consolidato delle strade di campagna e purché mantengano la permeabilità dei suoli o, in relazione alla sua eventuale riduzione, realizzino opere per la regimazione delle acque piovane e per il loro recupero. È sempre ammessa la realizzazione di canalette per la raccolta delle acque meteoriche realizzate mediante semplice scavo del terreno, canalette in legno e/o in pietrame secondo le tecniche di ingegneria naturalistica.
4. È vietata l’asfaltatura ed in generale la pavimentazione delle strade bianche. Sono consentiti esclusivamente interventi di pavimentazione nei seguenti casi:

   - in prossimità delle abitazioni, al fine di evitare il sollevamento di polveri;

   - in presenza di pendenze molto elevate.

   In tali casi, così come nei tratti pavimentati con materiali incongrui, come ad esempio l’asfalto, dovranno essere impiegati materiali lapidei sciolti pressati oppure fissati con resine stabilizzanti o materiali che non alterino l’effetto cromatico originario e si dimostrino adeguati a garantire un corretto inserimento paesaggistico.
5. Le variazioni ai tracciati delle strade bianche, dei sentieri, dei percorsi vicinali e interpoderali non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiarie esistenti, in particolare recuperando percorsi o tracce di essi preesistenti ed allineandosi planoaltimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno e lungo le linee di minor pendenza.
6. Nei programmi aziendali la realizzazione di nuovi tracciati e la deviazione di strade private e poderali è consentita solo a fronte di una dimostrata necessità, volta a migliorare l'accessibilità e/o la sicurezza, oppure per ripristinare un percorso storico; le aziende agricole potranno esplicitare tale necessità anche per migliorare l'organizzazione aziendale e le operazioni di movimentazioni merci, al fine di rendere più sicure le condizioni lavorative, sia degli addetti, che dei terzi in transito sulla base di specifici progetti, che tengano conto del miglior inserimento ambientale, della maggiore sicurezza, della limitazione del rischio idraulico e della pericolosità per la instabilità dei versanti.

Capo II *Nuovi edifici e manufatti rurali*

Art. 80 Articolazione delle discipline

1. In applicazione dei criteri del Piano Strutturale, il presente Piano Operativo specifica le discipline relative alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie necessarie allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale, in conformità al PTC della Provincia di Grosseto e al PIT/PPR della Regione Toscana.
2. Il PO promuove l'attività agricola anche ai fini della valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale e specifica:

   a) le discipline per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo ed in particolare

   - le prescrizioni quantitative e qualitative e criteri progettuali per la redazione del programma aziendale,

   - le disposizioni per gli interventi consentiti in assenza di programma aziendale,

   - le opere di sistemazione ambientale e paesaggistica a cui attenersi per una corretta gestione del suolo, anche ai fini idrogeologici;

   b) le discipline per le trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo ed in particolare

   - parametri, prescrizioni e criteri progettuali da rispettare per l'insediamento delle attività agricole amatoriali e per le piccole produzioni agricole e quelle riguardanti specifici elementi funzionali alle attività.

Art. 81 Criteri insediativi per i nuovi edifici e manufatti rurali

1. Nella scelta della localizzazione dei nuovi edifici, siano essi abitazioni, annessi o manufatti, ed anche nel caso di trasferimenti di volumetrie, si dovrà valutare il corretto inserimento nel contesto paesaggistico, assumendo come riferimento le discipline di tutela, nonché gli indirizzi del PTCP; si dovranno in ogni caso rispettare i seguenti criteri e prescrizioni:

   - si dovranno collocare lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili, fatti salvi i casi nei quali soluzioni diverse si dimostrino inequivocabilmente migliorative dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e comunque esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, da realizzare con caratteri tipici della maglia poderale;

   - il progetto delle sistemazioni ambientali dovrà specificare le caratteristiche e i tipi di essenze autoctone o naturalizzate da impiegare a corredo, in modo da integrare, dal punto di vista paesaggistico, le nuove strutture con il paesaggio agricolo circostante;

   - si dovranno collocare nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti, in una logica di accorpamento dei volumi e fabbricati che limiti e contenga le aree edificate, senza alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito; andranno tuttavia salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, lasciandoli liberi da nuovi interventi edilizi; in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni prossime a nuclei esistenti o di incompatibilità con i complessi esistenti, in conseguenza del rispetto delle misure igienico-sanitarie e funzionali alle lavorazioni, dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo od eventualmente adottate opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio barriere verdi con specie autoctone e modalità di impianto tipiche del luogo) e dovrà essere garantito comunque il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate;

   - si dovranno sempre scegliere aree poco esposte, limitando la visibilità dei nuovi edifici dalle altre strade di interesse panoramico ed inoltre nelle aree collinari si dovranno collocare in modo tale che i limiti superiori delle coperture non superino le linee di crinale o le vette dei poggi;

   - la loro localizzazione non deve implicare significativi movimenti di terra; laddove vi siano situazioni di pronunciata acclività, in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni alternative, è prevista l'adozione di piani terra seminterrati, limitando così sia gli sbancamenti che il riporto di terra per il livellamento dei piani;

- si dovrà configurare l'insediamento ed il disegno della rete scolante in coerenza col sistema delle acque superficiali e sotterranee e in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;

- la loro localizzazione non dovrà essere in prossimità di aree forestali, formazioni ripariali ed altre componenti naturali rilevanti dei fondi, tanto che la loro distanza dovrà risultare non inferiore a 40 ml.

I criteri suddetti si intendono validi anche nel caso di realizzazione di serre fisse e di manufatti temporanei in generale.

2. La collocazione delle nuove costruzioni, la dotazione e la scelta delle aree di pertinenza, degli spazi di servizio, ecc. dovrà essere oggetto di uno studio paesaggistico e ambientale d'insieme e di adeguate valutazioni di compatibilità per mantenere l'unitarietà delle viste ed evitare cesure incongrue. Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la tutela delle caratteristiche specifiche del contesto rurale interessato.

Art. 82 Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale

1. Oltre che per gli interventi definiti dal Titolo IV Capo III della L.R. 65/2014 il PAPMAA deve essere presentato nei casi di realizzazione di strutture ed infrastrutture per la produzione di energia da fonti rinnovabili con esclusione degli impianti non soggetti a titolo abilitativo e degli impianti fotovoltaici a terra con potenza inferiore a 20kW, fermo restando il rispetto delle disposizioni della L.R. 11/2011 e s.m.i. nonché delle prescrizioni per i beni paesaggistici definite dal PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.
2. I PAPMAA assumono valore di piano attuativo nel caso in cui si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola, ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014, e nei casi in cui si preveda la realizzazione di più di due nuove abitazioni rurali attraverso interventi di nuova edificazione o trasferimenti di volumetrie.
3. La disponibilità delle superfici fondiarie minime da mantenere in produzione richieste deve risultare da asseverazione da parte di tecnico abilitato nelle materie agricole ed essere riscontrabile presso la banca dati regionale ARTEA accessibile alle pubbliche amministrazioni.
4. Nel territorio di Scansano non sono individuati ambiti destinati allo svolgimento di attività orto-florovivaistiche in coltura protetta con strutture fisse eccedenti quelle per autoconsumo di cui all'art. 89 comma 5, visto il contesto paesaggistico comunale, oltre alle indicazioni del PTC della Provincia di Grosseto che considera tale attività agricola non rispondente alle vocazioni produttive locali.
5. Al fine di individuare le opportune opere di miglioramento, nello specifico contesto ambientale, il programma aziendale dovrà censire le seguenti componenti ambientali e paesaggistiche, presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:

   - formazioni lineari arboree o arbustive non colturali;

   - alberature segnaletiche di confine o di arredo;

   - individui arborei a carattere monumentale, ai sensi della normativa vigente;

   - boschi e tipologie forestali;

   - formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;

   - corsi d'acqua naturali o artificiali;

   - rete scolante artificiale principale;

   - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;

   - manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale censiti da Enti pubblici territoriali e dal presente PO;

   - viabilità rurale esistente.

   Il PAPMAA, oltre al rilievo delle componenti sopra elencate, censisce le parti del territorio aziendale ricadenti in area di particolare valore paesaggistico e naturalistico (aree vincolate *ex lege* D.lgs. 42/2004, ambiti di rilevante pregio ambientale e paesaggistico, SIR…).
6. Il PAPMAA valuta gli effetti attesi, prestando particolare attenzione alla salvaguardia delle componenti di cui al precedente comma 5 ed alla eliminazione delle eventuali criticità del territorio di riferimento, in

coerenza a PS e PIT/PPR e dando conto delle misure adottate per il contenimento del consumo di suolo coltivabile.

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

Art. 83 Criteri per gli interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale

1. Gli interventi connessi all'attività agricola da attuare attraverso PAPMAA e/o sistemazioni ambientali sono subordinati alla sottoscrizione di specifico impegno, mediante Atto d'Obbligo, riguardante le seguenti azioni:

   - mantenere la coltivazione del fondo agricolo;

   - mantenere, ripristinare e migliorare gli elementi strutturanti del paesaggio agrario e del territorio agricolo quali i terrazzamenti ed i ciglionamenti, i percorsi e la viabilità esistente, le fasce di vegetazione riparia e le siepi alberate, il reticolo delle acque, la trama degli scoli per il deflusso naturale delle acque di superficie;

   - rimettere a coltura i campi abbandonati anche per fini faunistici;

   - impiegare tecniche di impianto di specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi in particolare relativamente a filari alberati o isolati di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi e siepi a delimitazione dei fondi agricoli;

   - evitare la recinzione di fondi agricoli e delle aree boscate, salvo diverse prescrizioni dei Piani di settore ed entro i limiti previsti dall'art. 100;

   - realizzare eventuali interventi di regimazione idraulica e/o di consolidamento dei terreni;

   - ripristinare gli eventuali luoghi degradati;

   - valorizzare gli ecosistemi e le emergenze floro-faunistiche, in particolare nei contesti di principale pregio naturalistico;

   - adottare specifiche misure finalizzate alla tutela ed alla valorizzazione delle altre risorse naturali, mediante misure di riconnessione ecologico-ambientale;

   - adottare specifiche misure finalizzate alla tutela della risorsa acqua, anche sotterranea, incentivando il recupero delle acque reflue e privilegiando opere idrauliche di risparmio idrico e stoccaggio temporaneo (laghetti);

   - provvedere allo smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi civili o produttivo-agricoli.

2. Gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

Art. 84 Prescrizioni specifiche per i nuovi edifici e manufatti rurali

1. Nella realizzazione dei nuovi edifici e manufatti rurali dovranno essere impiegati materiali e finiture coerenti con le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata; dovrà essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, in particolare quelle proprie del luogo, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non tipici del luogo, analizzando i seguenti aspetti:

   - il tipo edilizio;

   - la morfologia in rapporto alle caratteristiche stereometriche e volumetriche principali, gli assetti distributivi generali;

   - la tipologia costruttiva prevalente, sia delle strutture verticali che degli orizzontamenti;

   - il tipo di copertura, manto, tipo di gronda, pluviali;

   - caratteri dell'involucro (muratura faccia vista, intonaco), presenza di scale esterne, logge, ecc.;

- disposizione e forma delle aperture, tipo di infissi;

- caratteri dell'intorno e sistemazioni esterne (pavimentazioni, sistemazioni a verde).

Dovranno essere adottati soluzioni tipologiche, materiali e colorazioni orientati a determinare il minimo impatto visuale.

2. Nelle nuove costruzioni dovranno inoltre essere privilegiati soluzioni, materiali e tecniche di edilizia sostenibile ed orientati al perseguimento di alte prestazioni degli involucri edilizi e dell'efficienza energetica degli edifici e degli impianti ed il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, tali da superare le prestazioni minime richieste dalla legge.
3. In caso di progetti con caratteristiche formali significative e/o utilizzo di tecnologie innovative, l'applicazione dei suddetti criteri sarà rapportata alla specialità dell'intervento in relazione all'ambito interessato.

Art. 85 Abitazioni rurali attraverso PAPMAA

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, l'azienda agricola con un fondo dotato delle superfici fondiarie minime, può, se sussistono le condizioni urbanistiche, richiedere la realizzazione di nuove abitazioni rurali attraverso il PAPMAA.
2. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione di abitazioni rurali nelle aree appartenenti ai Siti di Importanza Regionale (SIR), negli ambiti di rilevante pregio ambientale-paesaggistico e negli ambiti di pertinenza dei centri storici di Scansano e Montorgiali.
3. Le nuove abitazioni rurali dovranno essere costituite da edifici autonomi rispetto agli annessi rurali cioè funzionalmente separati da essi; è comunque ammessa l'edificazione in adiacenza, fermo restando il rispetto delle norme in materia igienico-sanitaria e della compatibilità tra le funzioni.

   Esse dovranno osservare i seguenti requisiti e criteri:

   - la dimensione massima ammissibile di ogni nuova unità abitativa è stabilita in 150 mq. di superficie utile abitabile (Sua). La dimensione minima ammissibile di ogni nuova unità abitativa è stabilita in 60 mq. di superficie utile abitabile. La dimensione massima ammissibile di superficie non residenziale o accessoria (Snr) per ogni unità abitativa, esclusi eventuali locali totalmente interrati, è stabilita in 60 mq. La pendenza della copertura, se a falde, non dovrà superare il 30%;

   - l'altezza della nuova costruzione non potrà superare i due piani fuori terra, con altezze nette interne non superiori a 2,90 ml., che dovrà essere ridotta ad un piano nel caso in cui l'eventuale piano seminterrato misuri fuori terra oltre 1,20 ml;

   - i locali disposti ad un eventuale livello totalmente interrato dovranno essere compresi entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; l'accesso diretto dall'esterno al piano interrato o seminterrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la realizzazione di rampe;

   - le autorimesse, da ricomprendere nel dimensionamento della superficie non residenziale o accessoria (Snr), non potranno superare la superficie di 40 mq. per ogni nuova unità abitativa. È vietata la realizzazione di autorimesse interrate; eventuali autorimesse seminterrate potranno essere consentite solo in presenza di terrapieni e dislivelli esistenti, con minime alterazioni della morfologia dei luoghi e sempreché ciò non comporti la realizzazione di rampe carrabili;

   - le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, con prevalenza dei pieni sui vuoti e con esclusione di terrazze a tasca; non sono altresì consentiti i balconi a sbalzo, l'uso di pilastri e parapetti con finitura in cemento armato a faccia vista e le scale esterne in aggetto;

   - il sistema di illuminazione esterna e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici deve essere previsto nella redazione delle norme del Programma Aziendale ed ha valore prescrittivo. In ogni caso i corpi illuminanti esterni dovranno dirigere il flusso luminoso verso il basso e non oltre i 60° dalla verticale.
4. Con la sottoscrizione dell'Atto d'Obbligo di durata decennale, di cui all'art. 74 comma 6 della L.R. n. 65/2014, il richiedente dovrà altresì impegnarsi a produrre regolarmente (ogni 2 anni) le certificazioni che attestino il possesso dei requisiti necessari per le abitazioni rurali.

Art. 86 Annessi agricoli attraverso PAPMAA

1. I nuovi annessi agricoli da realizzare tramite programma aziendale, dovranno avere caratteristiche di semplicità ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si utilizzeranno preferibilmente materiali leggeri per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo (ad esempio in legno), pur essendo ammesso l'impiego di materiali e tecniche tradizionali, ove meglio rispondente alle specifiche esigenze produttive agricole oppure quando risulti congruo ai fini del migliore inserimento nel contesto paesaggistico esistente; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica dei nuovi edifici.
2. Fatte salve particolari documentate esigenze produttive, i davanzali delle finestre dovranno essere posti ad una altezza non inferiore a 1,50 ml. dalla quota di calpestio interno.
3. Le nuove cantine di vinificazione dovranno preferibilmente essere interrate o seminterrate e comunque cercare la massima integrazione con il paesaggio, anche attraverso l'uso di materiali appropriati; per le superfici esterne si devono appropriatamente definire i caratteri e le finiture, affinché se ne possa verificare la compatibilità con il contesto paesaggistico. Le cantine parzialmente o totalmente interrate devono considerare la morfologia del suolo e le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, riducendo al minimo le modificazioni, utilizzando e ottimizzando le sistemazioni agrarie esistenti, scarpate e dislivelli, minimizzando la visibilità delle rampe di accesso carrabili e dei nuovi fronti di costruito. Deve comunque essere privilegiato l'uso della viabilità esistente e gli sbancamenti devono essere limitati allo strettamente necessario per il ciclo produttivo.
4. È vietata la realizzazione di autorimesse o rimesse per mezzi agricoli interrate; è ammessa la realizzazione di un livello interrato compreso entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; l'accesso diretto al piano interrato o seminterrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la realizzazione di rampe; è consentito un collegamento verticale esterno con il livello interrato per usi specialistici per l'installazione di impianti meccanici (montacarichi, nastri trasportatori) utili alla movimentazione dei prodotti agricoli.
5. Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere limitati al massimo e realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulla base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.
6. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione di annessi agricoli nelle aree appartenenti ai Siti di Importanza Regionale (SIR) e negli ambiti di pertinenza dei centri storici di Scansano e Montorgiali.

Art. 87 Annessi agricoli per attività non soggette al rispetto delle superfici fondiarie minime (in assenza di PAPMAA)

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita in assenza del programma aziendale e quindi non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime di legge nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa è iscritta alla CCIAA e con volume di affari superiore ai limiti di esonero IVA e che devono esercitare in via prevalente, da almeno un anno, una delle seguenti attività:

   a) allevamento intensivo di bestiame;

   b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;

   d) allevamento di fauna selvatica;

   e) cinotecnica;

   f) allevamenti zootecnici minori.

   La prevalenza dell'attività si intende verificata quando l'attività supera i 2/3 della produzione lorda vendibile agricola conseguita.
2. La costruzione degli annessi non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime è consentita a condizione che:

- le aziende agricole non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme) e che i terreni non provengano da frazionamenti di aziende successivi alla data di adozione del Piano Strutturale;

- che i terreni aziendali di riferimento siano costituiti da un unico corpo.

3. La costruzione di tali annessi non è comunque consentita nelle aree appartenenti ai Siti di Importanza Regionale (SIR), negli ambiti di rilevante pregio ambientale-paesaggistico e negli ambiti di pertinenza dei centri storici di Scansano e Montorgiali.

4. Il progetto degli annessi di cui al presente articolo dovrà essere accompagnato da adeguata documentazione redatta da tecnico abilitato in materie agricole e forestali che verifichi la sussistenza delle condizioni preliminari generali e quelle specifiche per le diverse tipologie di annesso. In particolare la relazione tecnica specifica i dati su cui è basato il dimensionamento proposto, le infrastrutture utilizzate, il rispetto delle distanze dalle case e dai centri abitati nel caso degli allevamenti, di disponibilità della risorsa idrica, le modalità di smaltimento dei reflui, ecc. Dovrà altresì evidenziare il rispetto delle norme sul benessere animale e sulla tutela delle risorse ambientali dall'inquinamento, precisando la tipologia, il dimensionamento e la localizzazione delle strutture accessorie necessarie (abbeveratoi, mangiatoie, recinzioni, concimaie, sistemi di raccolta e smaltimento degli effluenti dove necessari, ecc.). Tale relazione dovrà contenere il calcolo di unità di capo adulto presenti nell'allevamento applicando appropriate tabelle di conversione dei giovani allevi. Il progetto comprenderà inoltre il computo metrico dei costi di smantellamento e smaltimento delle strutture.

5. Per il conseguimento del titolo abilitativo sarà necessaria la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere nelle forme di legge a cura e spese del proponente che dovrà impegnarsi a:

   - mantenere la coltivazione della superficie agricola utilizzata e l'allevamento dei capi che hanno dato diritto alla realizzazione dell'annesso;

   - non alienare separatamente dal fondo rustico l'annesso da realizzare;

   - mantenere le pertinenze agricole del fondo avendo cura di compiere le operazione di pulitura e di sfalcio degli argini dei fossati o dei rii di scolo eventualmente presenti sul fondo o ai confini dello stesso;

   - rendere autonoma la eventuale fornitura di acqua necessaria per l'irrigazione non attingendo all'acquedotto pubblico;

   - mantenere l'uso di tale annesso per un tempo indeterminato e a smantellare l'annesso al cessare delle condizioni che ne hanno determinato la realizzazione.

6. ***Allevamento di avicunicoli e ovicaprini***

   Le aziende agricole che svolgono l'attività di allevamento di avicunicoli e ovicaprini, dotate di almeno un ettaro di superficie agricola utilizzata al netto delle tare, dei resedi di progetto e delle aree naturali o non coltivabili, possono realizzare annessi tenendo conto dei seguenti parametri inderogabili:

		A	B	C	D	E
Tipo di allevamento		Manufatto Sup. coperta netta disp. per capo adulto equivalente	Sup. scoperta minima per capo adulto equivalente	n. max. capi adulti equivalenti per ettaro di SAU/ anno	massimale capi adulti equivalenti tot./anno per allevamento	Annesso Superficie coperta netta per un allevamento che raggiunga il massimale colonna D
Ovicaprini Latte e carne	Pecore o capre e allievi	2	2,5	13	40	25 mq. Stanza del latte, magazzino cella frigo, infermeria e vendita
	Ariete o montone (rapporto massimo1/20 femmine)	3				
Cunicoli	Riproduttrice con prole	0,7	5	100	200	25 mq. Magazzino, infermeria, celle frigo e vendita
	Coniglio da ingrasso	0,2	10			

Avicoli	Galline ovaiole	0,2	4	200	400	25 mq. Magazzino, infermeria, celle frigo e vendita
	Polli da ingrasso	0,15	4			
	Altri avicoli (tacchini, anatre, oche ecc.)	max 15 kg peso vivo /mq	15	1 UBA	2 UBA	25 mq. Magazzino, infermeria, celle frigo e vendita

Nel calcolo delle superfici di annesso realizzabili devono essere considerati tutti i capi allevati dall'azienda alla data della richiesta. È necessario tenere conto degli animali in accrescimento da quantificare, tramite appropriati coefficienti di conversione, in unità o frazioni di unità di capo adulto, sia per quanto concerne il dimensionamento, sia nella verifica del numero massimo di capi allevabili.

I massimali si intendono per azienda e per ettaro. Nel caso di allevamenti di diverse specie animali, il massimo di capi per ettaro e per allevamento si intende raggiunto quando risulti pari a uno la somma dei quozienti ottenuti per ogni specie, dividendo il numero di capi adulti equivalenti allevati, per il numero massimo dei capi adulti equivalenti per ettaro e per allevamento definiti in tabella.

7. ***Allevamento di fauna selvatica***

Deve essere mantenuta una densità di capi limitata, secondo i rapporti minimi fissati dall'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca (ISPRA) e di seguito indicati:

Fauna		Superficie coperta mq/capo
Fagiano	dai 30 ai 60 giorni	0,5
	oltre 60 giorni	1
Pernici	dai 30 ai 60 giorni	0,25
	oltre 60 giorni	1

8. ***Apicoltura***

Le aziende che esercitano l'apicoltura dotate di almeno un ettaro di superficie agricola utilizzabile e di un allevamento di minimo 25 arnie possono realizzare un annesso per a lavorazione del miele, compreso il deposito ed il locale smielatura ed eventuali spazi di rimessa e magazzino secondo i seguenti parametri:

numero arnie/alveari	Superficie coperta
da 25 a 50	40 mq. per un ettaro di superficie agricola utilizzata
oltre 50	+ 0,8 mq/arnia fino a un massimo di 80 mq. di annesso con minimo 2 ettari di superficie agricola utilizzata

9. ***Selvicoltura***

Per le aziende silvicole che fanno la trasformazione del legname tagliato, dotate una superficie superiore a 20 ettari è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri a uso rimessa /laboratorio di superficie coperta massima di 60 mq.

10. ***Cinotecnica***

Fermo restando il rispetto delle disposizioni della L.R. 59/2009 (Norme per la tutela degli animali), valgono le seguenti condizioni specifiche:

a) le distanze minime da osservare sono pari a:

- ml. 150 da abitazioni e case sparse

- ml. 250 da centri abitati, insediamenti turistici e attrezzature collettive

- ml. 50 da abitazioni al servizio delle aziende cinotecniche (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria);

al fine del rispetto delle distanze dai fabbricati residenziali in ordine alle problematiche di carattere igienico-sanitario e acustico, dovrà essere sempre preventivamente acquisito il parere della competente USL;

b) i locali per l'attività cinotecnica devono avere una capacità atta contenere un numero di cani non inferiore a 5 e non superiore a 20 unità e inoltre:

- la dimensione fondiaria minima dell'area da utilizzare a canile deve garantire un standard minimo di 100 mq. per cane;

- ogni singolo cane deve avere a disposizione un box di dimensione minima di 8 mq., coperto con tettoia, dei quali 2 mq. isolati termicamente;

c) è ammessa la costruzione di un ulteriore unico annesso di Superficie Coperta massima di 30 mq., oltre a 1 mq. per ogni cane eccedente i 20, necessario per la logistica (infermeria/degenza, sala parto, magazzini, cucina, ufficio, stanza lavaggio, servizi e spogliatoio per il personale addetto); tale annesso deve avere planimetria di forma geometrica semplice, preferibilmente rettangolare, e altezza massima (così come definita dall'art. 18 del Reg. 64/2013, recepito nell'Appendice al Regolamento Edilizio comunale con D.C.C. n. 6/2014) di 2,70 ml., con tetto a capanna o ad una falda;

d) tutti i manufatti devono essere realizzati in materiale smontabile e reversibile, di facile rimozione;

e) la recinzione di delimitazione dell'area del canile deve essere realizzata in rete a maglia sciolta adiacente a siepe sempreverde di idonea altezza per isolarlo dall'ambiente circostante;

f) deve essere posta particolare attenzione alle norme igienico e sanitarie e allo smaltimento dei liquami, evitando ogni contaminazione della rete idrica superficiale; l'eventuale approvvigionamento dei servizi a rete sarà a completo carico dei concessionari e per la loro ubicazione resta comunque indispensabile la richiesta di parere preventivo di fattibilità al Comune e alla USL di competenza.

11. ***Lavorazione del latte***

Lavorazione del latte (caseificio)	Latte trasformato giornalmente in quintali (q)	Superficie Coperta massima
	fino a 1 q	60 mq.
	oltre 1 q fino a 10 q	+ 20 mq/q
	oltre 10 q fino a 100 q	+ 15 mq/q

12. ***Le strutture per la lavorazione e la trasformazione e vendita dei prodotti*** possono essere realizzate in muratura per una superficie non superiore a 20 mq.; nel caso di sola lavorazione e vendita dei prodotti del fondo o del bosco è comunque richiesta una superficie fondiaria minima di 1.000 mq.

13. Non sono ammessi più di due corpi di fabbrica da realizzare in stretto collegamento funzionale.
È ammessa la dotazione di servizi igienico sanitari per il personale e quanto altro necessario per l'autorizzazione all'esercizio dell'attività.

    Fatte salve particolari documentate esigenze produttive, i davanzali delle finestre dovranno essere posti ad una altezza non inferiore a 1,50 ml. dalla quota di calpestio interno.

    Sulla base della superficie coperta massima (o della tipologia di allevamento) gli annessi in materiali leggeri hanno le seguenti altezze massime:

    sotto 20 mq. h = 2,20 ml.

    tra 20 e 50 mq. h= 2,50 ml.

    tra 50 e 100 mq. h= 3,00 ml.

    Gli annessi in muratura hanno altezza massima pari a 3 ml.

    Non sono consentiti locali interrati.

    Le sistemazioni esterne devono prevedere essenze arboree idonee, finalizzate ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente.

    Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulle base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.

14. Gli annessi realizzati ai sensi del presente articolo, nel periodo di svolgimento delle attività, entrano nel computo del patrimonio edilizio esistente con funzione agricola.

Art. 88 Annessi agricoli minimi in assenza di PAPMAA

1. Ai sensi del comma 5 dell'art. 73 della L.R. 65/2014, alle aziende agricole iscritte alla CCIAA e al registro IVA che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale è consentita, al di fuori del programma aziendale, la realizzazione di nuovi annessi minimi alle seguenti condizioni:
   - non avere distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo ricadenti in zona agricola (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme) nei 10 anni precedenti la presentazione della domanda;
   - i fondi agricoli non derivino da trasferimenti parziali di proprietà avvenuti nei 10 anni precedenti salvo quelli autorizzati con programma aziendale.
2. La realizzazione degli annessi minimi di cui al presente articolo non è consentita nelle aree appartenenti ai Siti di Importanza Regionale (SIR), negli ambiti di rilevante pregio ambientale-paesaggistico e negli ambiti di pertinenza dei centri storici di Scansano e Montorgiali.
3. È consentita la realizzazione di un solo annesso per ogni azienda agricola a condizione che non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo e a condizione che le eventuali consistenze non legittime o incongrue esistenti vengano rimosse. Ove esista un altro annesso compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento.

   È comunque fatta salva la possibilità di conservare sul fondo eventuali piccole strutture in pietra di costruzione non recente e non funzionali all'uso agricolo delle quali è opportuno salvaguardare il valore storico-documentale.
4. La Superficie Coperta massima degli annessi minimi è stabilita in rapporto alla superficie fondiaria minima da mantenere in produzione, escluse l'area di resede del fabbricato, la viabilità di accesso e le tare, con riferimento all'articolazione in sottosistemi ed ambiti, secondo le seguenti corrispondenze:

Sottosistema/ambito		Superficie fondiaria minima per ordinamento colturale							Superficie Coperta massima
		vigneti e frutteti in coltura specializzata	oliveti in coltura specializzata	colture seminative e seminativo arborato	castagneti da frutto effettivo	arboricoltura da legno	bosco ad alto fusto	bosco misto, bosco ceduo, pascoli, pascoli arborati e cespugliati	
R1 Colline di Scansano:	R1b Dorsale di Scansano	2,5 ha.	2,5 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq.
	R1a Paesaggio collinare di Montorgiali	-	3,0 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	
R2 Valli del Sanguinaio e del Mulino solo nelle aree a prevalente funzione agricola		-	3,0 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq.
R3 Media Albegna e Pomonte		-	4,0 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq.
R4 Alta Albegna e Fiascone		-	4,0 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq.
R5 Conca del Cotone		-	3,0 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq.
R6 Valle dell'Ombrone solo nelle aree a prevalente funzione agricola		-	3,0 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq.
R7 Colle Fagiano		2,5 ha.	2,5 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq.
R8 Trasubbie e Trasubbino		-	4,0 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq.
R9 Murci		2,0 ha.	2,0 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq.

La realizzazione degli annessi minimi nel caso di vigneti e frutteti in coltura specializzata è quindi ammessa esclusivamente nei sottosistemi/ambiti R1.b, R7 e R9.

Le superfici fondiarie potranno anche non essere contigue ma dovranno essere collegate funzionalmente con la particella in cui insisterà l'annesso e comunque non distare da questo più di 500 ml. in linea d'aria.

Gli annessi dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche, atti a garantirne la reversibilità dell'installazione:

- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna, con manto in laterizio o materiali con forma e colorazione similare e avere un'inclinazione di falda non superiore al 30%; la sporgenza della gronda non potrà superare i 50 cm.; è consentita altresì la copertura con solaio piano, ove questo sia ricoperto di terreno vegetale;

- altezza massima non superiore a 2,40 ml.;

- struttura e tamponamenti realizzati preferibilmente con materiali leggeri (ad esempio legno), ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere;

- assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;

- rispetto delle distanze dai fabbricati e da luoghi pubblici eventualmente regolamentate dall'Amministrazione.

Non sono consentiti gli allacciamenti alla fognatura pubblica; i reflui provenienti dalla detenzione di animali dovranno comunque essere opportunamente smaltiti. La disponibilità di acqua deve essere garantita per la gestione e l'igiene dell'allevamento. All'interno del manufatto è consentita la realizzazione di un servizio igienico di Superficie utile abitabile non superiore a 3 mq.

Fatte salve particolari documentate esigenze produttive, i davanzali delle finestre dovranno essere posti ad una altezza non inferiore a 1,50 ml. dalla quota di calpestio interno.

È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie o di qualsiasi altro genere. È consentita esclusivamente la realizzazione di recinzioni con pali con rete metallica.

5. Il soggetto richiedente la realizzazione dell'annesso dovrà sottoscrivere impegno, mediante Atto d'Obbligo a:
   - non alienare separatamente dal fondo l'annesso e non mutarne la destinazione d'uso agricola;
   - conservare e, ove necessario, migliorare tutti gli elementi caratteristici del paesaggio agrario presenti sul fondo;
   - coltivare e mantenere sul fondo coltivazioni arboree, arbustive o erbacee pluriennali tipiche o storicizzate nel contesto paesaggistico di riferimento;
   - demolire il fabbricato e ripristinare il sito al venir meno anche di uno solo degli impegni di cui ai punti precedenti.

Art. 89 Manufatti aziendali ad uso agricolo in assenza di PAPMAA

1. Alle aziende agricole iscritte alla CCIAA e al registro IVA è consentita l'installazione di manufatti, al di fuori del programma aziendale, che non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali.

   Nel caso dei manufatti di cui al comma 2 punti b) e c) l'installazione è ammessa solo a condizione che l'azienda non abbia distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo ricadenti in zona agricola (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme) nei 10 anni precedenti la presentazione della pratica edilizia.

2. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non è consentita nelle aree appartenenti ai Siti di Importanza Regionale (SIR), negli ambiti di rilevante pregio ambientale-paesaggistico e negli ambiti di pertinenza dei centri storici di Scansano e Montorgiali.

3. Tali manufatti, strettamente necessari alla conduzione aziendale, sono distinti in base alla durata e alla necessità di trasformazioni permanenti come segue:

   a) manufatti aziendali temporanei, realizzati per un periodo non superiore a due anni (art. 70 comma 1 L.R. 65/2014) semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie;

   b) manufatti aziendali temporanei aventi le stesse caratteristiche costruttive di cui al precedente punto, realizzati per un periodo superiore a due anni (art. 70 comma 3 lettera a) L.R. 65/2014);

   c) manufatti aziendali non temporanei, comprese le serre fisse che necessitano di interventi di trasformazione permanente al suolo (art. 70 comma 3 lettera b) L.R. 65/2014).

L’imprenditore agricolo si impegna a mantenere i suddetti manufatti per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell’attività agricola e si impegna altresì alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

4. Di norma è consentita la realizzazione di un solo manufatto per ogni azienda agricola a condizione che non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo e a condizione che le eventuali consistenze non legittime o incongrue esistenti vengano rimosse. L’articolazione in più manufatti deve rispondere a specifiche esigenze funzionali e di inserimento nel contesto da esplicitare nelle analisi e nella relazione tecnica. Ove esista un altro manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento.

   È comunque fatta salva la possibilità di conservare sul fondo eventuali piccole strutture in pietra di costruzione non recente e non funzionali all’uso agricolo delle quali è opportuno salvaguardare il valore storico-documentale.

5. Trattandosi di strutture per sistemi di coltivazione non propriamente coerenti con le vocazioni produttive del territorio comunale, non è ammessa la realizzazione di serre fisse di impiego diverso da quello prevalentemente a scopo di autoconsumo familiare e di superficie superiore a 150 mq. e comunque dovrà essere preventivamente valutata in rapporto al corretto inserimento paesaggistico e insediativo, considerando un ambito territoriale sufficientemente ampio e non ristretto ai soli limiti aziendali.

6. Sono escluse dalla presente disciplina le serre con copertura stagionale con altezza inferiore a 1 ml.

7. Per i manufatti aziendali di cui alla lettera a) del comma 2, alla comunicazione indirizzata al Comune, oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato che giustifichi le dimensioni del manufatto, le effettive esigenze temporanee dell’azienda e le soluzioni alternative allo scadere dei due anni.

8. Per i manufatti aziendali di cui alla lettera b) del comma 2, negli atti del procedimento abilitativo inviato al Comune, oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente, è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato che giustifichi le dimensioni dello stesso manufatto, corredata da una analisi paesaggistica che giustifichi la scelta localizzativa.

9. Per i manufatti aziendali di cui alla lettera c) del comma 2, negli atti del procedimento abilitativo inviato al Comune oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente, è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato che giustifichi le dimensioni del manufatto, una analisi paesaggistica che giustifichi la scelta localizzativa, comprensiva degli interventi di miglioramento e mitigazione ambientale previsti.

Art. 90 Manufatti per l’attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

1. L'installazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale e per il ricovero di animali domestici, da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, è consentita – con esclusione delle aree appartenenti ai Siti di Importanza Regionale (SIR), degli ambiti di rilevante pregio ambientale-paesaggistico e negli ambiti di pertinenza dei centri storici di Scansano e Montorgiali – ai proprietari o detentori di fondi agricoli non derivanti da trasferimenti parziali di proprietà avvenuti nei 10 anni precedenti salvo trasferimenti autorizzati con programma aziendale, a condizione che l’intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

2. Il soggetto richiedente l’installazione del manufatto dovrà sottoscrivere impegno:

   - a non alienare separatamente dal fondo il manufatto e a non mutarne la destinazione d'uso;

   - a conservare e, ove necessario, migliorare tutti gli elementi caratteristici del paesaggio agrario presenti sul fondo;

   - a demolire il manufatto e ripristinare il sito al venir meno anche di uno solo degli impegni di cui ai punti precedenti ed al cessare dell’attività agricola;

   - a presentare con cadenza triennale la dichiarazione di sussistenza delle condizioni per la realizzazione dei manufatti.

3. È ammessa la realizzazione di manufatti agricoli quali:

   - strutture per il rimessaggio delle attrezzature e magazzinaggio delle materie prime

   - strutture per le piccole produzioni (ad esempio stoccaggio temporaneo delle produzioni ortofrutticole)

   - strutture per la lavorazione e lo stoccaggio del legname.

4. La Superficie coperta massima realizzabile in relazione alla superficie fondiaria minima da mantenere in produzione accorpata ed esclusa l'area di resede del fabbricato, la viabilità di accesso e le tare, è definita con riferimento al tipo di coltivazione secondo i seguenti parametri:

Attività o tipo di produzione	Superficie agraria utilizzata (SAU)	Superficie Coperta massima
Orticoltura in pieno campo	> 1.000 mq.	12 mq.
Oliveto e promiscuo	> 2.000 mq. > 5.000 mq.	20 mq. 35 mq.
Vigneto e frutteto	> 1.500 mq. > 5.000 mq.	20 mq. 35 mq.

Per fondi agricoli con diverso ordinamento la superficie fondiaria minima da mantenere in produzione si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo la superficie di terreno in produzione per ogni qualità colturale e la superficie minima indicata. Per superfici fondiarie intermedie la definizione della superficie coperta massima ammissibile viene determinata per interpolazione arrotondando all'unità.

5. È ammessa inoltre la realizzazione di strutture per allevamento amatoriale cumulabili con quelle di cui al comma precedente fino al raggiungimento dei massimali ivi previsti nei seguenti casi:

Tipo di allevamento	n. massimo capi	Superficie agraria utilizzata (SAU)	Superficie Coperta massima
apicoltura	15 arnie	-	12 mq
avicoltura	12	> 100 mq	12 mq
cunicoltura	10 riproduttori	> 100 mq	12 mq
ovini/caprini	10	> 2.000 mq	20 mq
suini	2 adulti	> 100 mq	12 mq
bovini	2 adulti	> 5.000 mq	20 mq
equini o camelidi	2 adulti	> 5.000 mq	20 mq

Per un numero inferiore di capi /arnie oppure si dimensiona il manufatto in proporzione mentre la superficie fondiaria minima tassativa è 0,15 ettari per apicoltura e avi-cunicoltura, 0,5 ettari per ovicaprini e suini, 1 ettaro per gli equini.

Tali annessi dovranno rispettate le seguenti distanze minime:

Tipo di allevamento	n. massimo capi	D. min abitazione propria (ml.)	D. min altre abitazioni (ml.)	D. min confine (ml.)	D. min strade (ml.)
apicoltura	15 arnie				
avicoltura	12	10	20	10	10
cunicoltura	10 riproduttori	10	20	10	10
ovini/caprini	10	20	25	20	20
suini	2 capi adulti	25	50	25	25
bovini	2 capi adulti	20	40	20	20
equini	2 capi adulti	20	40	20	20

La disponibilità delle superfici fondiarie da mantenere in produzione e degli animali deve risultare da asseverazione da parte di tecnico abilitato nelle materie agricole ed essere riscontrabile presso la banca dati regionale ARTEA o altre banche dati accessibili alle pubbliche amministrazioni.

6. È altresì consentita la realizzazione di strutture per cani da affezione secondo quanto previsto dalla L.R. 59/2009 e dal D.P.G.R. n. 38/2011 e s.m.i. fino ad un massimo di 5 cani.

   La realizzazione di queste strutture è assoggettata alle superfici fondiarie minime indicate al comma 4 del presente articolo.

7. I manufatti per l'agricoltura amatoriale e per il ricovero degli animali domestici dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:

- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;

- altezza massima non superiore a

2,20 ml. per manufatti di Superficie Coperta non superiore a 20 mq.

2,40 ml. per manufatti di Superficie Coperta superiore a 20 mq.

3,00 ml. per i box cavalli

2,00 ml. per il ricovero degli animali da cortile e dei cani;

- struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere;

- assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile pavimentato nel caso di annessi per il ricovero di bovini ed equini come definito nel seguito; è ammesso il riutilizzo di superfici pavimentate preesistenti;

- assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;

- rispetto delle distanze dai fabbricati e da luoghi pubblici eventualmente regolamentate dall'Amministrazione.

Non sono consentiti gli allacciamenti alla fognatura pubblica; i reflui provenienti dalla detenzione di animali dovranno comunque essere opportunamente smaltiti.

La disponibilità di acqua deve essere garantita per la gestione e l'igiene dell'allevamento; non è consentita la realizzazione di servizi igienici.

8. Gli annessi per il ricovero di bovini ed equini possono essere composti da un unico box o da massimo due box, atti ad ospitare ognuno un capo equino o bovino. L'area di pertinenza potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata di pali in legno di altezza che può variare da 1,40 a 1,80 ml., nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile. Nel caso di due capi, i due box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto.

   Ogni box dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso.

   L'intero box dovrà essere realizzato in legno ed il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare i 15 mq. dei quali almeno 9 dovranno essere riservati al vano per il ricovero dell'animale.

   La pavimentazione della parte chiusa di 9 mq. dovrà essere realizzata in cemento prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia di 6 mq. dovrà essere lasciata in terra battuta.

9. È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie o di qualsiasi altro genere; è consentita la recinzione delle aree contermini al manufatto nel caso di ricoveri per i cavalli o di allevamenti di animali da cortile per utilizzazione familiare; in tali casi la recinzione dovrà essere realizzata in legno o rete metallica e non potrà avere altezza superiore a 2 ml.

10. Il soggetto richiedente l'installazione dell'annesso dovrà inoltrare istanza nella quale dichiara la sussistenza dei requisiti richiesti e si impegna a:

    - non alienare separatamente dal fondo l'annesso e a non mutarne la destinazione d'uso;

    - conservare e, ove necessario, migliorare tutti gli elementi caratteristici del paesaggio agrario presenti sul fondo;

    - demolire il fabbricato e ripristinare il sito al venir meno anche di uno solo degli impegni di cui ai punti precedenti e nel caso di cessazione dell'attività agricola.

Art. 91 Strutture di ricovero dei cani per le attività venatorie

1. In tutto il territorio comunale - con esclusione delle aree appartenenti ai Siti di Importanza Regionale (SIR), degli ambiti di rilevante pregio ambientale-paesaggistico e negli ambiti di pertinenza dei centri

storici di Scansano e Montorgiali - esclusivamente ad associazioni di cacciatori aventi la sede nel Comune di Scansano è consentita la realizzazione di manufatti adibiti a ricovero per cani da caccia.

2. Per tali manufatti si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:
   - dimensione minima del fondo su cui insistono tali annessi di 5.000 mq.;
   - spazio vitale di 8 mq/cane adulto, dei quali almeno 2 mq. coperti e la restante parte dotata di sistemi per l'ombreggiamento estivo (tettoie o parate);
   - superficie aggiuntiva massima di 20 mq. di SUL adibita ad ambulatorio veterinario, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate;
   - adeguati spazi recintati per la sgambatura e l'addestramento dei cani, di misura non inferiore a 1.000 mq. e non superiore a 2.000 mq.;
   - capacità atta contenere un numero di cani non inferiore a 10 e non superiore a 40 unità.

   I box dovranno essere costruiti con strutture leggere e rimovibili in legno e con altezza massima di 2,20 ml. e pavimentati con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente disinfettabile; la pavimentazione, semplicemente appoggiata, dovrà consentire il deflusso delle acque di lavaggio ed essere munita di griglie di scarico; i reflui dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia.
   Eventuali locali da adibire gli usi di ambulatorio veterinario, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate dovranno avere le stesse caratteristiche e potranno avere separazioni interne per delimitare spazi ad uso diverso; le eventuali finestre dovranno avere una superficie di massimo 1/10 della SUL consentita, con davanzali posti ad un'altezza non inferiore a 1,50 ml. dal livello interno.

3. Le recinzioni dovranno essere realizzate con rete metallica di altezza non superiore a 2 ml., sostenute da pali preferibilmente in legno, semplicemente infissi al suolo, anche interrate ma sempre senza opere murarie; dovranno inoltre essere previste opportune schermature con siepi di arbusti e filari di specie vegetali locali ad alto fusto, differenziate e a sesto irregolare (siepe pluristratificata). Non è ammessa la realizzazione di recinzioni per superfici superiori a 5.000 mq.

4. Le distanze da osservare per le strutture di ricovero dei cani da caccia non dovranno essere inferiori a:
   - 150 ml. da abitazioni e case sparse;
   - 250 ml. da centri abitati e strutture turistico-ricettive esistenti;
   - 50 ml. da eventuali abitazioni a servizio della stessa struttura di ricovero per cani (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria).

5. L'associazione proponente tramite Atto d'obbligo dovrà impegnarsi a:
   - mantenere tale annesso per un tempo limitato all'attività e a provvedere alla rimozione al cessare dell'attività di ricovero;
   - rendere autonoma la fornitura di acqua necessaria per la pulizia e per l'allevamento, non attingendo all'acquedotto pubblico;
   - presentare idonea polizza fideiussoria a garanzia delle opere di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi antecedente alla realizzazione.

Art. 91 bis **Rifugi per squadre di caccia**

1. In tutto il territorio comunale - con esclusione delle aree appartenenti ai Siti di Importanza Regionale (SIR), degli ambiti di rilevante pregio ambientale-paesaggistico e negli ambiti di pertinenza dei centri storici di Scansano e Montorgiali - esclusivamente alle squadre di caccia riconosciute per l'esercizio venatorio stagionale di caccia al cinghiale aventi la sede nel Comune di Scansano è consentita la realizzazione di manufatti per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia.
   Per ogni zona di caccia, così come definita dall'ATC provinciale, è ammesso un solo rifugio.

2. Per tali manufatti si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:
   - struttura e tamponamenti in legno, semplicemente infissa al suolo senza platea in cemento;

- Superficie Utile Lorda pari ad un massimo di 3 mq. a componente della squadra di caccia e comunque complessivamente non superiore a 100 mq., oltre ad un'eventuale tettoia adiacente alla parte chiusa per una Superficie Coperta non superiore al 50% della SUL realizzata;
- assenza di piazzali e di recinzioni murarie o di qualsiasi altro genere;
- dimensione minima del fondo su cui insistono tali annessi di 5.000 mq.;
- localizzazione tale da non richiedere la realizzazione di nuova viabilità.

3. La squadra di caccia proponente tramite Atto d'obbligo dovrà impegnarsi a:
   - mantenere tale annesso per un tempo limitato alla durata di iscrizione della squadra di caccia nei registri dell'autorità competente e a provvedere alla rimozione al cessare dell'iscrizione;
   - rendere autonoma la fornitura di acqua, non attingendo all'acquedotto pubblico;
   - presentare idonea polizza fideiussoria a garanzia delle opere di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi antecedente alla realizzazione.

Capo III Riuso del patrimonio edilizio esistente e altre opere ammesse nel territorio rurale

Art. 92 Interventi sugli edifici esistenti

1. Sulla base della schedatura effettuata, il Piano Operativo, valutando le specifiche caratteristiche e lo stato di conservazione, individua i tipi d'intervento e le destinazioni d'uso compatibili per gli edifici ed i complessi edilizi esistenti nel territorio rurale.
2. Nel territorio rurale, ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente, quale sia la destinazione d'uso in atto o prevista, ad eccezione di quanto specificato al successivo comma 3 per le aziende agricole, deve sempre osservare i limiti stabiliti dal tipo di intervento indicato dalle tavole di PO e/o nelle Schede contenute al successivo Capo IV, che sono:

   - per gli edifici che, per conservazione di elementi decorativi o costruttivi di elevato pregio, per caratteristiche tipologiche, per epoca di costruzione, per grado di integrazione con il paesaggio sono considerati di riconosciuto valore o comunque di valore storico architettonico, il limite stabilito dal tipo d'intervento restauro (re) o risanamento conservativo (rc) che dovrà essere osservato anche nell'ambito degli interventi previsti nell'ambito dei PAPMAA;

   - per gli edifici di valore architettonico, comunque rappresentativi dell'insediamento tradizionale, considerati di valore storico testimoniale e pienamente integrati nel paesaggio, il limite stabilito dal tipo d'intervento ristrutturazione edilizia di tipo a (ri-a), che dovrà essere osservato anche nell'ambito degli interventi previsti nell'ambito dei PAPMAA;

   - per gli edifici di valore architettonico minore o con singoli elementi architettonici di interesse, comunque rappresentativi dell'insediamento tradizionale, il tipo d'intervento ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b).

   Per tutti gli altri edifici sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c). Nel caso di demolizione e ricostruzione si applicano integralmente i criteri insediativi per i nuovi edifici e manufatti rurali riportati all'art. 80 delle presenti Norme; i nuovi volumi risultanti da tali interventi dovranno in ogni caso essere posizionati nell'ambito di stretta pertinenza degli edifici preesistenti.
3. Nel caso di edifici aziendali a destinazione d'uso agricola e sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola per i quali il PO indica interventi di ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) e di ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c), in assenza di piano aziendale sono sempre consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 71 comma 2 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., che devono essere considerati alternativi a quelli previsti dalle presenti Norme, ovvero:
   a) gli interventi di ampliamento una tantum 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;
   b) i trasferimenti di volumetrie che non eccedono per ogni singolo edificio aziendale il 20 per cento del volume legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si cumulano tra di loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui alla precedente lettera a).

Sono considerati fabbricati rurali esistenti ovvero patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola ai fini dell'applicazione dell'art. 71 comma 2 della L.R. 65/2014 le costruzioni:

- ricadenti in zona agricola e che non sono accatastate al nuovo catasto urbano prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 10/1979;

- che non siano state oggetto di alcun titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la perdita dell'uso agricolo;

- che risultino patrimonio di aziende agricole.

Nell'ambito del programma aziendale sono consentiti gli interventi di cui all'art. 72 della L.R. 65/2014, fermo restando il rispetto delle limitazioni individuate al precedente comma 2 al fine della salvaguardia degli edifici di valore architettonico e storico-documentale.

4. Tutti gli interventi nel territorio rurale dovranno comunque garantire la conservazione dei manufatti storici minori, quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, forni, fontane, cippi, lapidi, sculture, edicole e simili, muri di sostegno, siepi, cancellate e pavimentazioni storiche, anche se non localizzati in cartografia dal PO e per i quali sono prescritti la manutenzione ed il recupero con le tecniche del restauro, la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, mantenendo o riproponendo le medesime specifiche caratteristiche formali dell'opera muraria interessata e adottando le stesse tecniche costruttive.

Art. 93 Usi compatibili degli edifici esistenti

1. Per gli edifici esistenti nel territorio rurale del Comune di Scansano valgono le seguenti prescrizioni:

a) per gli edifici a destinazione d'uso agricola, gli usi consentiti sono quelli di abitazioni, annessi e depositi di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole ed agriturismo, nei limiti d'intervento disciplinati dal precedente art. 92;

b) per gli edifici a destinazione d'uso residenziale, oltre alle strutture turistiche extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, sono ammesse anche le attività di servizio, quali le strutture associative e culturali ed i servizi sociali, gli studi professionali compatibili e – nel caso di edifici serviti direttamente dalla viabilità pubblica – attività commerciali al dettaglio limitatamente ad attività di somministrazione di alimenti e bevande e attività turistico-ricettive; in tutti i casi gli edifici di pertinenza ed i locali accessori devono rimanere funzionalmente connessi all'edificio principale, salvo quando specificato diversamente nelle Tavole del PO e nelle Schede di cui al successivo Capo IV;

c) per le residenze rurali è sempre possibile il mutamento di destinazione d'uso a residenza civile; nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo ricorrente di casa colonica con stalle o altri annessi al piano terra, questi potranno essere riutilizzati, alternativamente, o come nuova unica unità abitativa o come integrazione dell'abitazione soprastante, garantendo il mantenimento delle adeguate superfici accessorie; sono inoltre ammesse le attività di servizio, gli studi professionali compatibili e i laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri); sono altresì consentite – nel caso di edifici serviti direttamente dalla viabilità pubblica – attività commerciali al dettaglio limitatamente ad attività di somministrazione di alimenti e bevande e attività turistico-ricettive;

per gli edifici strumentali agricoli o comunque con uso di rimessa e deposito con interventi fino alla ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), per il particolare pregio o valore storico-testimoniale, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso a residenza, attività di servizio, studi professionali compatibili e laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri); sono altresì consentite – nel caso di edifici serviti direttamente dalla viabilità pubblica – attività commerciali al dettaglio limitatamente ad attività di somministrazione di alimenti e bevande e attività turistico-ricettive;

per gli edifici strumentali agricoli o comunque con uso di rimessa e deposito con interventi fino alla ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) è ammesso il mutamento di destinazione d'uso ad attività di servizio, studi professionali compatibili e laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri); sono altresì consentite – nel caso di edifici serviti direttamente dalla viabilità pubblica – attività commerciali al dettaglio limitatamente ad attività di somministrazione di alimenti e bevande e attività turistico-ricettive;
la destinazione d'uso a residenza è consentita, fermo restando il rispetto delle condizioni specifiche definite al successivo art. 94, ma in tali casi non è ammessa la realizzazione delle addizioni volumetriche di cui al comma 5 punto b) dell'art. 27 delle presenti Norme;

per gli edifici strumentali agricoli o comunque con uso di rimessa e deposito con interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) è ammesso il mutamento di destinazione d'uso ad attività di servizio, studi professionali compatibili e laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri); la destinazione d'uso a residenza non è comunque consentita nelle strutture prefabbricate non più utilizzate dall'azienda agricola;

d) per gli edifici destinati ad attività artigianali e industriali e altre attività comunque non agricole, sono ammesse le attività compatibili con il contesto rurale, ovvero attività per l'ambiente e manutenzioni ambientali, magazzini e depositi, attività di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento; esclusivamente per gli edifici a destinazione artigianale e industriale o commerciale è possibile anche il riutilizzo a fini agricoli, ai sensi e nei modi di cui all'art. 75 della LR 65/2014.

Art. 94 Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti

1. Il mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti è consentito alle condizioni di cui alle Sezioni I e IV del Capo III del Titolo IV della L.R. 65/2014 e s.m.i.
2. Non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso di fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, manufatti parzialmente chiusi, serre, strutture di ricovero per animali…), anche se condonati, così come manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti, comunque autorizzati; tali manufatti potranno eventualmente essere utilizzati a supporto degli spazi di pertinenza mantenendo la stessa funzione, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; i materiali impropri e fatiscenti dovranno in ogni caso essere rimossi e sostituiti con materiali analoghi di buona qualità, senza alcuna alterazione di superficie, altezza, prospetti.
3. Fermo restando l'obbligo di garantire la conservazione dei manufatti di interesse storico-documentale, eventuali rustici minori, stalletti, porcilaie, pollai, forni, pozzi ecc. in muratura possono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive ma non possono essere riutilizzati se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione o di altre destinazioni d'uso degli edifici principali.
4. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso a residenza:

   - non sono consentiti nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo e per il ricovero di mezzi; tali spazi dovranno essere ricavati dai volumi esistenti, fermo restando – nel caso di edifici per i quali sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) - la possibilità di realizzare volumi accessori come disciplinati al comma 2 dell'art. 25 delle presenti Norme e – nel caso di edifici per i quali sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) – la possibilità di realizzare volumi accessori come disciplinati al comma 2 dell'art. 27 delle presenti Norme;

   - è ammesso un massimo di tre unità immobiliari complessive per complesso rurale;

   - nel caso di edifici strumentali agricoli o comunque con uso di rimessa e deposito con interventi fino alla ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) la Superficie utile (SU) complessiva risultante non potrà superare 450 mq.;

   - nel caso di edifici strumentali agricoli o comunque con uso di rimessa e deposito con interventi fino alla ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) è richiesta una Superficie utile (SU) minima di 60 mq. e la Superficie utile (SU) complessiva risultante non potrà superare 130 mq.
5. Il cambiamento di destinazione d'uso è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture (acquedotto, fognature, viabilità) e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto. Eventuale nuova viabilità, da ammettersi esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia poderale.
6. Gli edifici e le unità immobiliari che cambiano destinazione d'uso dovranno essere collegati ad aree di pertinenza corrispondenti alla porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile.

   Nel caso di aree di pertinenza non inferiori ad un ettaro, 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. Nelle zone E1, appartenenti ai Territori ad Elevato Rischio di Abbandono (T.E.R.A.), detta superficie è ridotta della metà.
7. L'individuazione della pertinenza degli edifici che cambiano destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il paesaggio agrario circostante. In particolare si deve tenere conto

dell’andamento morfologico del terreno, del reticolo idrografico superficiale e della configurazione dell’ordinamento colturale e del manto vegetale preesistente; sulla base dell’individuazione di tali riferimenti, verrà definita di volta in volta l’estensione e la perimetrazione più adeguata dell’area di pertinenza, in riferimento alla individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate, ecc.) e alla conformazione particellare, sempre se compatibile con l’andamento morfologico del terreno.

8. Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità funzionali, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto. Per i resede di pertinenza dovranno essere sempre osservate le prescrizioni di cui al successivo art. 97.
9. Possono essere considerate opere di sistemazione ambientale, in quanto riferibili alle invarianti strutturali individuate dal Piano Strutturale, quelle opere volte a:

   - garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo;

   - garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;

   - tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale;

   - tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale, come ad esempio la vegetazione ripariale o le alberate;

   - conservare i terrazzamenti collinari storici e qualunque altro segno del paesaggio agrario consolidato, ogni componente del reticolo idrografico superficiale;

   - ripristinare aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o mal utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali;

   - recuperare tabernacoli, edicole, piccoli edifici religioni, elementi di raccolta delle acque o altro elemento di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio o all'interno delle proprietà di un'azienda agricola.

Art. 95 Disposizioni specifiche per il frazionamento degli edifici esistenti

1. Nei frazionamenti si dovrà sempre considerare il grado di integrità materiale e formale e la consistenza dell'edificio fatto oggetto d’intervento e dovrà essere dato conto del processo storico della sua formazione, della sua tipologia, della presenza o meno di aggregazioni di parti dotate di individualità architettonica.
2. Il frazionamento di un edificio o di una unità immobiliare dovrà pertanto osservare le seguenti condizioni preliminari:

   a) ogni complesso immobiliare (inteso come insieme di una o più unità immobiliari legate da relazioni funzionali e morfologiche di prossimità, tali da configurare un assetto unitario) costituisce una unità minima di intervento, intesa come ambito elementare obbligatorio per la definizione di qualunque intervento edilizio; tale unità dovrà comprendere le aree di stretto corredo dell’edificio (area di pertinenza edilizia) costituite da: giardino, orto, aia, piazzale di parcheggio, accessi;

   b) ogni progetto di intervento dovrà comprendere l'intero complesso immobiliare, nonché definire il complesso delle opere di urbanizzazione – comprensive dell’approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne e parcheggi – che si intendono realizzare, con la specificazione degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata;

   c) dovrà essere restituito un adeguato rilievo architettonico e una documentazione fotografica generale e di dettaglio sulla base dei quali si dovrà redigere una relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio o del complesso, con la finalità precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti;

   d) per frazionamenti che superano 1.000 mq. di SUL è sempre obbligatoria la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.).
3. Nei frazionamenti residenziali:

- le unità abitative risultanti dovranno avere una Superficie utile (SU) media non inferiore a 60 mq.;

- non sono consentiti nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo e per il ricovero di mezzi; tali spazi dovranno essere ricavati dai volumi esistenti, fermo restando – nel caso di edifici per i quali sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) - la possibilità di realizzare volumi accessori come disciplinati al comma 2 dell'art. 25 delle presenti Norme e – nel caso di edifici per i quali sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) o di ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) – la possibilità di realizzare volumi accessori come disciplinati al comma 2 dell'art. 27 delle presenti Norme;

- è ammesso un massimo di tre unità immobiliari complessive per complesso rurale.

4. Non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto. Per i resede di pertinenza dovranno essere sempre osservate le prescrizioni di cui al successivo art. 97.

Art. 96 Discipline degli interventi riguardanti i caratteri degli edifici

1. Per gli edifici di origine rurale esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati i caratteri rurali, non ammettendo elementi costruttivi, di arredo o decoro riconducibili a contesti urbani o comunque estranei, anche nelle strutture e negli spazi di pertinenza, così come indicato al successivo art. 97.
2. Negli interventi di recupero si dovranno eliminare le forme di degrado tipologico esistenti e gli eventuali manufatti incongrui e risanare le forme di alterazione e di inquinamento ambientale presenti. Inoltre dovranno essere conservati e recuperati gli elementi architettonici qualificanti, degli edifici e degli spazi aperti e il loro uso, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie tipiche.
3. Negli interventi edilizi si dovrà comunque prevedere il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali; non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali ed elementi:

   - architravi o archi in cemento faccia vista nelle aperture;

   - intonaci in malta di cemento;

   - parapetti in cemento armato a vista;

   - canne fumarie in cemento o materiale analogo lasciati a vista;

   - terrazze a tasca;

   - avvolgibili e rotolanti.

4. Un'unica scala esterna, se consentita dalla categoria di intervento prevista o in sostituzione di corpi scala esterni incongrui, potrà essere realizzata con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, in muratura o secondo la modalità ricorrente per la tipologia e l'epoca di costruzione dell'edificio oggetto di intervento.

   È comunque da escludere l'utilizzo di gradini rivestiti in marmo.

5. Negli edifici con intervento fino alla ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) si raccomanda l'uso di infissi in legno; negli altri edifici sono ammessi materiali diversi purché compatibili con i caratteri degli edifici, mentre non sono consentiti infissi color alluminio, ottone o comunque di colore contrastante con il contesto tradizionale.
6. Per gli interventi sulle facciate degli edifici esistenti si dovrà valutare la possibilità di riordinare i cavi della rete elettrica e telefonica presenti o previsti.

Art. 97 Discipline delle aree di pertinenza degli edifici

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

Le perimetrazioni di colore nero – con o senza sigla corrispondente al tipo di intervento – e quelle che identificano le Schede normative nelle Tavole del PO sono da considerarsi come definizione di riferimento dell'area di pertinenza per tali contesti. La precisa individuazione delle aree di pertinenza è comunque rinviata ai progetti edilizi, che potranno ridefinirne il perimetro sulla base di opportuni approfondimenti conoscitivi, anche con riferimento alle disposizioni dell'art. 83 della L.R. 65/2014.

2. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico-testuale di tutti gli interventi previsti.
3. Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati di cui al comma 1, in genere destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resede, è previsto il mantenimento e il ripristino degli assetti originari anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui. Va inoltre conservata la unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni originarie, le alberature di corredo pregiate (noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino, ecc.), compreso le pergole ed i filari di vite maritata.
4. Nella manutenzione delle aree di pertinenza esistenti e nelle nuove sistemazioni, le pavimentazioni sia degli spazi privati, sia degli spazi comuni, o di uso pubblico, dovranno essere tra loro coordinate. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni. In particolare si prescrive:

   - nelle nuove sistemazioni le pavimentazioni dovranno di norma essere limitate alle parti strettamente necessarie, in corrispondenza degli spazi d'accesso e dei camminamenti perimetrali all'esterno degli edifici;

   - nei piazzali e negli spazi di pertinenza degli edifici la soluzione proposta dovrà garantire l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque e dovrà essere limitata l'impermeabilizzazione a quanto strettamente necessario e per le pavimentazioni si dovranno utilizzare materiali consoni al contesto paesaggistico e ambientale;

   - le superfici di usura delle strade di accesso, vicoli, passaggi pedonali, marciapiedi, piazzali, spazi liberi saranno pavimentate con materiali tradizionali; potranno essere realizzate con sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastricatura tradizionale in pietra o ciottolato, in modo da garantire la massima permeabilità del terreno;

   nei nuovi interventi sono esclusi dell'utilizzo di mattonelle in cemento, elementi autobloccanti in cemento, massetti di calcestruzzo a vista, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e lastre di pietra irregolari con materiali estranei alla tradizione locale;

   - il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale; saranno pertanto da evitare disegni ispirati ai giardini di tipo ottocentesco, sistemazioni e forme di arredo mutuati da contesti estranei o urbani (prato all'inglese, ecc.) e specie estranee al contesto rurale locale;

   il progetto delle sistemazioni ambientali dovrà specificare le caratteristiche e i tipi di essenze autoctone o naturalizzate da impiegare; tutti gli interventi dovranno comunque garantire il mantenimento delle caratteristiche del contesto rurale interessato;

   - non è consentito intervenire sugli spazi aperti attraverso l'eliminazione di costruzioni e manufatti tradizionali, anche non più in uso, e la loro trasformazione indistinta con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani, o comunque estranei all'ambiente rurale; le aie lastricate devono essere mantenute in essere, prevedendo, ove necessario, il ripristino delle parti mancanti, attraverso la posa di identico materiale;

   - i corpi illuminanti degli impianti di illuminazione degli spazi scoperti dovranno dirigere il flusso luminoso verso il basso e non oltre i 60° dalla verticale, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.

   Nelle aree circostanti i fabbricati è inoltre consentita l'individuazione di posti auto, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e l'esposizione paesaggistica. Potranno essere valutate localizzazioni esterne all'ambito di immediata prossimità agli edifici, purché lungo la viabilità esistente, se siano dimostrate come soluzioni migliorative in considerazione della specifica morfologia attuale dell'area di intervento.

In aggiunta a quanto previsto al comma 2 punto c) dell'art. 19 delle presenti Norme, è consentita la realizzazione di pergolati in struttura lignea, semplicemente appoggiati ed ancorati al suolo, senza tamponamenti lungo il perimetro e senza pavimentazioni, con copertura in canniccio o altro materiale simile, con l'esclusione di lastre di qualsiasi altro tipo o genere, o la realizzazione di strutture di sostegno di pannelli fotovoltaici, in ferro o legno, semplicemente appoggiati ed ancorati al suolo, senza tamponamenti lungo il perimetro e senza pavimentazioni, per l'utilizzo a copertura di spazi di parcheggio per una dimensione massima di 5,00 x 2,50 ml. per ogni posto auto e altezza media massima di 2,20 ml. con tetto di copertura ad una falda. Nel caso di abitazioni rurali e residenze in genere per ogni unità immobiliare residenziale sono ammessi non più di tre posti auto; nel caso di attività agrituristiche o turistico-ricettive per ogni camera o appartamento è ammesso un posto auto, entro il numero massimo di 10 posti auto per ciascuna struttura. Tali strutture non dovranno comportare aumento delle superfici pavimentate.

5. Nelle aree di pertinenza degli edifici sono esclusi impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a terra; tali impianti dovranno essere previsti sulle coperture dei fabbricati esistenti (privilegiando la collocazione su corpi edilizi secondari e poco visibili), preferibilmente integrati nella copertura (in ogni caso negli edifici con copertura a falda i pannelli dovranno essere collocati aderenti alla falda, a filo tetto, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda e in qualsiasi punto ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo), o su appositi pergolati, in struttura lignea, a protezione dei parcheggi a raso, come descritti al precedente comma 5.

Art. 98 Disciplina dei locali pertinenziali interrati e seminterrati

1. Nel territorio rurale non si applicano i disposti del Titolo III della legge 24 marzo 1989 n. 122, che sono riferiti esclusivamente alle aree urbane. Con esclusione degli edifici con intervento fino alla ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), sono consentiti solo la realizzazione o l'ampliamento di un livello totalmente interrato, compreso entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; l'accesso diretto al piano interrato o seminterrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la realizzazione di rampe; è ammesso un collegamento verticale esterno con il livello interrato per usi specialistici per l'installazione di impianti meccanici (montacarichi, nastri trasportatori) utili alla movimentazione dei prodotti agricoli.
2. È altresì consentita la realizzazione di volumi tecnici completamente interrati a servizio degli edifici esistenti e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere ed a consentire l'accesso delle apparecchiature e degli impianti tecnologici; tali volumi devono essere localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante, salvo eccezionali e comprovate ipotesi motivate dal rispetto delle vigenti norme di sicurezza; è altresì ammessa la costruzione di cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche. La realizzazione dei volumi tecnici non può comportare in nessun caso la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione del profilo morfologico dei terreni.

Art. 99 Piscine ed impianti sportivi pertinenziali

1. La realizzazione di piscine, campi e aree per pratiche ludiche e sportive, comprese quelle ippiche è consentita limitatamente ad attività con carattere pertinenziale e non di pratiche o attrezzatura sportiva autonoma e suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto.
2. Gli impianti devono rispettare le seguenti condizioni:

   - non sono consentiti nuovi volumi di servizio come bagni, servizi igienici e spogliatoi, né tribune;

   - le nuove piscine, comunque interrate laddove realizzabili, non dovranno essere collegate alla rete distributiva dell'acquedotto, dovranno essere dimostrate le modalità di approvvigionamento idrico e di scarico; dovranno essere localizzate nelle pertinenze dei fabbricati e le finiture non potranno costituire contrasto con il carattere agricolo dell'insieme e i colori ammessi dovranno essere scelti a seconda del contesto e in ogni caso in armonia con l'ambiente;

   - per tutti i tipi di impianti sportivi a carattere privato e di servizio alle attività connesse o integrative, non è consentito l'uso di reti di recinzione salvo che per la tutela e la sicurezza generale. Nel caso dei maneggi sono esclusivamente consentite le recinzioni in pali di legno.

3. La loro realizzazione dovrà essere sempre adeguatamente verificata sotto il profilo paesaggistico rispetto ai valori, agli obiettivi ed ai contenuti della scheda d'ambito del PIT/PPR. Pertanto:

a) la loro progettazione dovrà garantire l'inserimento adeguato nel paesaggio, con le minori alterazioni possibili dei caratteri dell'insediamento e del contesto rurale, rispettando l'orografia e la morfologia del terreno ed i segni della tessitura agraria e in modo che non siano prodotti danni all'equilibrio idrogeologico; devono altresì essere rispettati i segni e gli allineamenti prevalenti del paesaggio agrario: muri e muretti di contenimento, alberature, filari, tessiture di pregio e reticolo idrografico superficiale, percorsi storici, ecc.;

b) la loro valutazione dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione grafica e fotografica adeguata, tesa ad illustrare l'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico - territoriale; dovranno essere puntualmente descritte le trasformazioni previste e le azioni per favorire l'attenuazione della loro presenza nel paesaggio, oltre ad una puntuale e dettagliata descrizione di tutti i materiali costruttivi e degli assetti vegetazionali esistenti e che si intendono realizzare (muri di contenimento, ciglionamenti, allineamenti, filari, alberature, siepi, ecc.).

4. La costruzione delle piscine dovrà obbedire ai seguenti criteri:

   - deve essere garantito l'approvvigionamento idrico escludendo in ogni caso l'utilizzo dell'acquedotto pubblico;

   - è ammessa la realizzazione di una nuova piscina di superficie massima di 100 mq.,;

   - non è ammessa la realizzazione di più di una piscina o altro impianto sportivo pertinenziale, così come definiti dalle presenti Norme, per ogni edificio o complesso edilizio, indipendentemente dalla pluralità degli usi ospitati nell'edificio o complesso edilizio o delle unità immobiliari in essi esistenti o derivanti da eventuale frazionamento;

   - la piscina dovrà essere localizzata in ambito di pertinenza ed in chiaro rapporto con l'immobile di cui costituisce pertinenza e comunque non a distanza maggiore di 40 ml. dal limite esterno del nucleo insediativo; solo nel caso che si dimostri di miglioramento del suo inserimento ambientale e paesaggistico e purché si mantenga la struttura in chiaro rapporto di pertinenza con il fabbricato di riferimento, potrà essere ammessa una distanza maggiore;

   - la piscina dovrà essere rivestita internamente con elementi di colore neutro e congruo all'ambiente, sabbia, oppure compreso nelle tonalità del verde bottiglia, escludendo in ogni caso il colore azzurro; la forma dovrà essere regolare e semplice, in armonia con il contesto; la forma dell'invaso potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;

   - le piscine debbono essere realizzate interrate rimanendo a filo del terreno; è comunque consentita la collocazione in corrispondenza di terrapieni formati da dislivelli del terreno esistenti, senza alcuna alterazione della morfologia dei luoghi, anche qualora ciò determini che uno dei lati della piscina risulti seminterrato;

   completamente fuori terra sono ammesse esclusivamente piscine di dimensione massima di 8 mq. e altezza massima di 1 ml., rivestite esternamente e con impiego di guaine interne a basso impatto;

   macchinari e accessori devono essere interrati o completamente nascosti in vani tecnici opportunamente dissimulati; l'illuminazione della zona circostante deve essere bassa o interrata;

   - per le piscine a servizio di residenze private, la pavimentazione dell'area perimetrale dovrà essere realizzata in manto erboso, cotto, legno o in pietra naturale locale e simili e non potrà superare una larghezza di 1,50 ml.; su un solo lato tale larghezza potrà raggiungere 3,00 ml. Nel caso di piscine a servizio di strutture agrituristiche o turistico ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi.

Art. 100 Recinzioni

1. Nel territorio rurale sono consentite le recinzioni dei fondi esclusivamente qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi riconducibili all'attività agricola, quali la protezione delle colture e della fauna allevata dalla fauna selvatica. Sono altresì sempre consentite le recinzioni antipredatori a difesa della zootecnia; le recinzioni per la protezione dai lupi saranno realizzate con riferimento ai tipi previsti dalla Provincia di Grosseto.

   Dovranno essere comunque previste aperture adeguate e sufficienti all'accesso di mezzi di emergenza per interventi urgenti in caso di incendio o grave calamità naturale. Dovrà altresì essere comunque garantito l'uso pubblico della viabilità minore per escursionismo e altre forme di fruizione del territorio.

2. Nel territorio rurale è consentita la recinzione del solo spazio che definisce la pertinenza dell'abitazione (giardini o altro) o del complesso immobiliare, a condizione che vengano conservati integralmente gli spazi aperti ad uso comune (aie, corti, cortili, ecc.), mantenendo inalterati l'impianto e l'organizzazione spaziale originari, tipici degli insediamenti rurali ed evitando l'introduzione di qualsiasi nuova separazione fisica a delimitazione delle proprietà.

3. Sono per questo ammissibili la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di recinzioni, esclusivamente nei modi e nei casi seguenti:

   a) per la chiusura di aree esterne, tipo appezzamenti relativi a coltivazioni agricole e ad allevamenti, per la difesa delle produzioni, sono esclusivamente ammesse recinzioni con rete metallica di altezza non superiore a 2 ml., sostenuta da pali preferibilmente in legno, semplicemente infissi al suolo, anche interrata ma sempre senza opere murarie; un'altezza massima di 2,50 ml. potrà essere ammessa nel caso di terreno in forte pendio quando le aree da proteggere si trovino a valle della recinzione. I recinti per cavalli possono essere realizzati soltanto con reticolati in pali di legno;

   b) le recinzioni in pietrame esistenti devono essere mantenute e, ove necessario, consolidate con i criteri del restauro, senza alterarne le dimensioni e l'aspetto.

   c) per la recinzione dei resede e delle aree esterne di pertinenza degli edifici esistenti o per quelli edificabili mediante PAPMAA, sono ammesse:

   - siepi costituite da specie arbustive preferibilmente miste, della macchia locale, a potatura non obbligata e comunque di forme non geometriche; sono consentite anche eventuali reti metalliche con paletti preferibilmente in legno, da porre internamente, così da essere comunque schermate da tali siepi;

   - recinzioni in muratura, solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti; tali muri devono essere realizzati a secco, nei casi di preesistenze caratterizzate da tale tecnica costruttiva, o altrimenti con leganti non visibili dall'esterno, e avere altezza pari a quella dei muri preesistenti.

4. Per il loro migliore inserimento paesaggistico, le recinzioni di qualsiasi tipo devono rispettare la topografia esistente e porsi quanto più possibile lungo segni di discontinuità presenti, sia colturali e vegetazionali che morfologici (limiti di colture, strade, sistemazioni del terreno, fossi, balze, ciglionamenti, filari); in tutti i casi si dovranno evitare opere di forte impatto, anche vegetali, che costituiscano schermature totali degli edifici e degli insediamenti; dovranno sempre essere mantenute le visuali preesistenti, sia verso l'esterno, sia verso l'interno.

5. In relazione agli ingressi si deve evitare l'impiego di cancellate e pilastri eccedenti per dimensione e tipologia il loro ruolo e funzione, e in ogni caso sono esclusi muri di recinzione adiacenti alle colonne di sostegno, fatto salvo quanto strettamente necessario all'alloggiamento dei dispositivi elettrici, meccanici e di sicurezza delle aperture automatizzate dei cancelli e dei contatori.

   L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato con struttura portante a pilastri in muratura intonacata, faccia vista, pietra e/o mattoni, o palo in ferro e in forme semplici (in ferro o legno verniciato), di altezza non superiore a 2,20 ml. Per ciascuna area di pertinenza degli edifici è ammesso un solo accesso carrabile.

6. Il progetto di realizzazione di opere di recinzione dovrà essere accompagnata da una documentazione grafica e fotografica adeguata, tale da offrire una sufficiente informazione, oltre che della tipologia di recinzione, di tutte le barriere, cancelli, pavimentazioni etc., in modo tale da potere valutare la loro compatibilità con l'intorno e la coerenza complessiva del progetto.

Art. 101 Schede

S001 Podere Campana

Sottosistema/
Ambito R8

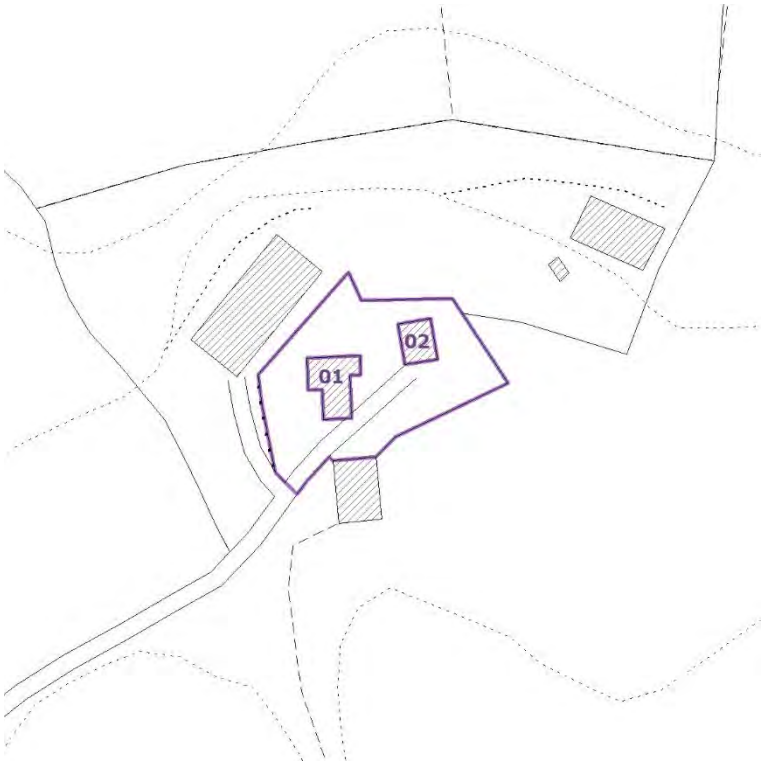
Zona E

Risanamento conservativo (rc)
con conservazione anche dei manufatti secondari (piccolo annesso in pietra e tettoia con pilastri in laterizio)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

S002 Podere Bellavista

Sottosistema/
Ambito R8

Zona E1

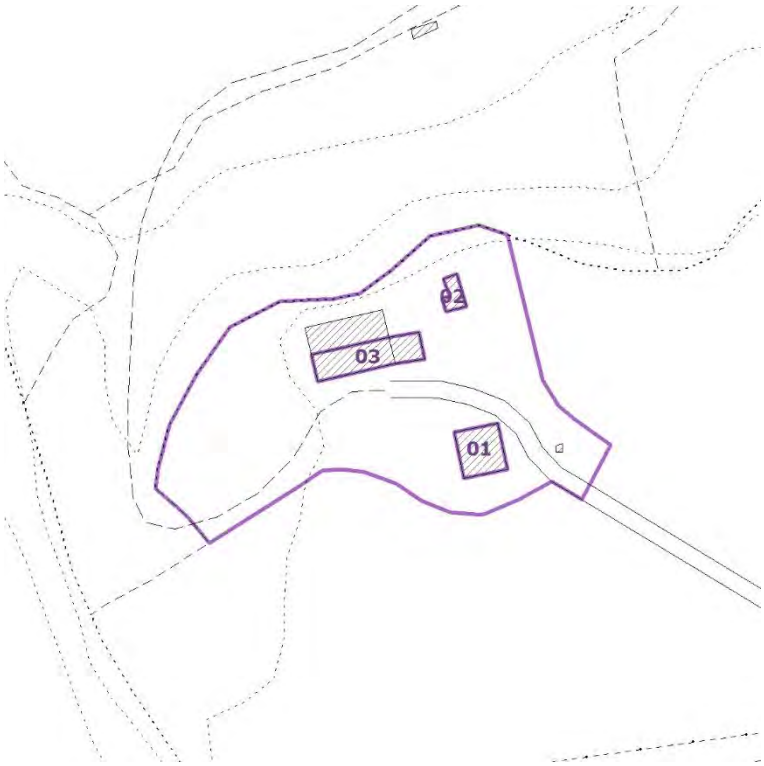


Edificio 01	risanamento conservativo (rc), con rimozione dei manufatti precari e incongrui adiacenti fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a); rientrando nella tipologia tipica dei poderi dell'Ente Maremma, è inoltre ammesso l'ampliamento *una tantum* per una SUL non superiore a 50 mq. da realizzare in modo da mantenere la leggibilità del volume principale secondo i seguenti schemi: a. ampliamento in linea con prolungamento della copertura con la stessa larghezza del corpo di fabbrica esistente b. ampliamento in linea con altezza differenziata (ad un solo livello) con la stessa larghezza del corpo di fabbrica esistente e copertura a capanna c. ampliamento sul lato non occupato dalla scala con prolungamento della copertura per l'intera lunghezza del corpo di fabbrica esistente d. ampliamento sul lato non occupato dalla scala con altezza differenziata (inferiore rispetto al fabbricato esistente) per l'intera lunghezza del corpo di fabbrica esistente, con copertura a falda unica. Non è comunque consentito: - l'inserimento di balconi o di pensiline - l'aggiunta di tettoie - l'impiego di aperture di forme e caratteristiche diverse da quelle esistenti - la realizzazione di terrazze a tasca - l'aggiunta di nuovi corpi scala esterni - la chiusura delle scale – anche con infissi - o la realizzazione di una loggia in corrispondenza dell'ingresso al primo piano. fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S003 Podere del Pian de' Meli

Sottosistema/
Ambito R8

Zona E1



Edificio 01	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	manutenzione straordinaria; è inoltre ammesso l'accorpamento all'edificio 03 della Superficie Utile Lorda derivante dall'eventuale demolizione dell'edificio 02, impiegando materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 3, fattibilità idraulica 1
Edificio 03	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b), con materiali e tecnologie adeguati al contesto, con recupero delle parti con muratura in pietra fattibilità geologica 3, fattibilità idraulica 1

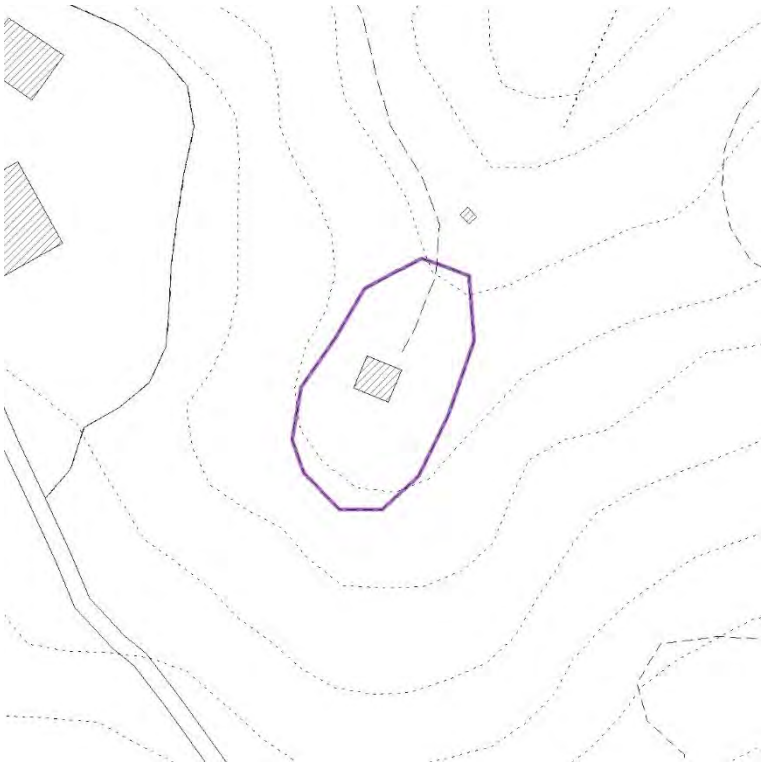
Sono inoltre da prevedere:

- la conservazione del manufatto del pozzo in laterizio e pietra
- la rimozione dei manufatti precari e incongrui
- il mantenimento della semplicità delle sistemazioni esterne.

S004 Podere Passanaiola

Sottosistema/
Ambito R8

Zona E1



Risanamento conservativo (rc)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

S005 Podere Raffaellaccia

Sottosistema/
Ambito R6

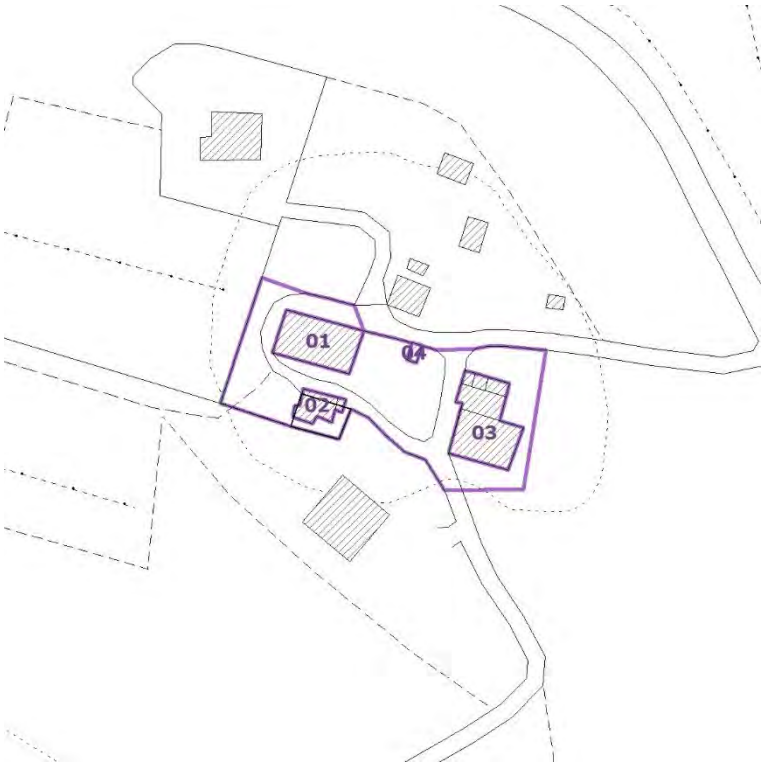
Zona E

Edifici 01 e 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edifici 03, 04 e 05	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S006 Fonte Tinta

Sottosistema/
Ambito R6.1

Zona E

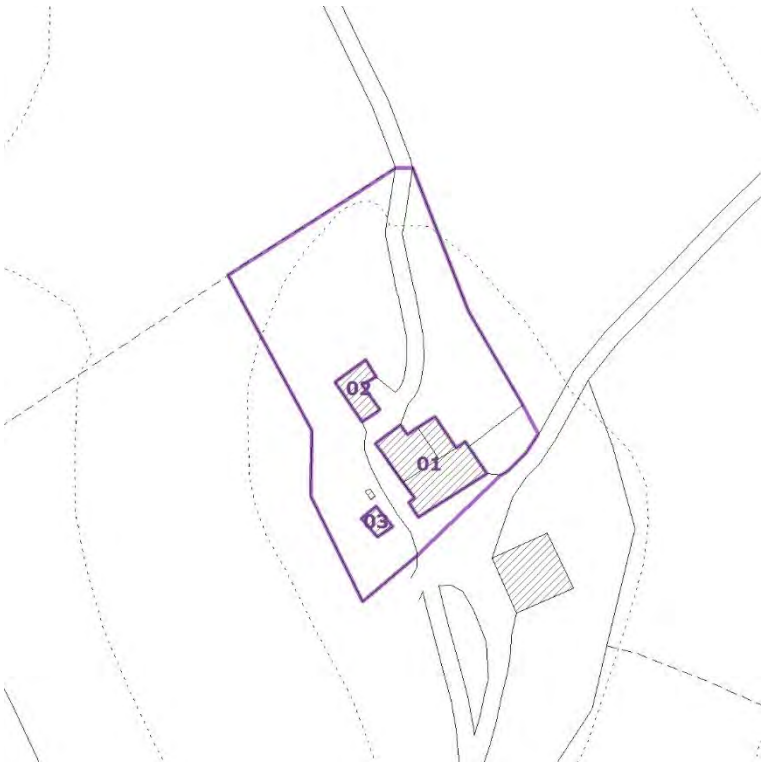


Edifici 01 e 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) con consolidamento e ripristino delle parti crollate nel caso dell'edificio 02 fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edifici 03 e 04	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b), impiegando materiali e tecnologie uniformi e coerenti al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S007 Poggio tondo

Sottosistema/
Ambito R6

Zona E



Edifici 01 e 03	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

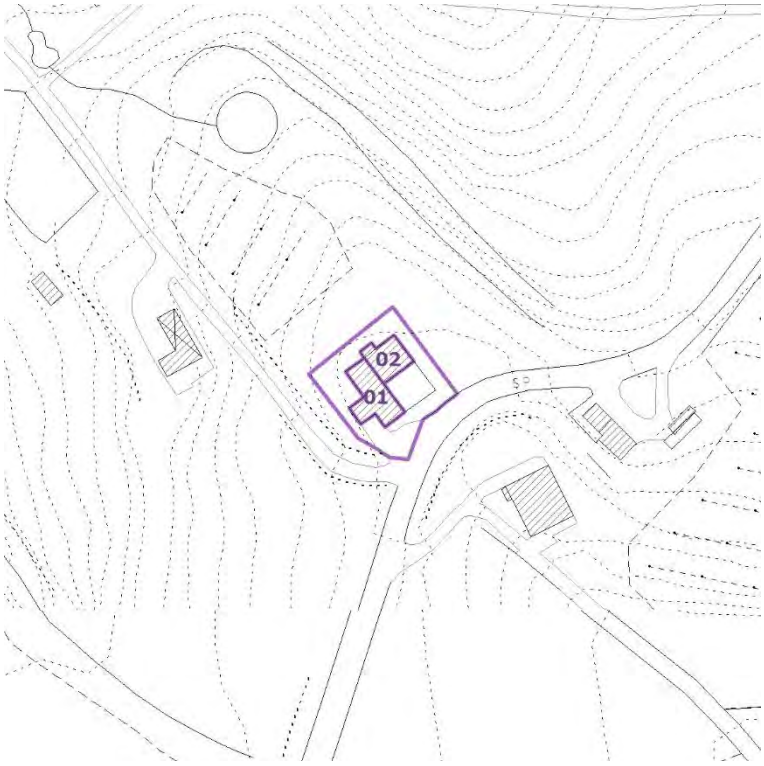
S008 Chiesa e canonica di San Matteo apostolo a Polveraia

Sottosistema/
Ambito R7

Destinazione d'uso:
Servizi per il culto
(Sr)

Zona E

Bene soggetto a
vincolo ai sensi
della Parte
Seconda Titolo I del
D.lgs. 42/2004



Edificio 01	restauro (re) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1, fattibilità sismica 2
Edificio 02	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1, fattibilità sismica 2

S009 Complesso vicino alla Chiesa di San Matteo apostolo Polveraia

Sottosistema/
Ambito R5

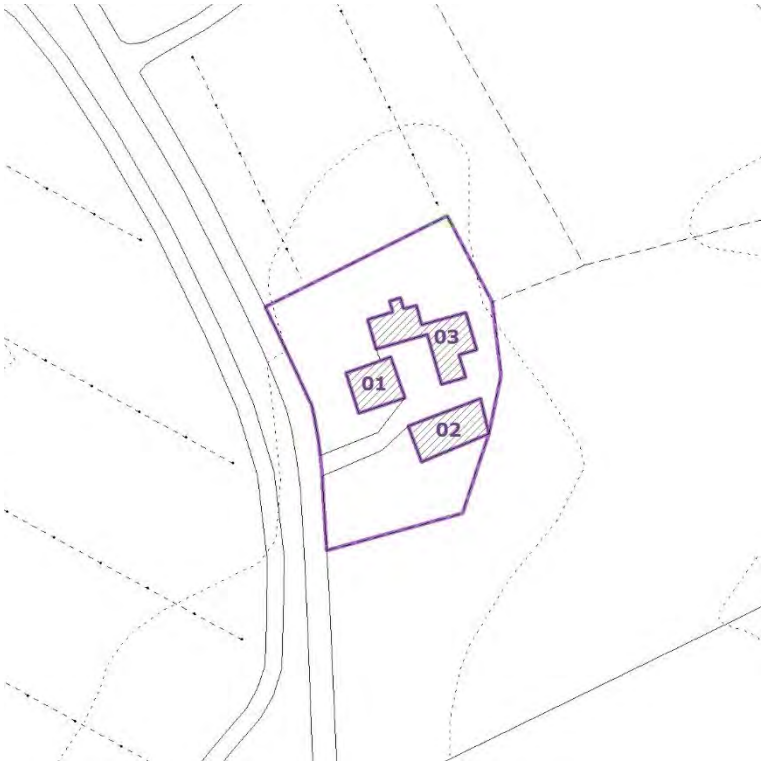
Zona E

Edificio 01	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1, fattibilità sismica 2
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1, fattibilità sismica 3

S010 Complesso vicino a Podere Nuovo

Sottosistema/
Ambito R6

Zona E



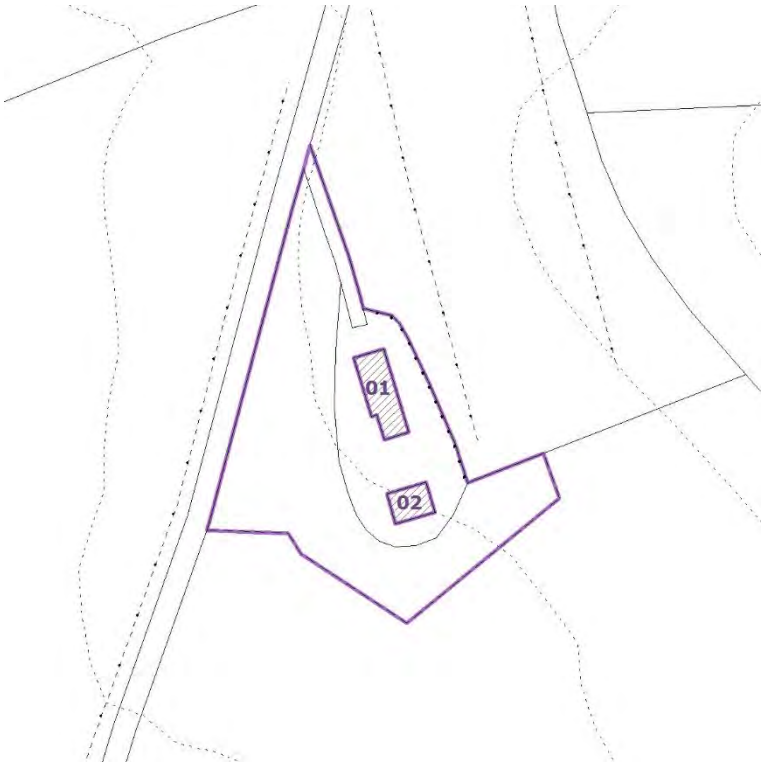
Edificio 01	risanamento conservativo (rc)

	fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 03	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S011 Le Guinze

Sottosistema/
Ambito R6

Zona E



Edificio 01	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S012 Complesso vicino a Podere Confini

Sottosistema/
Ambito R5

Zona E

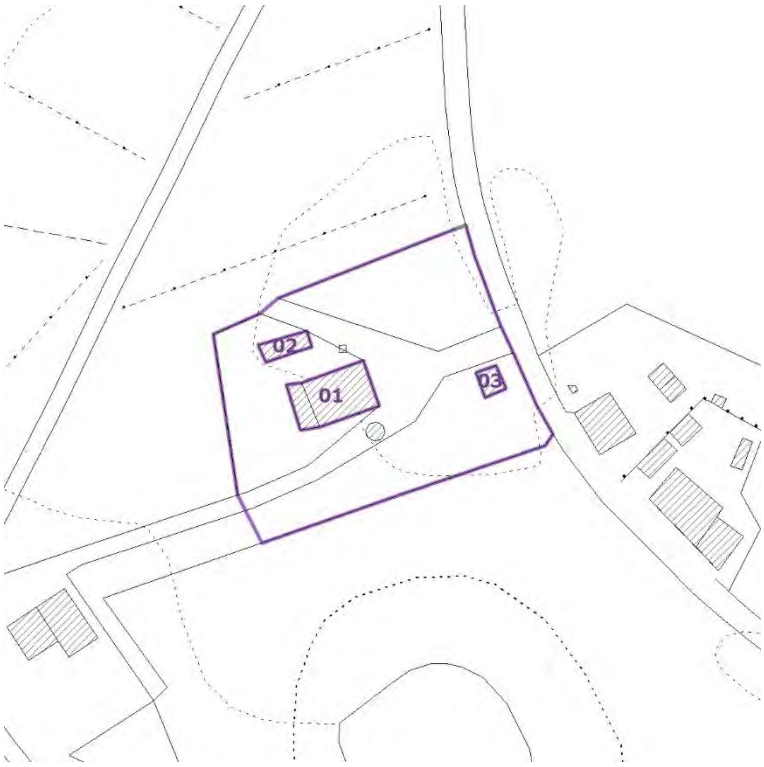
Edificio 01 ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a)
fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

Edificio 02 ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto
fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S013 Podere Nuovo

Sottosistema/
Ambito R6.1

Zona E



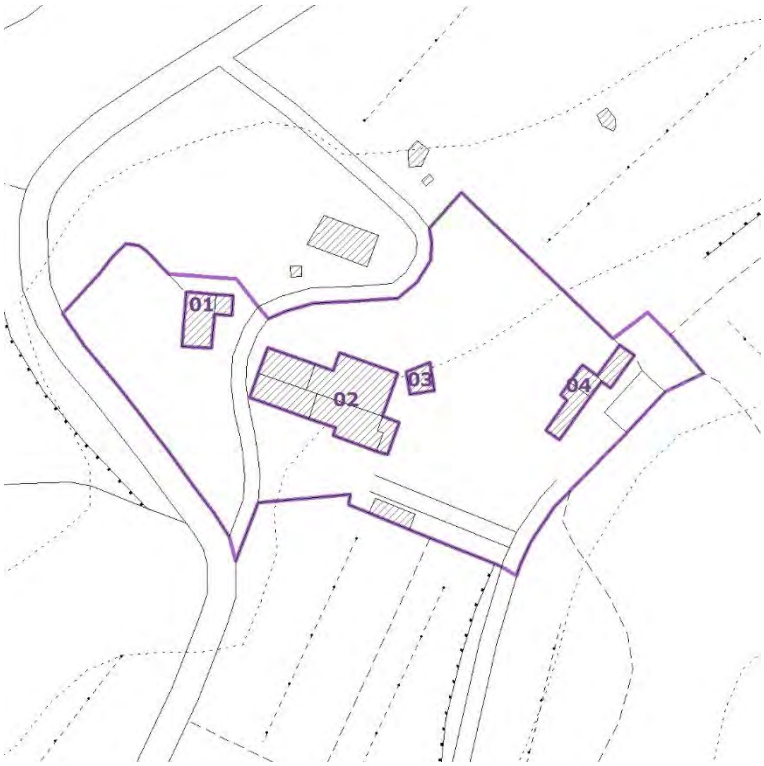
Edificio 01 risanamento conservativo (rc)

	fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 03	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S014 Podere Giuncaia

Sottosistema/
Ambito R5

Zona E



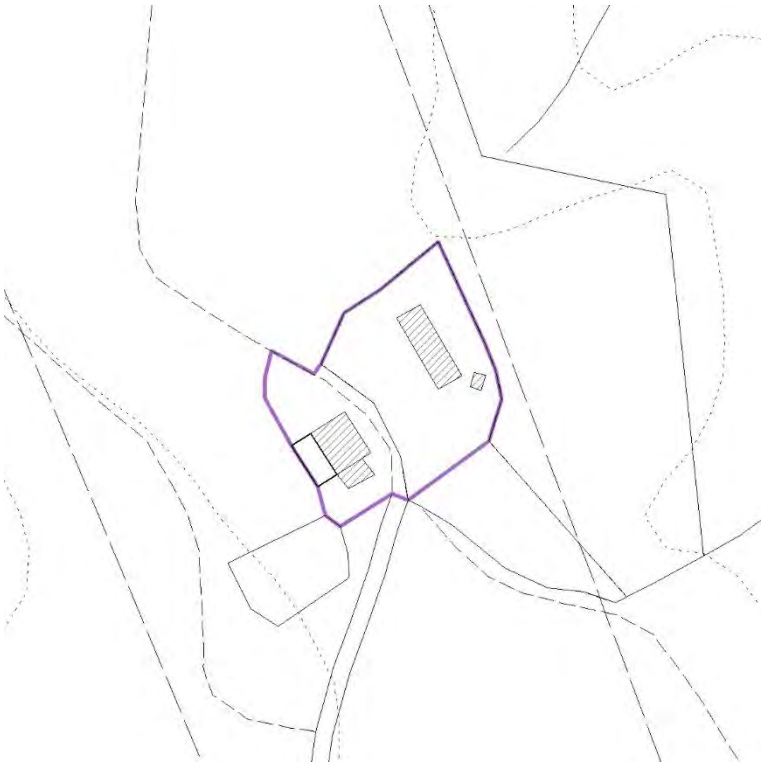
Edifici 01, 02 e 03	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), con mantenimento delle soglie e dei gradini di accesso in pietra fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 04	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

È inoltre da prevedere il mantenimento delle sistemazioni esterne con i muri a retta, il pergolato e i percorsi in pietra.

S015 Podere il Poggione

Sottosistema/
Ambito R5, R9

Zona E1

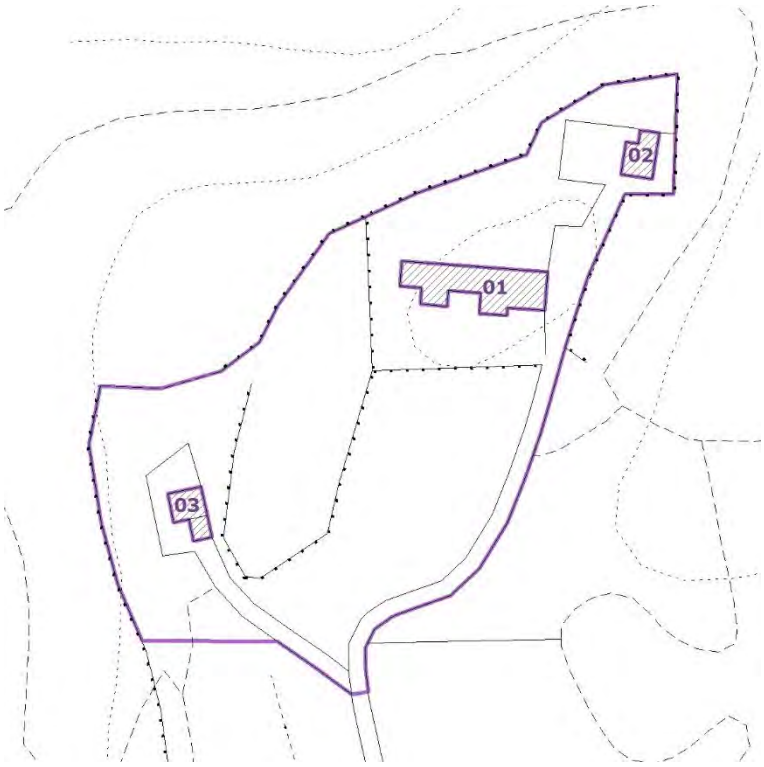


Risanamento conservativo (rc)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

S016 Podere Poggi

Sottosistema/
Ambito R5

Zona E



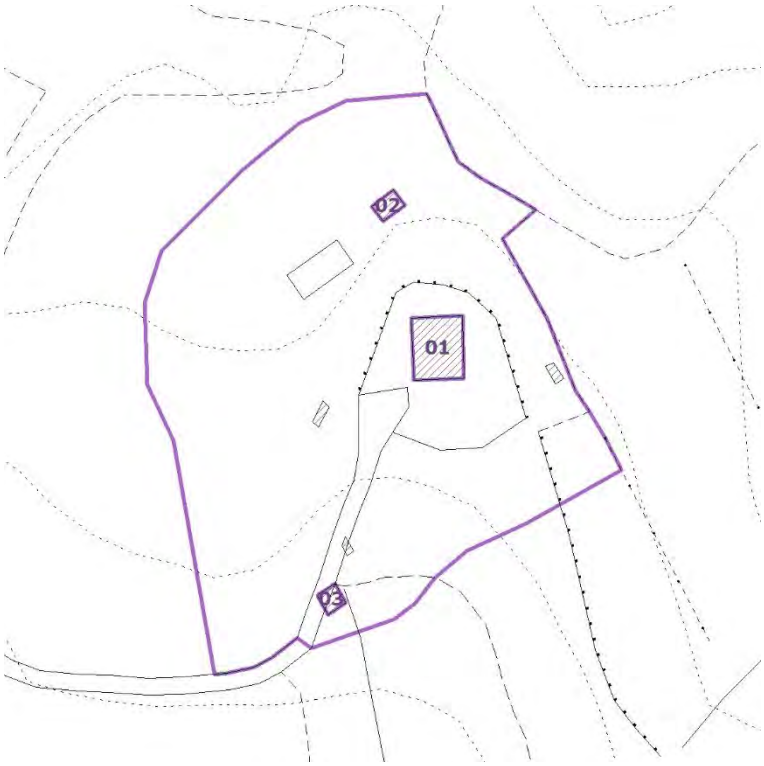
Edificio 01	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edifici 02 e 03	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

È inoltre da prevedere il mantenimento delle sistemazioni esterne.

S017 Podere La Rustica

Sottosistema/
Ambito R5

Zona E



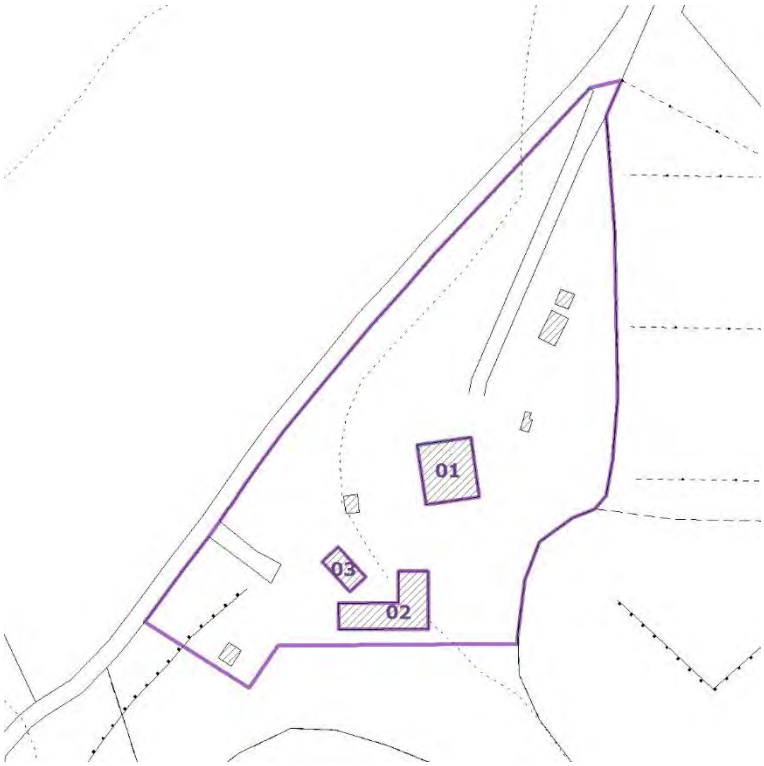
Edificio 01	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edifici 02 e 03	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

È inoltre da prevedere il mantenimento delle sistemazioni esterne.

S018 Podere Marruchetone

Sottosistema/
Ambito R6

Zona E



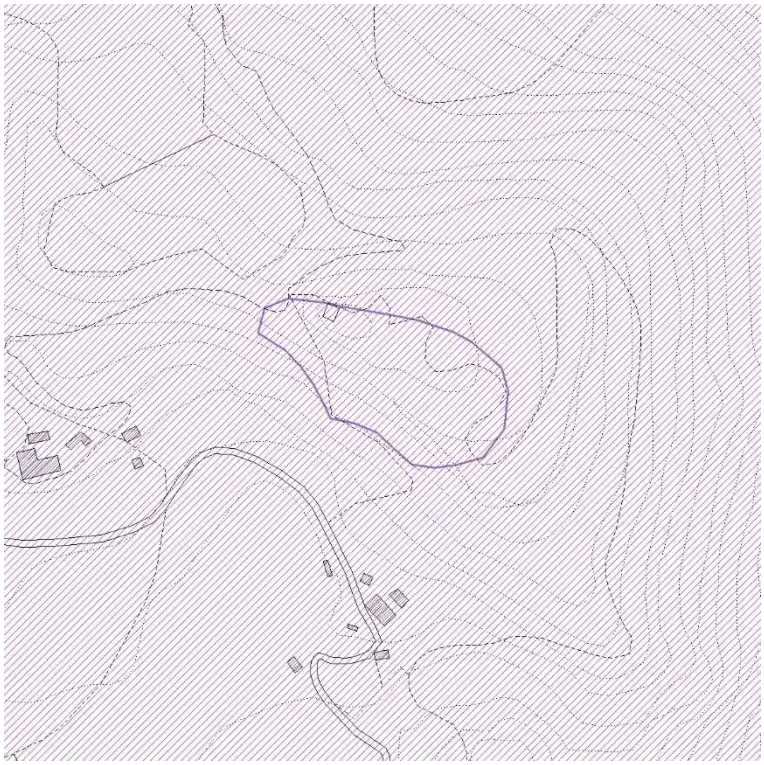
Edificio 01	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edifici 02 e 03	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S019 Castello del Cotone

Sottosistema/
Ambito R7

Zona E

area di particolare pregio paesaggistico (area circostante il sito di Cotone)

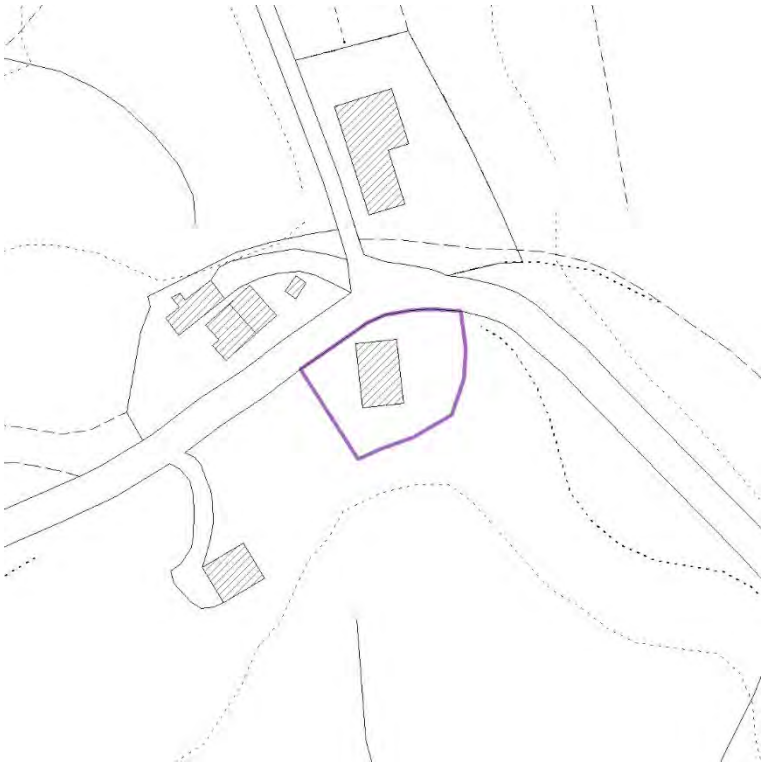


Restauro (re)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

S020 Podere Bellavista

Sottosistema/
Ambito R9

Zona E1

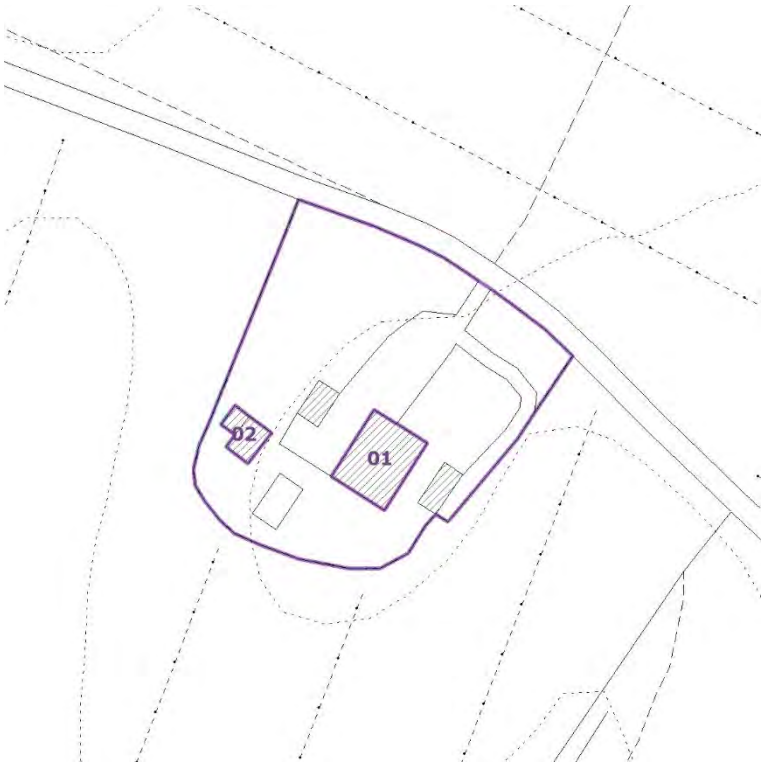


Risanamento conservativo (rc)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
È inoltre da prevedere il mantenimento della semplicità delle sistemazioni esterne.

S021 Podere degli Stabbiatini

Sottosistema/
Ambito R6

Zona E



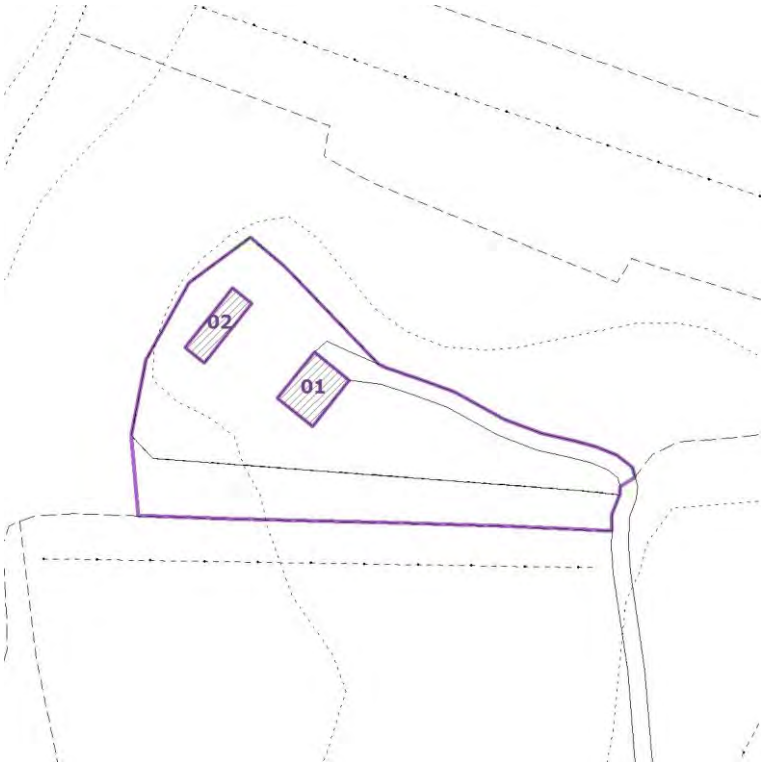
Edificio 01	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a)

fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S022 Podere Le Case

Sottosistema/
Ambito R5

Zona E1



Edificio 01	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 3, fattibilità idraulica 1

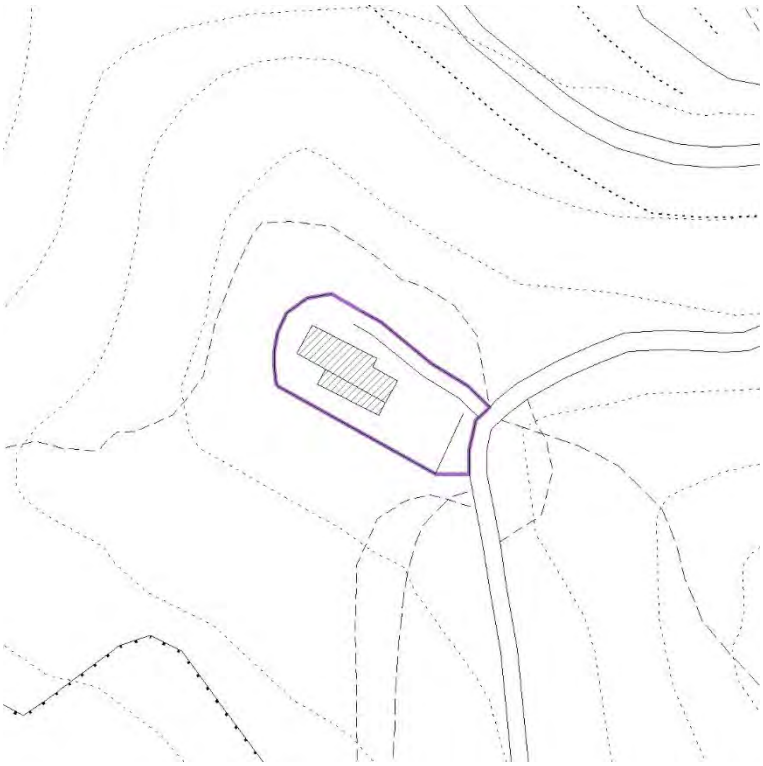
S023 Chiesa di San Giorgio a Montorgiali

Sottosistema/
Ambito R7

Destinazione d'uso:
Servizi per il culto
(Sr)

Zona E

Bene soggetto a
vincolo ai sensi
della Parte
Seconda Titolo I del
D.lgs. 42/2004

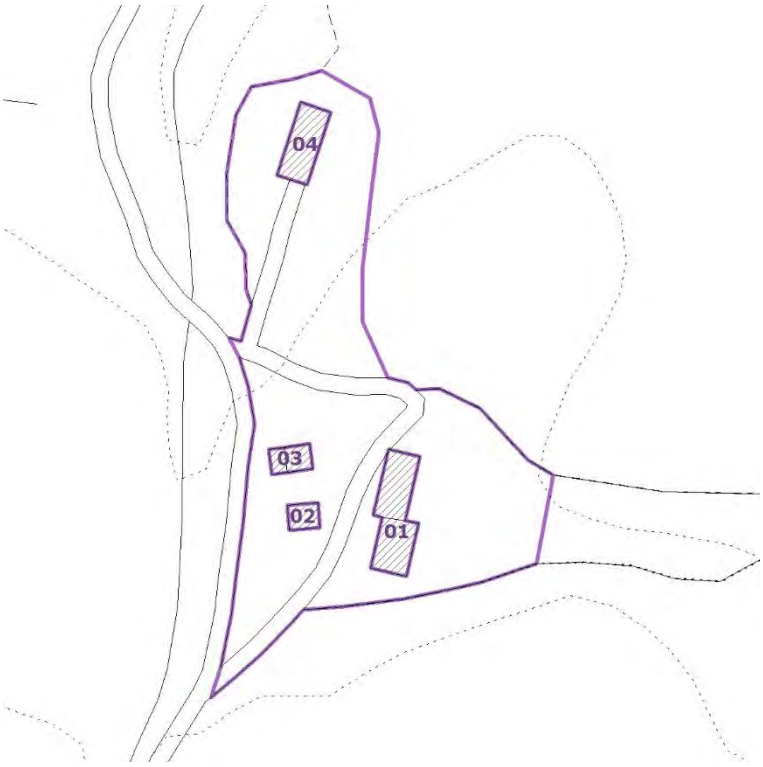


Restauro (re)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

S024 Podere Palazzetto

Sottosistema/
Ambito R5

Zona E1



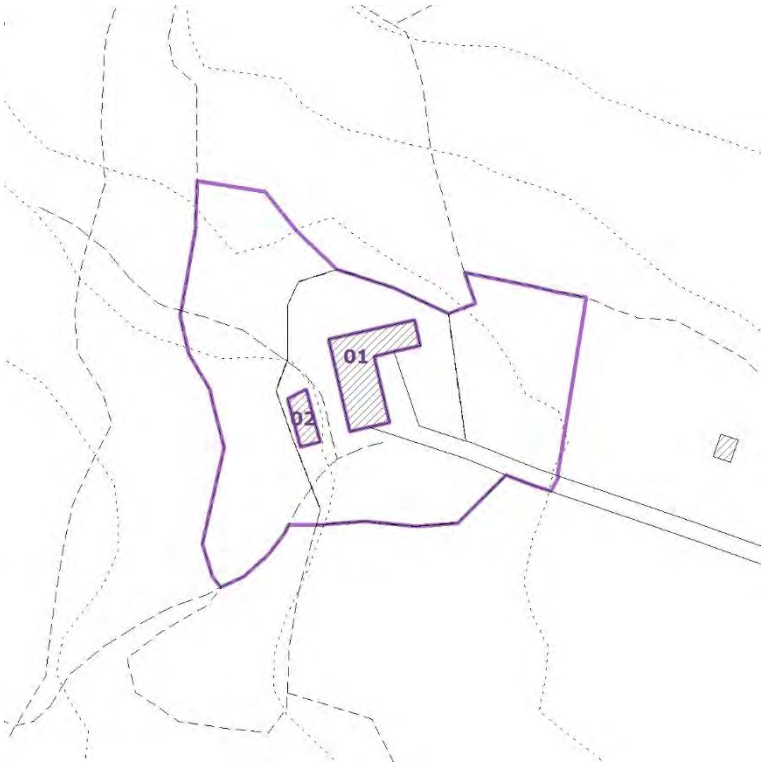
Edificio 01	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 3, fattibilità idraulica 1
Edifici 02. 03 e 04	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto

fattibilità geologica 3, fattibilità idraulica 1

S025 Podere La Burraia

Sottosistema/
Ambito R5

Zona E1



Edificio 01 risanamento conservativo (rc)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edificio 02 ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a)
fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
È inoltre da prevedere il mantenimento dei muri a retta in pietra.

S026 Podere Poggio Franco

Sottosistema/
Ambito R5

Zona E1

Edificio 01	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 3 (le indagini geologiche dovranno essere condotte per realizzare un'analisi di stabilità del versante mettendo in relazione l'area in G4 limitrofa), fattibilità idraulica 1

S027 Podere San Marcello

Sottosistema/
Ambito R5

Zona E1

Edificio 01	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edificio 03	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S028 Castello di Montepo'

Sottosistema/
Ambito R5

Zona E1

Bene soggetto a vincolo ai sensi della Parte Seconda Titolo I del D.lgs. 42/2004

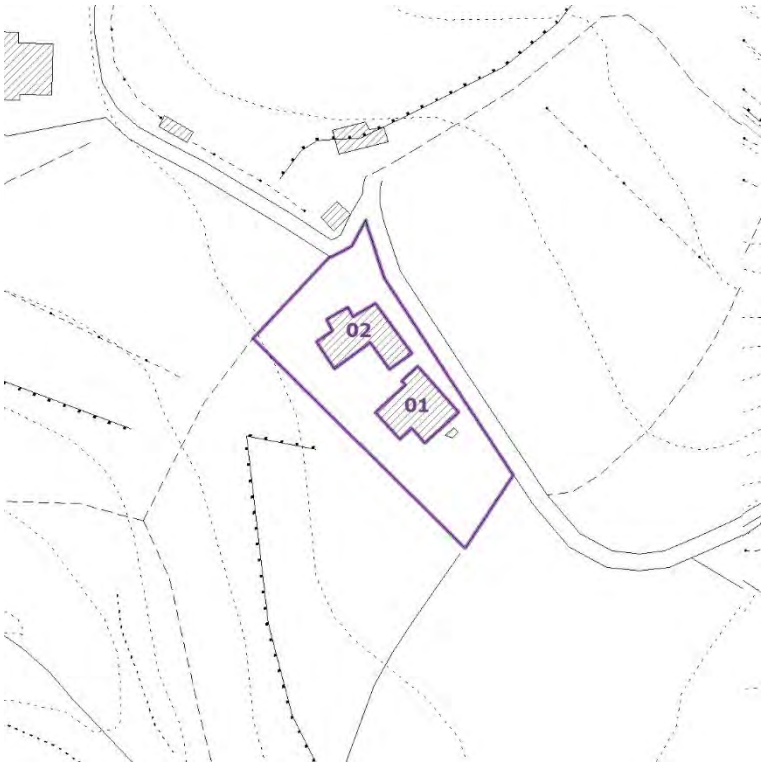
area di particolare pregio paesaggistico (area circostante il sito di Montepo')

Restauro (re)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

S029 Complesso vicino a Bivio Montorgiali

Sottosistema/
Ambito R1a

Zona E



Edificio 01	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S030 Podere Campiglio

Sottosistema/
Ambito R5

Zona E1

ricadente in parte in area di particolare pregio paesaggistico (area circostante il sito di Montepo')

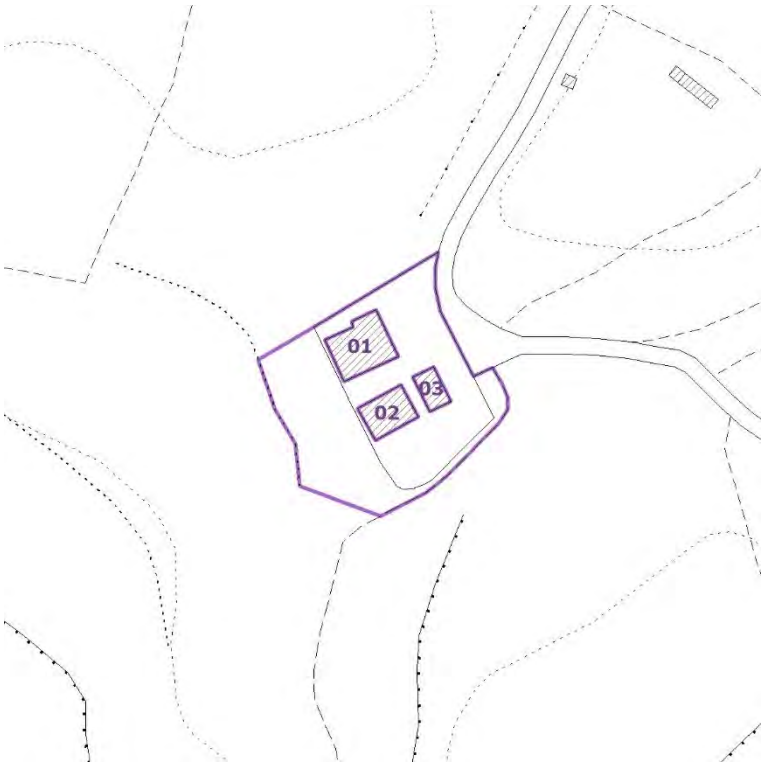
Edifici 01 e 04	risanamento conservativo (rc)

	fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 03	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S031 Il Colombaio

Sottosistema/
Ambito R5

Zona E1

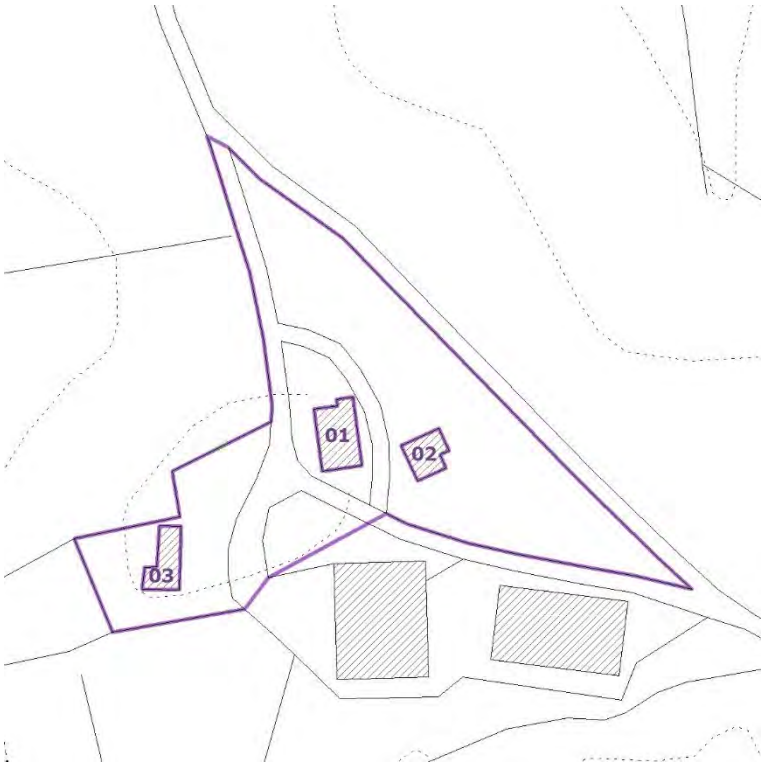


Edificio 01	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edifici 02 e 03	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), con particolare attenzione ai materiali e alla conformazione delle coperture fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S032 Podere Montarsicci

Sottosistema/
Ambito R1a

Zona E



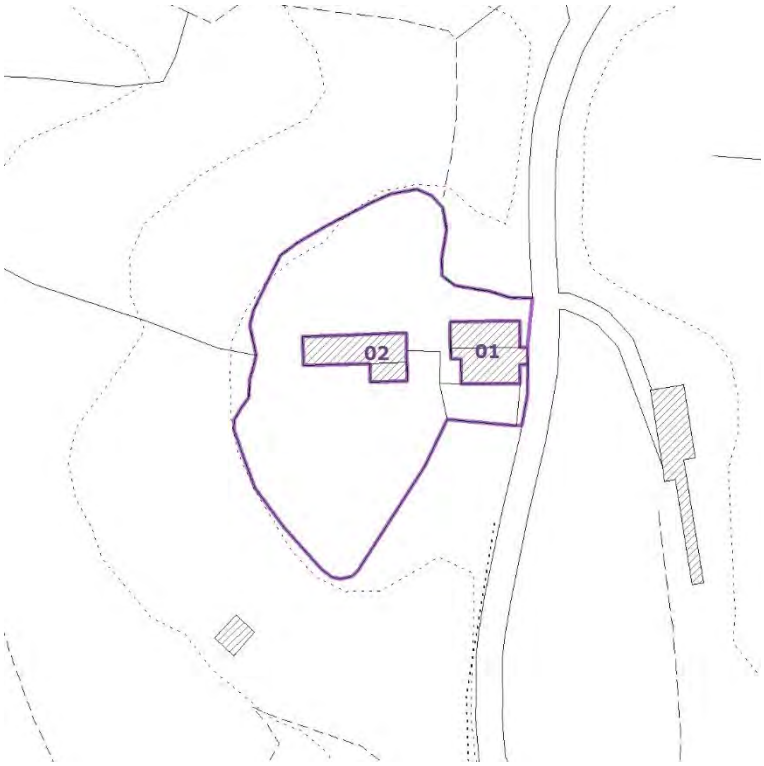
Edificio 01	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 03	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), impiegando materiali e tecnologie adeguati per le parti incongrue e alterate fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

È da prevedere inoltre la riqualificazione complessiva dell'area di pertinenza.

S033 Podere Malluogo

Sottosistema/
Ambito R9

Zona E1

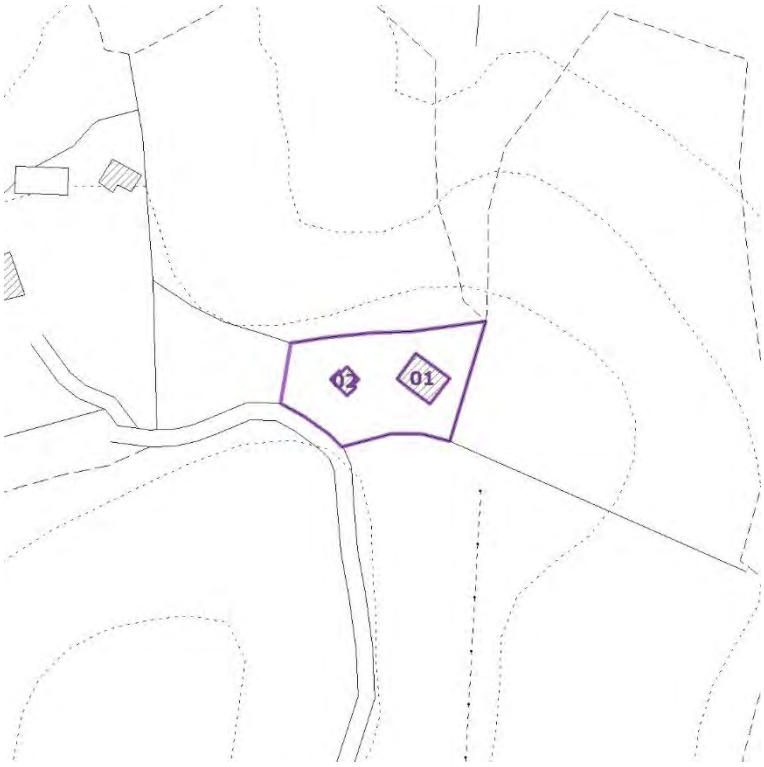


Edificio 01 risanamento conservativo (rc)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edificio 02 ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a)
fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
È da prevedere inoltre il mantenimento dei muretti in pietra.

S034 Complesso vicino a Podere Case Giorgi

Sottosistema/
Ambito R1a

Zona E



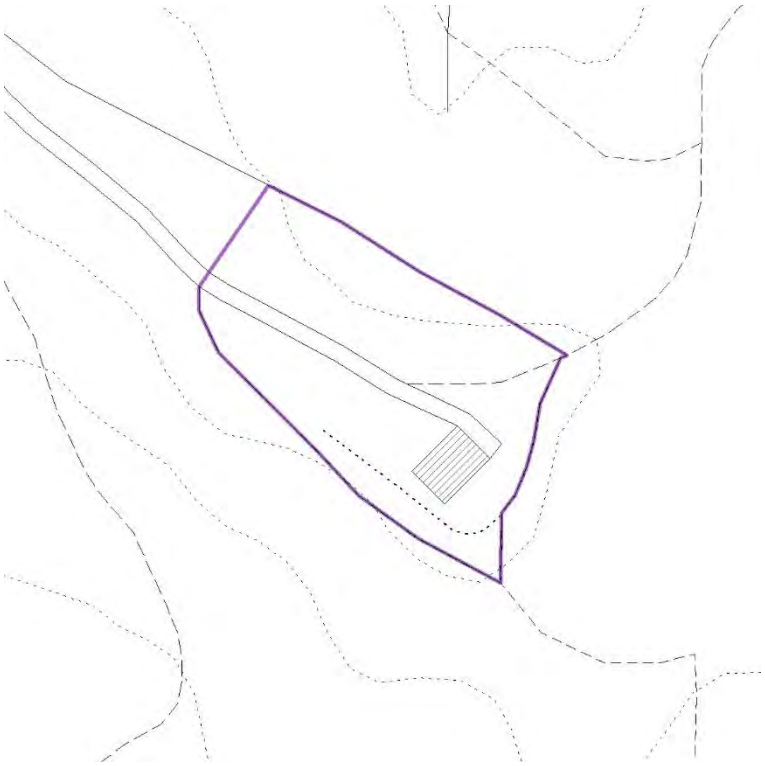
Edificio 01 ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a)

	fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

S035 Podere Sant'Alessandro

Sottosistema/
Ambito R5

Zona E1

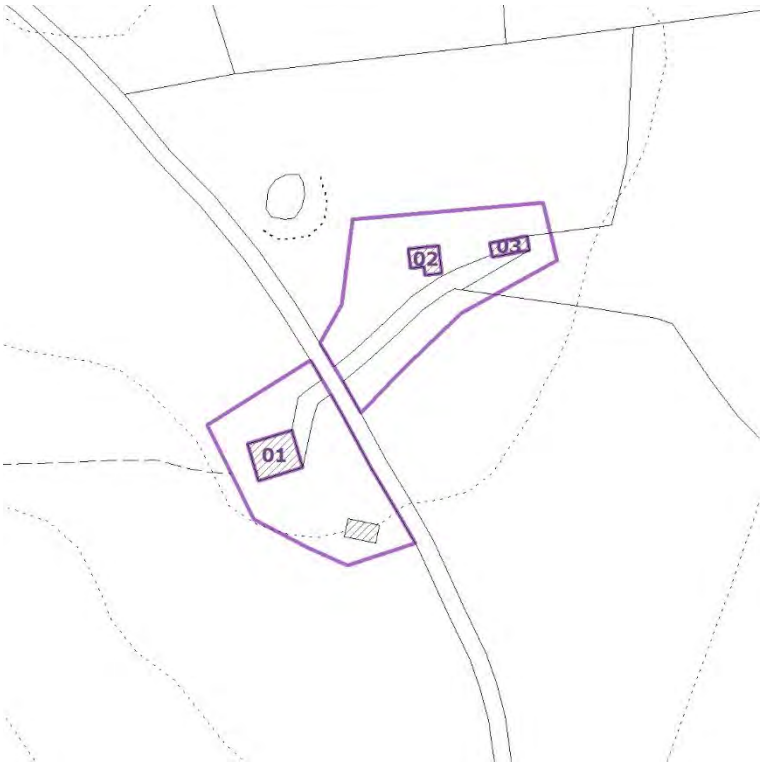


Risanamento conservativo (rc)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

S036 Podere Chiesa vecchia

Sottosistema/
Ambito R9

Zona E1

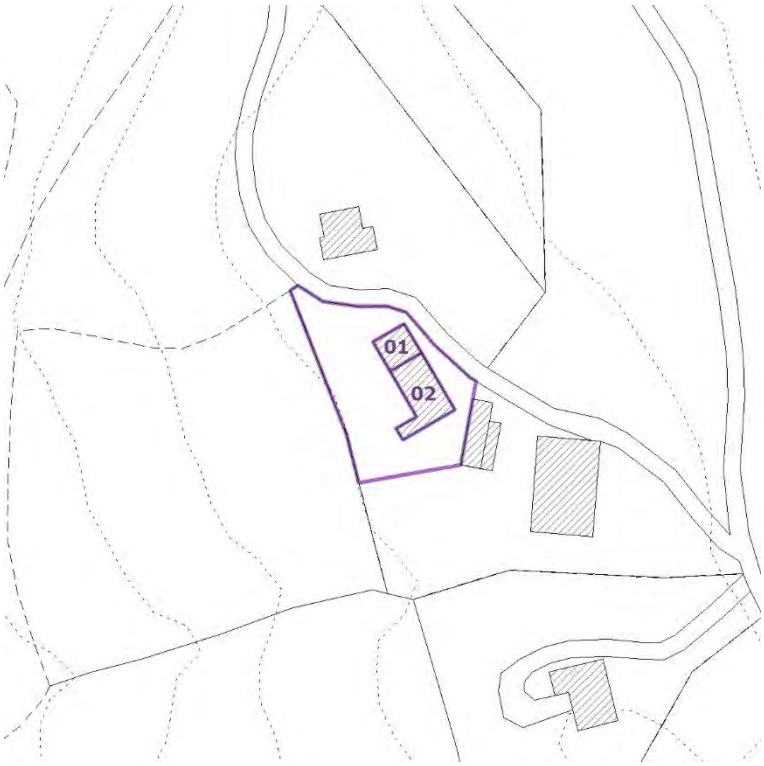


Edificio 01	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), con rimozione del manufatto incongruo adiacente al volume in muratura fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 03	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S037 Podere del Matarozzo

Sottosistema/
Ambito R9

Zona E1



Edificio 01	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b); è consentita la demolizione e ricostruzione con allineamento della copertura, purché con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S038 Edificio in località Case Brocchi

Sottosistema/
Ambito R1a

Zona E

Ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a); da salvaguardare in particolare il balcone con la ringhiera
fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S039 Podere Casino

Sottosistema/
Ambito R9

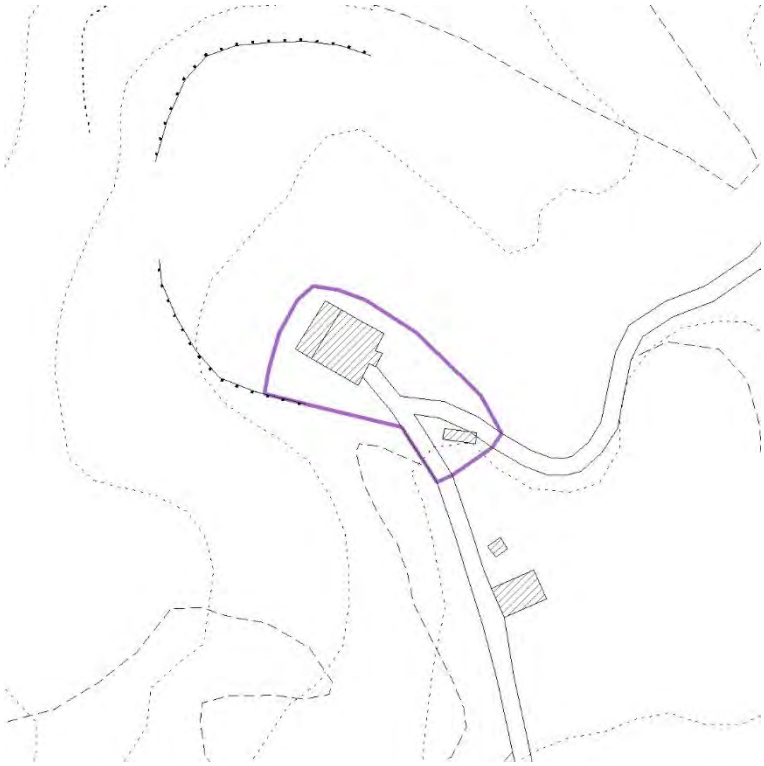
Zona E1

Edificio 01	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 3 (le indagini geologiche dovranno essere condotte secondo quanto previsto dall'art. 14 comma 2 e 3 delle norme del P.A.I. e dal D.M. 14/01/2008, per realizzare un'analisi di stabilità del versante e verificare la reale potenzialità del dissesto), fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 3(le indagini geologiche dovranno essere condotte secondo quanto previsto dall'art. 14 comma 2 e 3 delle norme del P.A.I. e dal D.M. 14/01/2008, per realizzare un'analisi di stabilità del versante e verificare la reale potenzialità del dissesto), fattibilità idraulica 1

S040 Podere Maremmello

Sottosistema/
Ambito R5

Zona E1

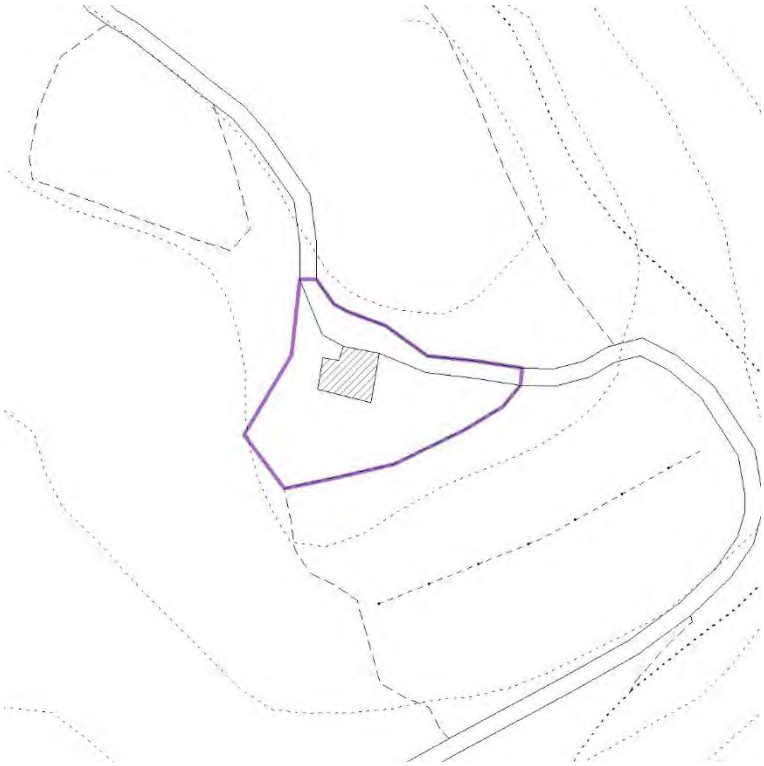


Ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), con eliminazione delle superfetazioni e rifacimento delle parti giustapposte al corpo originario con materiali e tecnologie adeguati e coerenti al contesto
fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S041 Edificio in località Soglietti

Sottosistema/
Ambito R9

Zona E1

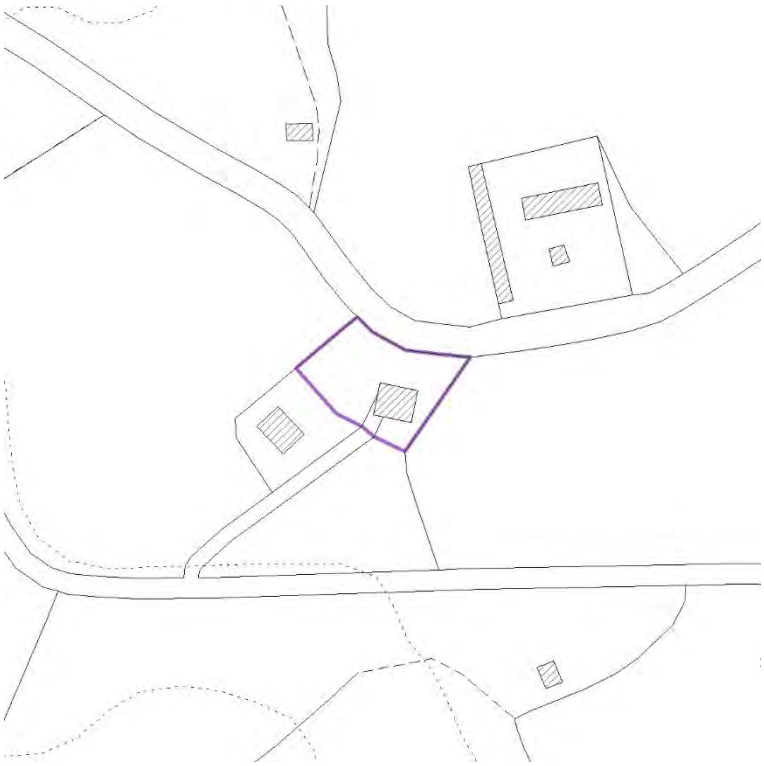


Ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) per il corpo principale a due piani; ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) per i volumi ad un livello.
fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S042 Edificio vicino al cimitero di Poggioferro

Sottosistema/
Ambito R1b

Zona E1



Ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), con rifacimento della parte ovest con materiali e tecnologie adeguati e coerenti al contesto.
fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Da mantenere inoltre l'alberatura secolare lungo strada.

S043 Podere Mortelleto dei Merli

Sottosistema/
Ambito R9

Zona E1

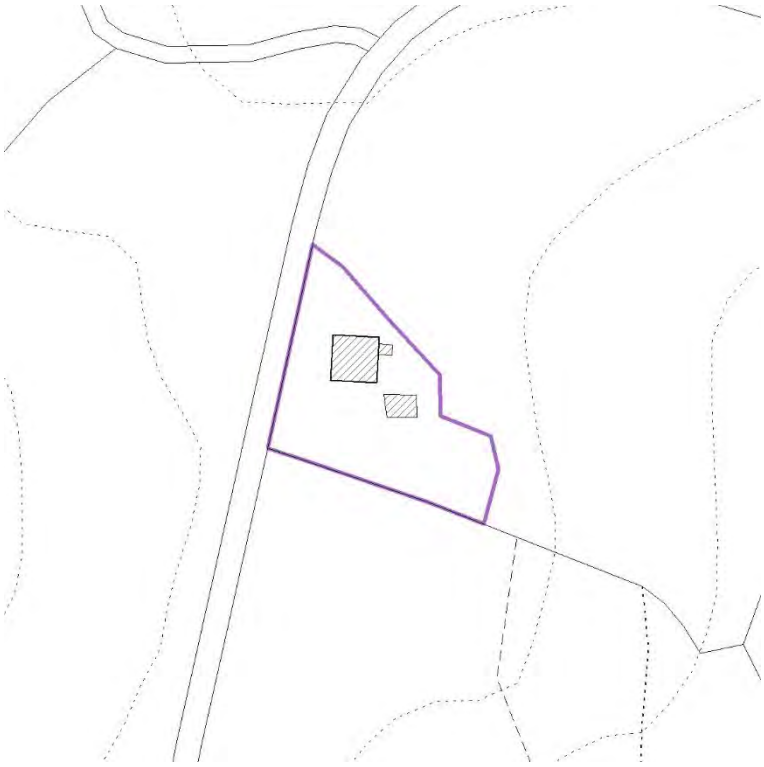
Ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), con rifacimento del volume giustapposto a sud con materiali e tecnologie adeguati e coerenti al contesto.

fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S044 Podere Mandorlaie

Sottosistema/
Ambito R1a

Zona E

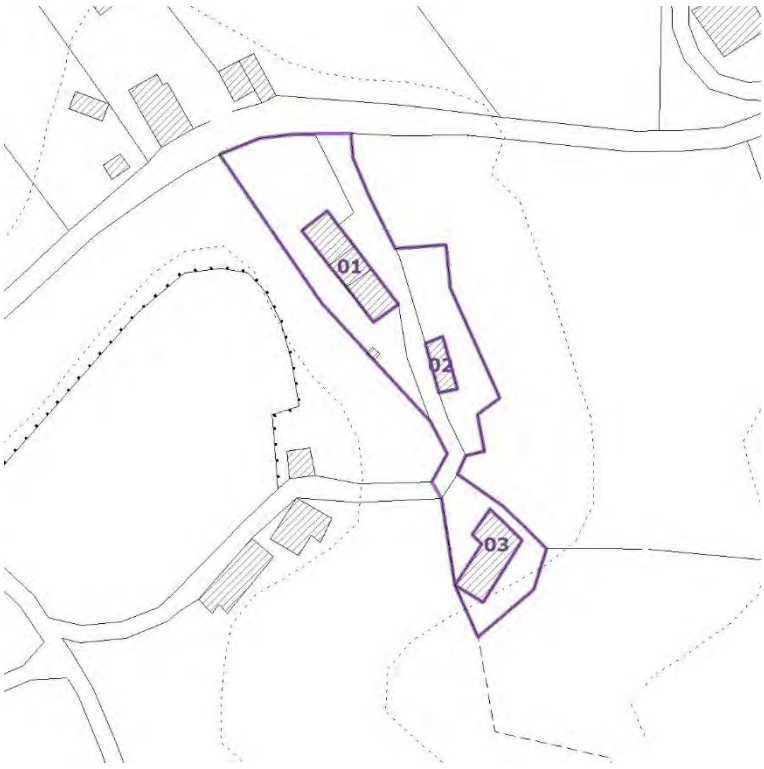


Risanamento conservativo (rc)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

S045 Complesso sulla strada vicinale interna del Saragiolo

Sottosistema/
Ambito R1a

Zona E



Edificio 01	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), con rifacimento del corpo ad un solo piano a nord-ovest con materiali e tecnologie adeguati e coerenti al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 03	risanamento conservativo (rc), con rifacimento del corpo a due livelli a nord-est con materiali e tecnologie adeguati e coerenti al contesto fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

È inoltre da mantenere il piccolo volume del forno.

S046 Casa Santone

Sottosistema/
Ambito R1a

Zona E

Edificio 01	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), individuando una soluzione adeguata per la struttura muraria giustapposta di supporto alla tettoia sul retro fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

È da prevedere inoltre la riqualificazione complessiva dell'area di pertinenza.

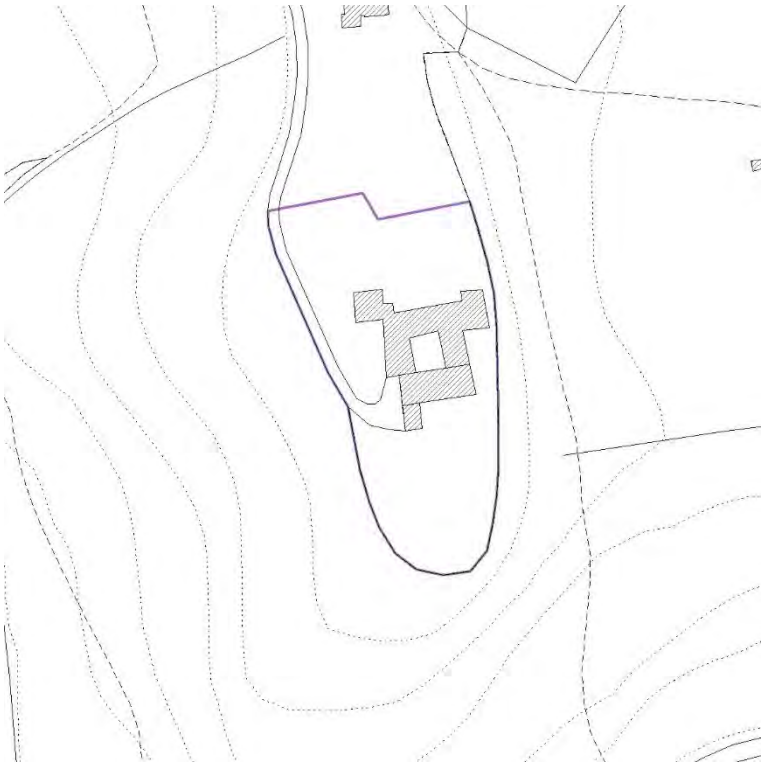
S047 Convento del Petreto

Sottosistema/
Ambito R1a

Destinazioni d'uso:
Servizi per il culto
(Sr) in parte

Zona E

Bene soggetto a
vincolo ai sensi
della Parte
Seconda Titolo I del
D.lgs. 42/2004

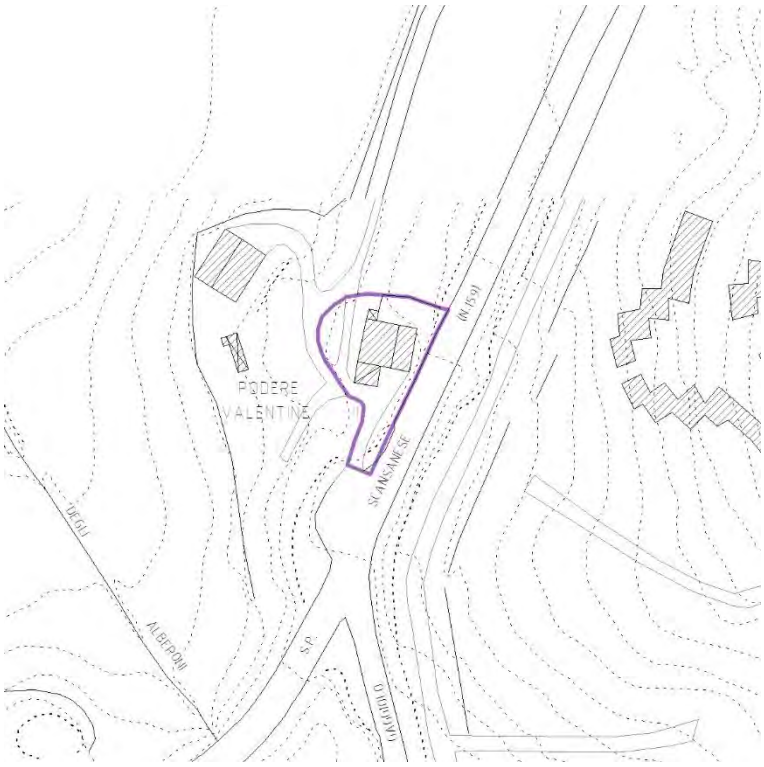


Restauro (re)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

S048 Podere Valentine II

Sottosistema/
Ambito R1a

Zona E

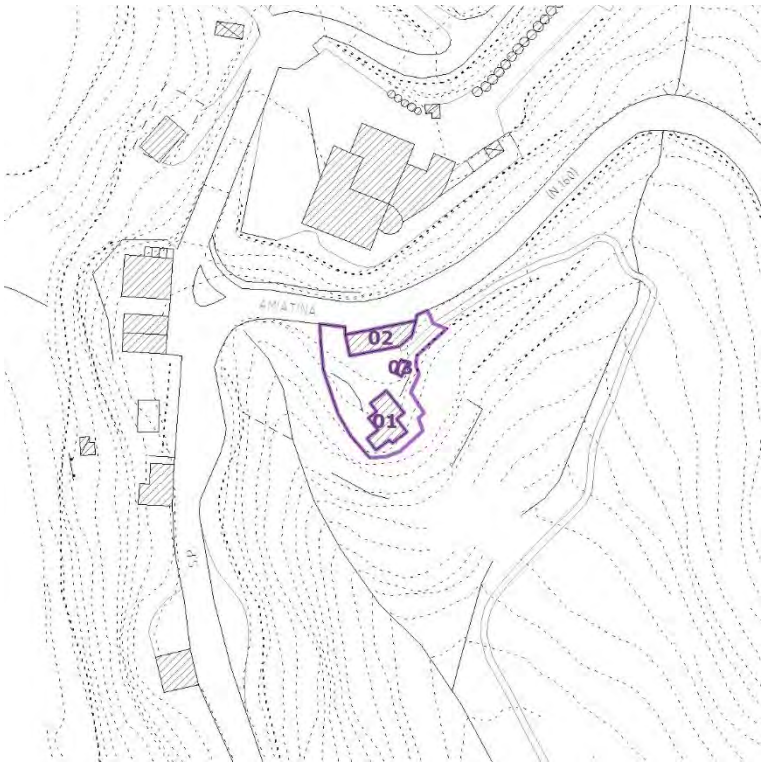


Risanamento conservativo (rc)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

S049 Podere Macellaccio

Sottosistema/
Ambito R1a

Zona E



Edificio 02	risanamento conservativo (rc), tutelando in particolare la facciata decorata lungo strada fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edifici 01 e 03	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S050 Annesso vicino a Casa Martellone

Sottosistema/
Ambito R1b

Zona E

Risanamento conservativo (rc)

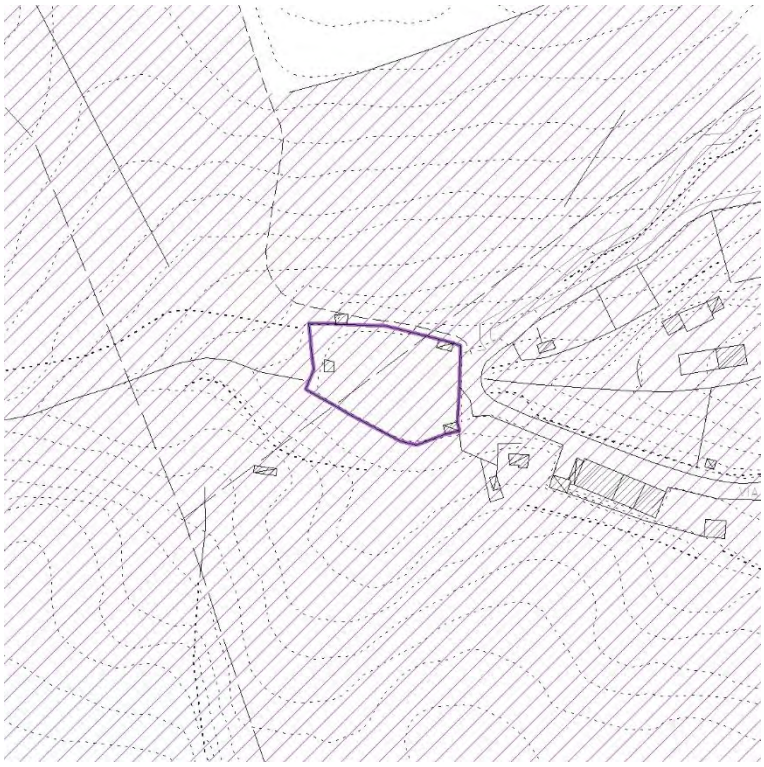
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

S051 Area in fondo a Via dei Condotti

Sottosistema/
Ambito R1a

Zona E

ricadente
nell'ambito di
pertinenza
paesaggistica del
centro antico di
Scansano

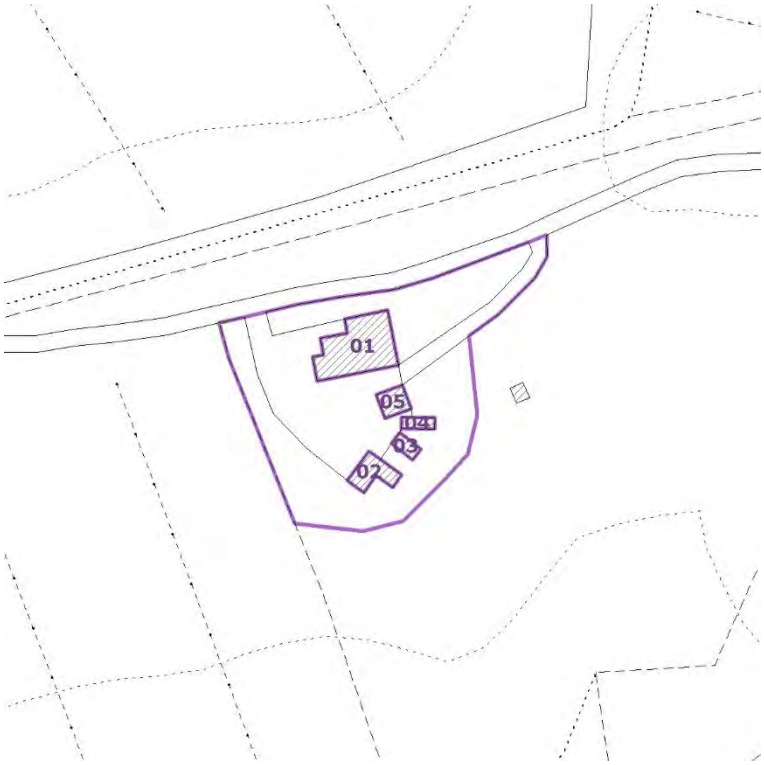


Recupero e riqualificazione complessiva, mantenendo i manufatti idraulici presenti
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 2

S052 Podere Mandorlaie II

Sottosistema/
Ambito R1a

Zona E

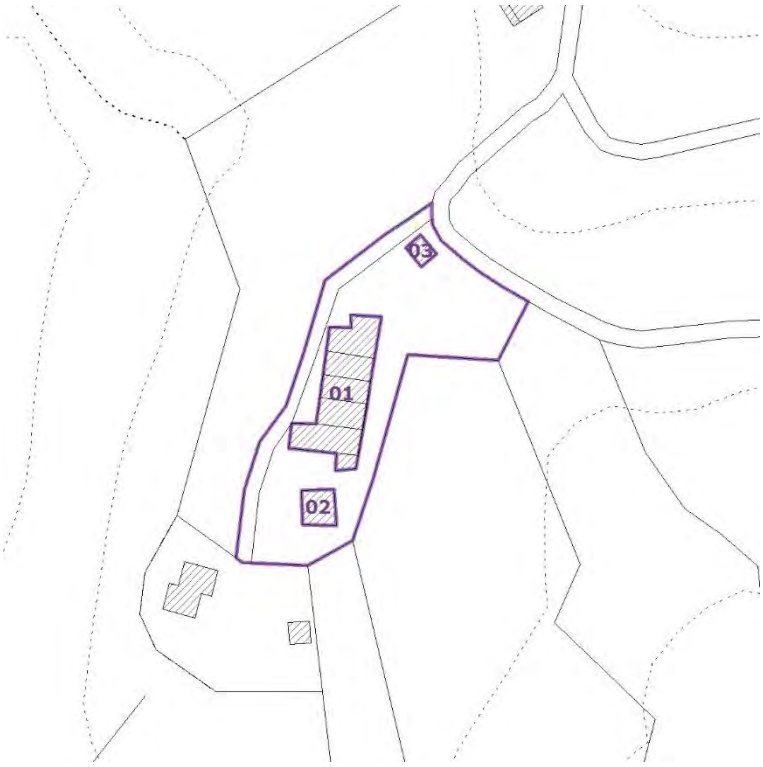


Edifici 01, 02, 03 e 04	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edificio 05	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S053 Civitella

Sottosistema/
Ambito R1a

Zona E

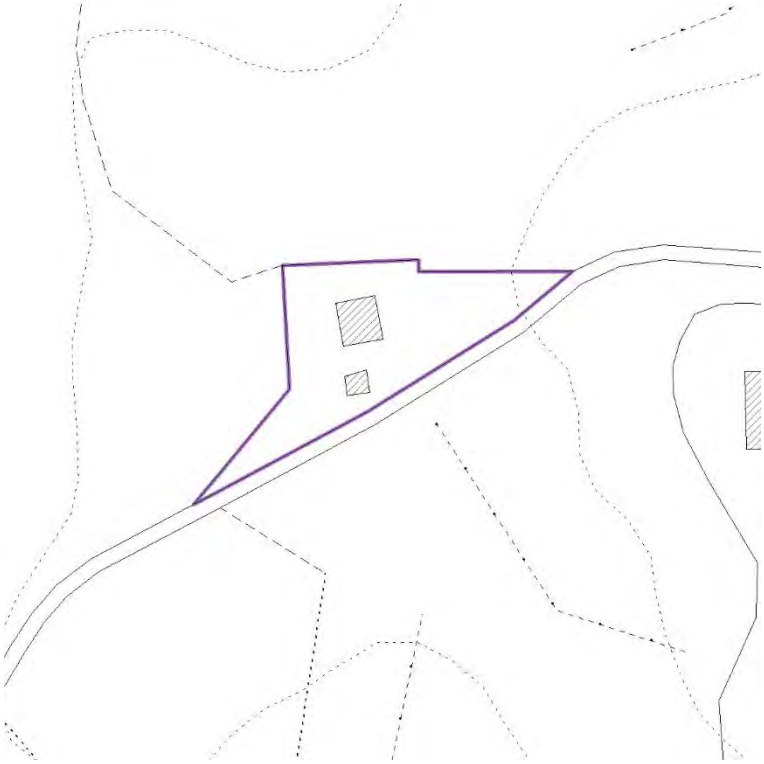


Edificio 01	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), con rifacimento delle parti aggiunte con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S054 Mandorlaie

Sottosistema/
Ambito R1a

Zona E

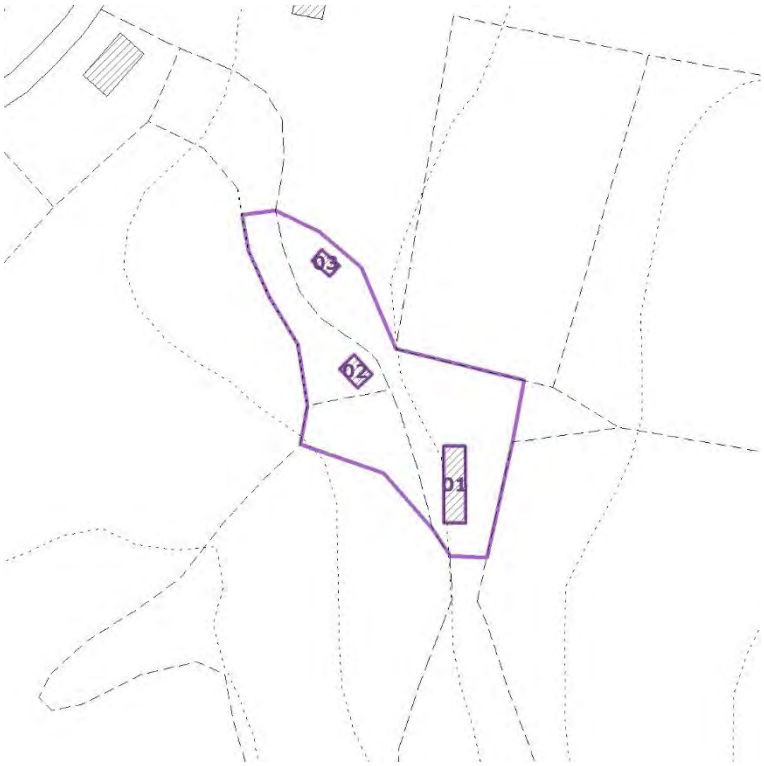


Ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), con rimozione dei manufatti incongrui giustapposti e mantenimento del muretto in pietra.
fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S055 Podere La Gobba

Sottosistema/
Ambito R1a

Zona E



Edificio 01	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

Edificio 02 e 03	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S056 Complesso vicino a Podere Scansanello

Sottosistema/
Ambito R1a

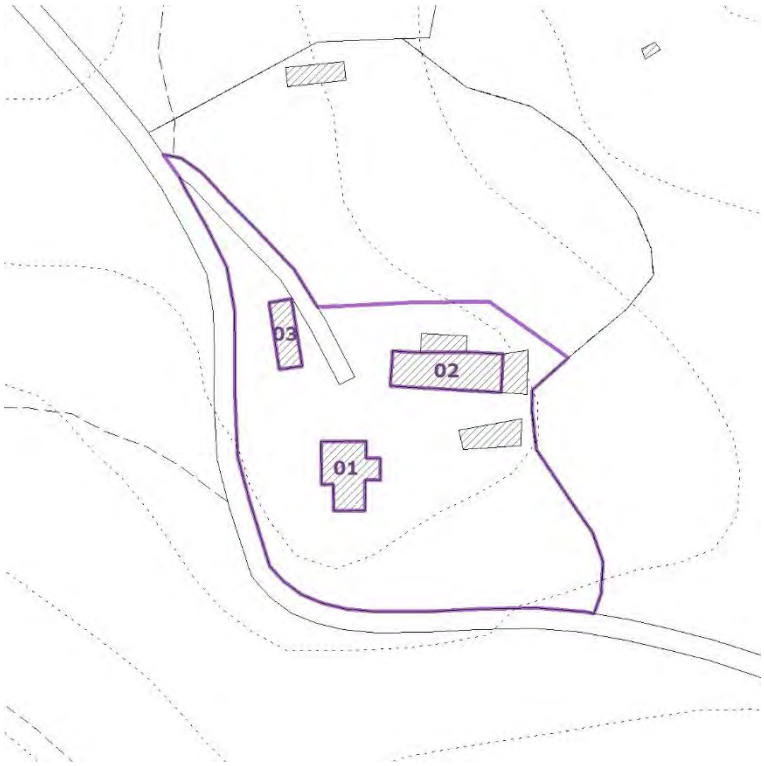
Zona E

Ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) con rifacimento con materiali e forme adeguate al corpo principale della parte giustapposta a sud
fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
È inoltre da prevedere la conservazione dei piccoli manufatti accessori in pietra.

S057 La Cerreta

Sottosistema/
Ambito R1a

Zona E

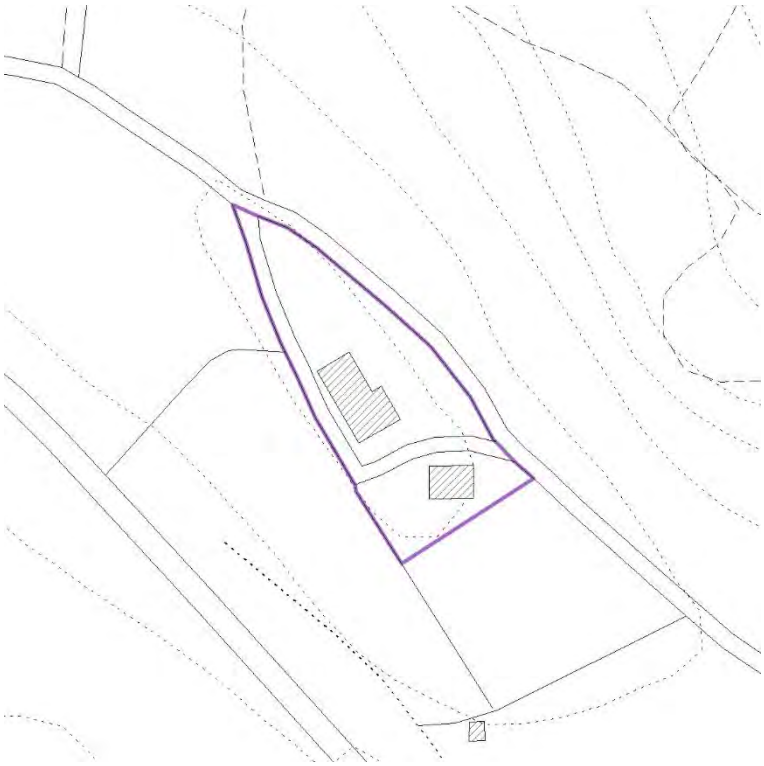


Edificio 01	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), con rifacimento con materiali e tecnologie adeguati delle parti non coerenti (ad esempio copertura) ed eliminazione delle superfetazioni fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 03	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S058 San Luigi

Sottosistema/
Ambito R1b

Zona E

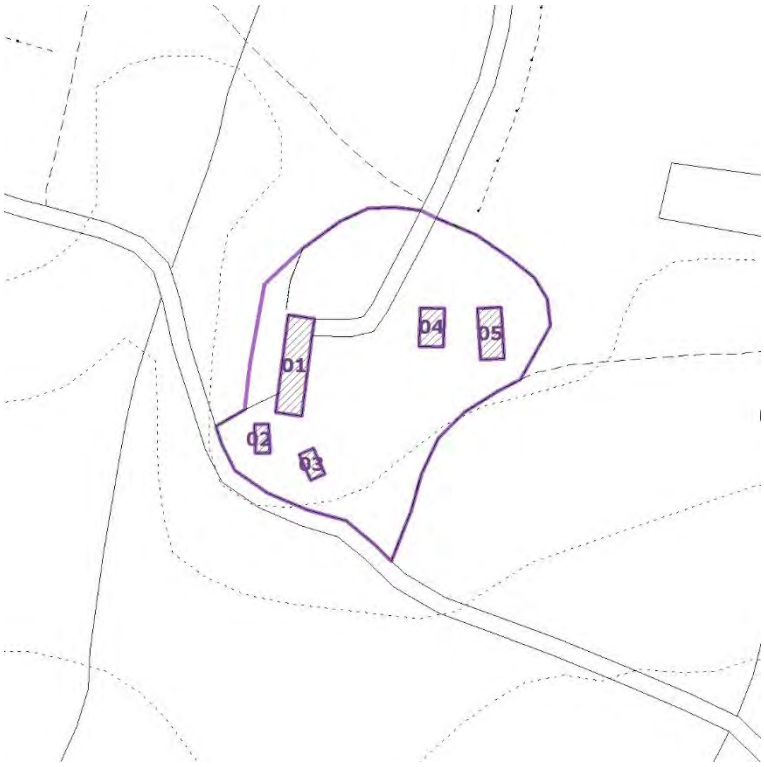


Risanamento conservativo (rc)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

S059 Podere Carbone

Sottosistema/
Ambito R1b

Zona E



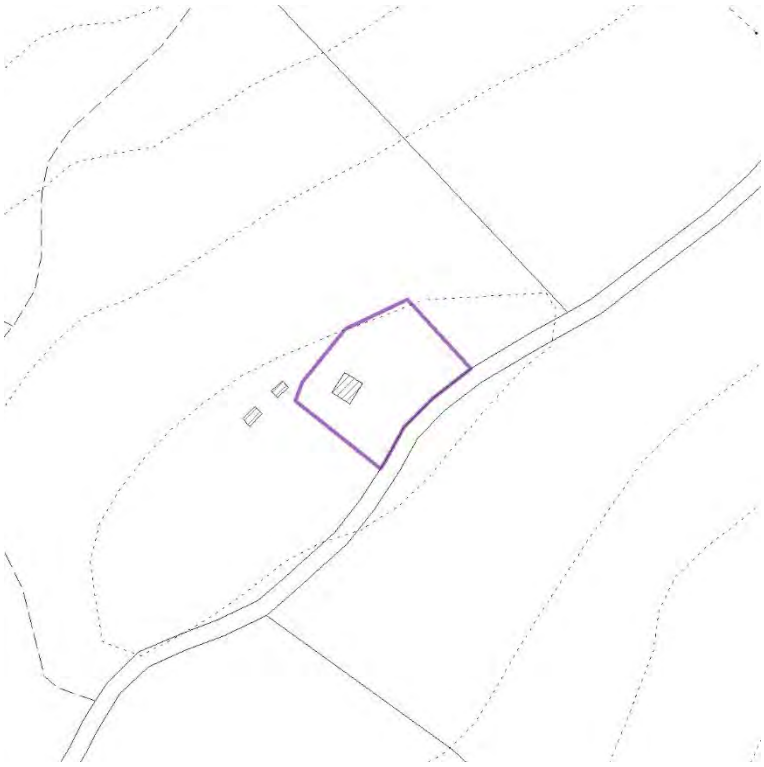
Edifici 01, 02 e 03	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edifici 04 e 05	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto

fattibilità geologica 3, fattibilità idraulica 1

S060 Edificio in località Gaggioli bassi

Sottosistema/
Ambito R1a

Zona E

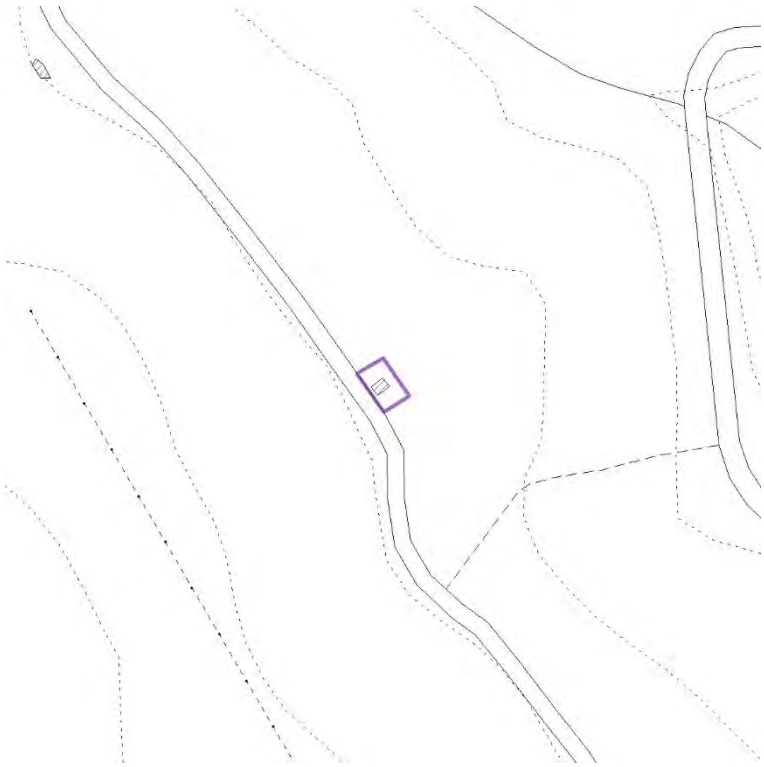


Risanamento conservativo (rc)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

S061 Annesso in località Civitellaccia

Sottosistema/
Ambito R1b

Zona E



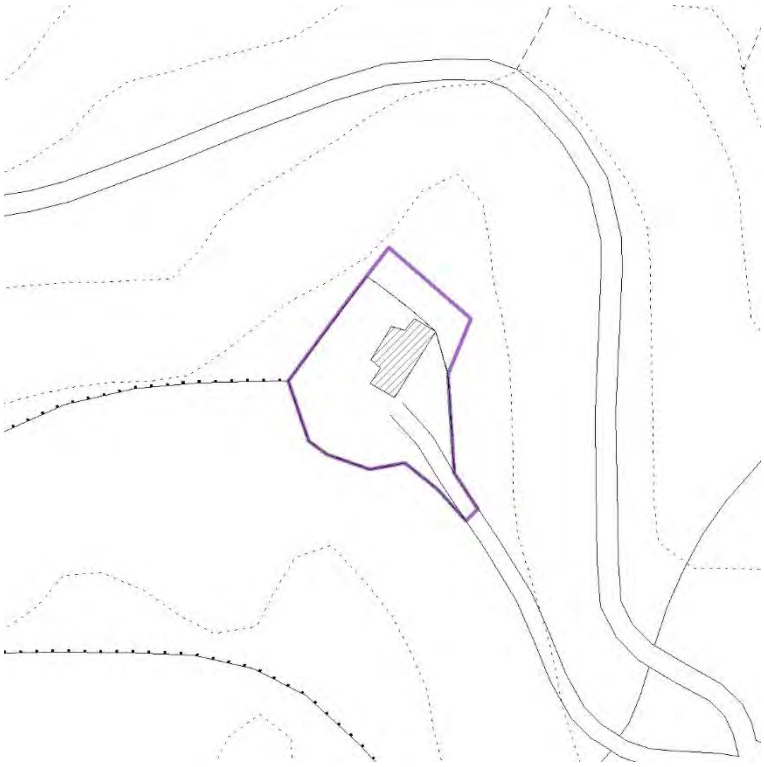
Risanamento conservativo (rc)

fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

S062 Edificio in località Romitorio, Salaioli

Sottosistema/
Ambito R1b

Zona E

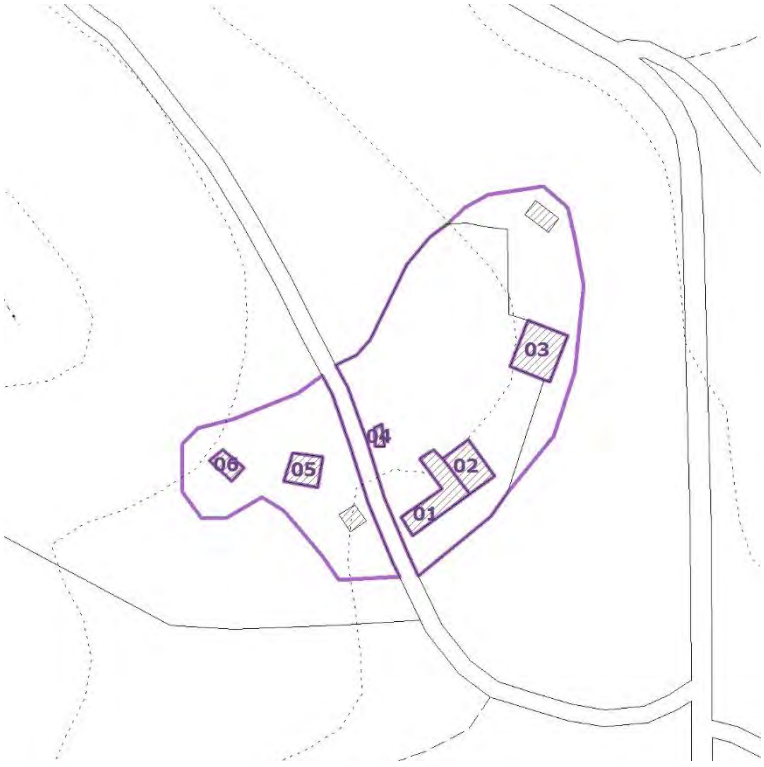


Risanamento conservativo (rc)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

S063 Civitella alta

Sottosistema/
Ambito R1a

Zona E



Edifici 01, 03, 04, 05 e 06	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

Sono inoltre da mantenere le sistemazioni esterne ed il trattamento del verde, con limitate pavimentazioni nella parte già recuperata, dove sono fra l'altro presenti alberature secolari di notevole pregio.

S064 Podere Bando

Sottosistema/
Ambito R1b

Zona E

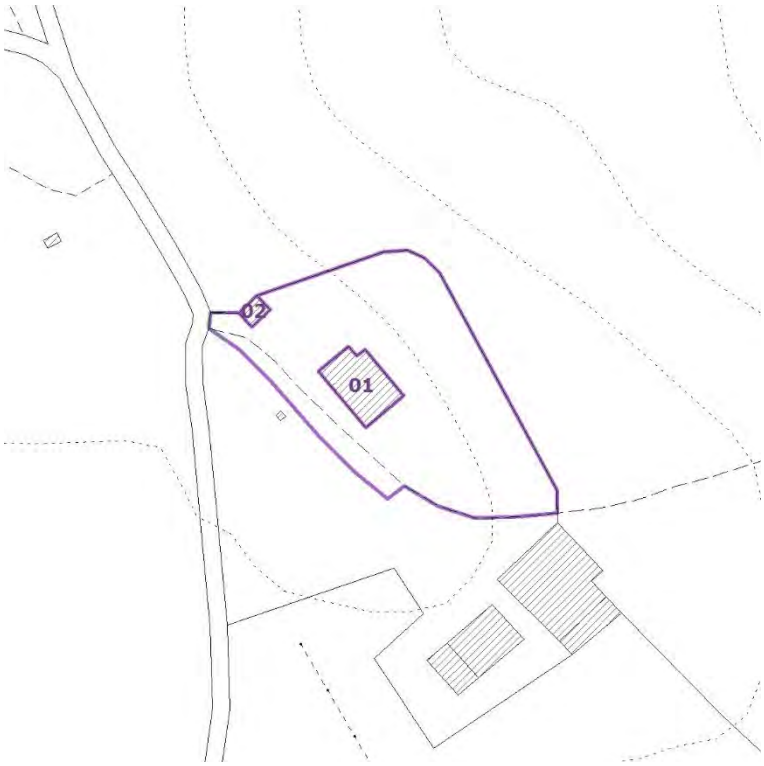
Edifici 01 e 02	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edificio 03	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

Sono inoltre da mantenere le sistemazioni esterne.

S065 Podere Poderone

Sottosistema/
Ambito R1b

Zona E

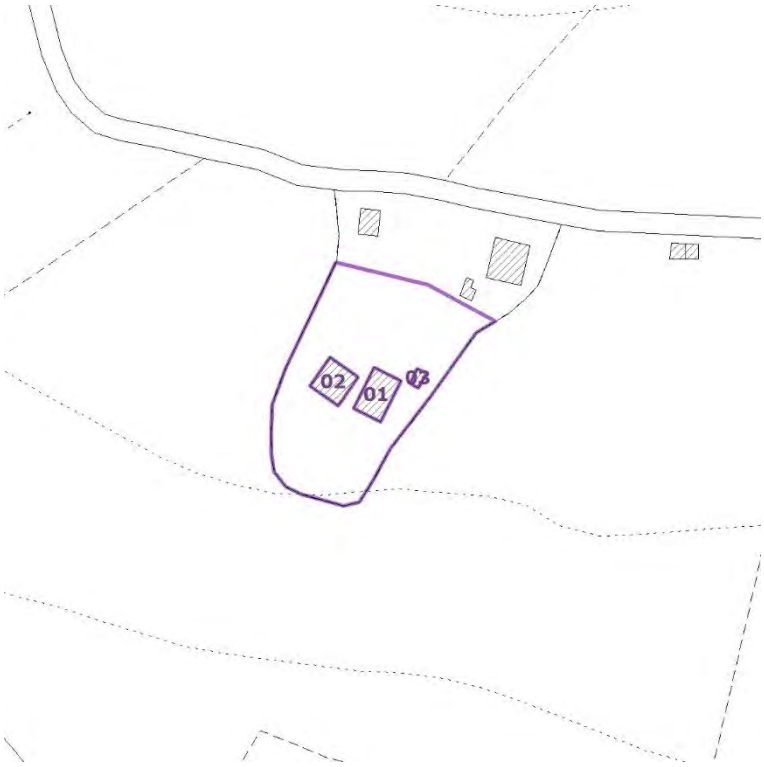


Edificio 01	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S066 Podere La Villa

Sottosistema/
Ambito R1b

Zona E



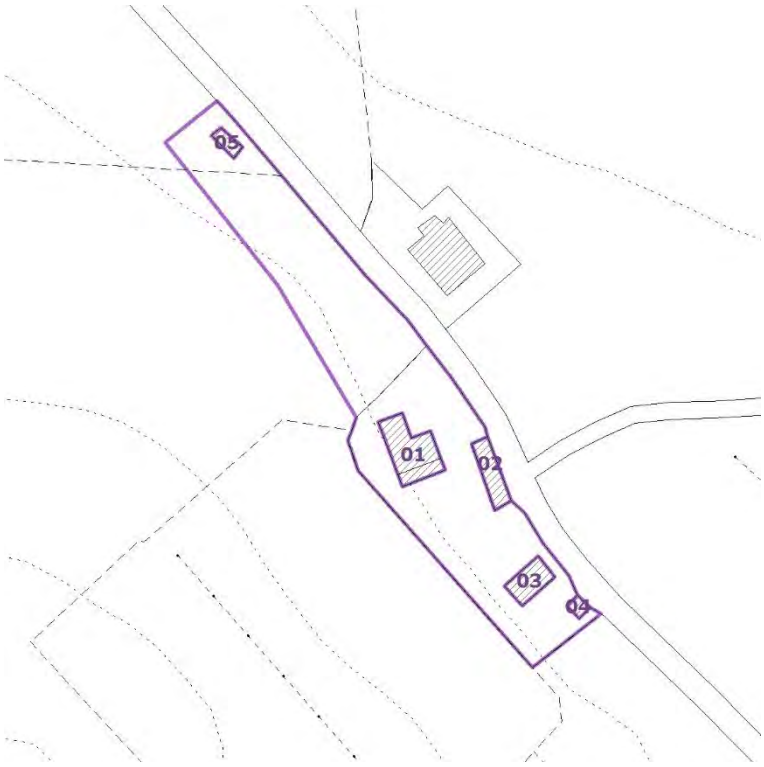
Edificio 01	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a)

	fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edifici 02 e 03	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto; è ammesso l'accorpamento dell'edificio 03 all'edificio 02. fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S067 Podere Gabbiai

Sottosistema/
Ambito R1b

Zona E



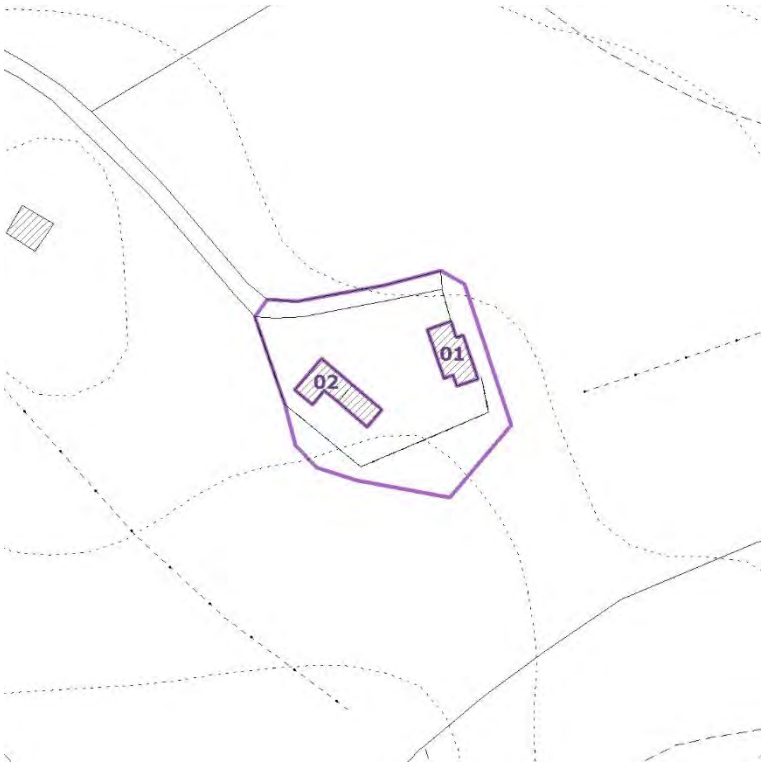
Edificio 01	risanamento conservativo (rc), salvaguardando anche gli elementi esterni quali la doppia scala ed il pergolato fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), mantenendo privo di aperture il fronte lungo la viabilità fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edifici 03 e 04	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 05	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

È inoltre da prevedere la conservazione del muro di recinzione e del cancello.

S068 Podere Poggio Cardoso

Sottosistema/
Ambito R1b

Zona E

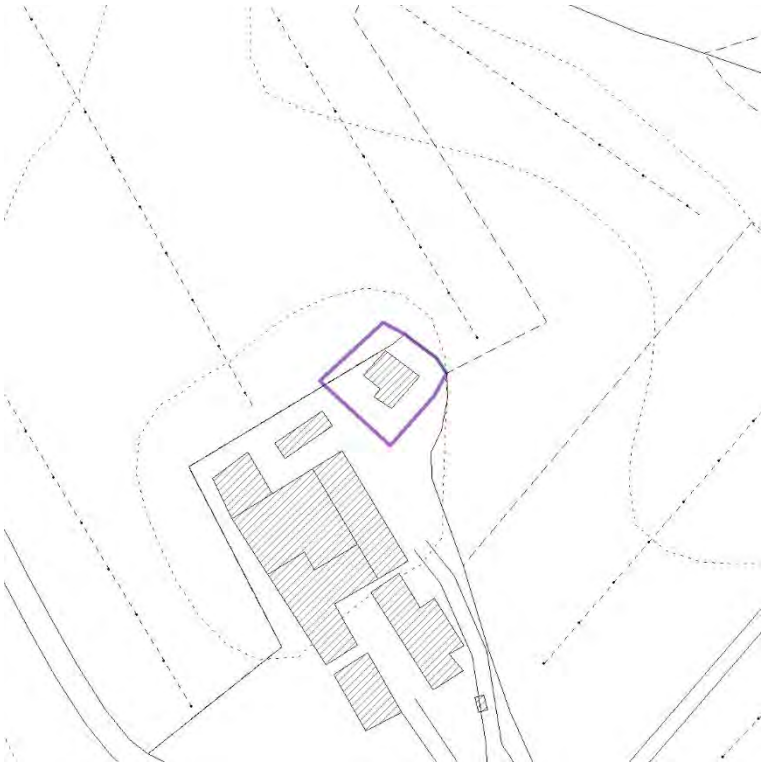


Edificio 01	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S069 Podere il Provveditore

Sottosistema/
Ambito R2

Zona E



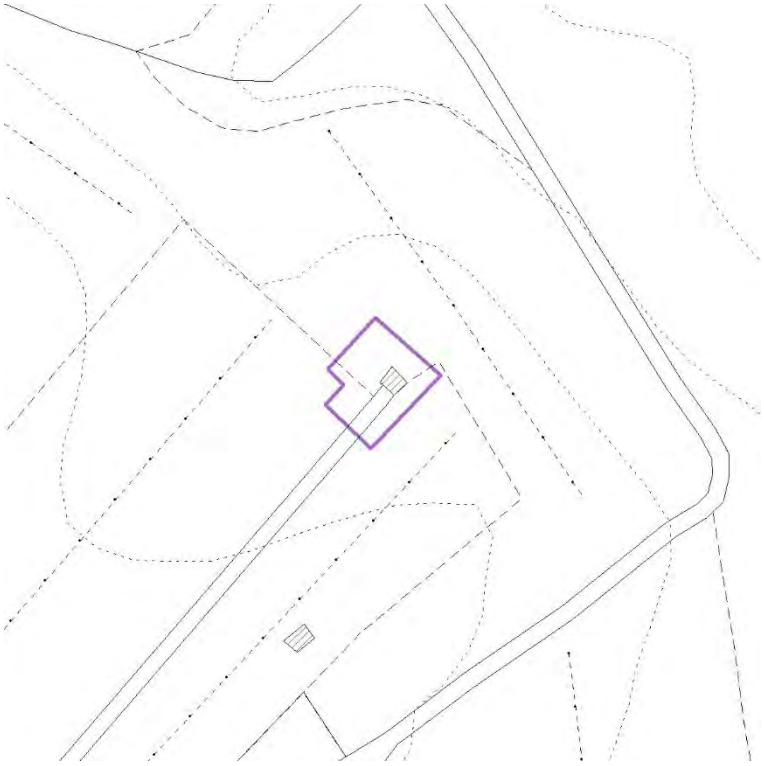
Risanamento conservativo (rc) per l'edificio principale (fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1) e ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto per il corpo

aggiunto sul retro ad un solo livello, con rimozione dei manufatti precari giustapposti (fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1)

S070 Edificio vicino a Podere il Provveditore

Sottosistema/
Ambito R2

Zona E



Risanamento conservativo (rc)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

S071 Salaioli Fioravanti

Sottosistema/
Ambito R2

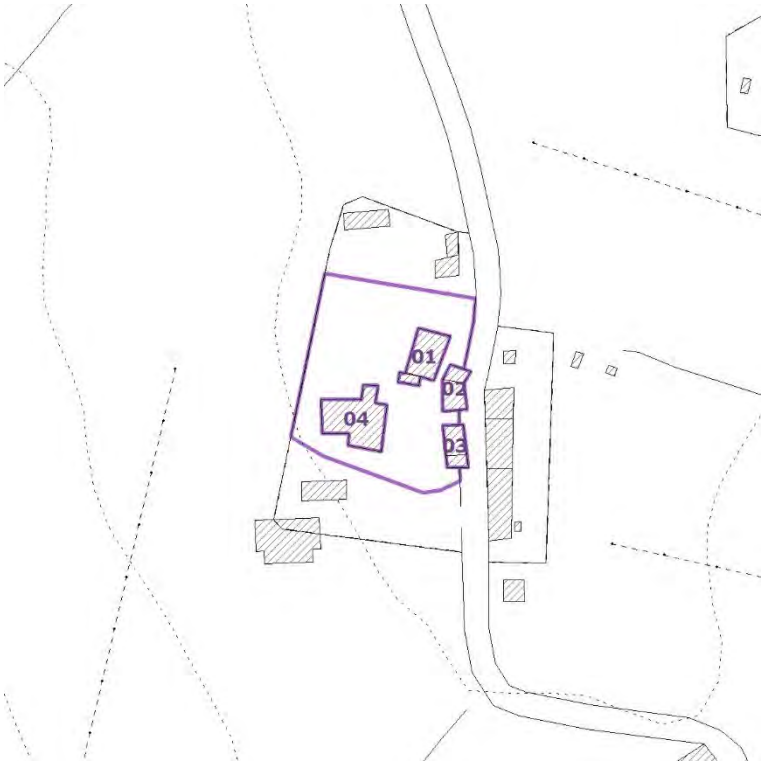
Zona E

Risanamento conservativo (rc)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

S072 Salaioli Leoneschi

Sottosistema/
Ambito R2

Zona E

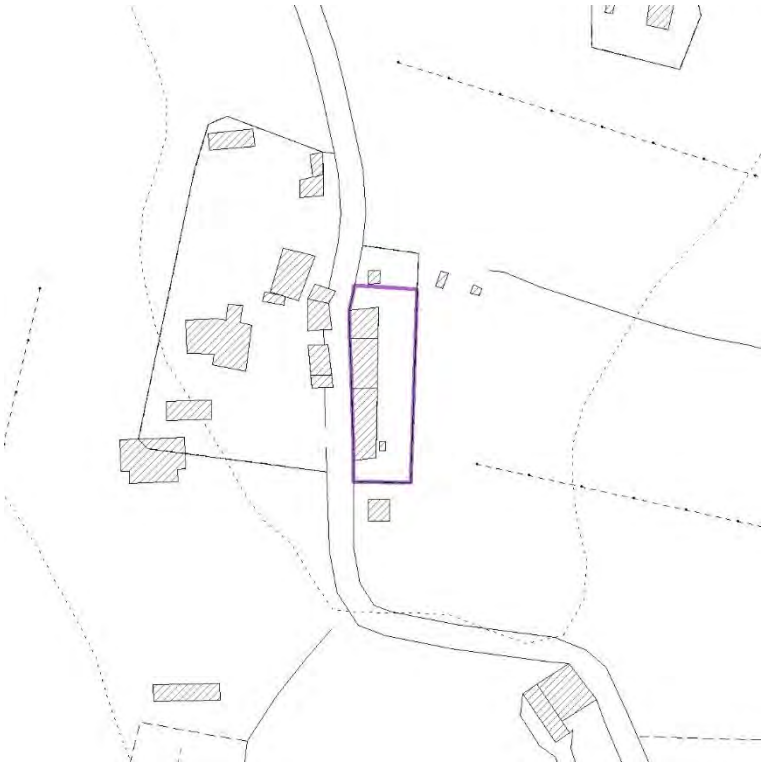


Edificio 01	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), mantenendo inalterato il fronte lungo la viabilità fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 03	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 04	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie adeguati al contesto e mantenendo inalterato il fronte ad un solo livello con la muratura antica in pietra fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S073 Salaioli Leoneschi

Sottosistema/
Ambito R2

Zona E

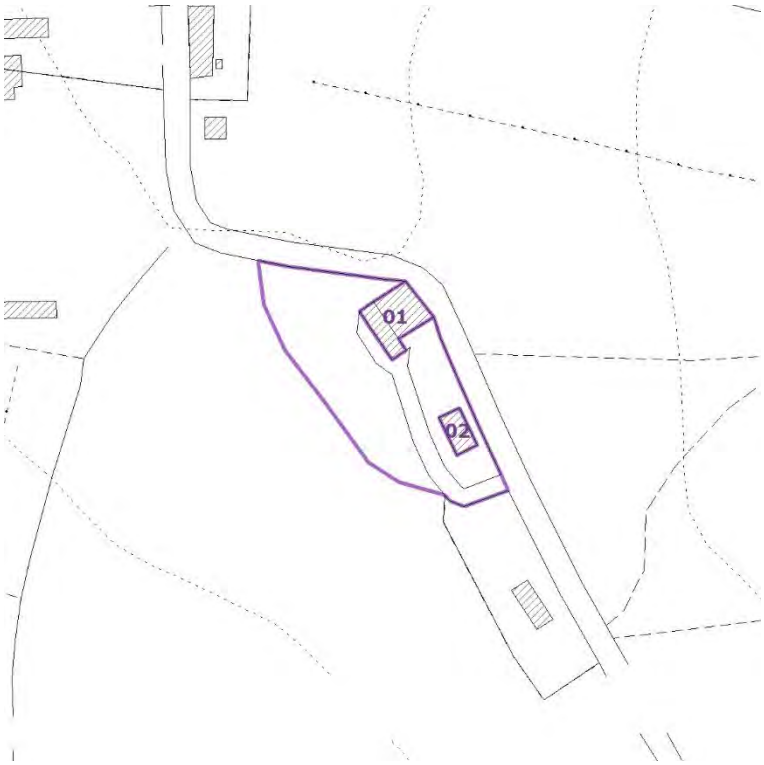


Risanamento conservativo (rc), uniformando materiali e finiture del volume a sud a quelli delle parti più antiche, con rimozione dei manufatti precari e incongrui adiacenti
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

S074 Salaioli Bargagli

Sottosistema/
Ambito R2

Zona E



Edificio 01 risanamento conservativo (rc)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

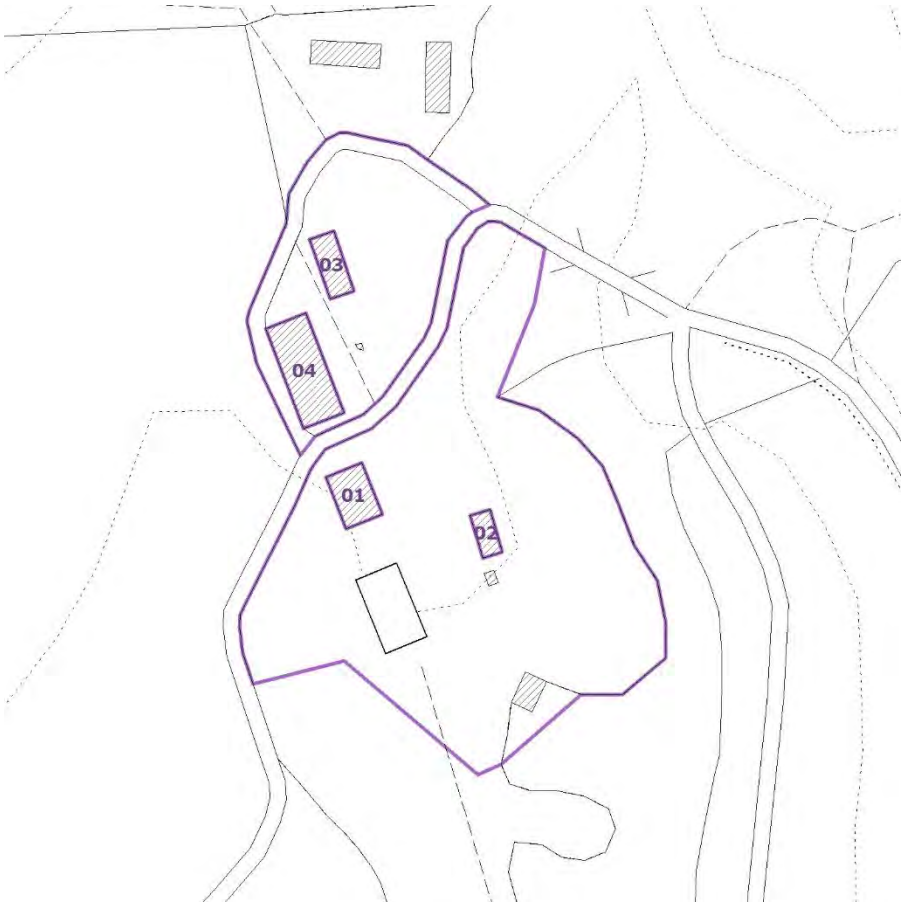
Edificio 02 ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), mantenendo inalterato il fronte quasi completamente privo di aperture lungo la viabilità
fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

Da tutelare inoltre il muro di recinzione in pietra lungo la strada.

S075 Podere Zolfiere

Sottosistema/
Ambito R2

Zona E



Edifici 01 e 02 risanamento conservativo (rc)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

Edificio 03 risanamento conservativo (rc), ripristinando la copertura in modi adeguati al contesto e valorizzando la muratura del fabbricato, in origine una chiesa
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

Edificio 04 ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), salvaguardando l'ingresso con la scaletta esterna e la ringhiera e le aperture ad arco
fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

Sono inoltre da prevedere:
- la tutela del parco e delle sistemazioni esterne
- il mantenimento della ciminiera quale elemento di valore storico-documentale.

S076 Salaioli Fineschi

Sottosistema/
Ambito R2

Zona E

Risanamento conservativo (rc)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

S077 Podere San Vittorio

Sottosistema/
Ambito R2

Zona E

Risanamento conservativo (rc)
Da tutelare il parco e le sistemazioni esterne.
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

S078 Podere San Giuseppe

Sottosistema/
Ambito R2.1

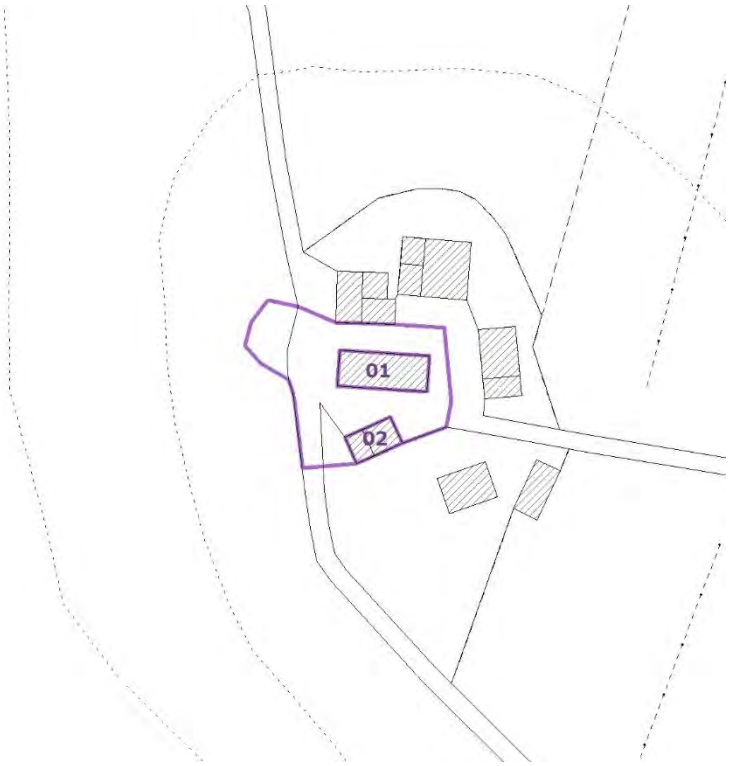
Zona E

Edificio 01	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S079 Case Terzuolino

Sottosistema/
Ambito R4

Zona E



Edificio 01	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

Edificio 02 ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) per la parte centrale - in pietra - e ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) per i corpi più recenti giustapposti ai lati, impiegando materiali e tecnologie adeguati al contesto
fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

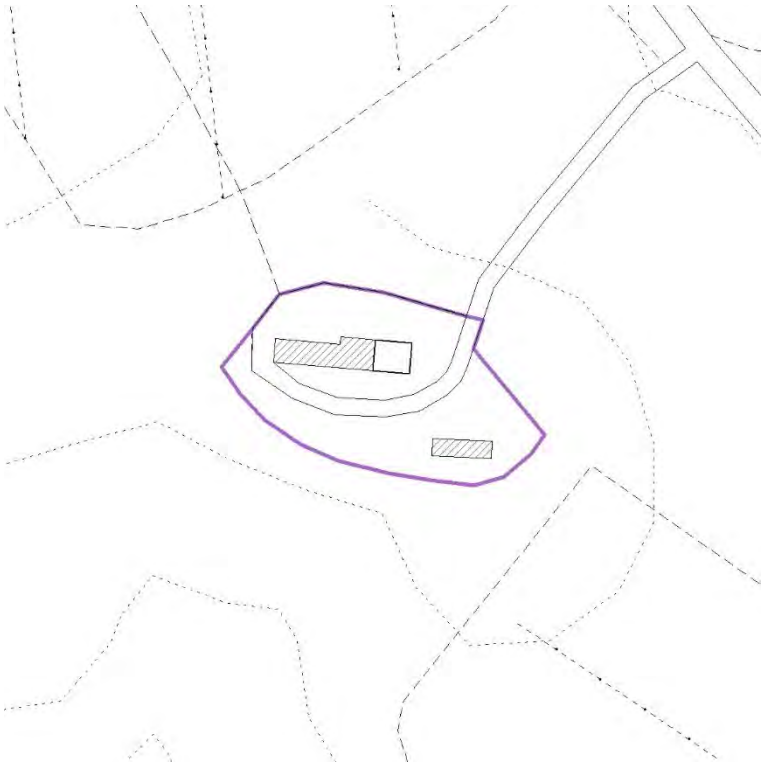
Sono inoltre da prevedere:

- la conservazione del piccolo volume in pietra accanto alla strada
- la riqualificazione complessiva dell'area di pertinenza.

S080 Case Aquilaia Colonna

Sottosistema/
Ambito R2

Zona E

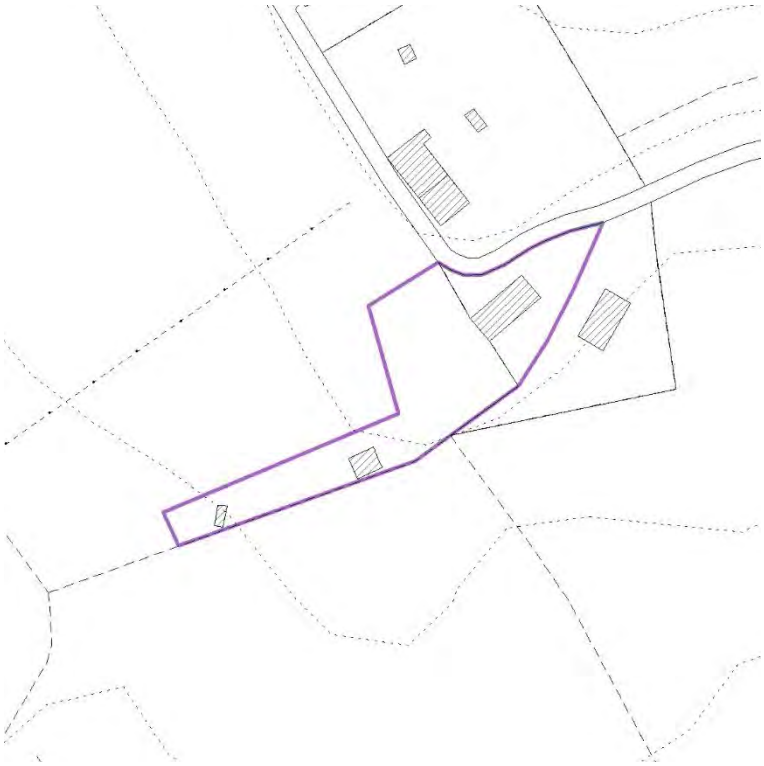


Risanamento conservativo (rc)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

S081 Podere Aquilaia Comandi

Sottosistema/
Ambito R2.1

Zona E



Risanamento conservativo (rc)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Da tutelare inoltre l'abbeveratoio/fonte.

S082 Case Appariti

Sottosistema/
Ambito R3

Zona E

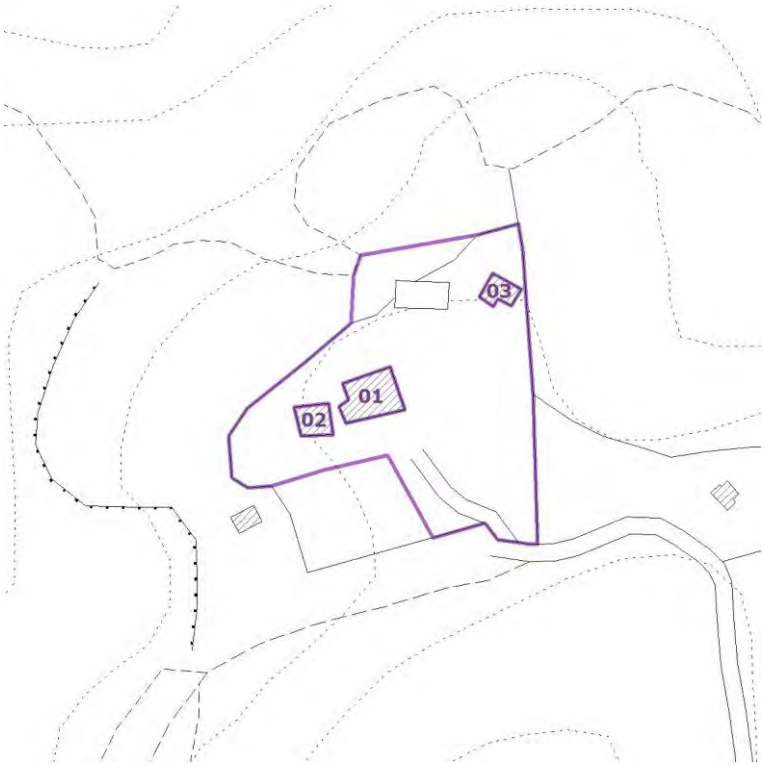
Edificio 01 — ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a)
fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) per la parte nord-est – cioè la parata -, ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) con materiali e tecnologie coerenti per le parti più recenti, con rimozione dei manufatti precari giustapposti fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S083 Case Giorgi

Sottosistema/
Ambito R1a

Zona E



Edifici 01 e 02	risanamento conservativo (rc) fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1
Edificio 03	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S084 Podere San Domenico

Sottosistema/
Ambito R9

Zona E1

Edificio 01	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S085 Podere San Poderoncino

Sottosistema/
Ambito R1b

Zona E

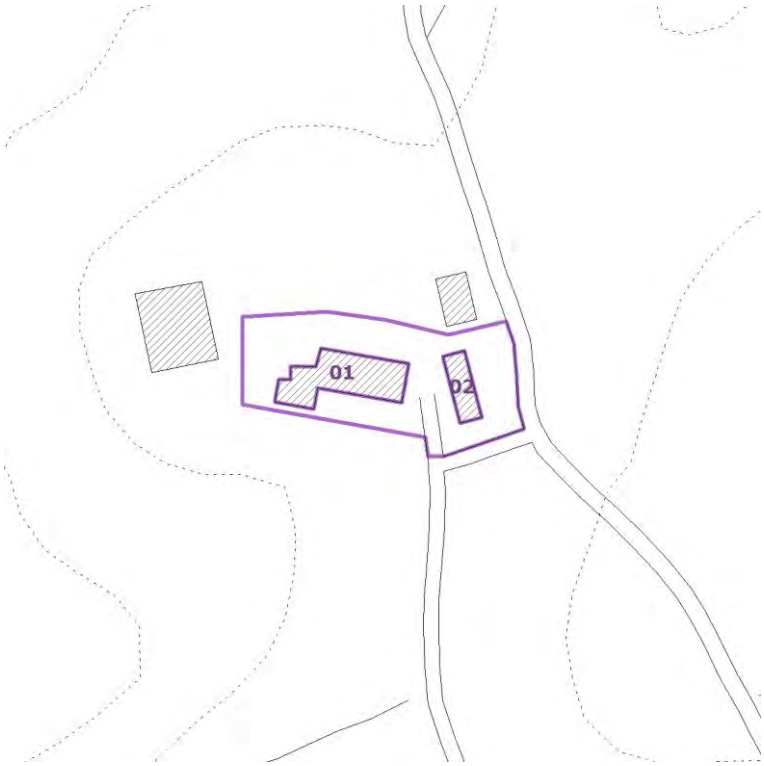
Edificio 01	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S086 Podere Colle Fagiano

Sottosistema/
Ambito R7

Zona E

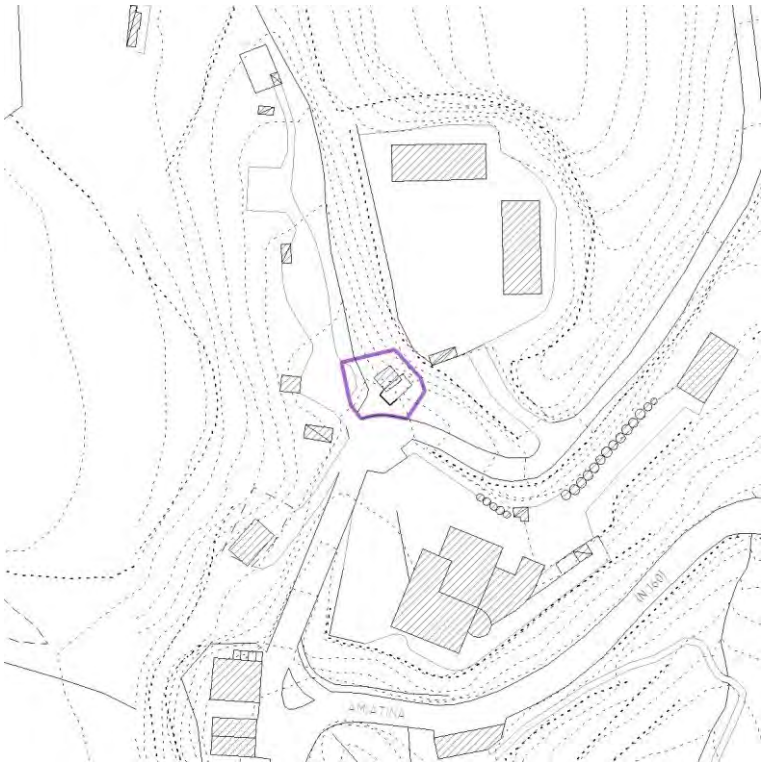


Edificio 01	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1
Edificio 02	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) fattibilità geologica 2, fattibilità idraulica 1

S087 Fornace di strada della Cappelluccia

Sottosistema/
Ambito R1a

Zona E



Restauro (re)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

S088 Scalinata in pietra da strada della Cappelluccia al Convento del Petreto

Sottosistema/
Ambito R1a

Zona E

Restauro (re)
fattibilità geologica 1, fattibilità idraulica 1

Il sistema insediativo del territorio rurale di Scansano è costituito in parte cospicua dai poderi realizzati dall'Ente Maremma ai quali è attribuito un valore tipologico-documentale, oltre che identitario, e per i quali sono definite regole specifiche di intervento, sulla base di criteri per le eventuali modifiche ammesse riferiti alle soluzioni ricorrenti di impianto e di composizione dei fabbricati.

Essi sono tipicamente composti da:

- un edificio principale su due livelli, con copertura a capanna (a volte con le due falde leggermente sfalsate) con il colmo parallelo al lato maggiore;
  l'abitazione, localizzata al primo piano, è servita da una scala esterna addossata ad uno o due fronti (in quest'ultimo caso in parte coperta dal prolungamento della falda del tetto del volume principale e tamponata solo nel primo tratto, cosicché al pianterreno si forma anche uno spazio coperto, protetto dal pianerottolo e/o dall'ultimo tratto di rampa);
  al piano terra sono localizzati spazi per l'attività agricola, con accesso situato in posizione opposta rispetto a quello alla casa;
  elementi caratterizzanti i prospetti sono lo zoccolo al piano terra, l'arretramento di parte della facciata in corrispondenza delle porte (o altre aperture) a formare quasi dei portali, l'assenza di cornici nelle aperture (solo davanzali leggermente sporgenti in laterizio o pietra);
  le aperture sono tutte rettangolari, non sono mai presenti archi; le finestre dell'abitazione hanno il lato maggiore verticale, quelle al piano terra orizzontale e sono poste in alto, a volte abbinate;
  la finitura delle facciate è ad intonaco, salvo la zoccolatura (rivestimento in pietra con rifinitura in laterizio), il pilastro d'angolo in corrispondenza dell'apertura più grande e nelle finestre binate del piano terra;
  attorno all'edificio c'è un marciapiede di larghezza modesta;
- un annesso ad un livello per il ricovero degli animali (stalletti), di altezza limitata, con copertura a doppia falda asimmetrica e recinto in muratura fronteggiante gli accessi; la finitura delle facciate è ad intonaco;
- un piccolo annesso destinato a forno, con copertura a doppia falda asimmetrica ed apertura sul lato dove la falda è di lunghezza minore; la finitura delle facciate è ad intonaco.

ST.a Podere Ente Maremma

Le seguenti regole si applicano ai casi riconducibili alla configurazione tipica sopra descritta.

<u>Edificio principale</u>

Sono sempre ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).
È inoltre ammesso – purché non sia stato già realizzato un intervento analogo - l'ampliamento una tantum per una SUL non superiore a 50 mq. da realizzare in modo da mantenere la leggibilità del volume principale secondo i seguenti schemi:

a. ampliamento in linea con prolungamento della copertura con la stessa larghezza del corpo di fabbrica esistente, con esclusione del lato eventualmente occupato dalla scala
b. ampliamento in linea con altezza differenziata (ad un solo livello) con la stessa larghezza del corpo di fabbrica esistente e copertura a capanna, con esclusione del lato eventualmente occupato dalla scala
c. ampliamento laterale con prolungamento della copertura per l'intera lunghezza del corpo di fabbrica esistente, con esclusione dei lati eventualmente occupati dalla scala
d. ampliamento laterale con altezza differenziata (inferiore rispetto al fabbricato esistente) per l'intera lunghezza del corpo di fabbrica esistente, con copertura a falda unica, con esclusione dei lati eventualmente occupati dalla scala.

Tale intervento è condizionato alla contestuale rimozione di eventuali superfetazioni e manufatti precari ed incongrui. Non è ammesso nel caso che nella pertinenza siano stati già realizzati interventi di trasformazione dei volumi secondari che abbiano determinato incremento delle superfici utili complessive.
Non è comunque consentito:

- l'inserimento di balconi o di pensiline
- l'aggiunta di tettoie
- l'impiego di aperture di forme e caratteristiche diverse da quelle tradizionali sopra descritte
- la realizzazione di terrazze a tasca
- l'aggiunta di nuovi corpi scala esterni
- la chiusura delle scale – anche con infissi - o la realizzazione di una loggia in corrispondenza dell'ingresso al primo piano.

Eventuali portici potranno essere realizzati esclusivamente con aggiunte ad un solo livello e su un solo lato, con profondità non superiore a 2 ml. La realizzazione di portici con profondità superiore a 2 ml., determinando incremento di SUL, è ammissibile nell'ambito degli interventi di ampliamento sopra descritti; in tale caso ai fini del computo della SUL si considera la sola parte eccedente la misura indicata.

Edifici secondari
Sono sempre ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).
Gli annessi per il ricovero degli animali o altri annessi e manufatti privi di valore – ad eccezione del forno, se non accorpato ad altro annesso – possono essere demoliti e ricomposti con diversa sagoma e collocazione nel resede, anche aggregati, purché non in adiacenza all'edificio principale e sempre con destinazione a spazi accessori alla residenza; in tal caso è consentito l'eventuale incremento dell'altezza fino ad un massimo di 2,20 ml.
L'intervento può essere consentito solo se non sono stati realizzati o se non vengono contestualmente realizzati gli interventi pertinenziali previsti dalla ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) ed è condizionato alla contestuale rimozione di eventuali superfetazioni e manufatti precari ed incongrui.

ST.b Podere Ente Maremma
Nei casi riconducibili alla variante alla configurazione tipica sopra descritta nella quale l'edificio principale non ha scala esterna e al volume a due piani è giustapposto in linea lungo l'asse maggiore un annesso ad un solo livello valgono le regole stabilite per il tipo a, con esclusione di quanto riferito alla modifica del corpo scale esterno.
Resta confermato il divieto di aggiunta di nuovi corpi scala esterni.

ST.c Podere Ente Maremma
Nei casi riconducibili alla variante alla configurazione tipica sopra descritta nella quale l'edificio principale è caratterizzato da dimensioni significativamente superiori (modulo "doppio") valgono le regole stabilite per il tipo a, ma l'ampliamento una tantum consentito non potrà superare 30 mq.

Fattibilità:

	fattibilità geologica			fattibilità idraulica		
	G.2	G.3	G.4	I.1-I.2	I.3	I.4
ST.a	2	3	non fattibile[1]	1	non fattibile[2]	non fattibile[3]
ST.b	2	3	non fattibile[1]	1	non fattibile[2]	non fattibile[3]
ST.c	2	3	non fattibile[1]	1	non fattibile[2]	non fattibile[3]

[1] Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 13 comma 7 lett. a, b, c, d delle Norme del PAI.

[2] Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 6 comma 10 delle Norme del PAI.

[3] Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 5 comma 10 delle Norme del PAI.

Parte III TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

Titolo X Aree di trasformazione

Art. 102 Disciplina generale delle aree di trasformazione

1. La disciplina specifica di ciascuna area di trasformazione è riportata ai successivi articoli, nei quali sono definiti il dimensionamento per gli interventi privati e per gli spazi pubblici, gli obiettivi, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti in particolare per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale.

   Tutti gli interventi dovranno inoltre rispettare le prescrizioni ed i criteri seguenti quali misure di mitigazione degli impatti ambientali:

   - perseguire il massimo risparmio energetico attraverso la scelta dell'orientamento opportuno, di sistemi passivi e di sistemi di ombreggiamento;

   - nel caso di opere di demolizione, massimizzare il recupero dei materiali inerti derivanti;

   - adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;

   - utilizzare nelle sistemazioni esterne vegetazione autoctona a bassa esigenza idrica;

   - organizzare la vegetazione arborea ed arbustiva in coerenza e continuità con il contesto, in particolare nelle situazioni di margine, delineando il passaggio tra campagna ed area urbana.

2. Gli interventi nelle aree di trasformazione identificate dal piano sono subordinati alla redazione di Piano Attuativo (PA) esteso ad una o più Unità Minime di Intervento (UMI), laddove previste dalle presenti Norme oppure a Progetto Unitario Convenzionato (IC). Fino alla loro eventuale approvazione sugli edifici ed aree libere esistenti sono consentiti esclusivamente interventi edilizi fino alla manutenzione straordinaria.
3. Le opere di urbanizzazione sono quelle prescritte dal presente PO e sono a totale carico dei soggetti proponenti, senza che possano essere trasferite o monetizzate. La convenzione può stabilire quali siano le opere di urbanizzazione primaria che non vengono cedute, ma di cui sia garantito l'uso pubblico, con impegno dei privati alla gestione ed alla manutenzione delle stesse.
4. La progettazione degli spazi pubblici o di uso pubblico e per le attività di servizio pubbliche o di uso pubblico dovrà rispettare i criteri e le regole definiti all'art. 65 delle presenti Norme.

Art. 103 Disciplina della perequazione per PA e IC

1. Il presente PO per le aree di trasformazione PA e IC prevede di utilizzare la perequazione urbanistica come strumento di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione.
2. All'interno dei Piani urbanistici Attuativi (PA) o Progetti Unitari Convenzionati (IC), gli interventi si attuano attraverso Comparti di Attuazione o Unità minime di intervento (UMI). I Comparti di attuazione comprendono, oltre alle aree di edificazione di progetto, anche le aree da cedere al Comune e/o da destinare alla realizzazione delle dotazioni territoriali per spazi pubblici o attività collettive o opere pubbliche, nonché quelle assoggettate ad uso pubblico.
3. Nelle aree PA ed IC, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, sono ripartiti nella stessa misura proporzionale:

   a) le quantità di SUL relative alle singole funzioni previste;

   b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il PO prescrive come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi;

   c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica, quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico;

d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;

e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il PO prescrive come condizione obbligatoria.

4. L'attuazione degli interventi nelle aree soggette a PA e IC è comunque condizionata alla disponibilità del certificato del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti solidi e della adduzione di gas. In caso di necessità di potenziamento della rete, i lavori occorrenti sono a carico del soggetto attuatore dell'intervento edilizio e devono essere realizzati contestualmente all'esecuzione dell'opera.
5. Al termine quinquennale di validità del PO le aree di trasformazione assoggettate a PA e IC in esso previste e non pervenute al convenzionamento perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, senza necessità di ulteriori, specifici provvedimenti.
6. Nelle aree di trasformazione soggette a PA a destinazione residenziale previste dal PO la capacità edificatoria può essere incrementata fino ad un massimo del 10% in uno dei seguenti modi:

   - realizzazione aggiuntiva di alloggi in affitto convenzionato con il Comune per un periodo non inferiore a 10 anni o di Edilizia Economica e Popolare;

   - trasferimento di crediti edilizi acquisiti tramite previa o contestuale demolizione di manufatti incongrui e/o fatiscenti (cioè edifici privi di valore architettonico o storico-documentale, non coerenti con il contesto per tipologia e/o materiali costitutivi), purché autorizzati o comunque risultanti legittimi da atti pubblici, presenti nel territorio rurale e ripristino dello stato dei luoghi nelle aree cedenti la capacità edificatoria; per gli annessi agricoli è richiesta la preventiva deruralizzazione;
   l'entità dei crediti edilizi riconosciuti è definita sulla base del seguente rapporto con la SUL dei manufatti oggetto di demolizione senza ricostruzione:

fino a 100 mq.	100%
da 100 mq. a 500 mq.	riduzione del 30%
oltre 500 mq.	riduzione del 50%.

   In entrambi i casi anche il dimensionamento delle opere ed attrezzature pubbliche da realizzare dovrà essere incrementato proporzionalmente all'aumento di Superficie Utile Lorda.

Art. 104 Regole grafiche per i progetti

1. Le regole per l'attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nelle Tavole del PO attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione.
2. Tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e - fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo e del criterio generale di definire un'organizzazione interna volta a garantire il minor consumo di suolo e la maggiore coerenza con le caratteristiche del contesto - possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei relativi progetti unitari convenzionati o strumenti attuativi al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini, entro i limiti stabiliti dal presente articolo.

   Alle indicazioni grafiche, in coerenza con le disposizioni specifiche per ciascuna area di trasformazione, si dovrà comunque fare riferimento per la definizione progettuale delle opere ed attrezzature pubbliche da realizzare e per l'individuazione delle aree da cedere.

   Nella definizione dei servizi e degli spazi di uso pubblico si dovranno in ogni caso rispettare le regole ed i criteri per la progettazione degli spazi per le attività di servizio individuati all'art. 65 delle presenti Norme e le indicazioni per gli spazi di uso pubblico riportate per ciascun sottosistema o ambito.
3. Viabilità

   Le aree indicate come viabilità corrispondono alla rete infrastrutturale di servizio ai comparti e/o di completamento/adeguamento della rete viaria esistente. Fatto salvo quanto eventualmente definito per le specifiche aree di trasformazione, sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione.

   I nuovi tracciati viari, così come la riconfigurazione di quelli esistenti, fermo restando il rispetto delle normative sovraordinate vigenti, dovranno essere progettati in modo da garantire adeguate prestazioni per ciascuna delle componenti di traffico ammesse; in tutti i casi essi dovranno essere caratterizzati da una carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia ed intersezioni a raso.

In tutte le nuove strade urbane e di servizio ai comparti, in particolare, dovrà essere prevista la presenza del marciapiede su entrambi i lati; il marciapiede non potrà avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovrà essere realizzato nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche.

Le nuove strade dovranno di norma essere corredate da alberature e/o altri elementi vegetazionali.

4. Parcheggi

   Le aree indicate come parcheggi individuano gli spazi di sosta a raso per i veicoli, comprese le aree destinate a parcheggio pubblico richieste quali standard urbanistici. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

5. Verde

   Le aree indicate come verde individuano i giardini, gli spazi di gioco, le aree attrezzate e gli impianti sportivi all'aperto, il verde di ambientazione e di mitigazione, comprese le aree destinate a verde richieste quali standard urbanistici; parte di esse può essere di proprietà privata ma comunque sistemata a verde, libera da edifici e manufatti. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

6. Servizi

   Le aree indicate come servizi comprendono le superfici destinate alle strutture di servizio. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

Art. 105 Dimensionamento del PO

1. Il dimensionamento è articolato con riferimento ai sottosistemi insediativi integrati del Piano Strutturale, che corrispondono alle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e che individuano ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 il territorio urbanizzato, ed al territorio comunale esterno a tali sottosistemi – cioè il territorio rurale - considerato nel suo insieme.
2. Il dimensionamento del Piano Operativo, stabilito sulla base del quadro previsionale strategico quinquennale, è stabilito con i seguenti criteri:
   - non concorrono al dimensionamento gli interventi posti all'interno del limite del territorio urbanizzato, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni delle risorse, come le ristrutturazioni edilizie, i cambi di destinazione d'uso e gli ampliamenti edilizi;
   - concorrono al dimensionamento gli interventi di nuova edificazione di completamento e saturazione, le riqualificazioni insediative e le ristrutturazioni urbanistiche, per le quote di SUL interessate da mutamento d'uso, e le nuove edificazioni da realizzarsi tramite strumento attuativo o progetto unitario convenzionato;
     sono comprese le quantità previste dai Piani Attuativi del PRG vigente approvati e confermati dal PO.

   Non sono computati i posti letto per le attività agrituristiche e la funzione agricola in genere; le strutture extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione sono comprese nel dimensionamento residenziale.
3. Nelle seguenti tabelle:
   - il dimensionamento residenziale comprende le attività commerciali di vicinato;
   - il dimensionamento per le attività industriali ed artigianali comprende la destinazione ad attività commerciali all'ingrosso ed eventuali attività commerciali di vicinato previste nei nuovi insediamenti nelle Zone produttive U3;
   - nel territorio rurale il dimensionamento delle attività ricettive comprende le attività turistico ricettive integrative all'attività agricola e quelle da riconversione di strutture rurali dismesse non riferite ad aziende agricole;
   - all'interno di ciascun sottosistema insediativo (UTOE) il trasferimento di quantità in progetto dal dimensionamento per le attività turistico-ricettive a quello per attività direzionali e di servizio, previsto

dal Piano Strutturale, è esplicitato in riferimento alle singole aree di trasformazione ai successivi Capi I e II.

INS 1 · Scansano capoluogo						
dimensionamento	Piano Strutturale	Piano Operativo				residuo
quantità in progetto	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	progetti unitari convenzionati	piani attuativi	piani attuativi confermati	totale	
residenza (mq. SUL)	20.000	480	2.000	0	2.480	17.520
industria e artigianato (mq. SUL)	25.000	0	4.000	0	4.000	21.000
commerciale (mq. SUL)	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio (mq. SUL)	6.700	2.700	0	0	2.700	4.000
attività ricettive (mq. SUL)	4.170	3.000	0	0	3.000	1.170

INS 2 · Colacchie nord (Bivio Montorgiali, Montorgiali, Pancole, Preselle)						
dimensionamento	Piano Strutturale	Piano Operativo				residuo
quantità in progetto	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	progetti unitari convenzionati	piani attuativi	piani attuativi confermati	totale	
residenza (mq. SUL)	9.340	380	1.900	670	2.950	6.390
industria e artigianato (mq. SUL)	20.000	0	3.200	0	3.200	16.800
commerciale (mq. SUL)	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio (mq. SUL)	1.000	0	0	0	0	1.000
attività ricettive (mq. SUL)	1.330	0	0	0	0	1.330

INS 3 · Trasubbie (Polveraia, Baccinello)						
dimensionamento	Piano Strutturale	Piano Operativo				residuo
quantità in progetto	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	progetti unitari convenzionati	piani attuativi	piani attuativi confermati	totale	
residenza (mq. SUL)	3.500	540	1.200	0	1.740	1.760
industria e artigianato (mq. SUL)	0	0	0	0	0	0
commerciale (mq. SUL)	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio (mq. SUL)	400	0	0	0	0	400
attività ricettive (mq. SUL)	1.670	0	0	0	0	1.670

INS 4 · Amiatese (Poggioferro, Murci)						
dimensionamento	Piano Strutturale	Piano Operativo				residuo
quantità in progetto	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	progetti unitari convenzionati	piani attuativi	piani attuativi confermati	totale	
residenza (mq. SUL)	3.330	0	0	0	0	3.330
industria e artigianato (mq. SUL)	0	0	0	0	0	0
commerciale (mq. SUL)	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio (mq. SUL)	0	0	0	0	0	0
attività ricettive (mq. SUL)	1.330	0	0	0	0	1.330

INS 5 · Albegnese (Pomonte)						
dimensionamento	Piano Strutturale	Piano Operativo				residuo
quantità in progetto	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	progetti unitari convenzionati	piani attuativi	piani attuativi confermati	totale	
residenza (mq. SUL)	2.000	0	0	0	0	2.000
industria e artigianato (mq. SUL)	5.000	3.050	0	0	3.050	1.950
commerciale (mq. SUL)	1.070	0	0	0	0	1.070
direzionale e di servizio (mq. SUL)	400	0	0	0	0	400
attività ricettive (mq. SUL)	0	0	0	0	0	0

INS 6 · Cerreto Piano						
dimensionamento	Piano Strutturale	Piano Operativo				residuo
quantità in progetto	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	progetti unitari convenzionati	piani attuativi	piani attuativi confermati	totale	
residenza (mq. SUL)	4.330	0	4.330	0	4.330	0
industria e artigianato (mq. SUL)	0	0	0	0	0	0
commerciale (mq. SUL)	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio (mq. SUL)	1.000	0	1.000	0	1.000	0
attività ricettive (mq. SUL)	5.330	0	5.330	0	5.330	0

Territorio rurale						
dimensionamento	Piano Strutturale	Piano Operativo				residuo
quantità in progetto		progetti unitari convenzionati	piani attuativi	piani attuativi confermati	totale	
attività ricettive (mq. SUL)	11.000	0	1.670	0	1.670	9.330

Totale						
dimensionamento	Piano Strutturale	Piano Operativo				residuo
quantità in progetto	nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica	progetti unitari convenzionati	piani attuativi	piani attuativi confermati	totale	nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica
residenza (mq. SUL)	42.500	1.400	9.430	670	11.500	31.000
industria e artigianato (mq. SUL)	50.000	3.050	7.200	0	10.250	39.750
commerciale (mq. SUL)	1.070	0	0	0	0	1.070
direzionale e di servizio (mq. SUL)	9.500	2.700	1.000	0	3.700	5.800
attività ricettive (mq. SUL)	24.830	3.000	7.000	0	10.000	14.830

Capo I Progetti Unitari Convenzionati

Art. 106 Disciplina generale per i Progetti Unitari Convenzionati

1. Il Progetto Unitario Convenzionato costituisce una forma particolare di intervento diretto che comporta l'assunzione di specifici obblighi da parte del richiedente, che subordinano il rilascio del titolo abilitativo alla stipula di apposita convenzione ed alla redazione di un progetto unitario esteso all'intera area.
2. In sede di elaborazione del progetto unitario qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.
3. La convenzione potrà riguardare:
   - la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione;
   - la cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;
   - l'esecuzione di opere di interesse pubblico;
   - la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;
   - l'eventuale monetizzazione delle aree a standard richieste.
4. Il Piano Operativo si attua attraverso intervento diretto convenzionato dove previsto dalle presenti Norme o su richiesta dell'Amministrazione Comunale per la rilevanza degli interventi o per l'opportunità di inquadrarli o coordinarli in un contesto ampio.

Art. 107 Progetti unitari convenzionati nel sottosistema insediativo (UTOE) INS 1 · Scansano capoluogo

1. IC1.1 località Le Valentine, Provinciale n. 159 Scansanese-Strada della Civitella-Strada dei Gaggioli, a Scansano

completamento del complesso turistico-ricettivo (Case e Appartamenti per Vacanze) e cambio d'uso a titolo oneroso dell'insieme delle unità immobiliari esistenti

destinazione d'uso: Residenza, Attività turistico-ricettive (Case e Appartamenti per Vacanze)

area di intervento (ST): 59.736 mq.

SUL massima: - numero alloggi massimo: 30

numero piani massimo: - Rapporto di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche: L'intervento è subordinato alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione originariamente previste dal Piano Attuativo (strade di lottizzazione, depuratore…); è

compreso l’adeguamento dell’innesto della Strada della Civitella sulla Provinciale, con realizzazione di un’intersezione adeguata ai flussi determinati dagli interventi IC1.01 e IC1.02.

disposizioni specifiche: Per gli edifici esistenti sono previsti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo a (ri-a).

Dovranno essere previste aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta dei rifiuti prodotti differenziata e non.

fattibilità:

F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli)

L'attuazione è subordinata all'esecuzione in fase di progetto unitario convenzionato di adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi del D.M. 14/01/2008, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Le indagini geologico-tecniche sono mirate alla ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO, che sarà definito attraverso un rilevamento geologico, prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell’intervento. Il modello geologico e geotecnico ricostruito, deve essere in grado di realizzare eventuali verifiche sulla stabilità del versante che si rendessero necessarie.

F1I (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni)

Non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Non esistono fossi che possono interferire con l’intervento previsto.

F2s (fattibilità sismica con normali vincoli)

Considerando la HVSR_S_6, considerando gli affioramenti lapidei arenacei rilevati ed il pozzo P20, vista la presenza di terreni con basso contrasto di impedenza sismica (Rapporto Impedenza RI<2), pur ricadendo in una zona suscettibile di amplificazioni locali (MOPS), non vengono date prescrizioni sulla fattibilità sismica.

2. ***IC1.2 località Le Valentine, Provinciale n. 159 Scansanese-Strada della Civitella-Strada dei Gaggioli, a Scansano***

realizzazione di un nuovo insediamento specialistico

destinazione d’uso: Attività turistico-ricettive (Residenza Turistico-Alberghiera) e/o Attività direzionali e di servizio (limitatamente a centri fitness e benessere, centri sportivi, case di cura, servizi per l’assistenza socio-sanitaria), Attività commerciali al dettaglio (limitatamente alle attività di somministrazione di alimenti e bevande)

area di intervento (ST): 42.464 mq.

SUL massima: 3.000 mq., compreso l’eventuale recupero delle strutture edificate esistenti esclusivamente nel caso in cui il nuovo insediamento sia destinato integralmente a strutture socio-sanitarie è prevista una premialità per una SUL aggiuntiva di 2.700 mq.

numero alloggi massimo: sono ammessi un’abitazione per il custode e spazi a disposizione del personale addetto alle attività di servizio per le mansioni che richiedono una presenza continua, da computare nella SUL massima e comunque per una percentuale non superiore al 10% della SUL totale;

numero piani massimo: 2 Rapporto di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche: Adeguamento della Strada della Civitella, oltre alla realizzazione di dotazioni standard nella misura di 1 mq. ogni 3,4 mq. di SUL per verde (Sv) e di 1 mq. ogni 3,4 mq. di SUL per parcheggi (Sp).

disposizioni specifiche: Il nuovo complesso potrà essere realizzato attraverso il completamento e l’integrazione delle strutture edificate esistenti oppure, previa loro demolizione, con interventi di nuova edificazione. Per la depurazione è consentita la realizzazione di un impianto autonomo entro l’ambito di pertinenza individuato o il potenziamento dell’impianto previsto per l’intervento IC1.01.

Il progetto di dettaglio dovrà essere definito sulla base di uno studio di inserimento paesaggistico planoaltimetrico, anche per quanto riguarda le sistemazioni esterne.

Dovranno essere previste aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta dei rifiuti prodotti differenziata e non.

fattibilità:

F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli)

L'attuazione è subordinata all'esecuzione in fase di progetto unitario convenzionato di adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi del D.M. 14/01/2008, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Le indagini geologico-tecniche sono mirate alla ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO, che sarà definito attraverso un rilevamento geologico, prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell'intervento. Il modello geologico e geotecnico ricostruito, deve essere in grado di realizzare eventuali verifiche sulla stabilità del versante che si rendessero necessarie.

F1I (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni)

Non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Non esistono fossi che possono interferire con l'intervento previsto.

F2s (fattibilità sismica con normali vincoli)

Considerando la HVSR_S_6, considerando gli affioramenti lapidei arenacei rilevati ed il pozzo P20, vista la presenza di terreni con basso contrasto di impedenza sismica (Rapporto Impedenza RI<2), pur ricadendo in una zona suscettibile di amplificazioni locali (MOPS), non vengono date prescrizioni sulla fattibilità sismica.

3. ***IC1.3 località Croce del Galletto, Strada Saragiolo, a Scansano***

ampliamento di complesso edificato esistente (addizione volumetrica, demolizione e ricostruzione)

destinazione d'uso: Attività industriali ed artigianali; è ammessa la realizzazione di locali destinati a foresteria per un massimo di 6 posti letto;

area di intervento (ST): 26.036 mq.

numero alloggi massimo: un alloggio per il custode

altezza massima: 10,50 ml. (entro tale altezza potranno essere realizzati uno o due livelli)

Rapporto di Copertura massimo: 0,60

opere ed attrezzature pubbliche: riqualificazione del parcheggio pubblico a servizio degli impianti sportivi, con sistemazione della pavimentazione e piantumazione di alberature e/o siepi.

disposizioni specifiche:
Le attività produttive che comportano emissioni inquinanti (aria, rumore) sono subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria e del clima acustico, nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento.

Dovranno inoltre essere valutate la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

La nuova illuminazione degli spazi esterni collettivi dovrà essere realizzata con sistemi a basso consumo energetico e con corpi illuminanti schermati verso l'alto.

Le superfici impermeabili degli spazi carrabili dovranno essere dotate di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia.

Per i prelievi d'acqua ai fini produttivi deve essere previsto un sistema di approvvigionamento idrico alternativo favorendo il ricorso alle acque sotterranee di qualità meno pregiata di quelle destinate al consumo umano.

Dovranno essere predisposti opportuni elementi vegetazionali di filtro verso le aree esterne.

fattibilità:

F3g (fattibilità geomorfologica condizionata)

Sono necessari approfondimenti di indagine da svolgersi in fase di progetto unitario convenzionato. Sono richieste adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi dell'art. 14 comma 2 e 3 delle Norme del P.A.I. del Bacino Ombrone e del D.M. 14/01/2008, rimanendo comunque sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 14 comma 8, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei

terreni. Sarà necessaria un’analisi di stabilità analitica del versante di dettaglio ed indagini specifiche di sito. Le verifiche di stabilità del versante dovranno essere condotte sul modello geologico e geotecnico dei terreni, realizzato sulla base di un rilievo topografico, a curve di livello, con equidistanza di 2 ml. o più di dettaglio. Le sezioni di verifica dovranno mettere in evidenza la G.3 in corrispondenza della scarpata che propende verso il Fosso Saragiolo. Per indagini specifiche di sito si intendono indagini per la caratterizzazione geologica (MODELLO GEOLOGICO) e geotecnica dei terreni, che devono essere basate su dati tecnico-geologici propri del sito dove è previsto l'intervento. Tali dati tecnici, dovranno essere ricavati attraverso un accurato rilievo geologico dell’area di intervento (scala 1:10.000 o più di dettaglio), prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici a carotaggio continuo, in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell’intervento.

F1I (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni)

Non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Il Fosso Saragiolo non interferirà con l’intervento previsto almeno per quanto riguarda l’aspetto idraulico.

F2s (fattibilità sismica con normali vincoli)

Considerando la MW4, la HVSR_S_5, la stratigrafia dei pozzi P17 e P18, considerando gli affioramenti lapidei arenacei rilevati con giacitura SO a reggipoggio, vista la presenza di terreni con basso contrasto di impedenza sismica (Rapporto Impedenza RI<2), pur ricadendo in una zona suscettibile di amplificazioni locali (MOPS), non vengono date prescrizioni sulla fattibilità sismica.

4. ***IC1.4 via Gioacchino Rossini a Scansano***

nuova edificazione

destinazione d’uso: Residenza

area di intervento (ST): 774 mq.

SUL massima: 240 mq. numero alloggi massimo: 4

numero piani massimo: 3 Rapporto di Copertura massimo: 0,3

opere ed attrezzature pubbliche: Realizzazione di parcheggio pubblico (Sp) di superficie non inferiore a 170 mq. e di marciapiede lungo via Rossini

disposizioni specifiche: Mantenimento delle alberature presenti lungo la strada;

È richiesto il parere preventivo da parte della Azienda Sanitaria Locale competente in merito alla compatibilità dell’intervento, che ricade in parte all’interno della fascia di rispetto cimiteriale.

fattibilità:

F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli)

L'attuazione è subordinata all'esecuzione in fase di progetto unitario convenzionato di adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi del D.M. 14/01/2008, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Le indagini geologico-tecniche sono mirate alla ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO, che sarà definito attraverso un rilevamento geologico, prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell’intervento. Il modello geologico e geotecnico ricostruito deve essere in grado di realizzare eventuali verifiche sulla stabilità del versante che si rendessero necessarie.

F1I (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni)

Non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Non esistono fossi che possono interferire con l’intervento previsto.

F2s (fattibilità sismica con normali vincoli)

Considerando i profili a rifrazione SR7 e SR8, la HVSR_S_2 e la HVSR_S_3, considerando gli affioramenti lapidei arenacei rilevati con giacitura SO a reggipoggio, vista la presenza di terreni con basso contrasto di impedenza sismica (Rapporto Impedenza RI<2), pur ricadendo in una zona suscettibile di amplificazioni locali (MOPS), non vengono date prescrizioni sulla fattibilità sismica.

5. ***IC1.5 via Giuseppe Verdi, via del Camparello a Scansano***

nuova edificazione

destinazione d’uso: Residenza

area di intervento (ST): 1.052 mq.

SUL massima: 240 mq. numero alloggi massimo: 4

numero piani massimo: 2 Rapporto di Copertura massimo: 0,3

opere ed attrezzature pubbliche: Realizzazione di parcheggio pubblico (Sp) di superficie non inferiore a 170 mq. e di marciapiede lungo via Verdi

disposizioni specifiche: Accesso al lotto da via Verdi;

fattibilità:

F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli)

L'attuazione è subordinata all'esecuzione in fase di progetto unitario convenzionato di adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi del D.M. 14/01/2008, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Le indagini geologico-tecniche sono mirate alla ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO, che sarà definito attraverso un rilevamento geologico, prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell’intervento. Il modello geologico e geotecnico ricostruito deve essere in grado di realizzare eventuali verifiche sulla stabilità del versante che si rendessero necessarie.

F1I (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni)

Non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Non esistono fossi che possono interferire con l’intervento previsto.

F2s (fattibilità sismica con normali vincoli)

Considerando i profili a rifrazione SR7 e SR8, la HVSR_S_2 e la HVSR_S_3, considerando gli affioramenti lapidei arenacei rilevati con giacitura SO a reggipoggio, vista la presenza di terreni con basso contrasto di impedenza sismica (Rapporto Impedenza RI<2), pur ricadendo in una zona suscettibile di amplificazioni locali (MOPS), non vengono date prescrizioni sulla fattibilità sismica.

Art. 108 Progetti unitari convenzionati nel sottosistema insediativo (UTOE) INS 2 · Colacchie nord (Bivio Montorgiali, Montorgiali, Pancole, Preselle)

1. IC2A.1 via interna Provinciale n. 159 Scansanese a Pancole

nuova edificazione

destinazione d’uso: Residenza

area di intervento (ST): 2.216 mq.

SUL massima: 220 mq. numero alloggi massimo: 2

numero piani massimo: 2 Rapporto di Copertura massimo: 0,3

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione della viabilità pubblica di accesso e di parcheggio pubblico (Sp) di superficie non inferiore a 160 mq.

disposizioni specifiche: -

fattibilità:

F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli)

L'attuazione è subordinata all'esecuzione in fase di progetto unitario convenzionato di adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi del D.M. 14/01/2008, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Le indagini geologico-tecniche sono mirate alla ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO, che sarà definito attraverso un rilevamento geologico, prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell’intervento. Il modello geologico e geotecnico ricostruito deve essere in grado di realizzare eventuali verifiche sulla stabilità del versante che si rendessero necessarie.

F1I (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni)

Non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Non esistono fossi che possono interferire con l'intervento previsto.

F2s (fattibilità sismica con normali vincoli)

Considerando i pozzi presenti nell'abitato di Pancole, la HVSR_PA_4, considerando gli affioramenti lapidei arenacei rilevati, vista la presenza di terreni con basso contrasto di impedenza sismica (Rapporto Impedenza RI<2), pur ricadendo in una zona suscettibile di amplificazioni locali (MOPS), non vengono date prescrizioni sulla fattibilità sismica.

2. ***IC2B.1 via interna Provinciale n. 159 Scansanese a Bivio Montorgiali***

nuova edificazione

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 1.025 mq.

SUL massima: 160 mq. numero alloggi massimo: 2

numero piani massimo: 2 Rapporto di Copertura massimo: 0,3

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione di parcheggio pubblico (Sp) di superficie non inferiore a 120 mq.; qualora la realizzazione all'interno dell'area di intervento non sia tecnicamente possibile o sia dimostrabile la palese ed oggettiva migliore collocazione del parcheggio esternamente a tale ambito, è ammessa la localizzazione su altre aree destinate dal Piano Operativo a standard oppure a viabilità, purché sempre nell'area urbana di Bivio Montorgiali;

disposizioni specifiche: mantenimento del muro di contenimento in pietra nella parte a valle del lotto; accesso carrabile e al parcheggio lungo la Strada di Terranera in corrispondenza del margine sud del lotto, dove il muro a secco in pietra è interrotto per l'attuale ingresso all'area;

fattibilità:

F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli)

L'attuazione è subordinata all'esecuzione in fase di progetto unitario convenzionato di adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi del D.M. 14/01/2008, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Le indagini geologico-tecniche sono mirate alla ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO, che sarà definito attraverso un rilevamento geologico, prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell'intervento. Il modello geologico e geotecnico ricostruito, deve essere in grado di realizzare eventuali verifiche sulla stabilità del versante che si rendessero necessarie.

F1l (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni)

Non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Non esistono fossi che possono interferire con l'intervento previsto.

F3s (fattibilità sismica condizionata)

Per gli interventi ricadenti nel buffer del contatto tra litologie con caratteristiche meccaniche differenti, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, sono valutati i seguenti aspetti: deve essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (sondaggi a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.

Art. 109 Progetti unitari convenzionati nel sottosistema insediativo (UTOE) INS 3 · Trasubbie (Polveraia, Baccinello)

1. ***IC3A.1 via interna Provinciale n. 39 a Polveraia***

nuova edificazione a completamento della lottizzazione

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 1.940 mq.

SUL massima: 300 mq. numero alloggi massimo: 3

numero piani massimo: 2 Rapporto di Copertura massimo: 0,35

opere ed attrezzature pubbliche: adeguamento delle opere di urbanizzazione

disposizioni specifiche: -

fattibilità:

F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli)

L'attuazione è subordinata all'esecuzione in fase di progetto unitario convenzionato di adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi del D.M. 14/01/2008, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Le indagini geologico-tecniche sono mirate alla ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO, che sarà definito attraverso un rilevamento geologico, prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell'intervento. Il modello geologico e geotecnico ricostruito, deve essere in grado di realizzare eventuali verifiche sulla stabilità del versante che si rendessero necessarie.

F1l (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni)

Non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Non esistono fossi che possono interferire con l'intervento previsto.

F3s (fattibilità sismica condizionata)

Per gli interventi ricadenti nel buffer del contatto tra litologie con caratteristiche meccaniche differenti, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, sono valutati i seguenti aspetti: deve essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (sondaggi a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.

2. ***IC3B.1 via interna Strada delle Miniere a Baccinello***

nuova edificazione

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 1.607 mq.

SUL massima: 240 mq. numero alloggi massimo: 3

numero piani massimo: 2 Rapporto di Copertura massimo: 0,35

opere ed attrezzature pubbliche: adeguamento e completamento della viabilità pubblica e realizzazione di parcheggio pubblico (Sp) di superficie non inferiore a 170 mq.

disposizioni specifiche: -

fattibilità:

F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli)

L'attuazione è subordinata all'esecuzione in fase di progetto unitario convenzionato di adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi del D.M. 14/01/2008, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Le indagini geologico-tecniche sono mirate alla ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO, che sarà definito attraverso un rilevamento geologico, prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell'intervento. Il modello geologico e geotecnico ricostruito, deve essere in grado di realizzare eventuali verifiche sulla stabilità del versante che si rendessero necessarie.

F1l (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni)

Non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Non esistono fossi che possono interferire con l'intervento previsto.

F3s (fattibilità sismica condizionata)

Vista la presenza di un contatto tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, vista la HVSR_B_2, in sede di predisposizione dei progetti edilizi sono valutati i seguenti aspetti: deve essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che

definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti al contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che la ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.

3. ***IC3B.2 Strada delle Miniere a Baccinello***

riqualificazione (riassetto della viabilità e realizzazione di spazi accessori)

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 8.889 mq.

SUL massima: - numero alloggi massimo: -

numero piani massimo: - Rapporto di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche: -

disposizioni specifiche: L'intervento consiste nella realizzazione di una nuova viabilità di servizio al fabbricato esistente e di spazi di sosta da rilocalizzare a sud ed in modo da individuare adeguati spazi di pertinenza privati adiacenti all'edificio; negli spazi di pertinenza è ammessa la realizzazione di superfici accessorie alla residenza nella misura massima di 20 mq. per ciascuna unità immobiliare, da realizzare secondo un progetto unitario che ne definisca materiali e regole di allineamento.
Per l'edificio principale esistente sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia di tipo a (ri-a).

fattibilità:

F3g (fattibilità geomorfologica condizionata)

Sono necessari approfondimenti di indagine da svolgersi in fase di progetto unitario convenzionato. Sono richieste adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi dell'art. 14 comma 2 e 3 delle Norme del P.A.I. del Bacino Ombrone e del D.M. 14/01/2008, rimanendo comunque sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 14 comma 8, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Sarà necessaria un'analisi di stabilità analitica del versante di dettaglio ed indagini specifiche di sito. Le verifiche di stabilità del versante dovranno essere condotte sul modello geologico e geotecnico dei terreni, realizzato sulla base di un rilievo topografico, a curve di livello, con equidistanza di 2 ml. o più di dettaglio. Le sezioni di verifica dovranno mettere in evidenza la G.3 in corrispondenza della scarpata "lato monte" dell'intervento. Per indagini specifiche di sito si intendono indagini per la caratterizzazione geologica (MODELLO GEOLOGICO) e geotecnica dei terreni, che devono essere basate su dati tecnico-geologici propri del sito dove è previsto l'intervento. Tali dati tecnici dovranno essere ricavati attraverso un accurato rilievo geologico dell'area di intervento (scala 1:10.000 o più di dettaglio), prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici a carotaggio continuo, in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell'intervento.

F2I (fattibilità idraulica con normali vincoli)

Non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Tuttavia, vista la I.2, dovranno essere considerate tutte quelle opere di regimazione e drenaggio delle acque superficiali.

F3s (fattibilità sismica condizionata)

Vista la presenza di terrazzi alluvionali al contatto con il substrato preneogenico, viste le HVSR_B_1 e HVSR_B_3, vista la presenza di terreni con elevato rapporto di impedenza sismica RI (RI>2), in sede di predisposizione del progetto unitario convenzionato sono valutati i seguenti aspetti: deve essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (sondaggi a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.

4. IC3B.3 Strada delle Miniere a Baccinello

riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'insediamento esistente, con recupero degli edifici produttivi di interesse architettonico e di valore storico-documentale

destinazione d'uso: Attività industriali e artigianali con spazi per esposizione e mostra dei prodotti;
è consentita la Residenza dove già presente all'adozione del Piano Operativo

area di intervento (ST): 6.360 mq.

SUL massima: - numero alloggi massimo: -

numero piani massimo: - Rapporto di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione di parcheggio nella parte a sud della strada, verso il torrente Trasubbie, per il quale deve essere garantito l'uso pubblico (Sp) per una superficie pari a 1.275 mq.
disposizioni specifiche:

per gli edifici 01, 03 e 06 sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo (rc);
per gli edifici 02 e 05 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo a (ri-a);
per l'edificio 04 è prevista la demolizione con ricostruzione di un nuovo volume di pari SUL con caratteristiche morfologiche, tecnologie e materiali compatibili con gli edifici di interesse architettonico e di valore storico-documentale.

La nuova illuminazione degli spazi esterni collettivi dovrà essere realizzata con sistemi a basso consumo energetico e con corpi illuminanti schermati verso l'alto.

Le superfici impermeabili degli spazi carrabili dovranno essere dotate di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia.

Dovranno essere predisposti opportuni elementi vegetazionali di filtro verso le aree esterne.

È comunque richiesta la Valutazione di Incidenza, con riferimento al SIR B22 Torrente Trasubbie, del progetto esecutivo.

fattibilità:

F3g (fattibilità geomorfologica condizionata)

Sono necessari approfondimenti di indagine da svolgersi in fase di progetto unitario convenzionato. Sono richieste adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi dell'art. 14 comma 2 e 3 delle Norme del P.A.I. del Bacino Ombrone e del D.M. 14/01/2008, rimanendo comunque sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 14 comma 8, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Vista la condizione di antropizzazione e di processi di degrado con carattere antropico, visti i terreni con caratteristiche geotecniche scadenti dovute sia alle intercalazioni (coesivi-granulari) con comportamento meccanico diverso sia alla oscillazione della falda durante i periodi di intense precipitazioni alternati a periodi siccitosi, saranno necessarie specifiche analisi su eventuali cedimenti differenziali. Per indagini specifiche di sito si intendono indagini per la caratterizzazione geologica (MODELLO GEOLOGICO) e geotecnica dei terreni, che devono essere basate su dati tecnico-geologici propri del sito dove è previsto l'intervento. Tali dati tecnici dovranno essere ricavati attraverso un

accurato rilievo geologico dell'area di intervento (scala 1:10.000 o più di dettaglio), prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici a carotaggio continuo, in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell'intervento.

F2I (fattibilità idraulica con normali vincoli)

All'esterno delle aree esondabili individuate dallo studio idraulico (PIE, PIME ed eventi con Tr pari a 20 anni), non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Tuttavia, vista la I.2, dovranno essere considerate tutte quelle opere di regimazione e drenaggio delle acque superficiali. Le aree ricadenti in I.4 - PIME con Tr inferiore o uguale a 20 anni non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili alle condizioni di cui all'art. 5, comma 11 lettera c delle Norme del P.A.I. del Bacino Ombrone. Per le aree ricadenti in PIME con Tr inferiore o uguale a 30 anni, in assenza di progetti strutturali specifici atti a ridurre il rischio idraulico ai sensi del punto 3.1 dell'Allegato A, sono consentiti solo gli interventi previsti all'art. 5 delle Norme citate. Per le aree ricadenti in PIE con Tr uguale a 200 anni sono possibili solo gli interventi previsti dall'art. 6 delle Norme citate.

F3s (fattibilità sismica condizionata)

Vista la presenza di terrazzi alluvionali al contatto con il substrato preneogenico, viste le HVSR_B_1, HVSR_B_3 e HVSR_B_6, vista la presenza di terreni con elevato rapporto di impedenza sismica RI (RI>2), in sede di predisposizione del progetto unitario convenzionato sono valutati i seguenti aspetti: deve essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (sondaggi a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.

5. ***IC3B.4 Strada delle Miniere, Provinciale n. 24 Fronzina e via Scuderie a Baccinello***

riorganizzazione degli spazi aperti a margine dell'abitato nella fascia prospettante il torrente Trasubbie ed a cavallo del fosso di Nebbiaia, con individuazione di aree specificamente dedicate agli orti urbani (So)

destinazione d'uso: Attrezzature di servizio pubbliche

area di intervento (ST): 11.566 mq.

SUL massima: - numero alloggi massimo: -

numero piani massimo: - Rapporto di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione di parcheggio pubblico (Sp) di superficie non inferiore a 355 mq. e di giardino pubblico (Sv) di superficie non inferiore a 2.000 mq. lungo via delle Scuderie e realizzazione di orti urbani;

disposizioni specifiche: gli orti urbani potranno essere attrezzati utilizzando piccole strutture removibili con le seguenti dimensioni massime:

resede urbano	Superficie Coperta massima
> 70 mq.	9 mq.
> 150 mq.	12 mq.

le strutture dovranno essere localizzate in prossimità della viabilità pubblica ed allineate; è consentita la realizzazione di manufatti abbinati;

i manufatti dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:

- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione; altezza massima non superiore a 2,20 ml.

- struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui; assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio

- assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo; non è consentita la realizzazione di servizi igienici e non sono consentiti gli allacciamenti alla fognatura pubblica

- assenza di pavimentazioni;

gli interventi sono in ogni caso subordinati alla rimozione di eventuali strutture precarie ed incongrue presenti nei lotti;

lungo il margine verso il torrente dovranno essere utilizzati elementi arborei/arbustivi di specie autoctone proprie del contesto di raccordo con la vegetazione fluviale, mantenendo una fascia di vegetazione ripariale di profondità non inferiore a 5 ml.; per il fosso di Nebbiaia tale fascia minima è pari a 3 ml.; eventuali percorsi per la fruizione delle sponde dovranno utilizzare piste e sentieri già esistenti sui terrazzi fluviali consolidati.

Per gli orti urbani dovrà essere predisposto un apposito regolamento che garantisca l'uso sostenibile delle risorse e promuova le buone pratiche ispirandosi a criteri quali l'utilizzo di metodi di coltivazione biologici o integrati, la gestione razionale dell'acqua, la raccolta differenziata dei rifiuti e la gestione dei rifiuti vegetali (cd. compostaggio), il divieto dell'utilizzo di concimi minerali e pesticidi di sintesi.

È comunque richiesta la verifica e Valutazione di Incidenza, con riferimento al SIR B22 Torrente Trasubbie, del progetto esecutivo.

fattibilità:

F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli)

Per il parcheggio pubblico e per le strutture associate agli orti l'attuazione è subordinata all'esecuzione in fase di progetto unitario convenzionato di adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi del D.M. 14/01/2008, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Le indagini geologico-tecniche sono mirate alla ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO, che sarà definito attraverso un rilevamento geologico, prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell'intervento.

F2I (fattibilità idraulica con normali vincoli)

All'esterno delle superfici comprese tra il ciglio di sponda del Fosso di Nebbiaia ed i 10 ml. della superficie limitrofa (PIME) non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Tuttavia, vista la I.2, dovranno essere considerate tutte quelle opere di regimazione e drenaggio delle acque superficiali.

F2s (fattibilità sismica con normali vincoli)

Per le strutture associate agli orti, vista la presenza di terrazzi alluvionali al contatto con il substrato preneogenico, viste le HVSR_B_1, HVSR_B_3 e HVSR_B_6, anche considerando la presenza di terreni con elevato rapporto di impedenza sismica RI (RI>2), visti i possibili interventi, non vengono date prescrizioni sulla fattibilità sismica.

Art. 110 Progetti unitari convenzionati nel sottosistema insediativo (UTOE) INS 5 · Albegnese (Pomonte)

1. IC5A.1 via della Fattoria a Pomonte

nuova edificazione

destinazione d'uso: Attività industriali e artigianali

area di intervento (ST): 6.041 mq.

SUL massima: 1.800 mq. numero alloggi massimo: -

altezza massima: 10,50 ml. (entro tale altezza potranno essere realizzati uno o due livelli)

Rapporto di Copertura massimo: 0,60

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione di parcheggio pubblico (Sp) di superficie non inferiore a 610 mq.

disposizioni specifiche:

Le attività produttive che comportano emissioni inquinanti (aria, rumore) sono subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria e del clima acustico, nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento.

Dovranno inoltre essere valutate la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

La nuova illuminazione degli spazi esterni collettivi dovrà essere realizzata con sistemi a basso consumo energetico e con corpi illuminanti schermati verso l'alto.

Le superfici impermeabili degli spazi carrabili dovranno essere dotate di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia.

Per i prelievi d'acqua ai fini produttivi deve essere previsto un sistema di approvvigionamento idrico alternativo favorendo il ricorso alle acque sotterranee di qualità meno pregiata di quelle destinate al consumo umano.

Dovranno essere predisposti opportuni elementi vegetazionali di filtro verso le aree esterne, in particolare lungo la viabilità principale.

fattibilità:

F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli)

L'attuazione è subordinata all'esecuzione in fase di progetto unitario convenzionato di adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi del D.M. 14/01/2008, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Le indagini geologico-tecniche sono mirate alla ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO, che sarà definito attraverso un rilevamento geologico, prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell'intervento.

F1I (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni)

Per gli interventi non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Non esistono fossi che possono interferire con gli interventi previsti.

F2s (fattibilità sismica con normali vincoli)

Vista la presenza di terreni con RI<2, visti i possibili interventi, non vengono date prescrizioni sulla fattibilità sismica.

2. ***IC5A.2 via della Fattoria a Pomonte***

nuova edificazione

destinazione d'uso: Attività industriali e artigianali

area di intervento (ST): 4.080 mq.

SUL massima: 1.250 mq. numero alloggi massimo: -

altezza massima: 10,50 ml. (entro tale altezza potranno essere realizzati uno o due livelli)

Rapporto di Copertura massimo: 0,60

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione di parcheggio pubblico (Sp) di superficie non inferiore a 410 mq.

disposizioni specifiche:

Le attività produttive che comportano emissioni inquinanti (aria, rumore) sono subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria e del clima acustico, nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento.

Dovranno inoltre essere valutate la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

La nuova illuminazione degli spazi esterni collettivi dovrà essere realizzata con sistemi a basso consumo energetico e con corpi illuminanti schermati verso l'alto.

Le superfici impermeabili degli spazi carrabili dovranno essere dotate di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia.

Per i prelievi d’acqua ai fini produttivi deve essere previsto un sistema di approvvigionamento idrico alternativo favorendo il ricorso alle acque sotterranee di qualità meno pregiata di quelle destinate al consumo umano.

Dovranno essere predisposti opportuni elementi vegetazionali di filtro verso le aree esterne, in particolare lungo la viabilità principale.

fattibilità:

F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli)

L'attuazione è subordinata all'esecuzione in fase di progetto unitario convenzionato di adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi del D.M. 14/01/2008, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Le indagini geologico-tecniche sono mirate alla ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO, che sarà definito attraverso un rilevamento geologico, prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell’intervento.

F1I (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni)

Per gli interventi non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Non esistono fossi che possono interferire con gli interventi previsti.

F2s (fattibilità sismica con normali vincoli)

Vista la presenza di terreni con RI<2, visti i possibili interventi, non vengono date prescrizioni sulla fattibilità sismica.

Capo II Piani Attuativi

Art. 111 Disciplina generale per i Piani Attuativi

1. I Piani Attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del Piano Operativo ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio e sono obbligatori dove prescritti dalle presenti Norme.
2. I Piani Attuativi previsti dal Piano Operativo sono estesi obbligatoriamente all’intero perimetro individuato sulle Tavole del PO.
3. In sede di elaborazione del progetto del Piano Attuativo qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi l’approvazione del Piano Attuativo comporta la corrispondente rettifica senza che ciò comporti variante al Piano Operativo.
4. Il ricorso alla preventiva pianificazione attuativa, ancorché non previsto dal PO, può essere deciso dai proprietari di terreni edificabili e/o di costruzioni esistenti ovvero dall’Amministrazione Comunale a ragione di esigenze di interesse pubblico urbanistico da motivare, con puntuale riferimento ai principi dell’ordinamento legislativo.
5. Nelle aree in cui l’attuazione del PO è sottoposta a uno dei piani attuativi, una volta completata la procedura dello stesso strumento urbanistico di dettaglio, si procede per intervento diretto, secondo quanto prescritto dalla relativa convenzione.
6. Oltre a quanto già indicato al comma 1 dell’art. 102 delle presenti Norme, tutti gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni ed i criteri seguenti quali misure di mitigazione degli impatti ambientali:

   - prevedere le aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta dei rifiuti prodotti differenziata e non;

   - realizzare la nuova illuminazione degli spazi esterni collettivi con sistemi a basso consumo energetico e con corpi illuminanti schermati verso l’alto.

Art. 112 Piano Attuativo Provinciale n. 159 Scansanese, località Case Santone, a Scansano (PA1.1)

1. Obiettivi: nuova area produttiva per l'insediamento di nuove attività e/o il trasferimento di attività esistenti in aree prevalentemente residenziali
2. Destinazione d'uso: Attività industriali e artigianali.
3. Dimensionamento:

   area di intervento (ST): 15.895 mq.

   SUL massima: 4.000 mq. numero alloggi massimo: -

   numero piani massimo: 2 (altezza massima 10,50 ml.) Rapporto di Copertura massimo: 0,60

   opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

   verde (Sv) e parcheggi (Sp) secondo le quantità previste dalla normativa vigente (superficie complessiva non inferiore a 1.590 mq.); la superficie destinata a parcheggi (Sp) non potrà essere inferiore a 900 mq.

   viabilità interna di servizio all'insediamento e nuova intersezione canalizzata all'innesto con la Provinciale

   aree da cedere: -
4. Disposizioni specifiche:

   L'assetto dell'area dovrà rispettare la conformazione del suolo, evitando consistenti opere di rimodellamento, di scavo e di riporto.

   Le fasce perimetrali a sud, lungo la viabilità principale, e a nord, verso valle, dovranno essere adeguatamente piantumate per assicurare un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale.

   Si dovrà tenere conto della presenza di un tracciato dell'Acquedotto del Fiora e della conseguente fascia di rispetto.

   Le attività produttive che comportano emissioni inquinanti (aria, rumore) sono subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria e del clima acustico, nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento.

   Dovranno inoltre essere valutate la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

   Le superfici impermeabili degli spazi carrabili dovranno essere dotate di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia.

   Per i prelievi d'acqua ai fini produttivi deve essere previsto un sistema di approvvigionamento idrico alternativo favorendo il ricorso alle acque sotterranee di qualità meno pregiata di quelle destinate al consumo umano.

   Dovranno essere predisposti opportuni elementi vegetazionali di filtro verso le aree esterne.
5. Fattibilità:

   F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli)

   L'attuazione è subordinata all'esecuzione in fase di piano attuativo di adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi del D.M. 14/01/2008, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Le indagini geologico-tecniche sono mirate alla ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO, che sarà definito attraverso un rilevamento geologico, prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell'intervento. Il modello geologico e geotecnico ricostruito, deve essere in grado di realizzare eventuali verifiche sulla stabilità del versante che si rendessero necessarie.

   F1I (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni)

   Non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Non esistono fossi che possono interferire con l'intervento previsto.

   F2s (fattibilità sismica con normali vincoli)

Considerando la HVSR_S_6, considerando gli affioramenti lapidei arenacei rilevati ed il pozzo P20, vista la presenza di terreni con basso contrasto di impedenza sismica (Rapporto Impedenza RI<2), pur ricadendo in una zona suscettibile di amplificazioni locali (MOPS), non vengono date prescrizioni sulla fattibilità sismica.

Art. 113 Piano Attuativo via di Camparello, via Giacomo Puccini a Scansano (PA1.2)

1. Obiettivi: nuova edificazione a completamento dell'insediamento esistente con potenziamento del complesso scolastico e ridefinizione del margine edificato.
2. Destinazione d'uso: Residenza, attrezzature di servizio pubbliche.
3. Dimensionamento:

   area di intervento (ST): 20.273 mq.

   SUL massima: 2.000 mq. numero alloggi massimo: 22

   numero piani massimo: 2 Rapporto di Copertura massimo: 0,25

   opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

   verde (Sv) 700 mq.

   parcheggi (Sp) 300 mq.

   viabilità di servizio al nuovo insediamento

   aree da cedere: servizi per l'istruzione di base (Sb) 8.000 mq.
4. Disposizioni specifiche:

   l'edificazione sarà realizzata nella parte nord-est e nella fascia sud, alle quote inferiori (al piede del poggio) in modo da non alterare l'ampia apertura panoramica dal plesso scolastico.

   Il progetto di dettaglio dovrà essere definito sulla base di uno studio di inserimento paesaggistico planoaltimetrico, anche per quanto riguarda le sistemazioni esterne, in modo da assecondare il profilo del versante collinare.

   È richiesto il parere preventivo da parte della Azienda Sanitaria Locale competente in merito alla compatibilità dell'intervento, che ricade in parte all'interno della fascia di rispetto cimiteriale.
5. Fattibilità:

   F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli)

   L'attuazione è subordinata all'esecuzione in fase di piano attuativo di adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi del D.M. 14/01/2008, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Le indagini geologico-tecniche sono mirate alla ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO, che sarà definito attraverso un rilevamento geologico, prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell'intervento. Il modello geologico e geotecnico ricostruito, deve essere in grado di realizzare eventuali verifiche sulla stabilità del versante che si rendessero necessarie.

   F1I (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni)

   Non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Non esistono fossi che possono interferire con l'intervento previsto.

   F2s (fattibilità sismica con normali vincoli)

   Considerando i profili a rifrazione SR7 e SR8, la HVSR_S_3, considerando gli affioramenti lapidei arenacei rilevati con giacitura So a reggipoggio, vista la presenza di terreni con basso contrasto di impedenza sismica (Rapporto Impedenza RI<2), pur ricadendo in una zona suscettibile di amplificazioni locali (MOPS), non vengono date prescrizioni sulla fattibilità sismica.

Art. 114 Piano Attuativo via Centrale a Pancole (PA2A.1)

1. Obiettivi: nuova edificazione a completamento dell'insediamento esistente con potenziamento degli spazi pubblici e delle attrezzature del centro abitato, miglioramento della viabilità interna e della dotazione di spazi per la sosta.
2. Destinazione d'uso: Residenza, attrezzature di servizio pubbliche.
3. Dimensionamento:

   area di intervento (ST): 9.990 mq.

   SUL massima: 1.000 mq. numero alloggi massimo: 12

   numero piani massimo: 2 Rapporto di Copertura massimo: 0,25

   opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

   verde (Sv) 350 mq. nella parte est, in continuità con gli impianti sportivi

   parcheggi (Sp) 150 mq. lungo la via Centrale

   realizzazione di marciapiedi lungo via Centrale

   aree da cedere: verde e spazi di adeguamento per la viabilità 3.900 mq.
4. Disposizioni specifiche:

   Si dovrà tenere conto della presenza di un tracciato dell'Acquedotto del Fiora e della conseguente fascia di rispetto.

   È richiesto il parere preventivo da parte della Azienda Sanitaria Locale competente in merito alla compatibilità dell'intervento, che ricade in parte all'interno della fascia di rispetto cimiteriale.
5. Fattibilità:

   F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli)

   L'attuazione è subordinata all'esecuzione in fase di piano attuativo di adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi del D.M. 14/01/2008, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Le indagini geologico-tecniche sono mirate alla ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO, che sarà definito attraverso un rilevamento geologico, prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell'intervento. Il modello geologico e geotecnico ricostruito deve essere in grado di realizzare eventuali verifiche sulla stabilità del versante che si rendessero necessarie.

   F1I (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni)

   Non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Non esistono fossi che possono interferire con l'intervento previsto.

   F2s (fattibilità sismica con normali vincoli)

   Considerando i pozzi presenti nell'abitato di Pancole, la HVSR_PA_1 considerando gli affioramenti lapidei arenacei rilevati, vista la presenza di terreni con basso contrasto di impedenza sismica (Rapporto Impedenza RI<2), pur ricadendo in una zona suscettibile di amplificazioni locali (MOPS), non vengono date prescrizioni sulla fattibilità sismica.

Art. 115 Piano Attuativo Provinciale n. 159 Scansanese, via Centrale, via dei Caseggiati a Pancole (PA2A.2)

1. Obiettivi: nuova edificazione a completamento dell'insediamento esistente e riorganizzazione viabilità a servizio degli insediamenti produttivi esistenti nella parte ovest di Pancole, in modo da e evitare l'utilizzo improprio di via dei Caseggiati, e miglioramento della dotazione di spazi per la sosta.
2. Destinazione d'uso: Attività industriali ed artigianali, attività direzionali e di servizio.
3. Dimensionamento:

   area di intervento (ST): 13.654 mq.

   SUL massima: 3.200 mq. numero alloggi massimo: -

numero piani massimo: 2 Rapporto di Copertura massimo: 0,40

opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

verde (Sv) e parcheggi (Sp) secondo le quantità previste dalla normativa vigente (superficie complessiva non inferiore a 1.330 mq.); la superficie destinata a parcheggi (Sp) non potrà essere inferiore a 700 mq.

viabilità di servizio con adeguata sistemazione dell'innesto sulla Provinciale e collegamento a via Centrale

aree da cedere: verde 2.650 mq.

4. Disposizioni specifiche:

Si dovrà tenere conto della presenza di un tracciato dell'Acquedotto del Fiora e della conseguente fascia di rispetto.

Le attività produttive che comportano emissioni inquinanti (aria, rumore) sono subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria e del clima acustico, nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento.

Dovranno inoltre essere valutate la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

Le superfici impermeabili degli spazi carrabili dovranno essere dotate di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia.

Per i prelievi d'acqua ai fini produttivi deve essere previsto un sistema di approvvigionamento idrico alternativo favorendo il ricorso alle acque sotterranee di qualità meno pregiata di quelle destinate al consumo umano.

Dovranno essere predisposti opportuni elementi vegetazionali di filtro verso le aree esterne.

5. Fattibilità:

F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli)

L'attuazione è subordinata all'esecuzione in fase di piano attuativo di adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi del D.M. 14/01/2008, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Le indagini geologico-tecniche sono mirate alla ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO, che sarà definito attraverso un rilevamento geologico, prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell'intervento. Il modello geologico e geotecnico ricostruito deve essere in grado di realizzare eventuali verifiche sulla stabilità del versante che si rendessero necessarie.

F1l (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni)

Non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Non esistono fossi che possono interferire con l'intervento previsto.

F2s (fattibilità sismica con normali vincoli)

Considerando i pozzi presenti nell'abitato di Pancole, la HVSR_PA_1 considerando gli affioramenti lapidei arenacei rilevati, vista la presenza di terreni con basso contrasto di impedenza sismica (Rapporto Impedenza RI<2), pur ricadendo in una zona suscettibile di amplificazioni locali (MOPS), non vengono date prescrizioni sulla fattibilità sismica.

Art. 116 Piano Attuativo via Valle Cupa a Pancole (PA2A.3)

1. Obiettivi: nuova edificazione a completamento dell'insediamento esistente e ridefinizione del margine edificato.
2. Destinazione d'uso: Residenza.
3. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 5.744 mq.

SUL massima: 500 mq. numero alloggi massimo: 6

numero piani massimo: 2 Rapporto di Copertura massimo: 0,20

opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

verde (Sv) 200 mq.

parcheggi (Sp) 160 mq.

viabilità di servizio al nuovo insediamento e adeguamento del tratto di via Valle Cupa

aree da cedere: verde 800 mq.

4. Disposizioni specifiche:

   L'accesso all'area dovrà avvenire da via Valle Cupa; non è ammessa la realizzazione di nuovi accessi carrabili sulla Provinciale.

5. Fattibilità:

   F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli)

   L'attuazione è subordinata all'esecuzione in fase di piano attuativo di adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi del D.M. 14/01/2008, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Le indagini geologico-tecniche sono mirate alla ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO, che sarà definito attraverso un rilevamento geologico, prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell'intervento. Il modello geologico e geotecnico ricostruito deve essere in grado di realizzare eventuali verifiche sulla stabilità del versante che si rendessero necessarie.

   F1l (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni)

   Non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Non esistono fossi che possono interferire con l'intervento previsto.

   F2s (fattibilità sismica con normali vincoli)

   Considerando i pozzi presenti nell'abitato di Pancole, la HVSR_PA_3 considerando gli affioramenti lapidei arenacei rilevati, vista la presenza di terreni con basso contrasto di impedenza sismica (Rapporto Impedenza RI<2), pur ricadendo in una zona suscettibile di amplificazioni locali (MOPS), non vengono date prescrizioni sulla fattibilità sismica.

Art. 117 Piano Attuativo Strada dei Puntoni a Pancole (PA2A.4)

1. Obiettivi: nuova edificazione a completamento dell'insediamento esistente e ridefinizione del margine edificato.
2. Destinazione d'uso: Residenza.
3. Dimensionamento:

   area di intervento (ST): 3.557 mq.

   SUL massima: 400 mq. numero alloggi massimo: 4

   numero piani massimo: 2 Rapporto di Copertura massimo: 0,20

   opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

   parcheggi (Sp) 200 mq. lungo la Strada dei Puntoni

   aree da cedere: verde 500 mq. lungo la Strada dei Puntoni, da riservare come luogo di belvedere panoramico

4. Disposizioni specifiche:

   L'edificazione dovrà essere realizzata nella parte est in modo da non compromettere l'apertura visuale lungo la viabilità pubblica uscendo da Pancole verso la campagna

5. Fattibilità:

   F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli)

L'attuazione è subordinata all'esecuzione in fase di piano attuativo di adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi del D.M. 14/01/2008, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Le indagini geologico-tecniche sono mirate alla ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO, che sarà definito attraverso un rilevamento geologico, prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell'intervento. Il modello geologico e geotecnico ricostruito deve essere in grado di realizzare eventuali verifiche sulla stabilità del versante che si rendessero necessarie.

F1I (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni)

Non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Non esistono fossi che possono interferire con l'intervento previsto.

F2s (fattibilità sismica con normali vincoli)

Considerando i pozzi presenti nell'abitato di Pancole, la HVSR_PA_4 considerando gli affioramenti lapidei arenacei rilevati, vista la presenza di terreni con basso contrasto di impedenza sismica (Rapporto Impedenza RI<2), pur ricadendo in una zona suscettibile di amplificazioni locali (MOPS), non vengono date prescrizioni sulla fattibilità sismica.

Art. 117 bis Piano Attuativo Strada delle Miniere a Baccinello (PA3B.1)

1. Obiettivi: nuova edificazione a completamento dell'insediamento esistente e ridefinizione del margine edificato.
2. Destinazione d'uso: Residenza (edilizia residenziale con finalità sociali).
3. Dimensionamento:

   area di intervento (ST): 2.355 mq.

   SUL massima: 1.200 mq. numero alloggi massimo: 14

   numero piani massimo: 2 Rapporto di Copertura massimo: 0,35

   opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

   verde (Sv) 450 mq.

   parcheggi (Sp) 150 mq.

   aree da cedere:
4. Disposizioni specifiche:
5. Fattibilità:

   F3g (fattibilità geomorfologica condizionata)

   Sono necessari approfondimenti di indagine da svolgersi in fase di progetto unitario convenzionato. Sono richieste adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi dell'art. 14 comma 2 e 3 delle Norme del P.A.I. del Bacino Ombrone e del D.M. 14/01/2008, rimanendo comunque sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 14 comma 8, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Sarà necessaria un'analisi di stabilità analitica del versante di dettaglio ed indagini specifiche di sito. Le verifiche di stabilità del versante dovranno essere condotte sul modello geologico e geotecnico dei terreni, realizzato sulla base di un rilievo topografico, a curve di livello, con equidistanza di 2 ml. o più di dettaglio. Le sezioni di verifica dovranno mettere in evidenza la G.3 in corrispondenza della scarpata "lato monte" dell'intervento. Per indagini specifiche di sito si intendono indagini per la caratterizzazione geologica (MODELLO GEOLOGICO) e geotecnica dei terreni, che devono essere basate su dati tecnico-geologici propri del sito dove è previsto l'intervento. Tali dati tecnici dovranno essere ricavati attraverso un accurato rilievo geologico dell'area di intervento (scala 1:10.000 o più di dettaglio), prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici a carotaggio continuo, in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell'intervento.

   F1I (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni)

   Non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Non esistono fossi che possono interferire con l'intervento previsto.

F3s (fattibilità sismica condizionata)

Vista la presenza di un contatto tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, vista la HVSR_B_2, in sede di predisposizione dei progetti edilizi sono valutati i seguenti aspetti: deve essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti al contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che la ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.

Art. 118 Piano Attuativo a Cerreto Piano (PA6.1)

1. Obiettivi: riqualificazione dell'area del sito minerario e realizzazione di un nuovo complesso turistico-ricettivo.
2. Destinazione d'uso: Attività turistico-ricettive, Residenza, Attività direzionali e di servizio.

   È prevista la sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che garantisca l'immodificabilità della destinazione d'uso della struttura turistico-ricettiva e la gestione unitaria del complesso alberghiero per almeno trenta anni.
3. Dimensionamento:

   area di intervento (ST): 47.698 mq.

   SUL massima attività turistico-ricettive: 5.330 mq.

   numero posti letto massimo: 150

   SUL massima residenza: 4.330 mq. numero alloggi massimo: 22 (comprensivi dei 3 alloggi da recupero delle unità abitative esistenti, non comprese nella SUL massima)

   SUL massima attività direzionali e di servizio: 1.000 mq.

   numero piani massimo: 3

   i locali disposti ad un eventuale livello totalmente interrato dovranno essere compresi entro la proiezione della Superficie Coperta degli edifici, con accesso interno o tramite scala esterna; l'accesso diretto dall'esterno al piano interrato o seminterrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la realizzazione di rampe

   Rapporto di Copertura massimo: -

   opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

   verde (Sv) 3.700 mq.

   parcheggi (Sp) 2.360 mq.

   servizi culturali (Sd) 450 mq., con spazi museali legati alla memoria del sito minerario per una SUL non inferiore a 100 mq.

   di tali attrezzature potrà essere mantenuta la proprietà privata, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni;

   aree da cedere: -
4. Disposizioni specifiche:

   Non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi edificati nell'ambito compreso nella zona di interesse archeologico, individuata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera m del Codice (area identificata con il codice GR18 - Zona comprendente le necropoli etrusche e l'insediamento etrusco di Ghiaccio Forte e il sistema delle ville rustiche e l'insediamento coloniale di Heba di età romana a Nord dell'Albegna).
   Il progetto dovrà prestare particolare attenzione alla struttura planivolumetrica del complesso da realizzare, seguendo criteri progettuali di continuità morfologica in riferimento al contesto morfologico ed insediativo esistente, conformemente ai principi e alle regole insediative dell'ex area mineraria, e garantire un'elevata qualità della progettazione sotto il profilo paesaggistico-ambientale e tutelare eventuali sistemazioni agrarie tradizionali e manufatti di valore storico-documentale.
   Per il nuovo insediamento dovranno essere adottate modalità insediative e tipologie coerenti con il contesto rurale e con la storia dei luoghi, evitando l'introduzione di elementi riferibili a connotazioni urbane o suburbane; dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie e materiali appartenenti al contesto tradizionale rurale ed analogamente si dovranno utilizzare specie arboree e/o arbustive coerenti

all’ambito locale. Dovranno inoltre essere conservate le alberature isolate o a filare appartenenti all’impianto originario del villaggio minerario. Nella realizzazione del complesso non sono ammesse recinzioni dei singoli lotti di intervento.

5. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

   L’intervento è condizionato alla previa demolizione delle strutture interessate da inquinamento da mercurio e totale bonifica del sito della miniera dismessa, nell’area adiacente.

6. Fattibilità:

   Gli interventi - ad eccezione delle opere di sistemazione del suolo che non ne comportino trasformazione (giardini e spazi verdi in genere) - non potranno in ogni caso interessare aree classificate come Pericolosità idraulica molto elevata e/o come Pericolosità geomorfologica molto elevata.

   F3g (fattibilità geomorfologica condizionata)

   Sono necessari approfondimenti di indagine da svolgersi in fase di progetto unitario convenzionato. Sono richieste adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi dell’art. 14 comma 2 e 3 delle Norme del P.A.I. del Bacino Ombrone e del D.M. 14/01/2008, rimanendo comunque sempre ammessi gli interventi di cui all’art. 14 comma 8, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Sarà necessaria un’analisi di stabilità analitica del versante di dettaglio ed indagini specifiche di sito. Le verifiche di stabilità del versante dovranno essere condotte sul modello geologico e geotecnico dei terreni, realizzato sulla base di un rilievo topografico, a curve di livello, con equidistanza di 2 ml. o più di dettaglio. Per indagini specifiche di sito si intendono indagini per la caratterizzazione geologica (MODELLO GEOLOGICO) e geotecnica dei terreni, che devono essere basate su dati tecnico-geologici propri del sito dove è previsto l'intervento. Tali dati tecnici dovranno essere ricavati attraverso un accurato rilievo geologico dell’area di intervento (scala 1:10.000 o più di dettaglio), prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici a carotaggio continuo, in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell’intervento.

   F1I (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni)

   Non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Non esistono fossi che possono interferire con l’intervento previsto.

Art. 119 Piano Attuativo a Malluogo (PA.1)

1. Obiettivi: realizzazione di una struttura turistico-ricettiva del tipo “albergo di campagna”.
2. Destinazione d’uso: Attività turistico-ricettive ad integrazione dell’attività agricola.
3. Dimensionamento:

   area di intervento (ST): 27.908 mq.

   SUL massima: 1.670 mq. numero alloggi massimo: -

   numero posti letto massimo: 50

   numero piani massimo: 2; 3 piani potranno essere ammessi esclusivamente per un eventuale corpo centrale di un edificio principale del nucleo

   i locali disposti ad un eventuale livello totalmente interrato dovranno essere compresi entro la proiezione della Superficie Coperta degli edifici, con accesso interno o tramite scala esterna; l’accesso diretto dall’esterno al piano interrato o seminterrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la realizzazione di rampe

   Rapporto di Copertura massimo: -

   opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

   verde (Sv) 500 mq.

   parcheggi (Sp) 500 mq.

   di tali attrezzature potrà essere mantenuta la proprietà pubblica, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni;

   aree da cedere: -

4. Disposizioni specifiche:

   Il nuovo complesso dovrà essere localizzato in contiguità con il nucleo poderale esistente in modo da rafforzarne la struttura insediativa. Dovranno essere adottate modalità insediative e tipologie coerenti con il contesto rurale, a carattere compatto e aggregato, evitando l'introduzione di elementi riferibili a connotazioni urbane o suburbane.
   Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie e materiali appartenenti al contesto tradizionale rurale ed analogamente si dovranno utilizzare specie arboree e/o arbustive coerenti all'ambito locale.
   Gli spazi per la sosta degli autoveicoli saranno realizzati nella parte centrale dell'area, in modo da privilegiare la pedonalità del nucleo destinato all'ospitalità.
   Per quanto riguarda le sistemazioni delle aree di pertinenza e gli impianti sportivi si rinvia alle disposizioni degli artt. 97 e 99 delle presenti Norme.

   Il progetto dovrà garantire una elevata qualità della progettazione sotto il profilo paesaggistico-ambientale, minimizzando i movimenti di terra in modo da seguire la morfologia naturale del terreno, e tutelare le sistemazioni agrarie tradizionali ed i manufatti di valore storico-documentale. Particolare attenzione dovrà essere riservata alle infrastrutture di accesso carrabile, in modo da garantirne un corretto inserimento paesaggistico.

   Dovranno essere tutelate eventuali aree boscate presenti all'interno dell'area di intervento.

   L'intervento è condizionato al rispetto delle seguenti condizioni:

   - vincolo di indivisibilità dall'azienda agricola;

   - impegno al mantenimento di un'estensione di territorio agricolo non inferiore a 16 ettari.

5. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

   Il complesso dovrà essere dotato di un adeguato impianto di fitodepurazione, da localizzare nella parte ovest dell'area di intervento.

6. Fattibilità:

   F3g (fattibilità geomorfologica condizionata)

   Sono necessari approfondimenti di indagine da svolgersi in fase di progetto unitario convenzionato. Sono richieste adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi dell'art. 14 comma 2 e 3 delle Norme del P.A.I. del Bacino Ombrone e del D.M. 14/01/2008, rimanendo comunque sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 14 comma 8, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Sarà necessaria un'analisi di stabilità analitica del versante di dettaglio ed indagini specifiche di sito. Le verifiche di stabilità del versante dovranno essere condotte sul modello geologico e geotecnico dei terreni, realizzato sulla base di un rilievo topografico, a curve di livello, con equidistanza di 2 ml. o più di dettaglio. Per indagini specifiche di sito si intendono indagini per la caratterizzazione geologica (MODELLO GEOLOGICO) e geotecnica dei terreni, che devono essere basate su dati tecnico-geologici propri del sito dove è previsto l'intervento. Tali dati tecnici dovranno essere ricavati attraverso un accurato rilievo geologico dell'area di intervento (scala 1:10.000 o più di dettaglio), prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici a carotaggio continuo, in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell'intervento.

   F1I (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni)

   Non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Non esistono fossi che possono interferire con l'intervento previsto.

Art. 120 Piani Attuativi approvati

1. Per le aree elencate al successivo comma, appartenenti a Piani Attuativi già approvati e vigenti, sono confermate le previsioni stabilite dai piani attuativi.
2. Essi sono così individuati nelle Tavole di PO:
   - Piano Attuativo in località Il Poderino a Montorgiali (PA2B.1), Piano di Lottizzazione con destinazione residenziale approvato con D.C.C. n. 36 del 30/06/2004; SUL massima 670 mq.
3. Decorso il termine per la realizzazione stabilito all'atto di approvazione, permane l'obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano attuativo.

Titolo XI Infrastrutture e beni soggetti a esproprio

Art. 121 Aree soggette a vincolo espropriativo

1. Le aree soggette a vincolo espropriativo sono quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Piano Operativo che non sono già di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi o comprese in aree di trasformazione.

   L'approvazione del Piano Operativo ha per esse valore di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

2. Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni ed entro tale termine può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità. Decorso tale termine il vincolo decade e può essere motivatamente reiterato con la adozione di strumenti urbanistici o loro varianti tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard urbanistici.

   Nel corso dei cinque anni di durata del vincolo preordinato all'esproprio, il Consiglio Comunale può motivatamente disporre o autorizzare che siano realizzate sul bene vincolato opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle originariamente previste nel PO, purché siano assicurate le dotazioni minime stabilite dal D.M. 1444/1968 e dal Piano Strutturale.

3. Le aree soggette a vincolo espropriativo sono indicate nelle tavole della Disciplina del Piano con apposita perimetrazione e da una sigla composta dal sottosistema insediativo (UTOE) di appartenenza e da un numero progressivo.

4. Esse corrispondono alle seguenti opere di interesse pubblico:

   - ***AE3B.1*** · tratto di strada tra la Provinciale n. 24 Fronzina e via della Parrocchia, collegamento alternativo per l'area urbana di Baccinello (cessione della strada esistente)

     riferimenti catastali: foglio 25, particelle 363, 365 e 364 in parte.