

**ART.25\_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – E**

Aree e porzioni di territorio costituenti gli ambiti esterni al perimetro urbanizzato esistente o di previsione, nelle quali sono in atto attività agricole-silvo-pastorali e agricole-forestali, o sono ancora presenti elementi tipici e sistemazioni caratteristiche del territorio rurale. In considerazione della tipicità, della produttività, della localizzazione e delle caratteristiche morfologico paesaggistiche, nel territorio comunale sono state identificate le seguenti suddivisioni:

- Aree a esclusiva funzione agricola;
- Aree a prevalente funzione agricola;
- Aree di frangia urbana ad economia agricola debole;
- Aree marginali ad economia agricola debole.

Relativamente alla precedente suddivisione, al fine di definire le azioni e gli interventi attuabili in ciascuna area, nel rispetto della normativa vigente, sono definite le seguenti sottozone:

- E1 - Aree a esclusiva funzione agricola;
- E2 - Aree a prevalente funzione agricola;
- E3 - Aree di frangia urbana ad economia agricola debole;
- E4 - Aree marginali ad economia agricola debole;

Nel titolo relativo al territorio rurale, sono strutturati gli articoli per ognuna delle aree agricole individuate, nei quali sono indicati gli interventi e le azioni ammesse, volte alla salvaguardia, al mantenimento, all'adeguamento, al potenziamento e alla rivalutazione degli assetti agricoli esistenti.

**ART.26\_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “F”**

Aree e porzioni di territorio comunale destinato ad attrezzature e servizi di quartiere e di interesse comunale o sovracomunale di carattere commerciale amministrativo, culturale, sociale, sanitario, ricreativo, sportivo, naturalistico e paesaggistico. In considerazione delle diversità ambientali, morfologiche, urbanistiche e tipologiche, sono previste 5 sottozone di tipo “F”.

**ART.27\_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “F” SOTTOZONA “F1”**

Aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature di interesse comunale e sovracomunale riferibili a:

- a)\_ strutture di carattere amministrativo, culturale, sociale, direzionale;
- b)\_ strutture di carattere ricreativo, fiere e feste;
- c)\_ strutture di carattere religioso, cimiteriale;
- d)\_ strutture di carattere sanitario di base, ambulatori;
- e)\_ strutture di servizio, distributori carburante, lavaggi auto, mattatoio comunale;
- f)\_ strutture e servizi destinati a impianti delle reti di distribuzione e smaltimento;
- g)\_ strutture e servizi commerciali limitatamente alla distribuzione al dettaglio;
- h)\_ strutture assimilabili.

**27.1 DESTINAZIONI D’USO SOTTOZONA “F1”**

- a)\_ residenziale;
- b)\_ commerciale;
- c)\_ direzionali;
- d)\_ pubbliche o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso di cui alle lettere a)\_,c)\_, sono ammesse limitatamente per attività e pertinenze a servizio delle strutture realizzabili o realizzate nella presente sottozona.

La destinazione d'uso di cui alla lettera b)\_, è consentita solamente in attuazione di progetti di nuova edificazione, non sono ammesse destinazioni commerciali in interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente e/o cambi di destinazione dalla destinazione esistente a destinazioni di carattere commerciale. Da quanto sopra indicato sono fatte salve le strutture commerciali realizzate o definite come pertinenze a servizio delle strutture realizzabili o esistenti nella presente sottozona.

### **27.2 INTERVENTI AMMESSI SOTTOZONA “F1”**

- a)\_ manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- b)\_ manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- c)\_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- d)\_ ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- e)\_ ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- f)\_ nuova edificazione.

Gli interventi di cui alla lettera a)\_,b)\_,c)\_,d)\_,f)\_, sono attuabili in forma diretta mediante la predisposizione di progetto e richiesta di titolo abilitativo nel rispetto della normativa vigente.

Gli interventi di cui alla lettera e)\_, sono subordinati alla redazione di Piano di Recupero secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

### **27.3 PARAMETRI URBANISTICI SOTTOZONA “F1”**

- a)\_ Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max)  $\leq$  a 1,50 mc./mq..
- b)\_ Rapporto di copertura – Rc (max)  $\leq$  a 50%.
- c)\_ Altezza – H (max)  $\leq$  a m. 6,50.
- d)\_ Distanza dai confini – Dc (minima)  $\geq$  a m. 5,00.
- e)\_ Distanze fra edifici – De (minima)  $\geq$  a m. 10,00.

Per impianti e strutture particolari è ammessa la deroga all'altezza massima prevista, mediante la redazione di progetto esecutivo costituente Piano Attuativo da approvarsi nelle forme e nei modi previsti dalla legislazione vigente.

## **ART.28\_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “F” SOTTOZONA “F2”**

Aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature d'interesse comunale e sovracomunale, riferibili a:

- a)\_ strutture educative e sociali come asili nido, scuole materne, centri educativi;
- b)\_ strutture scolastiche per le scuole elementari e media inferiore;
- c)\_ strutture scolastiche per le scuole medie superiori e di carattere universitario;
- d)\_ attrezzature ospedaliere di zona;
- e)\_ strutture assimilabili;

### 28.1 DESTINAZIONI D'USO SOTTOZONA "F2"

- a)\_ residenziale;
- b)\_ commerciale;
- c)\_ direzionali;
- d)\_ pubbliche o di interesse pubblico;

Le destinazioni d'uso di cui alle lettere a)\_,b)\_,c)\_, sono ammesse limitatamente per attività e pertinenze a servizio delle strutture realizzabili nella presente sottozona.

### 28.2 INTERVENTI AMMESSI SOTTOZONA "F2"

- a)\_ manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- b)\_ manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- c)\_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- d)\_ ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- e)\_ ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- f)\_ nuova edificazione

Gli interventi di cui alla lettera a)\_,b)\_,c)\_,d)\_,f)\_, sono attuabili in forma diretta mediante la predisposizione di progetto e richiesta di titolo abilitativo nel rispetto della normativa vigente.

Gli interventi di cui alla lettera e)\_, sono subordinati alla redazione di Piano di Recupero secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

### 28.3 PARAMETRI URBANISTICI SOTTOZONA "F2"

- a)\_ Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max)  $\leq$  a 2,00 mc./mq..
- b)\_ Rapporto di copertura – Rc (max)  $\leq$  a 30%.
- c)\_ Altezza – H (max)  $\leq$  a m. 10,50.
- d)\_ Distanza dai confini – Dc (minima)  $\geq$  a m. 5,00.
- e)\_ Distanze fra edifici – De (minima)  $\geq$  a m. 10,00.

## ART.29\_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – "F" SOTTOZONA "F3"

Aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature di quartiere, d'interesse comunale e sovracomunale, riferibili a:

- a)\_ strutture e attrezzature carcerarie a carattere mandamentale;
- b)\_ uffici giudiziari
- c)\_ caserme;
- d)\_ strutture assimilabili;

### 29.1 DESTINAZIONI D'USO SOTTOZONA "F3"

- a)\_ residenziale;
- b)\_ commerciale;
- c)\_ direzionali;
- d)\_ pubbliche o di interesse pubblico;

Le destinazioni d'uso di cui alle lettere a)\_,b)\_,c)\_, sono ammesse limitatamente per attività e pertinenze a servizio delle strutture realizzabili nella presente sottozona.

### 29.2 INTERVENTI AMMESSI SOTTOZONA "F3"

- a)\_ manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- b)\_ manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- c)\_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- d)\_ ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- e)\_ ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- f)\_ nuova edificazione.

Gli interventi di cui alla lettera a)\_b)\_c)\_d)\_f)\_, sono attuabili in forma diretta mediante la predisposizione di progetto e richiesta di titolo abilitativo nel rispetto della normativa vigente.

Gli interventi di cui alla lettera e)\_, sono subordinati alla redazione di Piano di Recupero secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

### **29.3 PARAMETRI URBANISTICI SOTTOZONA “F3”**

- a)\_ Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max)  $\leq$  a 2,00 mc./mq..
- b)\_ Rapporto di copertura – Rc (max)  $\leq$  a 50%.
- c)\_ Altezza – H (max )  $\leq$  a m. 10,50.
- d)\_ Distanza dai confini – Dc (minima)  $\geq$  a m. 5,00.
- e)\_ Distanze fra edifici – De (minima)  $\geq$  a m. 10,00.

### **ART.30\_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “F” SOTTOZONA “F4”**

Aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature d’interesse comunale e sovracomunale, riferibili a:

- a)\_ impianti ed attrezzature per lo sport e strutture assimilabili;
- b)\_ strutture destinate all’ospitalità e alloggio di atleti e personale al seguito;
- c)\_ strutture commerciali a servizio delle strutture e degli impianti sportivi.

### **30.1 DESTINAZIONI D’USO SOTTOZONA “F4”**

- a)\_ residenziale;
- b)\_ commerciale;
- c)\_ direzionali;
- d)\_ pubbliche o di interesse pubblico.

Le destinazioni d’uso di cui alle lettere a)\_b)\_c)\_, sono ammesse limitatamente per attività e pertinenze a servizio delle strutture realizzabili nella presente sottozona.

### **30.2 INTERVENTI AMMESSI SOTTOZONA “F4”**

- a)\_ manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- b)\_ manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- c)\_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- d)\_ ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- e)\_ ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- f)\_ nuova edificazione.

Gli interventi di cui alla lettera a)\_b)\_c)\_d)\_f)\_, sono attuabili in forma diretta mediante la predisposizione di progetto e richiesta di titolo abilitativo nel rispetto della normativa vigente.

Gli interventi di cui alla lettera e)\_, sono subordinati alla redazione di Piano di Recupero secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

### **30.3 PARAMETRI URBANISTICI SOTTOZONA “F4”**

- a)\_ Rapporto di copertura – Rc (max)  $\leq$  a 35%.
- b)\_ Altezza – H (max )  $\leq$  a m. 13,50.
- c)\_ Distanza dai confini – Dc (minima)  $\geq$  a m. 5,00.
- d)\_ Distanze fra edifici – De (minima)  $\geq$  a m. 10,00.

### **ART.31\_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “F” SOTTOZONA “F5”**

Aree e porzioni di territorio destinati alla realizzazione di servizi ed attrezzature di quartiere, d’interesse comunale e sovracomunale, riferibili a:

- a)\_ orti urbani;
- b)\_ parchi naturali e parchi attrezzati extraurbani;
- c)\_ parchi archeologici ed archeologico-industriali;
- d)\_ piani e programmi di restauro ambientale;
- e)\_ piani e programmi di risanamento e riqualificazione funzionale di aree degradate.

Gli interventi di cui sopra sono attuabili mediante la definizione di Strumento Urbanistico Attuativo nel rispetto della normativa vigente, sia di iniziativa pubblica sia privata.

### **31.1 DESTINAZIONI D’USO SOTTOZONA “F5”**

Da definirsi con piano attuativo nel rispetto di quanto indicato:

- a)\_ residenziale;
- b)\_ commerciale;
- c)\_ direzionale;
- d)\_ pubbliche o di interesse pubblico;
- e)\_ agricola e funzioni connesse.

Le destinazioni d’uso di cui alle lettere a)\_,b)\_,c)\_, sono ammesse limitatamente per attività e pertinenze a servizio delle strutture realizzabili nella presente sottozona.

### **31.2 INTERVENTI AMMESSI SOTTOZONA “F5”**

- a)\_ manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- b)\_ manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- c)\_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- d)\_ ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- e)\_ ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- f)\_ nuova edificazione.

Gli interventi di cui alla lettera a)\_,b)\_,c)\_,d)\_, sono attuabili in forma diretta mediante la predisposizione di progetto e richiesta di titolo abilitativo nel rispetto della normativa vigente.

Gli interventi di cui alle lettere e)\_, f)\_, sono subordinati alla redazione di Piano di Recupero secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

### **31.3 PARAMETRI URBANISTICI SOTTOZONA “F5”**

Gli interventi e le norme urbanistico costruttive sono da definirsi con Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle indicazioni di seguito riportate:

- sono ammesse nuove costruzioni relativamente alla realizzazione di volumetrie necessarie ed a supporto di attività escursionistiche e/o di visita realizzate in struttura di legno i cui dettagli costruttivi e normativi saranno definiti con il piano attuativo;
- sono ammesse nuove costruzioni relativamente alla realizzazione di volumetrie tecniche necessarie ed a supporto delle reti e dei sottoservizi tecnologici esistenti o prevedibili in tali aree. I dettagli costruttivi e normativi saranno definiti con il piano attuativo, nel rispetto delle situazioni paesaggistiche, morfologiche e tipologiche esistenti nell'intorno interessato;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso nel rispetto delle volumetrie esistenti e delle destinazioni indicate per tale sottozona, o di quanto definito con piano attuativo;
- la realizzazione di parchi sarà finalizzata al recupero ed alla valorizzazione delle risorse ambientali, culturali e storiche presenti sul territorio; alla stabilizzazione e, se necessario, alla correzione degli assetti idrogeologici, forestali, colturali e vegetazionali; al restauro ambientale di aree degradate (discariche abusive, cave, piazzali, piste e strade in abbandono, ecc.); alla definizione caso per caso dei livelli di compatibilità tra ambiente naturale ed attività agricole, forestali, silvo pastorali; al recupero del patrimonio edilizio esistente anche in funzione di servizio al sistema dei parchi.

#### **ART.32\_ SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE**

Comprendono le aree appartenenti alle zone territoriali omogenee di R.U., destinate ad attrezzature pubbliche esistenti o previste in osservanza degli standard minimi previsti dalla normativa vigente e dal Piano Strutturale.

Gli indici di fabbricabilità e le caratteristiche urbanistiche e edilizie degli spazi pubblici, sono definite da quanto previsto per la zona e sottozona territoriale d'appartenenza, con esclusione delle aree destinate a parcheggio e a verde pubblico.

Le aree destinate a parcheggio pubblico potranno essere realizzate in superficie, interrate o con manufatti fuori terra nel rispetto di quanto previsto con progetto esecutivo di opera pubblica e di quanto esistente nell'ambiente circostante, oltre al rispetto delle prescrizioni ed indicazioni definite per le aree limitrofe o l'intorno edificato.

Le aree destinate a verde pubblico potranno essere attrezzate ed arredate, con limitate volumetrie quali chioschi per ristoro ed attrezzature occorrenti per l'organizzazione della vita all'aperto a servizio degli utenti, in numero massimo pari ad una struttura per ogni area verde. La massima altezza prevista per tali manufatti dovrà essere  $\leq$  a m.3,00, e il volume massimo ammesso non dovrà superare mc.60,00.

**TITOLO IV AMBITI URBANI****ART.33\_ U.T.O.E. E SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI**

Nel territorio comunale, come definito con il Piano Strutturale, sono presenti l'Utoe di Massa Marittima e Ghirlanda, l'Utoe di Valpiana, i Sottosistemi Insediativi di Niccioleta, Prata e Tatti. In tali ambiti, il presente regolamento, definisce le azioni e gli interventi possibili dettandone le modalità d'esecuzione. Di seguito sono indicati gli indirizzi e le norme generali e puntuali valide all'interno dei perimetri delle U.t.o.e. e dei Sottosistemi Insediativi.

**ART.34\_ U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - SUB U.T.O.E. (M.G.1) - IL CENTRO STORICO, LA CORONA URBANA SETTENTRIONALE E LE PENDICI COLLINARI**

E' l'area definita dal perimetro dalle mura medioevali, comprendente i tre Terzieri di Borgo, Città Vecchia e Città Nuova, l'area settentrionale limitrofa al centro storico e la fascia collinare al limite sud sud-ovest dell'edificato.

**34.1 – SUB U.T.O.E. (M.G.1) - INVARIANTI DI PIANO STRUTTURALE**

- a)\_ Tessuto viario e edilizio del centro storico racchiuso da mura urbane.
- b)\_ Mura urbane.
- c)\_ Fasce di verde lungo il perimetro interno ed esterno delle mura.
- d)\_ Caratteri tipo-morfologici ed estetici dell'edificato storico.
- e)\_ Pendici sottostanti il perimetro delle mura versante nord-ovest.
- f)\_ Residui di vegetazione autoctona.
- g)\_ Viabilità minore e di collegamento città-pianura.
- h)\_ Coltivazioni in atto e struttura agraria esistente nella fascia collinare.
- i)\_ Fonti di Bufalona.
- j)\_ Mattatoio Comunale.
- k)\_ Edifici e strutture di particolare pregio.

**34.2 – SUB U.T.O.E. (M.G.1) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE**

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

NON È CONSENTITO:

- nuova edificazione all'interno del nucleo storico esistente;
- nuova costruzione di fabbricati destinati a nuove residenze;

E' CONSENTITO:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali, direzionali, turistico ricettivi, commerciali, pubblici o di interesse pubblico;
- il frazionamento delle unità immobiliari esistenti all'interno del nucleo storico;
- la realizzazione di nuovi alloggi o posti letto, per strutture turistico ricettive, mediante il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, fino al raggiungimento di un aumento complessivo del numero dei posti letto pari a 150 unità;

- l'incremento dei posti letto per le strutture ricettive esistenti, esterne al centro storico, mediante interventi di nuova edificazione, fino al raggiungimento del numero massimo di 50 posti letto;
- la riqualificazione del tessuto edilizio storico;
- la riqualificazione della cartellonistica e della segnaletica, mediante interventi organici di adeguamento e inserimento nell'ambito urbano d'interesse storico monumentale, evitando di interferire con facciate o vedute prospettiche di particolare pregio ed interesse storico architettonico;
- la creazione di aree di sosta, nella porzione sud-ovest, e nell'ambito settentrionale della Sub U.t.o.e., con interventi di limitato impatto ambientale;
- la realizzazione di locali interrati quali spazi funzionali, attrezzature, pertinenze e locali tecnici a servizio degli edifici esistenti o oggetto di ristrutturazione. I locali interrati collegabili al fabbricato del quale costituiscono pertinenza mediante scale, rampe o ascensori interni potranno essere realizzati anche nelle aree di pertinenza dei fabbricati, a condizione che la superficie fuori sagoma sia inferiore o uguale al 30% dell'intera superficie del lotto;
- In ogni lotto edificabile o edificato deve essere garantita una superficie permeabile minima pari al 25% dell'intera superficie del lotto.
- la realizzazione di servizi e attrezzature sportive, collegate ed attinenti al funzionamento di strutture turistico ricettive, da localizzarsi nelle aree aperte di pertinenza confinanti con la struttura. Tali servizi o attrezzature sportive dovranno essere realizzate nel rispetto del contesto ambientale architettonico e storico, mediante la messa in opera di materiali e strutture di basso impatto ambientale e visivo. Non sono ammesse pavimentazioni sintetiche e/o impermeabili per la realizzazione delle attrezzature sportive, ad esclusione della sola realizzazione di piscine e limitatamente all'area interessata dalla vasca natatoria e marciapiede limitrofo.

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- il recupero e ripristino delle caratteristiche tipo-morfologiche, dei materiali, delle finiture, delle tecnologie costruttive tradizionali, degli stili e delle caratteristiche storiche;
- l'attenuazione dell'impatto visivo ed ambientale delle nuove strutture, in particolar modo quando le stesse, per distanza o posizione altimetrica interferiscano con l'edificato storico;
- l'adozione per quanto possibile di pavimentazioni permeabili con colori e tipologia adeguata all'ambiente circostante;
- la realizzazione di alberature e siepi con essenze autoctone;
- l'adozione di tipi di illuminazione di basso impatto visivo ed ambientale al fine di evitare disturbo ed inquinamento luminoso;
- la conservazione degli aspetti paesaggistici, il mantenimento delle colture e delle sistemazioni agrarie;
- il ripristino e la conservazione dei caratteri peculiari dello spazio edificato e di quello inedificato;
- la valorizzazione del "sistema mura", la dismissione delle attività incompatibili, il restauro degli edifici limitrofi, il rispetto delle preesistenze storiche e dei rapporti visivi e prospettici;
- il rispetto e recupero degli assetti viari e paesaggistici, delle forme architettoniche tipiche delle aree agricole;
- la conservazione dell'integrità fisico-morfologica delle pendici sottostanti le mura medioevali;

- la riqualificazione e l'arredo degli spazi pubblici, la valorizzazione e tutela dell'immagine estetico-funzionale del centro storico;
- la riqualificazione e il mantenimento del sistema vegetazionale, l'eliminazione delle essenze arboree inadeguate, la tutela delle aree boscate, dei filari frangivento e delle essenze o formazioni arboree importanti;
- la valorizzazione delle attrezzature pubbliche e il potenziamento delle strutture per la cultura e lo spettacolo;
- la riqualificazione delle attività commerciali in genere e la valorizzazione e il potenziamento delle attività commerciali tradizionali;

### **34.3 – SUB U.T.O.E. (M.G.1) - AREE E STRUTTURE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

Le aree e le strutture sottoindicate presenti nelle Sub Utoe sono soggette alla norme specifiche contenute nel Titolo VII, le quali sono da considerarsi in aggiunta e deroga a quanto contenuto nelle norme di carattere generale:

- Area Porta Salnitro (P.A. n 01 – m.g.1)
- Area e struttura ex Castello di Monteregio (P.A. n 02 – m.g.1)
- Area e struttura Fabbrica Pipe (P.A. n 03 – m.g.1)
- Area e struttura Albergo Il Girifalco (P.A. n 04 – m.g.1)

### **34.4 – SUB U.T.O.E. (M.G.1) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE**

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	60
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	50
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	5000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	150

Dalla quantificazione degli alloggi e dei posti letto ottenibili dal recupero del patrimonio edilizio esistente sono escluse le Case Albergo Vacanza (C.A.V.) i Bed and Breakfast e quanto altro riconducibile alla residenza, ottenibile mediante il cambio di destinazione d'uso di strutture edilizie esistenti, senza opere o con opere edilizie, attraverso interventi riconducibili a:

- a)\_ Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- b)\_ Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- c)\_ Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

L'incremento insediativo previsto dal Piano Strutturale, non comprende tutti gli interventi realizzabili dagli imprenditori agricoli, sia di natura residenziale sia di altra natura, i quali sono comunque ammessi nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

### **34.5 – SUB U.T.O.E. (M.G.1) - INCREMENTO INSEDIATIVO LOCALIZZATO DAL R.U.**

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
TOTALE ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0

N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	
AREA E STRUTTURA ALBERGO IL GIRIFALCO (P.A. N 04 – M.G.1)	20
TOTALE N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE.	20
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	
AREA E STRUTTURA ALBERGO IL GIRIFALCO (P.A. N 04 – M.G.1)	2000
TOTALE MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE.	2000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	
AREA PORTA SALNITRO (P.A. N 01 – M.G.1)	10
AREA E STRUTT. EX CASTELLO DI MONTE REGIO (P.A. N 02 – M.G.1)	100
TOTALE N. POSTI LETTO CON RECUPERO P.E.E.	110

**34.6 – SUB U.T.O.E. (M.G.1) - INCREMENTO INSEDIATIVO DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.**

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	60
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	40

Interventi diretti di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle norme e delle condizioni definite, saranno ammessi in considerazione della disponibilità residuale fino al completamento delle previsioni edificatorie massime previste. L'elemento temporale di presentazione della richiesta costituirà il requisito di precedenza per l'utilizzazione della disponibilità residua presente.

**ART.35\_ U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - SUB U.T.O.E. (M.G.2) – LA CITTÀ CONSOLIDATA ED IN ESPANSIONE E LA CORONA URBANA MERIDIONALE**

Ambito urbano delimitato dalle espansioni recenti e non, prevalentemente consolidato, che si estende dall'edificato delle Coste, all'ex Agraria, dalle ex aree P.E.E.P. a nord di via Martiri della Niccioleta, alla zona della Camilletta fino al recente edificio delle carceri, comprendendo anche l'area degli impianti sportivi, la zona dell'ospedale e l'area boscata meridionale fino al complesso della chiesina di Vetreta.

**35.1 – SUB U.T.O.E. (M.G.2) - INVARIANTI DI PIANO STRUTTURALE**

- a)\_ Rapporto visuale con il territorio.
- b)\_ Percorsi di viabilità minore di collegamento città-pianura.
- c)\_ Edifici storici di pregio.
- d)\_ Parco di Poggio.
- e)\_ Edificio e pertinenze ex Tiro a segno.
- f)\_ Piazza XXIV Maggio con relativi elementi di connotazione e qualità urbana (Parco della Rimembranza, edifici ex Agraria prospicienti la piazza che definiscono la testata verso Viale Martiri della Niccioleta, mura urbane, testata di Corso Diaz);
- g)\_ Galleria di collegamento con le aree sud dell'abitato.
- h)\_ Area cimiteriale.
- i)\_ Residui di vegetazione autoctona.

- j)\_ Pendio collinare verso la pianura di Ghirlanda.
- k)\_ Aree verdi interne ai quartieri.
- l)\_ Manufatti residenziali-rurali di carattere storico.

### **35.2 – SUB U.T.O.E. (M.G.2) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE**

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

E' CONSENTITO:

- la realizzazione di nuove edificazioni nelle modalità e numero stabilito dalle presenti norme;
- la realizzazione di residenze e posti letto destinati a strutture turistico ricettive, attuabile attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- la realizzazione di nuovi posti letto, mediante interventi di ampliamento e trasformazione del patrimonio edilizio esistente già destinato a strutture ricettive o similari e di quello di possibile trasformazione;
- la realizzazione di un'area per atterraggio di elicotteri destinati all'elisoccorso, da localizzarsi nelle vicinanze del presidio ospedaliero;
- la riorganizzazione delle strutture scolastiche ed il potenziamento delle attrezzature di servizio;
- l'individuazione ai margini del perimetro urbano, di aree per orti pubblici e giardini anche a carattere ricreativo e didattico.

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- il rispetto della maglia viaria, del tessuto edilizio consolidato, dell'andamento geomorfologico e degli assetti vegetazionali importanti;
- la valorizzazione delle qualità morfologiche, ambientali, e paesaggistiche delle fasce pedecollinari;
- la salvaguardia della fascia boscata che si estende nell'area sud ovest, dalla zona del presidio ospedaliero fino alla chiesina di Vetreta e fino al quartiere della Camiletta;
- la riqualificazione della funzione residenziale;
- il potenziamento e la riqualificazione delle attività commerciali e di servizio;
- la piantumazioni e il potenziamento della dotazione vegetazionale, sia nelle aree verdi esistenti, sia lungo i percorsi principali e pedonali;
- la valorizzazione del sistema dei percorsi della viabilità minore di collegamento tra i quartieri e le aree cittadine, il recupero dei manufatti di valore storico-ambientale.

### **35.3 – SUB U.T.O.E. (M.G.2) - AREE E STRUTTURE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

Le aree e le strutture sottoindicate presenti nelle Sub Utoe sono soggette alla norme specifiche contenute nel Titolo VII, le quali sono da considerarsi in aggiunta e deroga a quanto contenuto nelle norme di carattere generale:

- Area complesso edilizio Ex Agraria (P.A. n 05– m.g.2)
- Area complesso edilizio Rifugio Sant'Anna (P.A. n 06 – m.g.2)
- Area complesso edilizio Ex Tiro a segno (P.A. n 07 – m.g.2)
- Area e struttura Albergo Il Duca del Mare (P.A. n 08 – m.g.2)
- Area complesso edilizio Podere Rigalloro (P.A. n 09 – m.g.2)

- Area per la realizzazione di canile di interesse comunale (P.A. n 10 – m.g.2)

### 35.4 – SUB U.T.O.E. (M.G.2) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	300
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	150
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	50
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	5000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	150

Dalla quantificazione degli alloggi e dei posti letto ottenibili dal recupero del patrimonio edilizio esistente sono escluse le Case Albergo Vacanza (C.A.V.) i Bed and Breakfast e quanto altro riconducibile alla residenza, ottenibile mediante il cambio di destinazione d'uso di strutture edilizie esistenti, senza opere o con opere edilizie, attraverso interventi riconducibili a:

- a)\_ Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- b)\_ Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- c)\_ Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

L'incremento insediativo previsto dal Piano Strutturale, non comprende tutti gli interventi realizzabili dagli imprenditori agricoli, sia di natura residenziale sia di altra natura, i quali sono comunque ammessi nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

### 35.5 – SUB U.T.O.E. (M.G.2) - INCREMENTO INSEDIATIVO LOCALIZZATO DAL R.U.

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	
AREA E COMPLESSO EDILIZIO RIFUGIO SANT'ANNA (P.A. N 06 - M.G.2)	15
LOTTE COMPLETAMENTO VIA DELLA REPUBBLICA	33 <sup>7</sup>
LOTTE COMPLETAMENTO VIA ALDO MORO	27
AREA P.E.E.P. VIA ENRICO BERLINGUER	60
LOTTO COMPLETAMENTO VIA XXV APRILE	15
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	150
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	
AREA E COMPLESSO EDILIZIO EX AGRARIA (P.A. N 05 - M.G.2)	43
TOTALE ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	43
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	
AREA E STRUTTURA ALBERGO IL DUCA DEL MARE (P.A. N 08 – M.G.2)	15
AREA COMPLESSO EDILIZIO PODERE RIGALLORO (P.A. N.09 M.G.2)	25
TOTALE N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE.	40
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	

<sup>7</sup> Articolo modificato con Variante al RU approvata D.C.C. n. 87 del 30.11.11 (Burt n. 1 del 04.01.2012)

AREA E STRUTTURA ALBERGO IL DUCA DEL MARE (P.A. N 08 – M.G.2)	1500
AREA COMPLESSO EDILIZIO PODERE RIGALLORO (P.A. N.09 M.G.2)	2500
TOTALE MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE.	4000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	0

**35.6 – SUB U.T.O.E. (M.G.2) - INCREMENTO INSEDIATIVO DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.**

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	107
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	150

Interventi diretti di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle norme e delle condizioni definite, saranno ammessi in considerazione della disponibilità residuale fino al completamento delle previsioni edificatorie massime previste. L' elemento temporale di presentazione della richiesta costituirà il requisito di diritto di precedenza per l'utilizzazione della disponibilità residua presente.

**ART.36\_ U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - SUB U.T.O.E. (M.G.3) – LA CITTÀ FRAZIONE**

Porzione di territorio posta prevalentemente a nord del capoluogo delimitata dell'aggregato urbano e dall'intorno strettamente collegato ed identificabile nella frazione di Ghirlanda.

**36.1 – SUB U.T.O.E. (M.G.3) - INVARIANTI DI PIANO STRUTTURALE**

- a)\_ Manufatti di rilevante importanza storico strutturale.
- b)\_ Ex Mulino Badii.
- c)\_ Edifici rurali sparsi d'importanza storica.
- d)\_ Pianura bonificata.
- e)\_ Pendici collinari.

**36.2 – SUB U.T.O.E. (M.G.3) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE**

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

NON È CONSENTITO:

- la previsioni di aree di espansione per nuova edificazione, in tutta l'area boscata e coltivata, che si estende da nord di Massa Marittima fino alla piana di Ghirlanda;

E' CONSENTITO:

- la realizzazione di nuove residenze, nelle modalità e numero stabilito dalle presenti norme;
- la realizzazione di 50 posti letto per l'ampliamento delle strutture turistico ricettive esistenti o per la realizzazione di nuove strutture turistico ricettive ricavate dal recupero del patrimonio edilizio esistente;
- il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, a fini residenziali e/o turistico ricettivi.

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- il recupero della sentieristica e della viabilità storica;
- la conservazione del patrimonio boschivo e la riqualificazione e riutilizzo di quello edilizio;
- Il potenziamento e l'arricchimento della dotazione di servizi e attrezzature pubbliche;
- la riorganizzazione del sistema dei parcheggi, dei percorsi meccanizzati e pedonali;
- il rispetto delle strutture di pregio esistenti;
- la possibilità dello svolgimento dell'annuale fiera agricola prevista nel mese di settembre.

### **36.3 – SUB U.T.O.E. (M.G.3) - AREE E STRUTTURE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

Le aree e le strutture sottoindicate presenti nelle Sub Utoe sono soggette alla norme specifiche contenute nel Titolo VII, le quali sono da considerarsi in aggiunta e deroga a quanto contenuto nelle norme di carattere generale:

- Area complesso edilizio Ex Stazione Ferrovia Massa M.ma - Follonica (P.A. n 11 – m.g.3)
- Area complesso edilizio Ex Mulino Badii (P.A. n 12 – m.g.3)

### **36.4 – SUB U.T.O.E. (M.G.3) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE**

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	30
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	50
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	20
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	2000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	150

Dalla quantificazione degli alloggi e dei posti letto ottenibili dal recupero del patrimonio edilizio esistente sono escluse le Case Albergo Vacanza (C.A.V.) i Bed and Breakfast e quanto altro riconducibile alla residenza, ottenibile mediante il cambio di destinazione d'uso di strutture edilizie esistenti, senza opere o con opere edilizie, attraverso interventi riconducibili a:

- a)\_ Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- b)\_ Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- c)\_ Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

L'incremento insediativo previsto dal Piano Strutturale, non comprende tutti gli interventi realizzabili dagli imprenditori agricoli, sia di natura residenziale sia di altra natura, i quali sono comunque ammessi nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

### **36.5 – SUB U.T.O.E. (M.G.3) - INCREMENTO INSEDIATIVO LOCALIZZATO DAL R.U.**

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	
AREA EX STAZ. FERR. MASSA M.MA – FOLLONICA (P.A. N 11 - M.G.3)	10
AREA DI COMPLETAMENTO - S.P. 151 MASSA MARITTIMA	8
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	18

N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	
AREA EX STAZ. FERR. MASSA M.MA – FOLLONICA (P.A. N 11 - M.G.3)	12
AREA COMPLESSO EDILIZIO EX MULINO BADI (P.A. N 12 - M.G.3)	35
TOTALE ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	47
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	
AREA EX STAZ. FERR. MASSA M.MA – FOLLONICA (P.A. N 11 - M.G.3)	40
AREA COMPLESSO EDILIZIO EX MULINO BADI (P.A. N 12 - M.G.3)	20
TOTALE POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	60

**36.6 – SUB U.T.O.E. (M.G.3) - INCREMENTO INSEDIATIVO DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.**

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	3
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	90

Interventi diretti di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle norme e delle condizioni definite, saranno ammessi in considerazione della disponibilità residuale fino al completamento delle previsioni edificatorie massime previste. L'elemento temporale di presentazione della richiesta costituirà il requisito di diritto di precedenza per l'utilizzazione della disponibilità residua presente.

**ART.37\_ U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - SUB U.T.O.E. (M.G.4) – L'AREA DI FRANGIA URBANA.**

Porzione di territorio ad economia agricola debole, costituita dalla fascia pedecollinare a monte della S.R.T. n.439, nella zona sud rispetto all'abitato del capoluogo.

**37.1 – SUB U.T.O.E. (M.G.4) - INVARIANTI STRUTTURALI**

- a)\_ Manufatti di rilevante importanza storico strutturale.
- b)\_ Edifici rurali sparsi d'importanza storico architettonica.
- c)\_ Pendici collinari rapporto visuale con il territorio.
- d)\_ Percorsi di viabilità minore di collegamento città-pianura.
- e)\_ Residui di vegetazione autoctona.
- f)\_ Edifici storici di pregio.

**37.2 – SUB U.T.O.E. (M.G.4) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE**

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

NON È CONSENTITO:

- la previsione di aree di espansione per nuova edificazione, in tutta l'area boscata e coltivata;

E' CONSENTITO:

- l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti;
- l'ampliamento e la ridefinizione delle strutture turistico ricettive presenti, fino al raggiungimento massimo di 50 nuovi posti letto;
- la ristrutturazione e l'ammodernamento della rete viaria e dei servizi esistenti, nel rispetto delle condizioni geomorfologiche, degli assetti vegetazionali e della permeabilità dei suoli;
- la realizzazione di aree pavimentate in modo impermeabile, limitatamente alla sedi viarie, utilizzando impasti di materiale che per tipologia e colore si conformano alle strade bianche poderali o a quelle imbrecciate.

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- il recupero della sentieristica e della viabilità storica.
- la conservazione del patrimonio boschivo;
- la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- il mantenimento degli assetti agricoli e la salvaguardia del sistema ambientale;

### **37.3 – SUB U.T.O.E. (M.G.4) - AREE E STRUTTURE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

Le aree e le strutture sottoindicate presenti nelle Sub Utoe sono soggette alla norme specifiche contenute nel Titolo VII, le quali sono da considerarsi in aggiunta e deroga a quanto contenuto nelle norme di carattere generale:

- Area podere Massa Vecchia (area speciale D2 – p.m.v.- m.g.4)

### **37.4 – SUB U.T.O.E. (M.G.4) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE**

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	10
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	50
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	5000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50

Dalla quantificazione degli alloggi e dei posti letto ottenibili dal recupero del patrimonio edilizio esistente sono escluse le Case Albergo Vacanza (C.A.V.) i Bed and Breakfast e quanto altro riconducibile alla residenza, ottenibile mediante il cambio di destinazione d'uso di strutture edilizie esistenti, senza opere o con opere edilizie, attraverso interventi riconducibili a:

- a)\_ Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- b)\_ Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- c)\_ Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

L'incremento insediativo previsto dal Piano Strutturale, non comprende tutti gli interventi realizzabili dagli imprenditori agricoli, sia di natura residenziale sia di altra natura, i quali sono comunque ammessi nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

### **37.5 – SUB U.T.O.E. (M.G.4) - INCREMENTO INSEDIATIVO LOCALIZZATO DAL R.U.**

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
AREA PODERE MASSA VECCHIA (AREA SPECIALE D2 – P.M.V.- M.G.4)	40
TOTALE POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	40
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	
AREA PODERE MASSA VECCHIA (AREA SPECIALE D2 – P.M.V.- M.G.4)	4000
TOTALE MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	4000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	0

**37.6 – SUB U.T.O.E. (M.G.4) - INCREMENTO INSEDIATIVO DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.**

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	10
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50

Interventi diretti di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle norme e delle condizioni definite, saranno ammessi in considerazione della disponibilità residuale fino al completamento delle previsioni edificatorie massime previste. L'elemento temporale di presentazione della richiesta costituirà il requisito di diritto di precedenza per l'utilizzazione della disponibilità residua presente.

**ART.38\_ U.T.O.E. (v) DI VALPIANA - SUB U.T.O.E. (v.1) – IL NUCLEO MEDIOEVALE E LA CITTÀ RECENTE**

Area urbana limitrofa al percorso della Gora delle Ferriere, comprendente gli edifici e gli opifici storici, l'espansione recente limitrofa alla variante alla S.R.T. n.439 Sarzanese Valdera e la zona degli impianti sportivi.

**38.1 - SUB U.T.O.E. (v.1) - INVARIANTI DI PIANO STRUTTURALE**

- a)\_ Sistema insediativo lineare sviluppatosi lungo il corso del canale delle antiche ferriere.
- b)\_ Manufatti di pregio d'origine medioevale testimonianze delle attività metallurgiche.
- c)\_ Sistema delle acque e dei canali.
- d)\_ Viabilità minore.
- e)\_ Sistema paesaggistico ambientale dell'intorno ineditato.
- f)\_ Tracciati, strutture e sistemi collegati alla produzione medioevale del ferro.

**38.2 - SUB U.T.O.E. (v.1) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE**

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

NON È CONSENTITO:

- la nuova edificazione all'interno del nucleo storico, costituito dal complesso di strutture edificate attorno alla chiesa e lungo il percorso della Gora delle Ferriere.

E' CONSENTITO:

- la realizzazione di una struttura viaria di superamento dell'asta fluviale, per il collegamento tra la zona ad ovest della Gora e quella ad est;
- la realizzazione di nuove edificazioni, all'esterno del nucleo storico, in aree di completamento, nelle aree comprese tra la vecchia viabilità e la variante alla Sarzanese Valdera, in prossimità degli svincoli nord e sud e nell'area a sud degli impianti sportivi.
- il potenziamento e la riqualificazione dell'area degli impianti sportivi, sia come centro per feste e fiere temporanee, sia come eventuale luogo per l'allestimento di campo servizi in caso di calamità naturali.

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- la revisione e riqualificazione dell'aggregato urbano, sia sotto l'aspetto della viabilità, sia sotto quello dei parcheggi, delle aree verdi e degli spazi aperti.
- la ristrutturazione e riqualificazione dei caratteri peculiari e del legame con l'asse fluviale esistente.
- il mantenimento e la riqualificazione dei piccoli corsi d'acqua alimentati dalla sorgente delle Venelle e da quella della Aronna;
- la riqualificazione dell'area ortiva e dei manufatti precari presenti nelle immediate vicinanze del centro edificato e lungo il percorso della Gora delle Ferriere;
- la riqualificazione e il recupero della viabilità minore a fini pedonali o ciclabili;
- il potenziamento della funzione commerciale e turistico ricettiva interna al nucleo abitato;
- l'arredo urbano e la piantumazione d'essenze autoctone, sia nelle porzioni interne sia in quelle perimetrali all'edificato, per la rinaturalizzazione e il rimboschimento delle aree marginali a diretto contatto con la viabilità di maggiore scorrimento.

### **38.3 - SUB U.T.O.E. (V.1) - AREE E STRUTTURE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

Le aree e le strutture sottoindicate presenti nelle Sub Utoe sono soggette alla norme specifiche contenute nel Titolo VII, le quali sono da considerarsi in aggiunta e deroga a quanto contenuto nelle norme di carattere generale:

- Area di nuova edificazione via del Minatore (P.A. n 13 – v.1)
- Area di nuova edificazione via delle Fonderie (P.A. n 14a – v.1)
- Area di nuova edificazione via delle Fonderie (P.A. n 14b – v.1)

### **38.4 - SUB U.T.O.E. (V.1) - AREA POLO FIERISTICO**

Intervento da attuarsi mediante la predisposizione di Piano Attuativo e progetto esecutivo, previa apposita conferenza tecnica con le strutture preposte presso l'Amministrazione Provinciale di Grosseto. Con il Piano Attuativo sarà definita la localizzazione, l'entità dell'intervento e i parametri urbanistici cui attenersi in fase di progettazione. Il Piano attuativo, costituirà variante al Regolamento Urbanistico e come tale sarà approvato nel rispetto delle procedure di legge.

### **38.5 - SUB U.T.O.E. (V.1) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE**

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	150
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	20
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	60

Dalla quantificazione degli alloggi e dei posti letto ottenibili dal recupero del patrimonio edilizio esistente sono escluse le Case Albergo Vacanza (C.A.V.) i Bed and Breakfast e quanto altro riconducibile alla residenza, ottenibile mediante il cambio di destinazione d'uso di strutture edilizie esistenti, senza opere o con opere edilizie, attraverso interventi riconducibili a:

- a)\_ Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- b)\_ Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- c)\_ Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

L'incremento insediativo previsto dal Piano Strutturale, non comprende tutti gli interventi realizzabili dagli imprenditori agricoli, sia di natura residenziale sia di altra natura, i quali sono comunque ammessi nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

### **38.6 - SUB U.T.O.E. (v.1) - INCREMENTO INSEDIATIVO LOCALIZZATO DAL R.U.**

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	
AREA DI NUOVA EDIF. VIA DEL MINATORE (P.A. N 13 – v.1)	36
AREA DI NUOVA EDIF. VIA DELLE FONDERIE (P.A. N 14A – v.1)	7
AREA DI NUOVA EDIF. VIA DELLE FONDERIE (P.A. N 14B – v.1)	7
AREA DI NUOVA EDIF. COMPLETAMENTO VIA DEL MINATORE	15
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	65
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. INIZIO VIA DEL CANCELLONE	2
TOTALE ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	2
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	0

### **38.7 - SUB U.T.O.E. (v.1) - INCREMENTO INSEDIATIVO DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.**

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	18
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	60

Interventi diretti di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle norme e delle condizioni definite, saranno ammessi in considerazione della disponibilità residuale fino al completamento

delle previsioni edificatorie massime previste. L'elemento temporale di presentazione della richiesta costituirà il requisito di diritto di precedenza per l'utilizzazione della disponibilità residua presente.

**ART.39\_ U.T.O.E. (V) DI VALPIANA - SUB U.T.O.E. (V.2) – L'AREA EXTRAURBANA A NORD DELL'ABITATO**

Area comprendente la zona ineditata fra l'abitato di Valpiana e la zona industriale esistente.

**39.1 - SUB U.T.O.E. (V.2) - INVARIANTI DI PIANO STRUTTURALE**

- a)\_ Sistema delle acque e dei canali.
- b)\_ Viabilità minore.
- c)\_ Sistema paesaggistico ambientale.

**39.2 - SUB U.T.O.E. (V.2) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE**

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

E' CONSENTITO:

- la realizzazione di strutture attinenti ad attività ricreative e didattiche, per la possibile creazione di un'area parco, orto botanico o giardino, per la didattica, la conservazione e la riproduzione di essenze arboree;
- la realizzazione di una viabilità pedonale e ciclabile di collegamento con il centro abitato.

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- la riqualificazione e il recupero della viabilità minore;
- l'utilizzo di viabilità alternativa, per il collegamento con l'area industriale esistente.
- l'arredo e la piantumazione di essenze autoctone.

**39.3 - SUB U.T.O.E. (V.2) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE**

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	0

Dalla quantificazione degli alloggi e dei posti letto ottenibili dal recupero del patrimonio edilizio esistente sono escluse le Case Albergo Vacanza (C.A.V.) i Bed and Breakfast e quanto altro riconducibile alla residenza, ottenibile mediante il cambio di destinazione d'uso di strutture edilizie esistenti, senza opere o con opere edilizie, attraverso interventi riconducibili a:

- a)\_ Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- b)\_ Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- c)\_ Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

L'incremento insediativo previsto dal Piano Strutturale, non comprende tutti gli interventi realizzabili dagli imprenditori agricoli, sia di natura residenziale sia di altra natura, i quali sono comunque ammessi nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

**ART.40\_ U.T.O.E. (v) DI VALPIANA - SUB U.T.O.E. (v.3) – L'AREA EXTRAURBANA A SUD DELL'ABITATO**

Area extraurbana a sud della frazione di Valpiana, compresa fra la zona industriale di nuova previsione, l'edificato esistente.

**40.1 - SUB U.T.O.E. (v.3) - INVARIANTI DI PIANO STRUTTURALE**

- a)\_ Manufatti di pregio d'origine medievale testimonianze delle attività metallurgiche.
- b)\_ Tracciati, strutture e sistemi collegati alla produzione medioevale del ferro.
- c)\_ Sistema delle acque e dei canali.
- d)\_ Viabilità minore.
- e)\_ Sistema paesaggistico ambientale.

**40.2 - SUB U.T.O.E. (v.3) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE**

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

E' CONSENTITO:

- il recupero e la trasformazione del patrimonio edilizio esistente;
- la realizzazione dello svincolo stradale, sulla S.R.T. 439, a servizio della cantina sociale esistente e dell'area industriale in previsione;
- la creazione di percorsi didattico culturali e aree ricreative.
- la ridefinizione dell'area produttiva e delle strutture collegate alla cantina sociale esistente.

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- la riqualificazione, tutela e valorizzazione delle tracce e testimonianze storiche.
- la tutela e valorizzazione del corso della Gora delle Ferriere e delle Venelle;
- il recupero dei manufatti d'archeologia mineraria medioevale;
- la riqualificazione ed il recupero della viabilità minore e del tracciato ferroviario della ex Massa-Follonica.
- Il recupero e rinaturalizzazione della ex discarica d'inerti.

**40.3 - SUB U.T.O.E. (v.3) - AREA INTERESSATA DALLE STRUTTURE DELLA CANTINA SOCIALE**

- La presente area è riferita alla struttura della cantina sociale, per la quale sono ammessi interventi di potenziamento nel rispetto della zona e sottozona di appartenenza.

INDICAZIONI TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- La tipologia edilizia prevista per le nuove edificazioni è di strutture per tipologia e materiali costruttivi simili a quanto esistente. Sono da escludersi strutture prefabbricate in cemento o pannelli in cemento precompresso a vista.

- Per quanto non indicato valgono le norme generali e puntuali del presente Regolamento.

#### **40.4 - SUB U.T.O.E. (V.3) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE**

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	0

Dalla quantificazione degli alloggi e dei posti letto ottenibili dal recupero del patrimonio edilizio esistente sono escluse le Case Albergo Vacanza (C.A.V.) i Bed and Breakfast e quanto altro riconducibile alla residenza, ottenibile mediante il cambio di destinazione d'uso di strutture edilizie esistenti, senza opere o con opere edilizie, attraverso interventi riconducibili a:

- a)\_ Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- b)\_ Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- c)\_ Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

L'incremento insediativo previsto dal Piano Strutturale, non comprende tutti gli interventi realizzabili dagli imprenditori agricoli, sia di natura residenziale sia di altra natura, i quali sono comunque ammessi nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

#### **ART.41\_ U.T.O.E. (V) DI VALPIANA – SUB U.T.O.E. (I.V.) - ZONA INDUSTRIALE LOCALITÀ VALPIANA**

Comprendente la porzione di territorio destinato ad attività industriali, artigianali, e commerciali, localizzato a ridosso della S.R.T. n.439 Sarzanese Valdera, nelle immediate vicinanze dell'abitato della frazione di Valpiana. A poca distanza dalla frazione di Valpiana, visibile dalla S.R.T. n.439, che rappresenta il limite ovest, si estende parallela alla stessa fino a lambire l'area boscata ad est. Per tale area valgono le indicazioni riferite alla sottozona di appartenenza.

##### **41.1 - SUB U.T.O.E. (I.V.) - INVARIANTI DI PIANO STRUTTURALE**

- a)\_ Area boscata a limite della zona artigianale.

##### **41.2 - SUB U.T.O.E. (I.V.) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE**

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

E' CONSENTITO:

- il completamento dei lotti esistenti e l'edificazione dei lotti ancora liberi;
- la realizzazione di servizi ed eventuali strutture di ristoro;
- la realizzazione di alloggi di pertinenza alle unità produttive;
- la piantumazione d'essenze arboree autoctone, sia a fini d'arredo ed abbellimento, sia a fini di schermatura delle aree di lavorazione e deposito.

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- la riqualificazione ambientale;
- la ridefinizione organica delle aree pubbliche e della viabilità;

**41.3 - SUB U.T.O.E. (I.V.) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE**

N. ALLOGGI PERTINENZIALI	53
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E. – PODERE ESISTENTE	2
MQ. NUOVA EDIFICAZIONE	20.000

**41.4 – SUB U.T.O.E. (I.V.) - INCREMENTO INSEDIATIVO LOCALIZZATO DAL R.U.**

N. ALLOGGI PERTINENZIALI	53
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E. – PODERE ESISTENTE	2
MQ. NUOVA EDIFICAZIONE	20.000

**41.5 – SUB U.T.O.E. (I.V.) - INCREMENTO INSEDIATIVO DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.**

N. ALLOGGI PERTINENZIALI	***
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
MQ. NUOVA EDIFICAZIONE	**

\*\* I mq. di strutture artigiane-industriali, commerciali e direzionali realizzabili, sono quelli risultanti dalla applicazione degli indici di cui alla zona D sottozona D1 e zona F sottozona F1, sui lotti definiti nell'insediamento produttivo in fase di completamento.

\*\*\* Il numero di appartamenti pertinenziali massimo è individuato con 53 unità complessive, come definito nel P.S.. Nel presente R.U. sono realizzabili, nel rispetto di quanto contenuto nelle presenti norme, il numero di residenze pertinenziali costituito dalla differenza tra il numero massimo ammesso (53) e quanto già edificato.

**ART.42\_ U.T.O.E. (V) DI VALPIANA - SUB U.T.O.E. (I.M.) - ZONA INDUSTRIALE LOCALITÀ MAGRONE**

Area da destinarsi ad attività industriali artigianali, in adiacenza alla struttura dell'inceneritore di rifiuti solidi urbani delle Colline Metallifere; interna rispetto alla viabilità esistente. L'area comprende il territorio in parte già occupato da attività industriali artigianali (inceneritore e lavorazione marmi), e una zona coltivata retrostante alle strutture anzi citate. In posizione arretrata, rispetto alla viabilità principale, avrà accesso mediante la realizzazione di uno svincolo sulla S.R.T n.439 Sarzanese Valdera. Per tale area valgono le indicazioni riferite alla sottozona di appartenenza.

**42.1 - SUB U.T.O.E. (I.M.) - INVARIANTI DI PIANO STRUTTURALE**

- a)\_ Area boscata a limite della zona artigianale.
- b)\_ Viabilità minore presente.
- c)\_ Tracciato della gora delle ferriere.
- d)\_ Manufatti di pregio esistenti.

**42.2 - SUB U.T.O.E. (I.M.) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE**

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

E' CONSENTITO:

- la realizzazione di attività industriali artigianali, commerciali, di pubblico esercizio e di servizio;
- la realizzazione di alloggi di pertinenza alle unità produttive;

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- la riqualificazione della zona artigianale e dell'area dell'inceneritore comprensoriale esistente;
- la salvaguardia delle emergenze ambientali e naturalistiche esistenti.

**42.3 - SUB U.T.O.E. (I.M.) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE**

N. ALLOGGI PERTINENZIALI	100
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
MQ. NUOVA EDIFICAZIONE	110.000

**42.4 - SUB U.T.O.E. (I.M.) - INCREMENTO INSEDIATIVO LOCALIZZATO DAL R.U.**

N. ALLOGGI PERTINENZIALI	100
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
MQ. NUOVA EDIFICAZIONE	110.000

**42.5 - SUB U.T.O.E. (I.M.) - INCREMENTO INSEDIATIVO DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.**

N. ALLOGGI PERTINENZIALI	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
MQ. NUOVA EDIFICAZIONE	0

**ART.43\_ SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO (N) DI NICCIOLETA – (SS.I.N.)**

Comprende la porzione di territorio urbanizzato, o interessato da fenomeni evidenti d'antropizzazione, principalmente riconducibile alla frazione esistente ed alle strutture ed aree di pertinenza dell'attività estrattiva dismessa, oltre alla zona limitrofa utilizzata a fini ortivi, (canili, rimessaggio auto ed attrezzi, ecc.)

**43.1 - (SS.I.N.) - INVARIANTI DI PIANO STRUTTURALE**

- a)\_ Struttura dell'antica borgata operaia.

- b)\_ Caratteri particolari degli edifici pubblici e delle tipologie operaie ed impiegatizie.
- c)\_ Strutture e manufatti collegati all'ex attività mineraria.

#### **43.2 – (Ss.I.N.) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE**

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

E' CONSENTITO:

- la realizzazione di nuove edificazioni, nei lotti individuati nella cartografia di R.U.;
- l'utilizzazione delle aree e degli edifici direttamente collegati all'attività mineraria dismessa, a fini abitativi, commerciali, artigianali, direzionali e turistico ricettivi;
- il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con finalità abitative turistico ricettive e commerciali
- la riqualificazione dell'area ortiva e dei manufatti precari esistenti, nella porzione sud sud-ovest del Sottosistema Insediativo.

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- la riqualificazione dell'abitato esistente, nel rispetto dei caratteri architettonici ed ambientali presenti, con particolare riferimento alle tipologie operaie ed alle strutture edificate e collegate all'attività mineraria dismessa;
- il potenziamento e la riqualificazione delle attrezzature pubbliche;
- l'arredo delle aree e degli spazi pubblici;
- la creazione di percorsi di collegamento tra gli spazi pubblici, parcheggi e le aree verdi;

In considerazione del valore e dell'importanza storica, dei caratteri urbanistici e stilistico costruttivi, dei fabbricati e delle aree riconducibili a quanto elencato al precedente punto 43.1, gli interventi su di essi, che interessano e modificano l'aspetto esteriore, i caratteri tipologici identificativi e il disegno planimetrico urbanistico, sono soggetti a preventivo parere del Collegio Ambientale Comunale.

#### **43.3 – (Ss.I.N.) - AREE E STRUTTURE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

Le aree e le strutture sottoindicate presenti nelle Sub Utoe sono soggette alla norme specifiche contenute nel Titolo VII, le quali sono da considerarsi in aggiunta e deroga a quanto contenuto nelle norme di carattere generale:

- Area ortiva posta a sud - sud ovest del sottosistema insediativo (P.A. n 15 – Ss.I. Niccioleta)

#### **43.4 – (Ss.I.N.) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE**

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	10
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	50
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50

Dalla quantificazione degli alloggi e dei posti letto ottenibili dal recupero del patrimonio edilizio esistente sono escluse le Case Albergo Vacanza (C.A.V.) i Bed and Breakfast e quanto altro riconducibile alla residenza, ottenibile mediante il cambio di destinazione d'uso di strutture edilizie esistenti, senza opere o con opere edilizie, attraverso interventi riconducibili a:

- a)\_ Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- b)\_ Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- c)\_ Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

L'incremento insediativo previsto dal Piano Strutturale, non comprende tutti gli interventi realizzabili dagli imprenditori agricoli, sia di natura residenziale sia di altra natura, i quali sono comunque ammessi nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

#### **43.5 – (SS.I.N.) - INCREMENTO INSEDIATIVO LOCALIZZATO DAL R.U.**

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	
AREA DI NUOVA EDIF. COMPLETAMENTO V.LE DELLE MINIERE LOTTO 1	2
AREA DI NUOVA EDIF. COMPLETAMENTO V.LE DELLE MINIERE LOTTO 2	4
AREA DI NUOVA EDIF. COMPLETAMENTO V.LE DELLE MINIERE LOTTO 3	2
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	8
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	0

#### **43.6 – (SS.I.N.) - INCREMENTO INSEDIATIVO DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.**

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	50
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50

Interventi diretti di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle norme e delle condizioni definite, saranno ammessi in considerazione della disponibilità residuale fino al completamento delle previsioni edificatorie massime previste. L'elemento temporale di presentazione della richiesta costituirà il requisito di diritto di precedenza per l'utilizzazione della disponibilità residua presente.

### **ART.44\_ SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO (P) DI PRATA– (SS.I.P.)**

Comprende la porzione di territorio urbanizzato, relativo alla frazione e delimitata dal perimetro dell'edificato esistente e delle aree d'espansione in parte ancora da edificare.

#### **44.1 – (SS.I.P.) - INVARIANTI STRUTTURALI**

- a)\_ Struttura dell'antico borgo di matrice fortificata.

- b)\_ Valenza ambientale e paesaggistica delle colline circostanti.
- c)\_ Viabilità storica minore.

#### 44.2 – (S.S.I.P.) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

E' CONSENTITO:

- la realizzazione di nuove edificazioni nei lotti indicati nella cartografia di R.U.;
- la creazione di strutture turistiche e ricreative, con il recupero del patrimonio edilizio esistente;

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- la ricucitura del tessuto edilizio esterno al nucleo storico, sia relativamente alla trame che ai materiali e alle forme architettoniche;
- la riqualificazione della mobilità veicolare e delle aree di sosta;
- l'integrità e la salvaguardia dell'edificato storico e della morfologia ambientale;
- la riqualificazione dell'abitato esistente, e del nucleo storico;
- la caratterizzazione e gerarchizzazione dell'edificato, sia in considerazione dell'importanza, sia rispetto ai successivi sviluppi temporali;
- il miglioramento dell'impatto visivo e della qualità ambientale sia degli spazi pubblici aperti sia del centro storico;
- la riqualificazione dell'area ortiva e dei manufatti precari presenti nelle immediate vicinanze del centro edificato;
- il potenziamento e la riqualificazione delle strutture commerciali, pubbliche e, delle attività e lavorazioni tipiche;
- la creazione di percorsi didattico ricreativi tra l'edificato, gli impianti sportivi e le area di particolare pregio ambientale.

#### 44.3 – (S.S.I.P.) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	10
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	20
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50

Dalla quantificazione degli alloggi e dei posti letto ottenibili dal recupero del patrimonio edilizio esistente sono escluse le Case Albergo Vacanza (C.A.V.) i Bed and Breakfast e quanto altro riconducibile alla residenza, ottenibile mediante il cambio di destinazione d'uso di strutture edilizie esistenti, senza opere o con opere edilizie, attraverso interventi riconducibili a:

- a)\_ Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- b)\_ Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- c)\_ Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

L'incremento insediativo previsto dal Piano Strutturale, non comprende tutti gli interventi realizzabili dagli imprenditori agricoli, sia di natura residenziale sia di altra natura, i quali sono comunque ammessi nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

**44.4 – (Ss.I.P.) - INCREMENTO INSEDIATIVO LOCALIZZATO DAL R.U.**

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. LOC. PEEP ISPANTO LOTTO 1	10
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	10
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	0

**44.5 – (Ss.I.P.) - INCREMENTO INSEDIATIVO DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.**

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	20
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50

Interventi diretti di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle norme e delle condizioni definite, saranno ammessi in considerazione della disponibilità residuale fino al completamento delle previsioni edificatorie massime previste. L'elemento temporale di presentazione della richiesta costituirà il requisito di diritto di precedenza per l'utilizzazione della disponibilità residua presente.

**ART.45\_ SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO (T) DI TATTI – (Ss.I.T.)**

Territorio urbanizzato, relativo alla frazione, limitato alle espansioni urbane recenti e passate.

**45.1 – (Ss.I.T.) - INVARIANTI DI PIANO STRUTTURALE**

- a)\_ Struttura dell'antico borgo di matrice fortificata.
- b)\_ Valenza ambientale-paesaggistica delle colline circostanti.
- c)\_ Usi civici.
- d)\_ Viabilità minore.

**45.2 – (Ss.I.T.) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE**

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

E' CONSENTITO:

- la realizzazione di nuove edificazioni nei lotti indicati nella cartografia di R.U.;
- la creazione di strutture turistiche e ricreative, con il recupero del patrimonio edilizio esistente;

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- la riqualificazione dell’abitato esistente e del nucleo storico;
- il miglioramento dell’impatto visivo e della qualità ambientale;
- la riqualificazione dell’area ortiva e dei manufatti precari presenti nelle immediate vicinanze del centro edificato.
- il potenziamento e la riqualificazione delle strutture commerciali, pubbliche, delle attività e lavorazioni tipiche e la creazione di strutture turistiche e ricreative.
- la riqualificazione della mobilità veicolare e delle aree di sosta;
- la salvaguardia della morfologia dei luoghi del tessuto storico o consolidato e delle formazioni vegetali esistenti;
- la creazione di un sistema di percorsi verso la campagna e all’interno dell’edificato stesso, di collegamento tra le aree panoramiche e quelle di particolare pregio ambientale.

#### 45.3 – (SS.I.T.) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	10
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	20
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50

Dalla quantificazione degli alloggi e dei posti letto ottenibili dal recupero del patrimonio edilizio esistente sono escluse le Case Albergo Vacanza (C.A.V.) i Bed and Breakfast e quanto altro riconducibile alla residenza, ottenibile mediante il cambio di destinazione d’uso di strutture edilizie esistenti, senza opere o con opere edilizie, attraverso interventi riconducibili a:

- a)\_ Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- b)\_ Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- c)\_ Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

L’incremento insediativo previsto dal Piano Strutturale, non comprende tutti gli interventi realizzabili dagli imprenditori agricoli, sia di natura residenziale sia di altra natura, i quali sono comunque ammessi nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

#### 45.4 – (SS.I.T.) - INCREMENTO INSEDIATIVO LOCALIZZATO DAL R.U.

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. V.LE G. MATTEOTTI LOTTO 1	3
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. V.LE G. MATTEOTTI LOTTO 2	3
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. VIA DEL POGGIO LOTTO 3	3
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	9
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0

MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	0

**45.5 – (Ss.I.T.) - INCREMENTO INSEDIATIVO DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.**

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	20
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50

Interventi diretti di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle norme e delle condizioni definite, saranno ammessi in considerazione della disponibilità residuale fino al completamento delle previsioni edificatorie massime previste. L'elemento temporale di presentazione della richiesta costituirà il requisito di diritto di precedenza per l'utilizzazione della disponibilità residua presente.

**TITOLO V CARATTERI E DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE****ART.46\_ IL TERRITORIO RURALE DEFINIZIONE E SUDDIVISIONE**

Comprende le aree agricole, agricole-silvo-pastorali e agricole-forestali del territorio comunale identificate nel Piano Strutturale come:

- Aree a esclusiva funzione agricola;
- Aree a prevalente funzione agricola;
- Aree di frangia urbana ad economia agricola debole;
- Aree marginali ad economia agricola debole.

La zona ad esclusiva funzione agricola è costituita da due porzioni di territorio, pressoché pianeggianti, identificabili nell'area che dalle pendici di Massa Marittima si estende fino al confine comunale con Follonica e Scarlino e nell'area della piana di Perolla, mentre la zona a prevalente funzione agricola, costituita dal territorio rurale, esterna al perimetro delle aree urbane (U.T.O.E. e SS.I.), delle aree di reperimento (A.R.), all'area ad esclusiva funzione agricola, delle aree afferenti ai Compendi Minerari e Borghi Rurali e delle aree speciali nel territorio rurale. In considerazione della precedente suddivisione sono definite le seguenti sottozone:

- E1 - Aree a esclusiva funzione agricola;
- E2 - Aree a prevalente funzione agricola;
- E3 - Aree di frangia urbana ad economia agricola debole;
- E4 - Aree marginali ad economia agricola debole;

i cui interventi e le cui caratteristiche sono definite nelle presenti norme.

**ART.47\_ TUTELA E VALORIZZAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE**

Ai sensi della vigente normativa Regionale Toscana per le aree agricole sono considerati interventi per la tutela e la valorizzazione paesistico-ambientale quelli tesi a:

- a)\_ eliminare ogni forma di degrado architettonico, paesaggistico ed ambientale;
- b)\_ ripristinare o adeguare le infrastrutture esistenti;
- c)\_ introdurre opere di difesa idrogeologica, di prevenzione degli incendi e contenimento di altri fattori di rischio;
- d)\_ ottenere una corretta regimazione idraulica e un efficace smaltimento dei reflui e dei rifiuti;
- e)\_ impiantare specie vegetali autoctone o naturalizzate e salvaguardare le strutture vegetazionali più rilevanti;
- f)\_ salvaguardare e ripristinare strutture storiche, architettoniche e significative del paesaggio agricolo;
- g)\_ ottimizzare l'inserimento dei manufatti in riferimento alla morfologia del suolo e alla viabilità rurale esistente;
- h)\_ realizzare sistemazioni agrarie congruenti con quelle caratteristiche dell'intorno; in particolare saranno evidenziati quegli interventi di ripristino e manutenzione di sistemazioni agrarie tendenti a mantenere e/o migliorare la stabilità dei versanti e più in generale la regimazione idraulica, nonché alcune sistemazioni tipiche (lunettamenti, gradonamenti, terrazzamenti od altro);
- i)\_ migliorare le condizioni ambientali per la fauna selvatica, anche in relazione ad interventi entro le aziende faunistiche, oppure concertati con gli Ambiti Territoriali di Caccia (A.T.C.), o con gli

organismi di gestione delle zone a divieto di caccia (oasi, parchi, riserve naturali, zone di ripopolamento e cattura).

#### **ART.48\_ VOLUMI EDILIZI COMPLESSIVI ESISTENTI E REALIZZABILI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO**

Nel rispetto di quanto indicato dalla normativa vigente e dagli strumenti urbanistici sovraordinati, di seguito sono indicati i volumi massimi edilizi complessivi, esistenti e realizzabili, con destinazione rurale e necessari per la conduzione del fondo, in rapporto alla superficie costituente il fondo agricolo:

PER LE ZONE E1 AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA:

- 800 mc/ha per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
- 300 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- 250 mc/ha per oliveti in coltura specializzata e seminativi irrigui;
- 175 mc/ha per seminativi, seminativi arborati, prati e prati irrigui;
- 15 mc/ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;
- 10 mc/ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.

PER LE ZONE E2 A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA:

- 400 mc/ha per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
- 200 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- 125 mc/ha per oliveti in coltura specializzata e seminativi irrigui;
- 100 mc/ha per seminativi, seminativi arborati, prati e prati irrigui;
- 8 mc/ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;
- 5 mc/ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.

Per le aree E3 (aree di frangia urbana ad economia agricola debole) e le aree E4 (aree marginali ad economia agricola debole) nel rispetto di quanto indicato nelle presenti norme i volumi massimi ammessi sono quelli previsti per le aree E2 (aree a prevalente funzione agricola).

#### **ART.49\_ SUPERFICI MINIME FONDARIE PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE COSTRUZIONI RURALI**

Le superfici minime fondiarie, per la realizzazione di nuove costruzioni rurali, sono desunte in relazione agli indici di seguito riportati:

- a)\_ 0,8 ettari per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ettari quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;
- b)\_ 3 ettari per vigneti specializzati in zone D.O.C., e frutteti in coltura specializzata; 6 ettari per i vigneti in tutti gli altri casi;
- c)\_ 4 ettari per oliveti in coltura specializzata e seminativo irriguo; 8 ettari nelle aree da individuare all'interno degli ambiti di sub sistema territoriale di Isole, Promontori, Coste e Pianure data la loro forte connotazione ambientale.
- d)\_ 6 ettari per colture seminatve, seminativo arborato, prato, prato irriguo;

- e)\_ 30 ettari per bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;
- f)\_ 50 ettari per bosco ceduo e pascolo cespugliato.

L'attività di ortoflorovivaismo specializzato è ammessa in tutto il territorio comunale con esclusione dei seguenti ambiti territoriali:

- Ambito di Sub Sistema Territoriale Pi1 La Piana di Scarlino.
- Ambito di Sub Sistema Territoriale R3.2 Le Pendici di Massa.
- Ambito di Sub Sistema Territoriale R3.3 I poggi di Fenice Capanne e Lago dell'Accesa.
- Ambito di Sub Sistema Territoriale CP1 L'Agro di Ribolla;
- A.R. Aree di reperimento.
- A.R.P.A. Aree a Rilevante Pregio Ambientale.
- S.I.R. Siti di Importanza Regionale.

Le superfici minime fondiari, per la realizzazione di nuove residenze rurali, indipendentemente dall'attività in atto sul fondo agricolo sono le seguenti:

- 8,00 ettari in aree ad esclusiva funzione agricola identificate con la sigla E1.
- 10,00 ettari per tutte le altre zone agricole presenti nel territorio comunale ed identificate con le sigle E2, E3,E4.

#### **ART.50\_ LIMITI VOLUMETRICI DI INTERVENTI PER I QUALI IL P.M.A.A. NON COSTITUISCE PIANO ATTUATIVO**

Sono ammesse costruzioni rurali, fino al raggiungimento dei limiti volumetrici di seguito riportati, senza che il P.M.A.A. costituisca piano attuativo:

- a)\_ mc.600,00 per nuove abitazioni rurali;
- b)\_ mc.2.500,00 per “annessi agricoli” fuori terra;
- c)\_ mc.3.750,00 per “annessi agricoli–cantine” totalmente o parzialmente interrati. La volumetria fuori terra, degli annessi parzialmente interrati, non potrà in ogni caso essere superiore a mc. 2.500,00.

#### **ART.51\_ DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA – ZONE E1**

Nelle aree agricole identificate con la sigla E1, (Esclusiva Funzione Agricola), sono ammesse le azioni e gli interventi di cui al successivo art.57 e quanto indicato ai punti successivi, suddivisi in considerazione del soggetto attuatore.

##### **51.1 INTERVENTI ATTUABILI DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE**

Nelle aree E1, (Esclusiva Funzione Agricola) nel rispetto della normativa vigente per il territorio agricolo, all'Imprenditore Agricolo Professionale, sono consentiti gli interventi di seguito elencati:

LA NUOVA EDIFICAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI:

- a)\_ residenze per l'imprenditore e per i salariati fissi;
- b)\_ strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro);
- c)\_ strutture per attività connesse all'agricoltura;

- d)\_ strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro), nel rispetto di quanto indicato nelle presenti norme;
- e)\_ ampliamenti una tantum per le residenze rurali, fino al raggiungimento della volumetria massima pari a mc.100,00, senza incremento del numero delle unità abitative;
- f)\_ ampliamenti una tantum per annessi agricoli, entro il limite del 10% della volumetria degli annessi esistenti fino al raggiungimento della volumetria massima pari a mc.300,00, da realizzarsi in aderenza ai fabbricati esistenti;
- g)\_ trasferimento di volumetrie entro i limiti del 10% del volume degli edifici aziendali fino al raggiungimento della volumetria massima pari a mc.600,00 di volume ricostruito.

IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON MUTAMENTO DI UTILIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI:

- a)\_ nuova residenza per l'imprenditore e per i salariati fissi;
- b)\_ strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro);
- c)\_ strutture per attività connesse all'agricoltura;
- d)\_ strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro);

IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO PER LA REALIZZAZIONE DI:

- a)\_ strutture per attività integrative all'attività agricola, come definite dalla legislazione vigente.

Non è consentita la nuova edificazione per le attività integrative come definite dalla legislazione vigente.

## **51.2 INTERVENTI ATTUABILI DA SOGGETTI DIVERSI DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE**

Nelle aree E1, (Esclusiva Funzione Agricola) nel rispetto della normativa vigente per il territorio agricolo, ai soggetti diversi dall'Imprenditore Agricolo Professionale, sono consentiti gli interventi di seguito elencati:

LA NUOVA EDIFICAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI:

- a)\_ strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro);

IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, CON MUTAMENTO DI UTILIZZAZIONE AL FINE DI REALIZZARE STRUTTURE:

- a)\_ per la conduzione del fondo (annessi ed altro);
- b)\_ per attività connesse all'agricoltura;
- c)\_ pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro);

IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, CON MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO PER LA REALIZZAZIONE DI:

- a)\_ ampliamenti della residenza non rurale mediante il cambio d'uso di volumi compresi in fabbricati già destinati a scopo residenziale senza aumento del numero delle unità abitative;
- b)\_ strutture per attività integrative all'attività agricola, come definite dalla legislazione vigente;
- c)\_ strutture per lo svolgimento di attività turistico ricettive.

Nelle aree E1, (Esclusiva Funzione Agricola) nel rispetto della normativa vigente per il territorio agricolo, ai soggetti diversi dall'Imprenditore Agricolo Professionale, non sono consentiti gli interventi di seguito elencati:

- a)\_ la nuova edificazione per le attività integrative all'attività agricola, come definite dalla legislazione vigente;
- b)\_ la nuova edificazione destinata a nuove residenze;

- c)\_ la nuova edificazione per la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro);
- d)\_ il riuso del patrimonio edilizio esistente, con mutamento della destinazione d'uso per la realizzazione di nuove residenze.

## **ART.52\_ DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA – ZONE E2.**

Nelle aree agricole identificate con la sigla E2, (Prevalente Funzione Agricola), sono ammesse le azioni e gli interventi di cui al successivo art.57 e quanto indicato ai punti successivi, suddivisi in considerazione del soggetto attuatore.

Comprende le aree a prevalente funzione agricola identificate con la sigla.

### **52.1 INTERVENTI ATTUABILI DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE**

Nelle aree E2, (Prevalente Funzione Agricola) nel rispetto della normativa vigente per il territorio agricolo, all'Imprenditore Agricolo Professionale, sono consentiti gli interventi di seguito elencati:

LA NUOVA EDIFICAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI:

- a)\_ residenze per l'imprenditore e per i salariati fissi;
- b)\_ strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro);
- c)\_ strutture per attività connesse all'agricoltura;
- d)\_ strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro), nel rispetto di quanto indicato nelle presenti norme;
- e)\_ ampliamenti una tantum per le residenze rurali, fino al raggiungimento della volumetria massima pari a mc.100,00, senza incremento del numero delle unità abitative;
- f)\_ ampliamenti una tantum per annessi agricoli, entro il limite del 10% della volumetria degli annessi esistenti fino al raggiungimento della volumetria massima pari a mc.300,00, da realizzarsi in aderenza ai fabbricati esistenti;
- g)\_ trasferimento di volumetrie entro i limiti del 10% del volume degli edifici aziendali fino al raggiungimento della volumetria massima pari a mc.600,00 di volume ricostruito.
- h)\_ strutture per attività integrative all'attività agricola, come definite dalla legislazione vigente;

IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON MUTAMENTO DI UTILIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI:

- a)\_ nuova residenza per l'imprenditore e per i salariati fissi;
- b)\_ strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro);
- c)\_ di strutture per attività connesse all'agricoltura;
- d)\_ strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro).

IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO PER LA REALIZZAZIONE DI:

- a)\_ strutture per attività integrative all'attività agricola, come definite dalla legislazione vigente nei limiti di quanto stabilito nelle presenti norme.

### **52.2 INTERVENTI ATTUABILI DA SOGGETTI DIVERSI DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE**

Nelle aree E2, (Prevalente Funzione Agricola) nel rispetto della normativa vigente per il territorio agricolo, ai soggetti diversi dall'Imprenditore Agricolo Professionale, sono consentiti gli interventi di seguito elencati:

LA NUOVA EDIFICAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI:

- a)\_ strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro);
- b)\_ ampliamento delle abitazioni esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale (19.09.2003) nel rispetto di quanto stabilito all'art.55 delle presenti norme.

IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, CON MUTAMENTO DELLA UTILIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI:

- a)\_ strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro);
- b)\_ strutture per attività connesse all'agricoltura;
- c)\_ strutture pertinenti per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro).

IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO PER LA REALIZZAZIONE DI:

- a)\_ strutture destinate alla nuova residenza;
- b)\_ strutture per attività integrative all'attività agricola, come definite dalla legislazione vigente nei limiti di quanto stabilito nelle presenti norme;
- c)\_ strutture per lo svolgimento di attività turistico ricettive.

### **52.3 VOLUMI SUPPLEMENTARI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI E ARTIGIANALI, AD INTEGRAZIONE DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA, REALIZZABILI DALL'IMPREDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE**

Nelle zone a prevalente funzione agricola "E2" con esclusione delle aree ricadenti nei Sistemi Territoriali di pianura (Pi), nelle A.R.P.A, nelle A.R., nei S.I.R. e nelle Riserve Naturali e di Popolamento, agli Imprenditori Agricoli Professionali, è inoltre consentita l'edificazione di volumi supplementari, fino a un massimo del 100% dei valori di cui all'art.48, purché destinati ad attività turistiche, commerciali e artigianali, ad integrazione dell'attività agricola, secondo le seguenti modalità e secondo quanto specificato nelle presenti norme:

- a)\_ fino a mc.1.000 - il 100% della volumetria;
- b)\_ da mc.1.001 a mc.2.000 - 1.000 mc. più il 70% della volumetria eccedente 1.000 mc.;
- c)\_ da mc.2.001 a mc.4.000 - 1.700 mc. più il 50% della volumetria eccedente 2.000 mc.;
- d)\_ maggiore di mc.4.000 - 2.700 mc. più il 30% della volumetria eccedente 4.000 mc.;

il tutto nei limiti massimi di 50 posti letto per il turismo rurale e della superficie artigianale/commerciale di 200 mq..

### **ART.53\_ DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE COSTITUITO DALLE AREE DI FRANGIA URBANA AD ECONOMIA AGRICOLA DEBOLE – ZONE E3.**

Nelle aree di frangia urbana ad economia agricola debole identificate con la sigla E3, sono consentiti gli interventi di cui alla legislazione vigente per il territorio agricolo, quanto indicato all'art.57 e quanto indicato nelle presenti norme nei precedenti articoli per le zone E1 e E2, con le limitazioni di seguito riportate:

- non è consentita realizzazione di annessi destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali;

- a tutti i soggetti diversi dagli Imprenditori Agricoli professionali, è permesso solamente la messa in opera di annessi temporanei nel rispetto di quanto indicato nelle presenti norme.

**ART.54\_ DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE COSTITUITO DALLE AREE MARGINALI AD ECONOMIA AGRICOLA DEBOLE – ZONE E4.**

Le aree marginali al perimetro urbano, ad economia agricola debole, identificate con la sigla E4, possono essere utilizzate solamente a fini di coltivazioni agricole nel rispetto delle colture in atto o di possibile impianto, la superficie interessata da tali zone può concorrere al raggiungimento dei minimi di superficie fondiaria necessari alla definizione di P.M.A.A. o di interventi ammessi su altre aree agricole. Nelle zone E4 non è consentita la realizzazione di annessi agricoli, residenze e/o strutture di alcun genere sia per agricoltura part-time o del tempo libero, sia per la conduzione del fondo costituente azienda agricola, fatti salvi gli interventi ammessi all'Imprenditore Agricolo professionale in attuazione di P.M.A.A., a condizione che eventuali nuove volumetrie sia di carattere residenziale, sia necessarie alla conduzione del fondo vengano realizzate nelle immediate vicinanze dei manufatti esistenti costituenti il patrimonio immobiliare dell'azienda, nel rispetto di quanto stabilito nelle presenti norme.

Le aree E4, inedificate, quando comprese all'interno del perimetro dei centri abitati, come individuato alle tavole grafiche 6A, 6B, 6C, "perimetro dei centri abitati", del presente R.U., sono equiparate ad aree di verde pubblico e, gli interventi ammessi, sono quelli stabiliti all'art.32 delle presenti norme per le aree a verde pubblico.

Nelle aree di frangia urbana ad economia agricola debole identificate con la sigla E4, non comprese all'interno del perimetro dei centri abitati, nel rispetto di quanto indicato nel presente articolo, sono inoltre consentiti gli interventi di cui ai successivo art.55 punto 55.1 e art.57.

**ART.55\_ NUOVA EDIFICAZIONE E RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL TERRITORIO RURALE**

La nuova edificazione è ammessa nel territorio rurale nel rispetto delle presenti norme e di quanto stabilito dalla normativa vigente, sia per la realizzazione di nuove residenze, sia per la realizzazione d'annessi o strutture collegate alla pratica agricola ed alle attività ammesse nelle aree agricole.

Nella realizzazione di residenze di nuova edificazione dovrà essere rispettata la dimensione massima di superficie utile minore o uguale a 130,00 mq. e la dimensione minima di superficie utile maggiore o uguale a 45,00 mq., per ogni singolo alloggio. Il limite massimo di 130,00 mq. di superficie utile per ogni singolo alloggio, può essere superato con interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, secondo quanto ammesso dalle presenti norme in merito al recupero e cambio della destinazione d'uso, rimanendo comunque valido il limite minimo di mq. 45,00 di superficie utile, necessaria per la realizzazione di alloggi, ottenuti anche con il recupero e la trasformazione del patrimonio edilizio esistente<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Comma modificato con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.37/2012 pubblicata sul B.U.R.T. n32 del 08.08.2012

La nuova edificazione e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente come suddiviso in considerazione dell'importanza storica, tipologica e architettonica, potranno essere attuati nel rispetto dei criteri generali di cui alle presenti norme e nel rispetto della morfologia dei luoghi e della struttura del paesaggio rurale.

### **55.1 INCREMENTI VOLUMETRICI AMMESSI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PIANO STRUTTURALE**

Sul patrimonio edilizio esistente, ricadente nelle aree E2 (area a prevalente funzione agricola), E3 (area di frangia urbana ad economia agricola debole), E4 (Aree marginali ad economia agricola debole), utilizzato a fini abitativi alla data d'adozione del Piano Strutturale (19 settembre 2003), sono ammessi incrementi volumetrici nel rispetto degli interventi attuabili secondo le presenti norme:

- incrementi volumetrici pari al 20% della volumetria esistente, fino al raggiungimento massimo di mq.130,00 di superficie utile per ogni singolo alloggio. E' comunque ammesso il raggiungimento della superficie utile minima di mq.75,00 per tutti gli alloggi, la cui superficie utile risulti inferiore a mq.75,00 anche in seguito dell'incremento del 20% sopra indicato.

Gli ampliamenti di cui sopra, possono essere realizzati, nel rispetto dell'altezza massima esistente, qualora la stessa sia superiore a quella prevista per la sottozona d'appartenenza. Tali ampliamenti non sono ammessi in caso di:

- interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica relativi a totale demolizione delle strutture esistenti e successiva ricostruzione;
- interventi di frazionamento o accorpamento di unità immobiliari.

Non sono ammessi ampliamenti delle strutture esistenti regolarmente autorizzate, ma con destinazione d'uso diversa da quella residenziale, alla data d'adozione del Piano Strutturale (19 settembre 2003) e per quelle con destinazione residenziale ottenuta dopo il termine temporale sopra indicato.

L'ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto delle indicazioni tipologico costruttive definite per la nuova edificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, ridefinendo anche le le caratteristiche stilistico architettoniche presenti nel fabbricato esistente, al fine di una uniformità e organicità dell'intervento progettato. L'utilizzo dei materiali e delle finiture dovrà garantire il livello qualitativo ammesso per le aree rurali e l'inserimento armonico della nuova struttura progettata sia nel fabbricato esistente che nell'intorno edificato.

L'ampliamento come definito al presente punto, è da considerarsi una tantum, il titolo abilitativo dovrà contenere tale specifica indicazione.

### **55.2 PARAMETRI URBANISTICI**

Per gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Altezza – H (max )  $\leq$  7,50 oppure  $\leq$  altezza max esistente.
- Distanza dai confini – Dc (minima)  $\geq$  a m.5,00.
- Distanze fra edifici – De (minima)  $\geq$  a m. 10,00.

Limitatamente alla realizzazione di manufatti e strutture necessarie alla conduzione del fondo quali Silos e similari o torrette e manufatti simili è ammessa, la deroga all'altezza prevista fino al raggiungimento della misura massima di m.10,50.

Gli alloggi esistenti e quelli di possibile trasformazione o realizzazione, qualora sprovvisti, potranno realizzare una volumetria pertinenziale all'alloggio, soggetta a sottoscrizione d'atto unilaterale d'obbligo, nel rispetto di quanto di seguito indicato:

- mc. 60,00 da destinarsi a garage;
- mc. 30,00 da destinarsi a locale tecnico o magazzino.

Tale volumetria dovrà essere realizzata in aderenza al fabbricato esistente o nelle immediate vicinanze entro una distanza limite di m.20,00 dal fabbricato del quale costituisce pertinenza.

Nel caso di fabbricati o strutture sia esistenti sia di possibile realizzazione costituite da più di due alloggi, il limite massimo di volumetria pertinenziale realizzabile, soggetta a sottoscrizione d'atto unilaterale d'obbligo, non potrà essere superiore a quanto di seguito indicato:

- mc. 150,00 da destinarsi a garage;
- mc. 60,00 da destinarsi a locale tecnico o magazzino.

Gli annessi e le strutture esistenti sul lotto di pertinenza o comunque riferibili all'alloggio esistente o di possibile realizzazione, regolarmente autorizzate, con destinazione d'uso diversa da quella residenziale, concorrono al raggiungimento dei limiti massimi previsti per la realizzazione della volumetria accessoria da destinarsi a garage e locale tecnico o magazzino.

### **55.3 CRITERI E PRESCRIZIONI**

In generale gli interventi di nuova edificazione e di recupero del patrimonio edilizio esistente, dovranno attenersi a quanto di seguito indicato:

- a)\_ limitare per quanto possibile la realizzazione di nuove strade poderali;
- b)\_ rispetto della morfologia ambientale;
- c)\_ rispetto della maglia poderale esistente;
- d)\_ forme planimetriche regolari, rettangolari, quadrate o combinazioni di esse;
- e)\_ aggregazione dei nuovi fabbricati con i fabbricati esistenti;
- f)\_ realizzazione di locali interrati per finalità produttive (cantina, depositi, garage).

Eventuale nuova viabilità, ammessa unicamente per il collegamento alla viabilità principale, dovrà essere realizzata con caratteri tipici della maglia poderale.

Le nuove costruzioni e gli interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente dovranno uniformarsi alle caratteristiche architettoniche, tipologiche e morfologiche peculiari della tradizione costruttiva insediativa delle aree agricole, nel rispetto delle indicazioni di seguito riportate:

- a)\_ la tipologia del corpo di fabbrica in caso di ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica, anche con ampliamento delle volumetrie ammesse, dovrà essere riconducibile ad uno o più corpi fabbrica tipologicamente assimilabili agli agglomerati rurali chiusi o alle unità poderali tipiche della campagna toscana. Si dovranno adottare tutti gli accorgimenti progettuali necessari a mitigare l'impatto ambientale delle strutture da edificare;
- b)\_ in accordo con l'Ufficio Comunale, i paramenti esterni da escludersi in cemento armato a vista, dovranno essere trattati con rivestimento o muratura di mattoni e/o pietra a faccia vista o con intonaco, tinteggiato nelle colorazioni tenue terrose;
- c)\_ le coperture degli edifici dovranno essere a falde inclinate tipologicamente riconducibili al padiglione, alla capanna o similari, con pendenza massima pari al 30%.

- d)\_ il manto e l'orditura di copertura, nelle porzioni a vista dovranno essere realizzati nel modo tradizionale con struttura di legno e manto e finiture in cotto e laterizio;
- e)\_ per il manto di copertura sono ammessi coppi e tegole alla toscana nei nuovi fabbricati o in ristrutturazioni che prevedano il completo rifacimento della struttura di copertura. Nel caso di interventi in ampliamento o ristrutturazione di fabbricati esistenti, si potranno porre in opera manti di copertura tipologicamente uguali a quanto esistente;
- f)\_ la copertura degli annessi agricoli, magazzini, stalle ed altre strutture delle quali è ammessa la realizzazione nel territorio agricolo, con esclusione di quelle a destinazione residenziale, può essere effettuata in pannelli di pvc o altro materiale, del tipo simile o uguale a quelli utilizzati per la copertura di capannoni industriali, quando per dimensioni, tipologia ed importanza del manufatto, la copertura del tipo tradizionale, come sopra indicata, comporti la realizzazione di strutture importanti oppure sia di difficile realizzazione. I pannelli utilizzati non potranno essere realizzati con materiali o colorazioni traslucide riflettenti. Sono ammesse colorazioni del manto di copertura nelle tonalità del rosso, verde, marrone e grigio, in accordo con l'Ufficio Comunale. Al fine di attenuare l'impatto di tali coperture, qualora le stesse costituiscano per posizione e dimensione notevole impatto visivo, si dovranno effettuare piantumazioni di essenze arboree e arbustive a perimetro del manufatto e/o dell'area interessata;
- g)\_ gli infissi esterni dovranno essere realizzati di legno naturale o verniciato, ferro verniciato e alluminio elettroverniciato nelle colorazioni di seguito elencate ed in accordo con l'Ufficio Comunale:
  - verde e/o tonalità del verde;
  - rosso e/o tonalità del rosso ;
  - marrone e/o tonalità del marrone;
  - grigio e/o tonalità del grigio.

E' vietata la messa in opera d'avvolgibili in pvc, sia ai vani finestra sia ai vani porta finestra.

Le corti dovranno avere un arredo verde composto d'essenze autoctone o comunque di pregio, sia arboree che arbustive scelte fra le specie indicate nel presente regolamento.

E' ammessa la costruzione di porticati o loggiati adiacenti al fabbricato o comunque collegati, nella misura massima del 30% della superficie coperta dello stesso, nel rispetto delle caratteristiche costruttive del fabbricato principale.

Non è ammessa la realizzazione di terrazze, pertinenziali agli ambienti o ai singoli alloggi esistenti o di progetto. Eventuali loggiati posti ad un livello superiore al piano terreno, sono ammessi a protezione degli spazi d'ingresso alle abitazioni esistenti o di progetto, nel rispetto della superficie massima realizzabile pari a mq.5,00. La superficie di tali loggiati è computata nel 30% della superficie ammessa per porticati e loggiati.

In aggiunta alla superficie per loggiati e porticati sopra indicata, è ammessa la realizzazione di tettoie a servizio di spazi comuni posti al piano terreno ed identificabili in piazze, cortili interni, aree verdi, aree giochi strutture sportive, piscine ed altre strutture o spazi simili. La superficie massima ammessa è di mq.20,00 ed il numero massimo di strutture realizzabili è pari a 2. Tali manufatti aperti interamente su tutti i lati costituenti il perimetro, dovranno essere realizzati in struttura di legno con copertura in cotto, in legno e soprastante guaina ardesiata, in incanniccato, tendaggi, paglia e similari. I pilastri a sostegno della copertura potranno essere realizzati anche in muratura di pietra e/o di mattoni a faccia vista o in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata in accordo con l'Ufficio Comunale.

Pergolati e strutture simili sono ammessi in struttura di legno, ferro e acciaio, completamente aperti su tutti i lati e privi di copertura. Le colorazioni ammesse, per tali strutture, da definirsi in accordo con l'Ufficio Comunale sono<sup>9</sup>:

- verde e/o tonalità del verde;
- rosso e/o tonalità del rosso ;
- marrone e/o tonalità del marrone;
- grigio e/o tonalità del grigio.

Qualora i pergolati sopra indicati, costituiscano coperture di parcheggi attinenti all'organismo edilizio esistente o in progetto, si potrà prevedere la messa in opera di pannelli fotovoltaici a copertura degli stessi. La superficie massima ammessa alla copertura con pannelli fotovoltaici, è quella conseguente e sufficiente a produrre l'energia strettamente necessaria al sostentamento ed al funzionamento degli edifici esistenti o progettati. I parcheggi coperti con pannelli fotovoltaici, sono ammessi solamente a servizio d'immobili con destinazione residenziale, commerciale e turistico ricettiva<sup>10</sup>.

Fatto salvo quanto indicato al capoverso precedente, la superficie massima di pannelli fotovoltaici posti a copertura di parcheggi da realizzarsi nelle aree pertinenziali alle strutture sopra indicate, non potrà comunque essere superiore a mq.400,00. In fase di progetto dovrà essere posta attenzione ad evitare impatti ambientali e visivi, prevedendo adeguate schermature e posizionamenti<sup>11</sup>.

Le canne fumarie a servizio delle strutture edilizie, qualora realizzate esternamente, dovranno essere rivestite in sintonia con il paramento esterno e la tipologia del fabbricato su cui sono realizzate. Il comignolo dovrà essere realizzato con materiali e forme tipiche presenti nelle aree agricole.

Gli interventi di sistemazione ambientale delle aree di pertinenza dovranno essere effettuati nel rispetto degli assetti dei luoghi, della tutela e valorizzazione delle risorse ambientali presenti, mediante il recupero e la salvaguardia dei manufatti aziendali tipici: fontanili, forni, pozzi e muretti in pietra, impianti di siepi e/o barriere frangivento con essenze autoctone, sistemazioni idraulico agrarie, habitat faunistici o floristici e quanto altro costituisca valore ambientale o storico architettonico.

A delimitazione della proprietà, sono ammesse recinzioni in muratura di pietra, struttura di legno o ferro e rete metallica, eventuali schermature possono essere realizzate mediante la piantumazione di specie arbustive e/o arboree autoctone. E' inoltre consentita la realizzazione di cancellate o ingressi in muratura nel rispetto dei caratteri tipologici presenti nelle aree rurali.

---

<sup>9</sup> Comma modificato con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.37/2012 pubblicata sul B.U.R.T. n.32 del 08.08.2012

<sup>10</sup> Comma modificato con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.37/2012 pubblicata sul B.U.R.T. n.32 del 08.08.2012

<sup>11</sup> Comma modificato con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.37/2012 pubblicata sul B.U.R.T. n.32 del 08.08.2012

La cartellonistica illustrativa, la segnaletica turistica, le insegne per l'indicazione delle strutture esistenti e quanto ad esse assimilabili, potrà essere realizzato in struttura di legno con eventuali pannelli in materiale plastico anche colorato, inseriti nella struttura di legno, oppure con caratteri direttamente incisi sui pannelli di legno. Non sono ammesse strutture in pvc con retroilluminazione a neon e similari. L'illuminazione dei cartelli e di quanto sopra definito, potrà essere realizzata con luce riflessa proveniente da lampade mascherate e/o inserite nella struttura di legno o in posizione tale da non creare disturbo visivo ed inquinamento luminoso.

L'installazione di strutture ed impianti di sfruttamento delle energie alternative (solare, eolico, fotovoltaico ecc. ecc.) limitatamente alle necessità della struttura o del manufatto esistente o oggetto di ristrutturazione, è ammessa nel rispetto delle indicazioni sopra riportate, prevedendone l'inserimento ponderato ed equilibrato sia nel manufatto oggetto di intervento, sia nell'ambiente circostante, evitando comunque modificazioni e stravolgimenti delle strutture tipiche dell'area rurale e soluzioni di notevole impatto visivo.

Le reti e le strutture tecnologiche di servizio ai singoli manufatti dovranno essere collocate in posizioni idonee tali da non produrre impatti visivi o costituire elementi di disturbo. Le stesse per quanto possibile, dovranno essere a servizio di più utenze, e dovranno essere debitamente schermate o integrate nella struttura.

La ricostruzione di fabbricati completamente diruti, è ammessa quando sia presente ed accertabile sul terreno l'originario ingombro planimetrico o quando sussista documentazione storica, progetti depositati, documentazione catastale, documentazione fotografica, che permettano di attestarne l'esistenza. La consistenza volumetrica, quando non desumibile da documenti ufficiali sarà definita dall'ingombro planimetrico del fabbricato, moltiplicato per le altezze attribuibili come di seguito indicato:

- altezza di m.2,70 per i vani con destinazione residenziale;
- altezza di m.2,60 per i vani con altra destinazione;
- spessore cm.30 per ogni solaio sia interno sia di copertura.

Nel rispetto di quanto contenuto nel presente regolamento si potranno effettuare ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche, delle volumetrie esistenti costituenti la proprietà o l'azienda agricola, attraverso richiesta di titolo abilitativo con intervento diretto, per progetti riguardanti fino ad un massimo di mc. 600,00 di volume ricostruito. Interventi edilizi riguardanti volumetrie complessivamente superiori al limite di 600,00 mc. sopra indicato, sono attuabili mediante la redazione di Piano di Recupero<sup>12</sup>.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola, comportanti trasferimenti di volumetrie eccedenti il 10% del volume degli edifici aziendali, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente, sono consentiti previa preventiva approvazione del P.A.P.M.A.A.<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> Comma modificato con Variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.69/2009 pubblicata sul B.U.R.T. n.40 del 7.10.2009

<sup>13</sup> Comma introdotto con l'accoglimento del contributo inviato dall'amministrazione provinciale di Grosseto, relativamente alla variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.69/2009 pubblicata sul B.U.R.T. n.40 del 7.10.2009

Con esclusione degli interventi di cui all'art.60, la ristrutturazione edilizia, la ristrutturazione urbanistica e la demolizione e ricostruzione su forme planivolumetriche e/o localizzazioni diverse da quelle originarie, è ammessa quando ricorra una delle sottoelencate problematiche:

- il fabbricato diruto o esistente costituisca per forma tipologica ed entità volumetrica un organismo non riconducibile alle tipologie costruttive tipiche delle aree rurali;
- il fabbricato diruto o esistente sia di scarso valore storico architettonico;
- il fabbricato diruto o esistente presenti problematiche di carattere statico;
- il fabbricato diruto o esistente sia realizzato in aree con problematiche di carattere geologico e/o ambientale.

La nuova collocazione e la ricostruzione potranno avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:

- nell'ambito massimo di m.100 di raggio dalla posizione originaria;
- nell'area di pertinenza o in aderenza ad altro fabbricato esistente oppure in localizzazioni già servite o limitrofe a viabilità e reti infrastrutturali, (anche in deroga ai 100 m. di raggio dalla posizione originaria), ma comunque all'interno della stessa particella catastale o di particelle catastali contigue costituenti la stessa proprietà;
- in area esterna al perimetro di zone con pericolosità geologica, idrogeologica o problematiche ambientali (anche in deroga ai 100 m. di raggio dalla posizione originaria), ma comunque all'interno della stessa particella catastale o di particelle catastali confinanti, in localizzazioni già servite o limitrofe a viabilità e reti infrastrutturali;

La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle norme per l'edificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale. Gli interventi di cui al presente comma, sono attuabili mediante la redazione di apposita documentazione, nella quale sono evidenziate le condizioni necessarie per procedere alla demolizione e ricostruzione con forme planovolumetriche e localizzazione diversa da quella originaria. Il cambio di destinazione d'uso per i volumi ricollocati come sopra indicato, da strutture con destinazione non residenziale a residenze, è ammesso nella misura massima di mc.300,00. Qualora le volumetrie interessate dall'intervento siano superiori alla volumetria di mc. 300,00, la destinazione d'uso ammessa per la volumetria in eccedenza è quella esistente prima dell'intervento progettato, oppure destinazioni di carattere commerciale o turistico-ricettivo, nel rispetto di quanto stabilito nelle presenti norme<sup>14</sup>.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente, vale inoltre quanto indicato nella schedatura dei fabbricati presenti nel territorio agricolo e quanto stabilito per le aree e gli edifici vincolati di cui ai punti 73.1 e 73.2 dell'art.73 "Disciplina dei beni territoriali d'interesse storico-culturale ed ambientale"<sup>15</sup>.

Negli edifici esistenti in area agricola, non compresi nelle categorie o elenchi degli edifici e delle aree di cui all'art.73 "Disciplina dei beni territoriali d'interesse storico - culturale ed ambientale", punti 73.1 e 73.2, o per i quali per varia natura o motivazione non è stata compilata la relativa schedatura, sono ammessi interventi di:

- a)\_ manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);

<sup>14</sup> Comma modificato con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.37/2012 pubblicata sul B.U.R.T. n.32 del 08.08.2012

<sup>15</sup> Comma modificato con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.37/2012 pubblicata sul B.U.R.T. n.32 del 08.08.2012

- b)\_ manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- c)\_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- d)\_ ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- e)\_ ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- f)\_ nuova edificazione;

a condizione che l'intervento sia migliorativo dal punto di vista architettonico e formale, nel rispetto di quanto stabilito nelle presenti norme e secondo le regole insediative per le aree agricole. Tali interventi saranno sottoposti alla valutazione del Collegio Ambientale Comunale, qualora si rilevi l'importanza storico architettonica o tipologica del manufatto.

## **ART.56\_            STRUTTURE RICETTIVE E COMMERCIALI NEL TERRITORIO AGRICOLO**

Nelle aree a prevalente funzione agricola “E2” con esclusione delle aree ricadenti nei Sistemi Territoriali di pianura (Pi), nelle A.R.P.A, nelle A.R., nei S.I.R. e nelle Riserve Naturali e di Popolamento, nel rispetto delle presenti norme è consentito il recupero e la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, a fini turistico ricettivi e commerciali e sono ammessi ampliamenti volumetrici in ragione di quanto di seguito indicato:

- STRUTTURE COMMERCIALI è ammesso un ampliamento pari al 35% della volumetria esistente o di quella di possibile trasformazione, fino al raggiungimento massimo della superficie netta di mq.200,00 destinata all'attività. Per superficie destinata all'attività s'intende quella con sola destinazione commerciale, escludendo magazzini e depositi. Le destinazioni commerciali ammesse nel territorio rurale non potranno comunque essere definite su superfici destinate all'attività, superiori a mq.200.
- STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE è ammesso un ampliamento pari al 20% della volumetria esistente o di quella di possibile trasformazione, fino al raggiungimento massimo della superficie netta in ampliamento di mq.300,00.

Le destinazioni commerciali ammesse sono quelle collegate direttamente al mondo e alle attività agricole ed al turismo rurale; di seguito si elencano le principali:

- vendita dei prodotti agricoli e dei derivati dalla lavorazione;
- vendita dell'oggettistica in genere collegata alle arti ed ai mestieri in agricoltura;
- attività di ristorazione ed assaggio dei prodotti alimentari;
- prodotti zootecnici e quanto derivante da allevamenti esistenti in azienda;
- prodotti e lavorazioni attinenti alla realizzazione di mezzi ed attrezzature destinate al mondo agricolo;
- tutto quanto dimostrabile come attinente al mondo agricolo, alle arti ed ai mestieri presenti.

In merito ai parametri urbanistici, alla tipologia e alle modalità d'intervento, valgono le indicazioni di cui all'art.55 “Nuova edificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale”.

## **ART.57\_            STRUTTURE ED OPERE ACCESSORIE ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE**

Nelle zone E1, E2, E3, E4, è ammessa la realizzazione di strutture accessorie ai fabbricati con destinazione di residenza, di abitazione agricola, di agriturismo ed a quelli con destinazione turistico ricettiva in genere.

Le strutture accessorie identificabili in piscine, campi da tennis, basket, calcetto, bocce, minigolf e similari, dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti caratteristiche costruttive e di quanto indicato puntualmente:

- ubicazione nelle pertinenze dei fabbricati;
- contenimento dell'impatto paesaggistico, preferendo aree non percepibili e/o schermate con essenze arboree ed arbustive autoctone;
- inserimento nel contesto esistente o progettato, sia per ciò che concerne la tipologia dei materiali, sia per la forma planimetrica;

#### PISCINE A SERVIZIO DI STRUTTURE AD USO AGRITURISTICO E TURISTICO

- superficie massima vasca natatoria non superiore a 140 mq.;

#### PISCINE AD USO PRIVATO, PERTINENZA DI RESIDENZE E/O ATTIVITÀ EXTRAGRICOLE.

- superficie massima vasca natatoria non superiore a 140 mq..

La piscine dovranno essere integrate con l'ambiente: colori, illuminazione ed arredi dell'area circostante dovranno essere di basso impatto visivo, definiti in accordo con il competente ufficio comunale. La struttura della vasca natatoria e le pavimentazioni limitrofe e circostanti ad essa potranno essere realizzate ad una quota massima di cm.30 rispetto alla quota del terreno come risultante dallo stato finito di progetto delle sistemazioni esterne. I riporti di terreno nell'area della piscina non dovranno arrecare situazioni di evidenti anomalie geomorfologiche rispetto allo stato dei luoghi esistente.

La superficie di pavimentazione, ammessa a bordo piscina, non potrà superare l'80% della superficie della vasca natatoria.

I volumi tecnici a servizio del funzionamento della piscina, sono ammessi completamente interrati, sottostanti la pavimentazione realizzabile a bordo piscina. L'altezza massima interna dei volumi tecnici a servizio del funzionamento della piscina, non potrà essere superiore a m. 2,10 e l'ingresso agli stessi potrà avvenire esclusivamente tramite "botola chiusa", da realizzarsi nella copertura, provvedendo alla corretta integrazione della stessa con la pavimentazione messa in opera. Non sono ammesse rampe e scale aperte per accesso ai volumi tecnici sopra definiti. Sono ammesse pavimentazioni esterne a contorno della vasca realizzate in cotto o pietra o materiali similari in accordo con l'ufficio competente.

A delimitazione dell'area potrà essere prevista una schermatura, con siepi e/o alberature di varietà autoctone.

Il rifornimento idrico della piscina, dovrà essere garantito con pozzi aziendali o con autocisterne.

#### CAMPI DA TENNIS – BASKET - CALCETTO

La realizzazione di Campi da tennis, basket, calcetto e similari, è ammessa con piano di gioco in terra, in erba o materiali sintetici nei colori marrone o verde, limitatamente allo spazio di gioco e comunque entro il limite della dimensione massima di m. 40,00 x m. 20,00.

I colori, l'illuminazione e gli arredi dell'area circostante dovranno essere di basso impatto visivo, definiti in accordo con il competente ufficio comunale. Tali impianti potranno essere provvisti d'idonea recinzione con rete a maglia sciolta o similare.

A delimitazione dell'area potrà essere prevista una schermatura, con siepi e/o alberature di varietà autoctone.

#### CAMPI DA BOCCE

I campi per il gioco delle bocce, sono ammessi nella dimensione massima di m. 20,00 x m. 4,00 con piano di gioco in terra o in erba e con esclusione di pavimentazioni in materiali sintetici.

Tali impianti potranno essere provvisti di idonea recinzione con rete a maglia sciolta o similare di altezza massima pari a m.1,00.

I colori, l'illuminazione e gli arredi dell'area circostante dovranno essere di basso impatto visivo, definiti in accordo con il competente ufficio comunale. Tali impianti potranno essere provvisti d'idonea recinzione con rete a maglia sciolta o similare.

A delimitazione dell'area potrà essere prevista una schermatura, con siepi e/o alberature di varietà autoctone.

#### CAMPI DA MINIGOLF

Le strutture di minigolf, sono ammesse nella dimensione massima di m. 20 x m. 40, con piano di gioco in terra, in erba o materiali sintetici nei colori marrone o verde, limitatamente allo spazio di gioco che potrà avere la dimensione massima di m. 40,00 x m. 20,00. Per la realizzazione delle piste potranno essere realizzate strutture prefabbricate o gettate in opera semplicemente appoggiate a terra. Tali impianti potranno essere provvisti di idonea recinzione con rete a maglia sciolta o similare.

I colori, l'illuminazione e gli arredi dell'area circostante dovranno essere di basso impatto visivo, definiti in accordo con il competente ufficio comunale. Tali impianti potranno essere provvisti d'idonea recinzione con rete a maglia sciolta o similare.

A delimitazione dell'area potrà essere prevista una schermatura, con siepi e/o alberature di varietà autoctone.

#### TURISMO EQUESTRE

L'attività di turismo equestre è ammessa e le strutture accessorie realizzabili sono definite in ragione di quanto stabilito all'art.60 punto 60.4.

#### CARATTERISTICHE TIPOLOGICO COSTRUTTIVE STRUTTURA PERTINENZIALE DI SERVIZIO

A servizio di una o più strutture accessorie, di piscina campo da tennis, basket e calcetto, collegate ad attività di carattere agriturismo e turistico, è ammessa la realizzazione di un solo manufatto, da destinarsi a

servizio igienico, docce, spogliatoio e/o locale tecnico, delle dimensioni massime di superficie lorda pari a mq.25,00 ed altezza massima in gronda pari a m.3,00.

A servizio di una o più strutture accessorie, di piscina campo da tennis, basket e calcetto, ad uso privato, è ammessa la realizzazione di un solo manufatto, da destinarsi a servizio igienico, docce, spogliatoio e/o locale tecnico, delle dimensioni massime di superficie lorda pari a mq.5,00 ed altezza massima in gronda pari a m.3,00.

Le caratteristiche costruttive del manufatto da destinarsi a servizio igienico, docce, spogliatoio e/o locale tecnico, sono quelle previste per gli edifici in area rurale, lo stesso potrà essere realizzato anche in struttura e tamponamenti di legno.

Il manufatto anzi detto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze delle strutture di cui è a servizio, o in aderenza ai corpi di fabbrica esistenti nel rispetto dei valori paesaggistico ambientali.

#### **ART.58\_ AREE DI DEGRADO URBANISTICO E ARCHITETTONICO PRESENTI NEL TERRITORIO RURALE**

Nelle aree con particolare degrado urbanistico-architettonico, su proposta di privati o con intervento pubblico, mediante la predisposizione di Piano Attuativo, sarà possibile effettuare il recupero e la trasformazione delle superfici coperte e dei volumi esistenti regolarmente autorizzati. Tali piani costituiranno variante al Regolamento Urbanistico.

#### **ART.59\_ SERRE FISSE E TEMPORANEE - CRITERI E NORME PER L'INSTALLAZIONE**

L'installazione di serre fisse, è ammessa su tutto il territorio comunale ad esclusione delle Aree a Rilevante Pregio Ambientale A.R.P.A., delle Aree di Reperimento A.R..

L'installazione di serre stagionali non è ammessa nelle Aree di Reperimento A.R..

Per le serre fisse e quelle stagionali valgono le indicazioni di seguito riportate:

- a)\_ non è ammessa l'installazione nelle aree individuate nel Piano Strutturale, come zone in stress idrico o con problematiche inerenti all'approvvigionamento. L'eventuale installazione potrà avvenire solo nel caso in cui si definiscano gli interventi e si dimostrino le condizioni di non aggravio dello stato idrico esistente;
- b)\_ i materiali e le strutture utilizzate per la realizzazione delle serre fisse e temporanee dovranno essere consoni per l'impiego e adeguati al paesaggio rurale, nel rispetto di un dettagliato progetto esecutivo, nel quale sono esplicitamente illustrate le componenti della struttura. Per quanto concerne le serre temporanee dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari al fine di prevedere una completa e totale rimozione ed il ripristino delle condizioni ambientali esistenti;
- c)\_ per l'installazione delle serre fisse si dovranno inoltre rispettarsi i seguenti criteri:
  - limitare allo stretto necessario interventi di realizzazione di nuove strade poderali;
  - limitare l'impatto ambientale, rispettando la morfologia dei luoghi ed evitando la collocazione su crinali o aree dominanti la campagna circostante;
  - rispettare la maglia poderale esistente;
  - realizzare forme planimetriche regolari, rettangolari e/o quadrate;
  - aggregare le strutture in aree limitrofe ai fabbricati esistenti o di progetto.

**ART.60\_ ANNESSI AGRICOLI SU FONDI DI SUPERFICIE MINIMA INFERIORE ALLE SUPERFICI MINIME FONDIARIE PREVISTE PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE COSTRUZIONI RURALI**

Nel territorio agricolo, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente e dalle presenti norme, è ammessa la costruzione d'annessi, nei fondi aventi superficie inferiore alla superficie minima fondiaria stabilita per la realizzazione di nuove costruzioni rurali, senza presentazione di P.M.A.A., con richiesta diretta di permesso di costruire e sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo ai sensi della normativa vigente. Dalla sottoscrizione d'atto unilaterale d'obbligo sono escluse le strutture riferibili agli annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo, per le aziende che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazioni in serra fissa e di agricoltura biologica di cui al presente articolo al punto 60.3.

La richiesta deve essere corredata da una relazione aziendale redatta in base alla scheda tecnica di cui al presente articolo, nel rispetto delle indicazioni specifiche di cui alle presenti norme.

La costruzione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo, non potrà essere realizzata su fondi agricoli provenienti da trasferimenti parziali di proprietà attuati al di fuori di Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale avvenuti dopo l'entrata in vigore della normativa vigente sul territorio rurale.

I fondi provenienti da trasferimenti parziali di proprietà, unitamente ai fondi provenienti da trasferimenti totali di proprietà, nel rispetto della normativa vigente per il territorio rurale, concorrono al raggiungimento delle superfici minime previste per la realizzazione d'annessi eccedenti le capacità produttive del fondo. Tali annessi potranno essere realizzati, solamente sulla porzione di fondo agricolo non gravato da vincolo d'inedificabilità di cui alla normativa vigente per le aree agricole

**60.1 ANNESSI AGRICOLI ECCEDENTI LE CAPACITÀ PRODUTTIVE DEL FONDO, DA DESTINARE A IMPIANTI DI TRASFORMAZIONE, STOCCAGGIO E COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI**

La costruzione d'annessi per la trasformazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti, è consentita solamente nelle zone a esclusiva funzione agricola (E1) e prevalente funzione agricola (E2), con esclusione delle aree ricadenti all'interno dei perimetri delle A.R.P.A. (Aree a Rilevante Pregio Ambientale), delle A.R. (Aree di Reperimento) e potrà essere effettuata da singoli imprenditori agricoli riuniti in consorzio o associati, al fine di promuovere la valorizzazione dell'economia rurale attraverso l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori compatibili con la tutela e la valorizzazione delle risorse del territorio. Nel rispetto delle caratteristiche costruttive definite nelle presenti norme e dei limiti volumetrici di seguito indicati:

- a)\_ mc.2.000,00 per “annessi agricoli” fuori terra;
- b)\_ mc.3.000,00 per “annessi agricoli–cantine” totalmente o parzialmente interrati. La volumetria fuori terra, degli annessi parzialmente interrati, non potrà in ogni caso essere superiore a mc. 2.000,00.

L'altezza massima in gronda dovrà essere inferiore o uguale a m.6,00.

La localizzazione sarà vincolata a preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale, ed il progetto dovrà essere corredato da relazione aziendale che evidenzia le caratteristiche dei fondi, la produttività e le attività afferenti al manufatto da realizzarsi.

## 60.2 ANNESSI AGRICOLI ECCEDENTI LE CAPACITÀ PRODUTTIVE DEL FONDO CONDOTTO DA SOGGETTI DIVERSI DAGLI IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI

La realizzazione d'annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, senza il rispetto dei minimi aziendali di seguito elencati:

- a)\_ 3 ettari per vigneti specializzati in zone D.O.C., e frutteti in coltura specializzata; 6 ettari per i vigneti in tutti gli altri casi;
- b)\_ 4 ettari per oliveti in coltura specializzata e seminativo irriguo; 8 ettari nelle aree da individuare all'interno degli ambiti di sub sistema territoriale di Isole, Promontori, Coste e Pianure data la loro forte connotazione ambientale.
- c)\_ 6 ettari per colture seminatrici, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- d)\_ 30 ettari per bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;

è ammessa proporzionalmente alle superfici delle colture in atto, nel rispetto della tabella e delle indicazioni di seguito riportate. La costruzione di tali annessi non è consentita su fondi agricoli sui quali insistono fabbricati oggetto d'interventi di mutamento della destinazione d'uso da annesso agricolo ad abitazione, ottenuta sia con regolare concessione edilizia sia con concessione edilizia in sanatoria

La costruzione di tali annessi, è consentita solamente nelle zone a prevalente funzione agricola (E2), con esclusione delle aree ricadenti all'interno dei perimetri delle A.R.P.A. (Aree a Rilevante Pregio Ambientale), delle A.R. (Aree di Reperimento), nel rispetto dei limiti volumetrici di cui alla seguente tabella, in funzione della superficie aziendale e delle colture in atto.

VOLUME LORDO ANNESSE MC.	SUPERFICIE COLTURA IN ATTO MQ.			
	VIGNETO FRUTTETO SPECIALIZZATI	SEMINATIVO IRRIGUO OLIVETO SPECIALIZZATO	SEMINATIVO SEMINATIVO ARBORATO PRATO PRATO IRRIGUO	BOSCO ALTO FUSTO E MISTO PASCOLO PASCOLO ARBORATO CASTAGNETO DA FRUTTO
130	DA 4.000 A 4.499	DA 5.000 A 5.749	DA 10.000 A 10.999	DA 50.000 A 54.999
140	DA 4.500 A 5.499	DA 5.750 A 7.249	DA 11.000 A 12.999	DA 55.000 A 64.999
150	DA 5.500 A 6.499	DA 7.250 A 8.749	DA 13.000 A 14.999	DA 65.000 A 74.999
160	DA 6.500 A 7.499	DA 8.750 A 10.249	DA 15.000 A 16.999	DA 75.000 A 84.999
170	DA 7.500 A 8.499	DA 10.250 A 11.749	DA 17.000 A 18.999	DA 85.000 A 94.999
180	DA 8.500 A 9.499	DA 11.750 A 13.249	DA 19.000 A 20.999	DA 95.000 A 104.999
190	DA 9.500 A 10.499	DA 13.500 A 14.749	DA 21.000 A 22.999	DA 105.000 A 114.999
200	DA 10.500 E OLTRE	DA 14.750 E OLTRE	DA 23.000 E OLTRE	DA 115.000 E OLTRE

La quantificazione della superficie colturale, dovrà essere effettuata computando il sesto d'impianto più il margine di contorno della piantagione considerato uguale alla metà della larghezza tra i filari (es. larghezza tra le file 4 metri, il margine a contorno del sesto d'impianto è pari a 2 metri).

La volumetria massima consentita è pari a mc.200,00, compresi i volumi esistenti sul fondo interessato, la cui entità sarà computata ai fini del calcolo del volume totale realizzabile. La volumetria di nuova costruzione dovrà essere realizzata in aderenza agli annessi presenti sul fondo oppure essere rilocalizzata mediante l'accorpamento dei manufatti esistenti. Non è consentita la suddivisione delle volumetrie degli annessi esistenti in più corpi di fabbrica fisicamente separati.

La superficie lorda massima realizzabile è quella derivante dal quoziente ottenuto dividendo il volume consentito per m.2,60.

Sui fondi rustici con diverso ordinamento colturale, con estensione inferiore ai minimi della tabella, il requisito inerente la superficie fondiaria minima, s'intende ottemperato, quando risulti maggiore o uguale a uno la sommatoria dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime di cui alla tabella soprastante.

Sui fondi con diverso ordinamento colturale, la volumetria massima ammessa sarà quella derivante dalla sommatoria del volume attribuibile alla coltura in atto, corrispondente in tabella alla maggiore volumetria, maggiorata del 40% della volumetria corrispondente alla seconda unità colturale e del 20% per la terza unità colturale. Qualora la seconda e terza unità colturale siano inferiori ai minimi della tabella, la maggiorazione consentita sarà proporzionale alla riduzione della superficie delle singole unità colturali, rispetto ai minimi tabellari di riferimento.

Di seguito a titolo esemplificativo si riportano i seguenti esempi:

COLTURE IN ATTO DI SUPERFICIE INFERIORE AI MINIMI PREVISTI NELLA PRECEDENTE TABELLA			
COLTURE		QUOZIENTE MQ. COLTURA IN ATTO/MQ. SUPERFICI MINIME	
VIGNETO	MQ. 3.550	$3.550/4.000 =$	0,89
OLIVETO	MQ. 2.500	$2.500/5.000 =$	0,50
SEMINATIVO	MQ. 1.750	$1.750/10.000 =$	0,18
SOMMATORIA QUOZIENTI			1,57
CALCOLO VOLUME ANNESSO MC.130x3.550/4.000+40% DI MC.130 x2.500/5.000+20% DI MC.130 x1.750/10.000 = MC.			146,380

COLTURE IN ATTO DI CUI ALMENO UNA CON SUPERFICIE SUPERIORE AI MINIMI PREVISTI NELLA PRECEDENTE TABELLA			
COLTURE		RIFERIMENTO VOLUMI AMMESSI	
VIGNETO	MQ. 3.700	VOLUME LORDO DI RIFERIMENTO	MC. 130,00
OLIVETO	MQ. 8.500	VOLUME LORDO DI RIFERIMENTO	MC. 150,00
SEMINATIVO	MQ. 11.500	VOLUME LORDO DI RIFERIMENTO	MC. 140,00
CALCOLO VOLUME ANNESSO MC.150+40% DI MC.140+20% DI MC.130 x 3.700/4.000 = MC.206,18 RIDOTTO A MC. MAX			200,00

Tipologicamente gli annessi dovranno rispettare i criteri e le norme previste per gli interventi di nuova edificazione nel territorio rurale, secondo quanto indicato nella normativa e nei regolamenti regionali e statali e nel rispetto di quanto di seguito indicato<sup>16</sup>:

<sup>16</sup> Comma modificato con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.69/2009 pubblicata sul B.U.R.T. n.40 del 7.10.2009

- l'altezza massima utile degli ambienti interni, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio piano interno, dovrà essere uguale o minore a m.2,60. Nel caso di copertura interna inclinata, l'altezza utile di m.2,60, quale massima altezza ammissibile, è definita dalla media delle altezze utili interne;
- l'ingresso principale deve essere definito con una porta carrabile di larghezza minima pari a m.2,50, facilmente raggiungibile con automezzi ed attrezzature utilizzabili per la conduzione del fondo;
- la suddivisione interna dei locali destinati allo stoccaggio ed al ricovero di derrate ed attrezzature necessarie alla conduzione del fondo dovrà essere realizzata definendo ambienti di misura minima pari a 20 mq. con esclusione del servizio igienico;
- l'altezza massima in gronda non potrà superare m.3,00;
- la costruzione di porticati adiacenti al fabbricato è ammessa nella misura massima del 30% della superficie coperta dall'annesso, nel rispetto delle stesse caratteristiche costruttive del fabbricato principale.

### **60.3 ANNESSI AGRICOLI ECCEDENTI LE CAPACITÀ PRODUTTIVE DEL FONDO, PER LE AZIENDE CHE ESERCITANO IN VIA PREVALENTE L'ATTIVITÀ DI COLTIVAZIONI IN SERRA FISSA, DI AGRICOLTURA BIOLOGICA**

Ai sensi della normativa vigente è ammessa la costruzione d'annessi agricoli, nelle zone E1, E2, E3, senza il rispetto delle superfici minime fondiariae per la realizzazione di nuove costruzioni, per le aziende che esercitano in via prevalente:

- attività di coltivazioni in serra fissa;
- attività di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie (Reg. C.E.E. 2092/'91, certificato di iscrizione ad uno dei consorzi obbligatori di controllo);
- attività di allevamento ovicaprino o di animali minori (apicoltura, avicolo: polli e conigli);
- attività cinotecnica;
- attività di acquacoltura.

Gli annessi devono essere commisurati all'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative. La prevalenza delle attività sopra indicate è verificata quando le stesse determinano almeno l'80% del prodotto lordo vendibile

La superficie fondiaria minima al fine di poter realizzare un annesso è di mq.3.000, a prescindere dalla coltura attuata.

La volumetria massima consentita è pari a mc.30,00, esclusi i volumi esistenti sul fondo interessato, la cui entità sarà computata ai fini del calcolo del volume totale realizzabile.

Le caratteristiche tipologico costruttive sono quelle indicate per i manufatti precari e temporanei.

### **60.4 ANNESSI AGRICOLI ECCEDENTI LE CAPACITÀ PRODUTTIVE DEL FONDO, DESTINATI A RICOVERO PER EQUINI**

La realizzazione di ricoveri per equini, è ammessa nelle zone E2, E3 nella misura di 40,00 mc. a capo (considerando box, spazio manovra cavallo, spazio rimessaggio piccole quantità di fieno).

Il volume massimo ammissibile per tali annessi, in funzione delle diverse attività sopra descritte è di 160 mc.

E' ammessa un'ulteriore volumetria per spazio rimessaggio fieno, selleria e reparto infermeria nella misura seguente:

- Volumetria massima di mc 25 al servizio di un solo box;
- Volumetria massima di mc 30 al servizio di due box;
- Volumetria massima di mc 35 al servizio di tre box;
- Volumetria massima di mc 40 al servizio di quattro box.

Per la realizzazione dei ricoveri di cui al presente punto è ammesso esclusivamente l'utilizzo di legname nel rispetto delle caratteristiche dei manufatti precari.

La superficie agricola minima per la realizzazione dei ricoveri di cui sopra viene fissata in 3.000 mq.

**60.5. STRUTTURE PERTINENZIALI PER IL CONCENTRAMENTO DI ANIMALI DOMESTICI, PER ATTIVITÀ VENATORIE E DI BASSA CORTE NON CONNESSE ALLE ESIGENZE DI AZIENDE AGRICOLE.<sup>17</sup>**

E' ammessa la custodia di animali di bassa corte e animali domestici di affezione (cani e gatti) a condizione che tale attività rimanga per caratteristiche e dimensioni nell'ambito del consumo familiare e per scopi amatoriali.

Per concentramenti di animali, si deve intendere un numero superiore a 5 animali.

In particolare, per quanto riguarda i concentramenti di animali domestici quali cani e gatti, il numero di questi non dovrà essere superiore a 40.

La detenzione e/o ricovero degli animali deve essere effettuata nel rispetto delle norme contenute nella legislazione statale e regionale e nei loro Regolamenti di attuazione e le relative strutture devono essere realizzate nel rispetto dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di benessere degli animali e delle norme igienico sanitarie.

Le aree da utilizzare per i concentramenti di animali dovranno essere aree pertinenziali di edifici esistenti, provviste di idonea recinzione, adeguati ricoveri, idoneo sottofondo per la raccolta liquami e altrettanto idoneo smaltimento dei medesimi, comunque situate lontano dai ricettori sensibili nel rispetto dei limiti fissati dal PCCA, e, comunque, ad una distanza minima di ml 500 dal centro abitato e di 300 m. da qualsiasi edificio con destinazione d'uso residenziale non appartenente alla stessa proprietà.

Gli annessi per il ricovero di animali domestici e di bassa corte non connessi alle esigenze di aziende agricole, sono assimilati a strutture pertinenziali realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati aventi titolo. Tali strutture non sono riconducibili a canili sanitari e canili rifugio di cui alla L.RT. n. 59/2009 e relativo regolamento di attuazione (Dpgr n. 38/R/2001).

La realizzazione di tali strutture è consentita su tutto il territorio comunale aperto di cui alle zone E2,E3 ed E4 ad esclusione delle seguenti aree:

- aree boscate
- A.R.
- ARPA

---

<sup>17</sup> Articolo introdotto con Variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n. 7/2016 pubblicata sul B.U.R.T. n19 del 11.05.2016

- SIR e SIC
- punti panoramici
- aree di interesse archeologico
- geositi
- aree a pericolosità idraulica e geomorfologica elevata o molto elevata
- zone di tutela assoluta dei corsi d'acqua e aree di estensione pari a 200 m di raggio intorno ai pozzi utilizzati per scopi idropotabili.

Per la realizzazione di manufatti nelle aree pertinenziali atte ad ospitare un piccolo numero di animali domestici inferiore a 5 si applica l'art. 137 c.1, lettera 6 della L.R.T. n. 65/2014.

Per la realizzazione di strutture atte ad ospitare un concentrazione di animali superiore a n. 5 si applica l'art. 78 della L. R.T. n.65/2014 ai sensi del quale la realizzazione di tali manufatti in territorio rurale è soggetta a SCIA.

Per le dimensioni e le caratteristiche dei ricoveri si fa riferimento alla normativa vigente regionale.

In particolare la realizzazione di tali annessi è consentita a condizione che non comportino modifica sostanziale della morfologia dei luoghi e che tali annessi siano :

- realizzati in legno , altri materiali leggeri o con materiali tradizionali tipici della zona purchè prescritti dalla disciplina del territorio comunale per il territorio aperto;
- siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione, salvo diverse disposizioni contenute nella disciplina del territorio rurale;
- devono essere schermati con essenze arboree autoctone.

Per quanto attiene le strutture ospitanti cani queste devono attenersi alle seguenti prescrizioni costruttive:

- i box devono essere costruiti con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente disinfettabili;
- nei box la superficie disponibile per ogni cane deve essere di mq.8, di cui almeno due coperti con un lato di almeno 2 metri;
- i box devono avere un fondo impermeabilizzato , con pendenza e canalizzazione adeguata allo smaltimento dei reflui;

Per ogni 10 box ci deve essere un recinto esterno per la sgambatura con una superficie di almeno 30 mq , con un lato minimo di almeno 4 ml.

I recinti esterni devono essere provvisti di un adeguato sistema di drenaggio che eviti il ristagno dell'acqua e l'altezza minima delle recinzioni interne ed esterne deve essere di almeno 2 ml.

Le reti utilizzate devono avere maglie da 3 a 5 cm , adeguate alle dimensioni dei cani custoditi.

Nei box vi deve essere, per ognuno degli animali presenti, una cuccia lavabile sollevata da terra e di dimensioni adeguate.

Inoltre non sono consentite opere che alterino lo stato dei luoghi, è ammesso solo un sottofondo interno ai ricoveri che abbia la sola funzione di convogliare i reflui.

- vi è l'obbligo della demolizione di tutte le strutture realizzate e dei relativi impianti a servizio delle stesse e messa in pristino delle relative aree, al momento della cessazione dell'attività amatoriale.

È consentita la realizzazione di annessi per animali di bassa corte (polli, conigli, etc) ad uso amatoriale e per autoconsumo aventi le seguenti caratteristiche:

- superficie massima del recinto di mq 25 di cui almeno il 25% (pari a mq 6,25) completamente tamponato e coperto. Il recinto dovrà essere realizzato in rete metallica e paletti in legno o ferro verniciato dell'altezza massima di mt 1,80, con la possibilità di coprire la superficie scoperta tramite rete metallica anti intrusione;
- i ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente lavabili e disinfettabili, di conseguenza le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente essere sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee;
- si prescrivono schermature con siepi di piante autoctone per limitare l'impatto visivo dei suddetti manufatti.
- la distanze minime da rispettare rispetto alle abitazioni della stessa proprietà esistenti sul fondo dovranno essere pari ad almeno 50 m.
- vi è l'obbligo della demolizione di tutte le strutture realizzate e dei relativi impianti a servizio delle stesse e messa in pristino delle relative aree, al momento della cessazione dell'attività amatoriale.

**60.5.1.** Per le attività faunistico-venatorie è consentita la realizzazione di strutture funzionali all'attività (ricovero cani da caccia, magazzino). Sono soggetti abilitati alla richiesta del titolo abilitativo (SCIA) per la realizzazione dei ricoveri/magazzino esclusivamente i legali rappresentanti delle squadre di caccia organizzate e regolarmente iscritte all'ATC competente e le Associazioni Venatorie riconosciute. Tali strutture sono soggette all'Autorizzazione Sanitaria prevista dall'Art. 24 del D.P.R. n° 320/1954 "Regolamento di Polizia Veterinaria".

I soggetti abilitati di cui sopra dovranno dimostrare di avere la propria sede legale all'interno del territorio comunale e avere un titolo di possesso o d'uso delle aree interessate all'intervento.

Le strutture dovranno essere localizzate a non meno di metri 300 da qualsiasi edificio con destinazione d'uso residenziale. Ciascun ricovero/magazzino non potrà essere realizzato ad una distanza inferiore a metri 500 da altre strutture simili esistenti.

Ciascuna squadra o Associazione potrà essere titolare di un solo ricovero/magazzino e dovrà provvedere alla rimozione di eventuali altre strutture simili, anche se provvisorie e/o precarie, precedentemente realizzate.

Ogni ricovero per cani potrà ospitare massimo 10 box, ciascuno dei quali dovrà avere una superficie massima di mq. 24,00 comprensivi di uno spazio coperto per il riposo e di uno scoperto per il moto, nel rispetto delle superfici minime per ciascun cane previste dalla normativa tecnica di riferimento.

La struttura portante dei box dovrà essere realizzata in legno o in tubolari metallici debitamente ancorati alla platea di fondazione, e lo spazio coperto per il riposo potrà essere dotato su tre lati di tamponamento in legno o lamiera verniciata. Lo spazio scoperto destinato al moto ed il quarto lato del box dovranno essere chiusi esclusivamente con una recinzione costituita da pali di legno o ferro verniciato ai quali sarà fissata la rete metallica a maglia sciolta.

La copertura dello spazio coperto dovrà essere realizzata con legno o lamiera verniciata, con falde inclinate a pendenza massima del 30%, e debitamente mimetizzata con specie vegetali autoctone.

Ogni ricovero dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario sia dal punto di vista del titolo abilitante che dal punto di vista tipologico – architettonico, garantendo un'omogeneità sia dei materiali che cromatica.

È ammessa la realizzazione di un locale di servizio per il deposito di mangimi ed attrezzature. Tale locale, realizzato completamente in legno o con lamiera verniciata, dovrà avere le dimensioni massime di mq. 35 al netto dei tamponamenti laterali e altezza massima in gronda di ml. 2,40 con pendenza massima del 30%. È inoltre ammessa, come prolungamento del locale deposito, la realizzazione di una tettoia completamente aperta della profondità massima di ml. 2,00. I box dovranno essere rifiniti con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente lavabili e disinfettabili. In particolare il pavimento deve consentire il deflusso delle acque di lavaggio ed essere munito di griglie di scarico e le pareti interne dovranno essere rivestite da materiali facilmente lavabili.

Ciascun ricovero dovrà essere dotato di apposito impianto di smaltimento delle acque reflue provenienti dal lavaggio di ciascun box, regolarmente autorizzato. Per ciascun ricovero dovrà essere garantito l'approvvigionamento idrico in quantità sufficiente a soddisfare le necessità di igiene e di abbeveraggio degli animali.

Nella realizzazione del ricovero dovrà essere posta particolare attenzione alla presenza di piantumazioni che garantiscano un adeguato livello di ombreggiatura, di mitigazione acustica ed ambientale dei box e dell'intervento in generale. Ove tali piante non fossero già presenti, si dovrà provvedere al loro impianto, utilizzando essenze autoctone.

L'intervento di cui al presente articolo non è ammesso nelle zone a esclusiva funzione agricola e nelle seguenti aree:

- aree boscate
- A.R.
- ARPA
- SIR e SIC
- punti panoramici
- aree di interesse archeologico
- geositi
- aree a pericolosità idraulica e geomorfologica elevata o molto elevata
- zone di tutela assoluta dei corsi d'acqua e aree di estensione pari a 200 m di raggio intorno ai pozzi utilizzati per scopi idropotabili.

#### **Parametri edilizi:**

- Distanza minima dai confini: ml. 5,00;
- Altezza massima consentita: ml. 2,40;

Al termine di ogni attività di ricovero è fatto obbligo al titolare della SCIA di una dichiarazione di responsabilità in cui lo stesso si impegna a :

- a) demolizione di eventuali strutture simili già realizzate e messa in pristino delle relative aree;
- b) demolizione di tutte le strutture realizzate e dei relativi impianti a servizio delle stesse e messa in pristino delle relative aree al momento dell'eventuale scioglimento della squadra organizzata o di cessazione dell'attività titolare della concessione;
- c) non avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- d) mantenimento della destinazione d'uso;

È ammesso il subentro di una nuova squadra o Associazione purché in possesso dei requisiti richiesti dal presente articolo.

### **ART.61\_ MANUFATTI TEMPORANEI – CRITERI E NORME PER L'INSTALLAZIONE**

L'installazione d'annessi temporanei potrà avvenire in considerazione d'esigenze attinenti la conduzione di fondi o la commercializzazione di prodotti tipici locali. Gli annessi temporanei tipologicamente a pianta quadrata o rettangolare, con copertura a capanna, potranno avere una superficie lorda massima pari a mq.25,00. La realizzazione di tettoie e porticati adiacenti alla struttura temporanea è consentita nella misura massima del 30% della superficie coperta dall'annesso.

Il manufatto dovrà essere realizzato in struttura di legno o metallo e tamponamento in legno trattato con colorazioni al naturale o con colorazioni nelle tonalità del grigio e del verde. La copertura potrà essere realizzata con manto in pannelli di pvc, guaina ardesiata per coperture, tegole canadesi in guaina ardesiata, pannelli in lamiera, tegole in cotto, nei colori grigio, verde o rosso mattone. Le caratteristiche tipologico costruttive e le colorazioni, dovranno essere concordate con l'Ufficio Comunale<sup>18</sup>.

L'annesso fissato al terreno mediante strutture e soluzioni tecniche di limitato impatto e di facile rimozione, potrà avere pavimentazioni di legno o in terra battuta, per le porzioni esterne quali porticato e eventuale marciapiede attiguo, mentre per l'interno, oltre a quanto previsto per l'eterno, si potranno mettere in opera pavimentazioni di altro materiale di limitato impatto e di facile rimozione. Gli infissi esterni da realizzarsi in legno trattato con colorazioni naturali e vetro, potranno avere scuri o portelloni esterni, sempre in legno trattato con colorazioni naturali.

La costruzione dei presenti annessi è consentita senza la predisposizione del P.M.A.A., ed è ammessa su tutto il territorio comunale ad esclusione delle A.R. (Aree di Reperimento) e delle aree marginali ad economia agricola debole (zone E4). Il carattere temporaneo è legato a quanto stabilito dalla normativa vigente.

#### **ART.62\_      RECUPERO FUNZIONALE DI MANUFATTI REALIZZATI IN MATERIALI PRECARI**

I manufatti realizzati con materiali quali legno, lamiera, pvc o altro, ubicati all'interno delle zone E1, E2, E3, E4, condonati ai sensi della legislazione vigente, realizzati in epoca antecedente alla data d'entrata in vigore della 765/67, o comunque legittimati con atti comunali, possono essere sostituiti con costruzioni in muratura tradizionale di pari volume, ferma restando la destinazione d'uso esistente. Tali manufatti potranno essere ricollocati ed accorpati in un solo sito, o ad altri manufatti esistenti nel fondo, secondo un progetto organico nel rispetto dei valori paesaggistico ambientali presenti.

Le caratteristiche costruttive di tali manufatti sono quelle previste per gli annessi realizzabili nel territorio agricolo di cui all'art.60 punto 60.2 "Annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo", fatta salva la possibilità di poter realizzare gli stessi anche in muratura<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup> Comma modificato con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.69/2009 pubblicata sul B.U.R.T. n.40 del 7.10.2009

<sup>19</sup> Comma introdotto con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.69/2009 pubblicata sul B.U.R.T. n.40 del 7.10.2009

**ART.63\_ SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE UTILIZZABILI PER INTERVENTI DI PIANTUMAZIONE E ARREDO VERDE DELLE AREE EDIFICATE**

L'obbiettivo del presente elenco è quello di garantire una maggior qualificazione dell'arredo verde delle residenze e delle relative corti. In aggiunta alle seguenti specie arboree e arbustive possono essere utilizzate specie non presenti nell'elenco, costituenti comunque specie autoctone o naturalizzate.

**SPECIE ARBOREE**

Acer campestre	(Acer campestre)	Melograno	(Punica granatum)
Acer minore	(Acer monosperulatum)	Melo	(Malus communis)
Agrumi vari	(Citrus spp)	Melo biancospino	(Malus florentina)
Albero di giuda	(Cercis siliquastrum)	Melo selvatico	(Malus sylvestris)
Albicocco	(Prunus armeniaca)	Nespolo del Giappone	(Eriobotrya japonica)
Alloro	(Laurus nobilis)	Nespolo europeo	(Mespilus germanica)
Bagolaro	(Celtis australis)	Noce	(Juglans regia)
Carpino bianco	(Carpinus betulus)	Nocciolo	(Corylus avellana)
Carpino orientale	(Carpinus orientalis)	Olivo	(Olea europea)
Carpino nero	(Ostrya carpinifolia)	Olmo	(Ulmus campestris)
Carrubo	(Ceratonia siliqua)	Orniello	(Fraxinus ornus)
Cedro del libano	(Cedrus libani)	Palma nana	(Chamerops humilis)
Cerro	(Quercus cerris)	Pero	(Pyrus communis)
Ciavardello	(Sorbus torminalis)	Pesco	(Prunus presica)
Ciliegio	(Prunus avium)	Pino d'Aleppo	(Pinus halepensis)
Cipresso	(Cupressus sempervirens)	Pino domestico	(Pinus pinea)
Corbezzolo o albatro	(Arbutus unedo)	Pino marittimo	(Pinus pinaster)
Corniolo	(Cornus mas)	Pioppo bianco	(Populus alba)
Cotogno	(Cydonia vulgaris)	Pioppo nero	(Populus nigra)
Caki	(Diospiros caki)	Pioppo cipressino	(Populus nigra var-italica)
Farnia	(Quercus robur)	Roverella	(Quercus pubescentis)
Fico	(Ficus carica)	Salici	(Salix spp.)
Frassini Ossifillo	(Fraxinus oxycarpa)	Sorbo domestico	(Sorbus domestica)
Gelso	(Morus alba)	Susino	(Prunus communis)
Gelso nero	(Morus nero)	Sughera	(Quercus suber)
Giuggiolo	(Zizuphus lotus)	Tamerici	(Tamarix spp)
Leccio	(Quercus ilex)	Tasso	(Taxus baccata)
Ligustro	(Ligustrum vulgare)	Tiglio	(Tilia cordata)
Mandorlo	(Prunus dulcis)		

**SPECIE ARBUSTIVE**

Agazzino	(Pyracatha cocinea)	Lauroceraso	(Prunus laurocerasus)
Alaterno	(Rhamnus alaternus)	Lavanda	(Lavandula spica)
Agrifoglio	(Ilex aquifolium)	Lentisco	(Pistacia lentiscus)
Biancospino comune	(Crataegus monogyna)	Mirsina	(Myrsine africana)
Biancospino selvatico	(Crataegus oxycantha)	Mirto	(Myrtus communis)
Bosso	(Buxus sempervirens)	Oleandro	(Nerium oleander)
Cisto	(Cistus spp)	Olivello	(Hippophae ramnoides)
Eleagno	(Eleagnus spp)	Osmanto odoroso	(Osmanthus fragrans)
Frangola	(Frangula alnus)	Pitosforo	(Pittosporum tobira)
Fillirea angustifolia	(Phillirea angustifolia)	Prugnolo	(Prunus spinosa)
Olivastro	(Phillirea latifolia)	Rose	(Rosa spp)
Ginepri	(Juniperus spp)	Sambuco	(Sambus nigra)
Ginetra dei carbonai	(Cytisus scoparius)	Sanguinello	(Cornus sanguinea)
Ginetra odorosa	(Spartium junceum)	Viburno	(Viburnum tinus)
Ibisco	(Hybiscus siriacus)		

SCHEDA TECNICA PER LA COSTRUZIONE DI ANNESSI SU FONDI DI SUPERFICIE MINIMA INFERIORE ALLE SUPERFICIE FONDIARIA PREVISTE PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE COSTRUZIONI RURALI

PROPRIETARIO: \_\_\_\_\_

OGGETTO: \_\_\_\_\_

UBICAZIONE : \_\_\_\_\_ FOGLIO N. \_\_\_\_\_ MAPPAL N. \_\_\_\_\_

IL SOTTOSCRITTO: \_\_\_\_\_ NATO A \_\_\_\_\_ IL \_\_\_\_\_,

COD. FISC. \_\_\_\_\_ RESIDENTE IN \_\_\_\_\_ PROV. \_\_\_\_\_

VIA/PIAZZA \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ IN QUALITÀ DI \_\_\_\_\_

DICHIARA

CHE IL FONDO È STATO ACQUISTATO IN DATA \_\_\_\_\_ DI CUI AL CONTRATTO N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_ REGISTRATO A \_\_\_\_\_ E NON PROVIENE DA

TRASFERIMENTI PARZIALI DELLA PROPRIETÀ, AVVENUTI DOPO L'ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R.T.64/95, E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI

CHE NON SONO STATE EFFETTUATE MODIFICHE DI DESTINAZIONE D'USO DA ANNESSI AD ABITAZIONI SU I FABBRICATI RICADENTI NELLA PROPRIETÀ

CHE LA CONSISTENZA DELLE COLTURE IN ATTO È COME DI SEGUITO INDICATA:

SUPERFICIE RIPARTITA PER QUALITÀ DI COLTURE		
COLTURA-ATTIVITÀ	SUPERF. MQ.	N. CAPI
A) ORTOFLOROVIVAISTICA SPECIALIZZATA I SERRA FISSA		
B) VIGNETI E FRUTTETI IN COLTURA SPECIALIZZATA		
C) OLIVETO IN COLTURA SPECIALIZZATA		
D) SEMINATIVO IRRIGUO		
E) SEMINATIVO, SEMINATIVO ARBORATO, PRATO, PRATO IRRIGUO		
F) BOSCO ALTO FUSTO E MISTO, PASCOLO, PASCOLO ARBORATO		
G) CASTAGNETO DA FRUTTO		
E) AGRICOLTURA BIOLOGICA		
F) ALLEVAMENTO OVICAPRINO O ANIMALI MINORI (APICOLTURA, AVICOLO)		
G) CINOTECNICA		
H) ACQUACOLTURA		
I) ALLEVAMENTO EQUINI		

L'AREA È COMPRESA IN ZONA \_\_\_\_\_ DI R.U. NELLA QUALE SONO PRESENTI I SEGUENTI VINCOLI SOVRAORDINATI \_\_\_\_\_

INTERVENTO AMMESSO AI SENSI DELL'ART. \_\_\_\_\_ DELLE NORME DI R.U. COMUNALE.

VOLUMETRIE INSISTENTI SUL LOTTO	MC. ESISTENTI	MC. DI PROGETTO	MC. TOTALI

SI ALLEGA PLANIMETRIA CATASTALE CON INDICAZIONE DELLA PROPRIETÀ.

IL PROPRIETARIO

IL TECNICO  
TIMBRO E FIRMA

## **ART.64\_            STRUTTURE PER LA GESTIONE E FRUIZIONE DEL PATRIMONIO AGRICOLO FORESTALE**

In tutto il territorio agricolo, con esclusione delle Aree di Reperimento (A.R.), al fine della gestione e fruizione del patrimonio agricolo forestale, solamente agli Enti Pubblici operanti sul territorio, è consentita la realizzazione di manufatti nel rispetto di quanto indicato nel presente articolo.

Le strutture configurabili come annessi, rifugi, centri sosta ed informazione, dovranno essere realizzati a pianta quadrata o rettangolare, interamente in struttura e tamponamento esterno di legno, trattato con colorazioni al naturale. Le coperture a capanna o padiglione dovranno essere realizzate in struttura di legno con sovrastante manto in pannelli di pvc, guaina ardesiata per coperture, o tegole canadesi in guaina ardesiata, nei colori grigio, verde o rosso mattone, da concordarsi con l'Ufficio Comunale.

E' consentita la realizzazione di tettoie e porticati adiacenti alla struttura progettata, nella misura massima del 30% della superficie coperta.

L'annesso fissato al terreno mediante strutture e soluzioni tecniche di limitato impatto e di facile rimozione, dovrà avere pavimentazioni in terra battuta o legno, per ciò che concerne le aree esterne (porticato, marciapiede), mentre all'interno, si potranno mettere in opera anche pavimentazioni di altra natura, di limitato impatto e di facile rimozione. Gli infissi esterni da realizzarsi in legno trattato con colorazioni naturali e vetro, potranno avere scuri o portelloni esterni, sempre in legno trattato con colorazioni naturali.

## **ART.65\_            AGRITURISMO**

Nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente tutti gli edifici delle aziende agricole, ad esclusione di quelli realizzati in attuazione di programmi di miglioramento agricolo ambientale e dei manufatti precari e temporanei possono essere utilizzati, senza variarne la destinazione, per lo svolgimento di attività di ospitalità agrituristica in camere od in alloggi, di attività di ristorazione agrituristica e di attività didattico ricreative, sempre che tale patrimonio ecceda le necessità produttive del fondo. Gli interventi edilizi dovranno essere attuati nel rispetto del presente regolamento e della legislazione vigente.

## **ART.66\_            AGRICAMPEGGIO**

L'attività di agricampeggio, ammessa per i soggetti aventi titolo, può essere effettuata sul territorio rurale a prevalente funzione agricola (E2) con esclusione delle aree comprese negli ambiti e nelle zone sottoelencate:

- Ambito di Sub Sistema Territoriale Pi1 La Piana di Scarlino.
- Ambito di Sub Sistema Territoriale R3.2 Le Pendici di Massa.
- Ambito di Sub Sistema Territoriale R3.3 I poggi di Fenice Capanne e Lago dell'Accesa.
- Ambito di Sub Sistema Territoriale R3.4 La Sella Di Giuncarico.
- A.R. Aree di reperimento.
- A.R.P.A. Aree a Rilevante Pregio Ambientale.

- S.I.R. Siti di Importanza Regionale.

Al fine dello svolgimento dell'attività di agriturismo è stabilito che la stessa può essere realizzata solamente in prossimità di strutture poderali esistenti. L'area individuata potrà essere perimetrata con alberature e siepi d'arbusti autoctoni. Non sono ammesse opere d'impermeabilizzazione dei suoli e di definizione di nuova viabilità. I servizi igienici e le strutture necessarie alla conduzione dell'attività di agriturismo dovranno essere ricavate all'interno delle strutture esistenti, qualora ciò non risulti possibile è ammessa la realizzazione di un manufatto in struttura di legno, semplicemente appoggiato o ancorato al terreno, di superficie lorda massima pari mq.50,00, da destinarsi a docce e servizi igienici e locali per lo svolgimento dell'attività di agriturismo, le cui caratteristiche tipologico costruttive sono riconducibili ai manufatti di cui al precedente art.64.

## **ART.67\_ DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SU AREE SPECIALI PRESENTI NEL TERRITORIO RURALE**

Nelle aree di cui al presente articolo, individuate nella cartografia di piano costituente il Regolamento Urbanistico, (tav.07 – aree a destinazione speciale nel territorio agricolo) sono ammessi gli interventi specificati nel rispetto delle indicazioni delle presenti norme, delle valenze paesaggistico ambientali e nel rispetto delle tipologie e dei caratteri distintivi del territorio rurale naturale ed antropizzato.

### **67.1 INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE INDIVIDUATE PER LA REALIZZAZIONE DI “ALBERGHI DI CAMPAGNA”**

Nelle aree sottoelencate individuate con la sigla specifica, come indicato anche nelle tavole grafiche di Regolamento Urbanistico, è ammessa la trasformazione e la nuova edificazione in aggiunta alle volumetrie esistenti, al fine di realizzare strutture turistico ricettive “alberghi di campagna”.

Gli alberghi di campagna individuati nel territorio comunale sono quelli sottoelencati:

- area ex sfasciacarrozze Valpiana località Cilindro (area speciale D2 – s.v.);
- area podere Sant’Ugo ex centrale elettrica località Altini (area speciale D2 – p.s.u.);
- area podere Massa Vecchia (area speciale D2 – p.m.v.);
- area podere Luigemma in località Cura Nuova (area speciale D2 – p.l.);
- area podere Schiantapetto in località Schiantapetto (area speciale D2 – p.s.).

In tali aree è ammessa la realizzazione di strutture turistico ricettive ed opere accessorie quali piscine, campi da tennis ed altro secondo quanto stabilito dalla presente normativa e dalla normativa regionale in materia di turismo.

Gli interventi di cui sopra potranno essere attuati mediante la predisposizione di Piani Attuativi, nel rispetto di quanto indicato per la zona e sottozona d'appartenenza e delle indicazioni di seguito riportate che costituiscono deroghe e/o modifiche prevalendo su quanto ammesso nelle zone “D” sottozona “D2”:

#### PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI SULLE STRUTTURE ESISTENTI E DI NUOVA EDIFICAZIONE

- Altezza – H (max)  $\leq$  7,50 oppure  $\leq$  altezza max esistente.
- Distanza dai confini – Dc (minima)  $\geq$  a m.5,00.

- Distanze fra edifici – De (minima)  $\geq$  a m. 10,00.

per gli alberghi di campagna sottoelencati:

- area ex sfasciacarrozze Valpiana località Cilindro (area speciale D2 – s.v.);
- area podere Sant’Ugo ex centrale elettrica località Altini (area speciale D2 – p.s.u.);
- area podere Luigemma in località Cura Nuova (area speciale D2 – p.l.);
- area podere Schiantapetto in località Schiantapetto (area speciale D2 – p.s.).

è ammessa la nuova edificazione o l’edificazione in ampliamento alle strutture esistenti fino al raggiungimento di:

- numero massimo posti letto  $\leq$  a 50;
- volume massimo realizzabile  $\leq$  a mc. 5.000, comprese le volumetrie esistenti.

per la sola zona:

- area podere Massa Vecchia (area speciale D2 – p.m.v.);

è ammessa la nuova edificazione o l’edificazione in ampliamento alle strutture esistenti fino al raggiungimento di:

- numero massimo posti letto  $\leq$  a 40 in aggiunta agli esistenti;
- volume massimo realizzabile  $\leq$  a mc. 4.000, in aggiunta alle volumetrie esistenti.

La previsione relativa all’area del podere Massa Vecchia ricadente all’interno della U.t.o.e. (m.g.) di Massa Marittima e Ghirlanda - Sub U.t.o.e. (m.g.4) – L’area di frangia urbana, è conseguente alle indicazioni contenute nel Piano Strutturale relativamente alla Sub Utoe sopra indicata.

L’edificazione dell’area del podere Luigemma, in località Cura Nuova, dovrà essere attuata mantenendo una distanza minima dalla S.R.439 Sarzanese Valdera, pari a quella misurata dal fronte del fabbricato principale esistente alla viabilità sopradetta.

In caso di non attuazione della previsione di albergo di campagna così come sopra definita, sono attuabili gli interventi ammessi per le zone agricole come di seguito indicato:

- a)\_ area ex sfasciacarrozze Valpiana località Cilindro (area speciale D2 – s.v.);
- b)\_ area podere Sant’Ugo ex centrale elettrica località Altini (area speciale D2 – p.s.u.);
- c)\_ area podere Luigemma in località Cura Nuova (area speciale D2 – p.l.);
- d)\_ area podere Schiantapetto in località Schiantapetto (area speciale D2 – p.s.).

sono consentiti gli interventi ammessi per le sottozone E2 - aree a prevalente funzione agricola.

La previsione della destinazione di albergo di campagna decade in caso di attuazione, anche parziale, di interventi ed utilizzi diversi ammessi per le sottozone E2.

Nell’area podere Massa Vecchia (area speciale D2 – p.m.v.) valgono le norme della sottozona d’appartenenza e quanto indicato al presente articolo.

Le prescrizioni tipologico costruttive per la realizzazione degli alberghi di campagna sono quelle previste per la realizzazione di fabbricati in area agricola, nel rispetto di quanto indicato nella eventuale scheda relativa al singolo edificio o alle strutture presenti nell’area, di cui alla schedatura del patrimonio edilizio esistente nelle aree rurali.

**67.2 INTERVENTI AMMESSI NELL'AMBITO DEL COMPLESSO IDENTIFICABILE CON LA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA "BORGO DI PEROLLA" - AREA SPECIALE – T.R.B.P.**

Nel rispetto delle indicazioni di cui alle presenti norme e delle previsioni previste per le sottozone d'appartenenza, è confermata la struttura turistico ricettiva "Borgo di Perolla" secondo le Norme Tecniche di Attuazione di cui al Piano Attuativo approvato e le convenzioni stipulate, come di seguito indicato:

- alberghi e R.T.A. e relative attrezzature max mc.8.000 con nuova edificazione (zona D2 di R.U. ex zona Nuovi Alberghi D3 Imposto di P.R.G.C.);
- alberghi e R.T.A. e relative attrezzature max mc.70.000 con recupero p.e.e. e nuove edificazioni (zona D2 di R.U. ex zona D4 Borgo Perolla di P.R.G.C.);
- attrezzature commerciali e per il terziario, attrezzature per laboratori artigiani, mostre di prodotti e simili max mc.4.500 con recupero p.e.e. (zona D1 di R.U. ex zona D1 Imposto di P.R.G.C.);
- culturale e ricreativo di interesse comunale e sovracomunale max mc. 15.000 con recupero p.e.e. (zona F1 di R.U. ex zona F1 Tabaccaia di P.R.G.C.);
- impianti sportivi, golf max mc. 3.500 con recupero p.e.e. (zona F4 di R.U. ex zona F4a di P.R.G.C.);
- impianti sportivi, centro ippico max mq. 4.000 con nuove edificazioni (zona F4 di R.U. ex zona F4b di P.R.G.C.);

AMBITO DI SUB SISTEMA TERRITORIALE CP1 L'AGRO DI RIBOLLA	ALBERGHI E R.T.A. CON NUOVA EDIFICAZIONE MC. MAX	ALBERGHI E R.T.A. CON RECUPERO DI P.E.E. E NUOVE EDIFICAZIONI MC. MAX	ATTREZZATURE COMMERCIALI CON RECUPERO P.E.E. MC. MAX	ATTREZZATURE CULTURALI E RICREATIVE CON RECUPERO P.E.E. MC. MAX	IMPIANTI SPORTIVI – GOLF - CON RECUPERO P.E.E. MAX MC.	IMPIANTI SPORTIVI – CENTRO IPPICO – NUOVA EDIFICAZIONE MAX MQ.
TURISTICO RICETTIVO BORG PEROLLA	8.000	70.000	4.500	15.000	3.500	4.000

**67.3 INTERVENTI AMMESSI NELL'AMBITO DEL COMPLESSO IDENTIFICABILE CON LA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA "PIAN DEI MUCINI" – AREA SPECIALE D2 – T.R.P.M.**

Nel rispetto delle indicazioni di cui alle presenti norme e delle previsioni per le zone e le sottozone d'appartenenza, è confermata la struttura turistico ricettiva "Pian dei Mucini" secondo i progetti approvati e le convenzioni stipulate, come di seguito indicato:

- alberghi e R.T.A. e relative attrezzature max mc.20.000 con nuova edificazione;
- alberghi e R.T.A. e relative attrezzature max mc.27.000 con recupero p.e.e. e nuove edificazioni.

AMBITO DI SUB SISTEMA TERRITORIALE R3.2 LE PENDICI DI MASSA	ALBERGHI E R.T.A. CON NUOVA EDIFICAZIONE MC. MAX	ALBERGHI E R.T.A. CON RECUPERO P.E.E. MC. MAX
TURISTICO RICETTIVO PIAN DEI MUCINI	20.000	27.000

**67.4 INTERVENTI AMMESSI PER LA REALIZZAZIONE DEL CAMPING IN LOCALITÀ PIANACCE - AREA SPECIALE D4 – C.P.**

Il camping previsto in località pianacce, potrà essere realizzato a seguito di Piano Attuativo nel rispetto delle indicazioni contenute nel Piano Strutturale per un numero massimo d’utenti pari a 1000 unità e nel rispetto della normativa Regionale sul Turismo con un livello qualitativo minimo pari a tre stelle.

E’ ammessa la realizzazione di strutture quali abitazione del custode, proprietario o gestore, ristorante, minimarket, bungalows direzione infermeria e quanto altro necessario secondo la categoria individuata da realizzarsi su di un unico livello in struttura di legno ancorata al suolo sulle necessarie opere di fondazione. I manufatti sopra indicati non potranno superare le indicazioni dimensionali massime di seguito riportate nella sottostante tabella che costituiscono deroga e modifica prevalendo su quanto ammesso nelle zone “D” sottozone “D4”:

DESCRIZIONE LOCALE	N.	SUPERFICIE UTILE MASSIMA	ALTEZZA MASSIMA
A) ABITAZIONE CUSTODE-PROPRIETARIO-GESTORE	1	MQ. 130,00	M. 4,50
B) RISTORANTE E SERVIZI COLLEGATI	1	MQ. 350,00	M. 4,50
C) MINIMARKET E SERVIZI COLLEGATI	1	MQ. 250,00	M. 4,50
D) BUNGALOWS E SERVIZI	80	MQ. 4.800,00	M. 4,50
E) DIREZIONE E SERVIZI	1	MQ. 60,00	M. 4,50
F) SALA RICREATIVA	1	MQ. 200,00	M. 4,50
G) INFERMERIA E SERVIZI	1	MQ. 50,00	M. 4,50
H) SERVIZI IGIENICI COMUNI	10	MQ. 500,00	M. 4,50
I) RICOVERO ATTREZZI - OFFICINA	2	MQ. 400,00	M. 4,50
L) MAGAZZINO	1	MQ. 300,00	M.4,50

Eventuali servizi o strutture non previsti nella presente tabella, potranno essere realizzati sottraendo superficie alle strutture di cui ai punti d),e), f), g), h), i), l). La superficie utile massima ammessa per tutte le strutture costituenti il camping non potrà in ogni caso essere maggiore di mq.7.040,00.

Oltre a quanto indicato e costituente le volumetrie massime di strutture fisse, potranno essere realizzate tutte le strutture aperte sia di carattere sportivo ricreativo che ricettivo (piazzole tende, roulotte e camper) necessarie ed attinenti alla struttura di camping.

L’edificazione dell’area dovrà avvenire preferendo l’accorpamento dei volumi e delle strutture e la loro localizzazione in aree esterne alla zona boscata, evitando di adottare soluzioni lineari d’evidente impatto visivo o soluzioni di ampia frammentazione sul territorio.

In fase di progetto e realizzazione dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti a mitigare l’impatto delle strutture progettate, prevedendo la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone.

La realizzazione di pavimentazioni impermeabili dovrà essere limitata all'eventuale definizione di viabilità meccanizzata e nelle immediate vicinanze delle strutture di servizio, in ogni caso usando materiali che per colori e forma si integrano con l'ambiente. Non sono ammesse pavimentazioni in materiale bituminoso.

AMBITO DI SUB SISTEMA TERRITORIALE R3.3 I POGGI DI FENICE CAPANNE E LAGO DELL'ACCESA	NUMERO MAX UTENTI PREVISTI	LIVELLO QUALITATIVO MINIMO SECONDO LE NORMATIVE VIGENTI
CAMPING LE PIANACCE	1.000	TRE STELLE

**67.5 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI NELL'AREA "PODERE MISERONE" – AREA SPECIALE E2- P.M.**

Nel podere Miserone, è prevista la realizzazione d'attività inerenti all'equitazione ed alla cura e riabilitazione attraverso l'ippoterapia e terapie similari.

Gli interventi di cui sopra, in modifica alla situazione attuale potranno essere realizzati mediante la definizione di Piano Attuativo d'iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle situazioni ambientali, morfologiche, vegetazionali e architettoniche presenti e tipiche del territorio agricolo. Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione di nuovi manufatti, sia in merito all'impatto visivo sia a quello ambientale.

Gli ampliamenti ammessi alle volumetrie esistenti dovranno preferibilmente essere realizzati in struttura di legno ad un solo piano e localizzati in modo da limitare l'impatto visivo e poter usufruire dei sottoservizi esistenti nell'area.

L'impermeabilizzazione dei suoli dovrà essere limitata allo stretto necessario evitando anche la realizzazione di nuova viabilità.

Nel rispetto di quanto sopra indicato la volumetria massima ammessa per gli interventi di potenziamento, in aggiunta all'esistente non potrà essere superiore a 1.000,00 mc..

In caso di non attuazione delle previsioni sopra riportate valgono le norme definite per le aree a prevalente funzione agricola, zone "E2".

**67.6 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE INDIVIDUATE COME ZONE PER ADDESTRAMENTO CANI– AREE SPECIALI E1- A.C.V. E E2- A.C.P.**

Nel territorio comunale sono individuate due aree per addestramento cani:

- l'area addestramento di cani da ferma in località Vivoli (area speciale E1- A.C.V.);
- l'area per addestramento cani da cinghiale e cani da lepre in località Pianizzoli (area speciale E2- A.C.P.);

per le quali in generale valgono le norme di riferimento dell'area in cui ricadono. In tali zone è inoltre ammessa la realizzazione di annessi e strutture di legno semplicemente appoggiate o ancorate al terreno attinenti ed inerenti l'attività in atto. Tali strutture di forma planimetrica rettangolare non potranno essere superiori a mq.30,00 di superficie lorda per ciò che concerne gli annessi chiusi e mq. 20,00 di superficie

lorda per ciò che concerne tettoie e pergolati aperti almeno su tre lati. Le strutture realizzate, dovranno essere collocate per quanto possibile in porzioni appartate dell'area interessata, evitando la realizzazione di sbancamenti e la realizzazione di nuova viabilità. In tali aree non sono ammesse pavimentazioni impermeabili esterne ai manufatti prima detti.

#### **67.7 INTERVENTI AMMESSI NELL'AREA DEFINITA COME CENTRO PER LA CURA E LA RIPRODUZIONE DI TARTARUGHE - AREA SPECIALE E1- C.C.R.T.**

Il potenziamento delle strutture esistenti collegate alla funzione scientifica di salvaguardia e ripopolamento delle tartarughe, potrà avvenire sia attraverso l'utilizzo e il cambio di destinazione d'uso delle strutture già edificate sia attraverso la redazione di un piano attuativo che prenda in considerazione l'intera area perimetrata definendo in modo dettagliato le strutture necessarie nel rispetto della morfologia ambientale degli assetti viari ed edilizi esistenti.

Le strutture di nuova edificazione dovranno essere costruite nel rispetto delle indicazioni generali e puntuali definite per gli interventi in area agricola e saranno strettamente collegate alle necessità inerenti la funzione scientifica di salvaguardia e ripopolamento delle tartarughe. Dovranno essere preferibilmente realizzate in struttura di legno ad un solo piano e localizzate in modo da poter usufruire dei sottoservizi esistenti nell'area. Con gli interventi di potenziamento si dovranno limitare allo stretto necessario le opere d'impermeabilizzazione dei suoli e limitare l'impatto visivo dei nuovi manufatti evitando anche la realizzazione di nuova viabilità.

Nel rispetto di quanto sopra indicato la volumetria massima ammessa per gli interventi di potenziamento, in aggiunta all'esistente non potrà essere superiore a mc.1.000,00.

#### **67.8 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI PER LE ATTIVITÀ ARTIGIANALI - AGRICOLE PRESENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO**

Il Regolamento Urbanistico prevede il potenziamento e lo sviluppo delle attività artigianali ed agricole esistenti nelle sottoelencate località:

- Case Vado all'Arancio - produzione attrezzi agricoli (area speciale D1 – P.A.A.V.A.);
- Cura Nuova - vendita ortofrutticola e coop agricola (area speciale D1 – C.A.T.E.);
- Podere Carrareccia attività di servizi tecnologici (area speciale D1 – S.T.P.C.).

Il potenziamento può essere attuato in forma diretta con ampliamenti e nuove costruzioni in ragione delle necessità aziendali nel rispetto delle indicazioni di seguito riportate a modifica e deroga di quanto previsto nella zona "D" sottozona "D1" di appartenenza.

##### VOLUME MASSIMO REALIZZABILI CON NUOVA EDIFICAZIONE

- volume massimo realizzabile  $\leq$  a mc. 2.500,00 in aggiunta alle volumetrie esistenti.

##### SUPERFICIE MASSIMA REALIZZABILI CON NUOVA EDIFICAZIONE

- superficie massima realizzabile  $\leq$  a mq. 500,00 in aggiunta alle superfici esistenti.

##### PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

- Altezza – H (max)  $\leq$  7,50 oppure  $\leq$  altezza max esistente.

- Distanza dai confini – Dc (minima)  $\geq$  a m.5,00.
- Distanze fra edifici – De (minima)  $\geq$  a m. 10,00.

Considerata la particolarità degli interventi e del contesto territoriale in cui sono attuabili, i riferimenti tipologico costruttivi ed ai materiali da utilizzare sono quelli per la realizzazione d'annessi e fabbricati nel territorio rurale di cui al presente titolo.

**TITOLO VI DISCIPLINA DELLE EMERGENZE AMBIENTALI E STORICHE****ART.68\_ DISCIPLINA DELLE AREE A RILEVANTE PREGIO AMBIENTALE**

Le A.R.P.A. individuate nel territorio comunale, sono definite nelle tavole di piano strutturale e nel presente regolamento vengono confermati sia i perimetri che le indicazioni strategico normative relative agli interventi ammessi. Di seguito si riportano le definizioni e le norme valide per tutte le A.R.P.A. individuate:

- a)\_ A.R.P.A. 1 – Monte Santa Croce;
- b)\_ A.R.P.A. 2 – Poggio Castiglione e Lago dell'Accesa;
- c)\_ A.R.P.A. 3 – Fattoria della Marsiliana;
- d)\_ A.R.P.A. 4 – La Collina di Montebamboli;

Per le A.R.P.A. individuate valgono le prescrizioni generali di seguito elencate.

IN TUTTE LE A.R.P.A. NON È CONSENTITO:

- la previsione di nuove espansioni urbane ad eccezione delle zone destinate a parco urbano non attrezzato;
- le definizioni di varianti urbanistiche in applicazione della legislazione vigente per le zone agricole che non si riferiscono alla salvaguardia, al ripristino ed al recupero degli assetti paesistico ambientali;
- la realizzazione di nuove strutture ricettive, di strutture di servizio, di villaggi turistici, di campeggi, di impianti sportivi e per lo spettacolo;
- lo svolgimento dell'attività di agriturismo;
- la realizzazione di nuove infrastrutture a rete e puntuali di tipo primario o principale;
- la realizzazione di serre fisse;
- la realizzazione di volumi interrati solo nelle zone umide;
- la realizzazione di nuova viabilità;
- la realizzazione di sistemazioni esterne di tipo impermeabile;
- la realizzazione di palificate, antenne per ripetitori, piloni ed altri manufatti che alterino la morfologia dei luoghi;
- l'introduzione di nuove sistemazioni esterne in aree prive di fabbricati;
- l'introduzione di iscrizioni pubblicitarie;
- l'introduzione di arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale delle stesse A.R.P.A.;
- l'alterazione di crinali e di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria;
- l'alterazione di emergenze geomorfologiche, calanchi e biancane;
- la riduzione delle zone umide e degli apporti acquiferi;
- la rimozione di elementi di pareti rocciose, minerali cristallini, fossili affioranti;
- l'eliminazione di formazioni arboree di argine, ripa e golena;
- l'eliminazione di alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali;
- l'eliminazione di alberi caratteristici del paesaggio, siano essi isolati o a gruppi;
- l'imboschimento con specie non autoctone;

- l'utilizzazione differente dal rimboschimento o da colture foraggiere perenni dei versanti con pendenza superiore al 35%;
- l'attività e interventi di scarico di materiali di riporto e di risulta da scavi;
- l'attività e interventi di raccolta in superficie di ghiaia, sabbie e sassi;
- gli sbarramenti in alveo.

Accertata la compatibilità ambientale, mediante l'esame e conseguente parere della commissione comunale preposta, (Collegio Ambientale Comunale):

IN TUTTE LE A.R.P.A. È CONSENTITO:

- il riconoscimento delle situazioni di fatto non formalizzate negli S.U. vigenti e compatibili con l'assetto delle A.R.P.A.;
- l'applicazione, solo per gli imprenditori agricoli professionali, dei contenuti della legislazione vigente per il territorio rurale, secondo i criteri e i parametri del P.T.C., con esclusione delle aree di reperimento (AR);
- l'applicazione della legislazione vigente per lo svolgimento dell'attività di agriturismo, solo all'interno dei volumi appartenenti al patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle valenze storico architettoniche e paesaggistiche;
- ai soli imprenditori agricoli professionali, a completamento di nuclei esistenti a conformazione chiusa, la costruzione di residenze rurali ed annessi, indispensabili alle attività agricole e alle attività connesse;
- l'ampliamento di edifici esistenti nel rispetto di quanto indicato all'art.55, relativamente alle sole residenze e quanto consentito dalla normativa del territorio rurale per i soli imprenditori agricoli a titolo principale;
- il riuso del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso per attività compatibili con le caratteristiche intrinseche dell'A.R.P.A. secondo quanto indicato per il territorio agricolo zone E sottozone E2;
- la realizzazione di sistemazioni esterne e strutture pertinenziali agli edifici esistenti, all'interno delle aree di pertinenza e nel rispetto degli aspetti paesaggistico ambientali tipici;
- l'installazione di segnaletica per la valorizzazione delle A.R.P.A.;
- l'installazione di segnaletica a servizio delle strutture agrituristiche;
- il potenziamento, l'ammodernamento e la ristrutturazione della viabilità comunale, provinciale e statale esistente;
- gli interventi di messa in sicurezza della viabilità vicinale;
- l'adeguamento della segnaletica stradale e di informazione turistica lungo tutte le strade vicinali, comunali, provinciali, regionali e statali;
- l'apertura di piste fuori strada, per mezzi motorizzati, necessari alle attività agro-silvo-pastorali o all'approvvigionamento di rifugi, di posti di soccorso, di abitazioni non altrimenti raggiungibili;
- l'esecuzione di opere pubbliche inerenti le funzioni di vigilanza, spegnimento incendi e protezione civile;
- la realizzazione di infrastrutture per protezione civile e difesa idrogeologica, idraulica e del suolo;
- la realizzazione di piste per prevenzione e spegnimento incendi;
- la realizzazione di opere di cantiere funzionali all'attività archeologica;

- la realizzazione di opere di servizio alle attività naturalistiche;
- la realizzazione di strutture precarie a servizio dell'area, quali strutture igienico-sanitarie e strutture per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche;
- gli interventi necessari per le attività di ricerca e studio e quelli collegati ad attività scientifiche e culturali collegate alla salvaguardia, manutenzione e mantenimento dell'ecosistema ambientale esistente.

Nelle A.R.P.A. individuate nel territorio comunale, sono consentiti gli interventi di cui alle presenti norme, nel rispetto delle indicazioni strategiche di mantenimento e valorizzazione del patrimonio storico e naturalistico, di salvaguardia delle emergenze, di rispetto dei regolamenti vigenti per il Parco Interprovinciale di Montoni e la Riserva della Marsiliana.

Le indicazioni tipologico costruttive per le opere ammesse, sono quelle previste per i manufatti da realizzarsi nel territorio rurale.

### **ART.69\_      DISCIPLINA DEI SITI D'IMPORTANZA REGIONALE**

I S.I.R. presenti nel territorio comunale sono:

IL S.I.R. 102, POGGI DI PRATA;

IL S.I.R. 105, LAGO DELL'ACCESA;

IL S.I.R. B21 BANDITE DI FOLLONICA.

Nel S.I.R. 102 POGGI DI PRATA, sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle presenti norme per le specifiche aree in esso comprese, nel rispetto e nella conservazione degli habitat presenti. Con la valutazione d'incidenza relativa agli interventi proposti dovrà essere verificata la tutela delle praterie secondarie, la tutela delle aree con il caratteristico agroecosistema a mosaico, la caratterizzazione ecologica dei soprassuoli arborei e la tutela delle cenosi rare. Eventuali ed ulteriori prescrizioni potranno discendere dall'attuazione di piani di gestione volti alla salvaguardia delle specie e degli habitat riconosciuti e presenti all'interno del S.I.R..

Nel S.I.R. 105 LAGO DELL'ACCESA, sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle presenti norme per le specifiche aree in esso comprese, nel rispetto e nella conservazione degli habitat presenti. Con la valutazione d'incidenza relativa agli interventi proposti dovrà essere verificata la tutela e conservazione della qualità delle acque e delle comunità vegetali ed animali del lago, in termini di naturalità e biodiversità, conservazione dell'ecosistema lacustre, l'eterogeneità del mosaico ambientale con particolare riguardo agli habitat prioritari di prateria, alla riqualificazione delle formazioni vegetali igrofile circostanti il lago. Eventuali ed ulteriori prescrizioni potranno discendere dall'attuazione di piani di gestione volti alla salvaguardia delle specie e degli habitat riconosciuti e presenti all'interno del S.I.R.. Per quanto sopra non è consentita:

- La rimozione delle piante morte senza la preventiva autorizzazione delle autorità competenti;
- L'eliminazione di altri elementi tipici della connettività ecologica, quali le siepi, ed ancora, la manomissione della vegetazione perilacustre.

Nel S.I.R. B21 BANDITE DI FOLLONICA, sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle presenti norme per le specifiche aree in esso comprese, nel rispetto e nella conservazione degli habitat presenti. Con la valutazione d'incidenza relativa agli interventi proposti dovrà essere verificata la tutela, la conservazione e l'incremento del valore naturalistico delle formazioni forestali, favorendo un aumento della maturità nelle stazioni più fresche e mantenendo una presenza significativa dei diversi stadi delle successioni. In particolare conservazione dei nuclei di sughera e di cerrosughera, dei boschi maturi di cerro e di carpino bianco e degli esemplari arborei monumentali, la conservazione/ampliamento delle aree residuali occupate da habitat di prateria e gariga (che costituiscono l'habitat di numerosi Rettili e Passeriformi e sono utilizzate come aree di caccia dal biancone), d'interesse conservazionistico, la conservazione della continuità e integrità della matrice boscata, la conservazione e fruizione compatibile del sistema di miniere a cielo aperto e gallerie. Eventuali ed ulteriori prescrizioni potranno discendere dall'attuazione di piani di gestione volti alla salvaguardia delle specie e degli habitat riconosciuti e presenti all'interno del S.I.R..

Le indicazioni tipologico costruttive per le opere ammesse, sono quelle previste dalle presenti norme per i manufatti da realizzarsi nel territorio rurale ponendo particolare attenzione alla conservazione e realizzazione di strutture e manufatti che favoriscano la presenza nel territorio delle specie dell'avifauna esistenti. La messa in opera di cartellonistica segnaletica e quanto altro ad esse riconducibile, potrà avvenire come indicato per il territorio rurale con l'esclusione della possibilità di installazione di illuminazione di qualsiasi natura.

I progetti esecutivi riferiti ad interventi che possano incidere sulle emergenze tutelate dai SIR e dai SIC, debbono essere sottoposti ad apposita e circostanziata valutazione d'incidenza ai sensi del D.P.R. 120/2003 e succ. mod. ed integraz. e, sono recepiti dal presente Regolamento Urbanistico costituendone parte integrante.

Le progettazioni debbono tenere in conto di quanto indicato nella D.G.R.T. n.644 del 5 luglio 2004, "Attuazione art. 12, comma 1, lett. a) della L.R. 56/2000 (Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche). Approvazione norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei Siti di importanza regionale (SIR)".

## **ART.70\_ DISCIPLINA DELLE AREE DI REPERIMENTO**

L'area del Lago dell'Accesa, individuata come Area di Reperimento, costituisce un'importante emergenza ambientale nella quale sono ammessi solo interventi di salvaguardia degli ecosistemi esistenti e di regolamentazione della fruizione e dell'accesso. Di seguito sono indicati gli interventi ammessi i quali potranno essere realizzati con l'utilizzo di tecniche e materiali che dovranno garantire la permeabilità dei suoli e l'eventuale facile rimozione. I sistemi fognari e/o di smaltimento delle acque reflue non dovranno in ogni caso interferire con la risorsa idrica sotterranea e superficiale afferente all'invaso esistente.

NELL'AREA DI REPERIMENTO (A.R.) NON È CONSENTITO:

- la realizzazione di nuovi edifici e la previsione di nuova edificazione;
- la realizzazione di nuove infrastrutture di qualsiasi tipo a meno che non direttamente necessarie alla salvaguardia ed all'utilizzo dell'area;

- la realizzazione di strutture e servizi collegati alla pratica agricola;
- la realizzazione di sistemazioni esterne di tipo impermeabile;
- la realizzazione di palificate, antenne per ripetitori, piloni ed altri manufatti che alterino la morfologia dei luoghi, posti anche nelle immediate vicinanze o nell'intorno dell'area, e tali da risultare di notevole impatto visivo o di disturbo all'ecosistema esistente;
- l'introduzione di iscrizioni pubblicitarie;
- l'introduzione di arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale;
- l'alterazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria;
- l'alterazione di emergenze geomorfologiche;
- la riduzione delle zone umide e degli apporti acquiferi;
- la rimozione di elementi di pareti rocciose, minerali cristallini, fossili affioranti;
- l'eliminazione di formazioni arboree di argine, ripa e golena;
- l'eliminazione di alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali;
- l'eliminazione di alberi caratteristici del paesaggio, siano essi isolati o a gruppi;
- l'attività di scarico di materiali di riporto e di risulta da scavi;
- l'attività inerente la raccolta in superficie di ghiaia, sabbie e sassi;
- l'imboschimento con specie non autoctone;
- l'utilizzazione differente dal rimboschimento o da colture foraggiere perenni dei versanti con pendenza superiore al 35%;
- gli sbarramenti in alveo.

NELL'AREA DI REPERIMENTO (A.R.) È CONSENTITO:

- la previsione pianificatoria di zone destinate a parco non attrezzato;
- il recupero e mantenimento delle strutture esistenti mediante opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo, senza mutamento di destinazione d'uso e frazionamento delle unità immobiliari esistenti, nel rispetto degli habitat e dell'ecosistema presente.
- non sono ammesse trasformazioni ed usi a fini agrituristiche e/o strutture turistico ricettive.
- l'installazione di segnaletica per la valorizzazione delle A.R., anche a servizio delle strutture agrituristiche;
- la realizzazione di percorsi, e strutture per l'osservazione della fauna presente, secondo un progetto unitario di utilizzo e gestione dell'area, oltre a funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, protezione civile;
- la realizzazione di infrastrutture per protezione civile e difesa idrogeologica, idraulica e del suolo;
- la realizzazione di opere di cantiere funzionali all'attività archeologica;
- la realizzazione di opere di servizio alle attività naturalistiche;
- la realizzazione di strutture precarie a servizio dell'area, quali strutture igienico-sanitarie e strutture per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche;
- gli interventi necessari per le attività di ricerca e studio e quelli collegati ad attività scientifiche e culturali collegate alla salvaguardia, manutenzione e mantenimento dell'ecosistema ambientale esistente.

Le indicazioni tipologico costruttive per le opere ammesse, sono quelle previste dalle presenti norme per i manufatti da realizzarsi nel territorio rurale, ammettendo comunque la sola realizzazione di strutture e manufatti di legno localizzati in modo da mitigare l'impatto visivo e garantire il rispetto degli ecosistemi esistenti. La messa in opera di cartellonistica segnaletica e quanto altro ad esse riconducibile, potrà avvenire come indicato per il territorio rurale con la esclusione della possibilità di installazione di illuminazione di qualsiasi natura.

#### **ART.71\_      DISCIPLINA DELLE AREE A GESTIONE SPECIALE**

Per le zone sottoelencate, valgono le norme generali relative alla zona di Regolamento Urbanistico nella quale sono comprese, quando non in contrasto con le previsioni ed i regolamenti specifici di ogni area, che prevalgono sugli strumenti urbanistici:

- a)\_ Parco Interprovinciale di Montioni, Deliberazione C. P. n. 74 del 13.05.1998;
- b)\_ Riserva della Marsiliana istituita con D.M. 28 aprile 1980 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.155 del 7.06.1980 e relativo Regolamento di Gestione;
- c)\_ Riserva ZRC Ghirlanda deliberazione C.P. N.104 DEL 24.07.2000.

#### **ART.72\_      DISCIPLINA DI GESTIONE DELLE AREE BOScate**

Nelle aree boscate sono ammessi gli interventi di cui alla normativa vigente nel rispetto degli indirizzi e dei criteri fondamentali volti al mantenimento e alla salvaguardia del sistema boschivo nel rispetto di quanto indicato anche nel Piano Strutturale e di quanto previsto nel P.T.C...

#### **ART.73\_      DISCIPLINA DEI BENI TERRITORIALI D'INTERESSE STORICO- CULTURALE ED AMBIENTALE**

I beni e le aree d'interesse storico, culturale e paesaggistico, vincolati nel rispetto della legislazione vigente D.Lgs. 42/2004, come indicati nella cartografia costituente il Regolamento Urbanistico, nel rispetto della legislazione vigente, presenti nel territorio comunale, potranno essere oggetto di interventi e di trasformazioni nel rispetto delle presenti norme in considerazione dell'area di riferimento in cui sono compresi. Ulteriori prescrizioni potranno discendere dalle indicazioni riportate nella schedatura effettuata per i manufatti presenti nel territorio rurale.

Gli interventi ammessi, dovranno essere effettuati nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, peculiari del bene definito d'interesse storico culturale, garantendo la preservazione e la conservazione del manufatto e dell'intorno oggetto di intervento.

Sono vietati gli interventi di nuova edificazione per un intorno di m.150,00 dai beni e dalle aree d'interesse storico culturale, come di seguito indicate al punto 73.1, quando tali manufatti siano localizzati all'esterno dei perimetri dei centri abitati, fatta salva la nuova edificazione strettamente collegata al recupero ed alla trasformazione della struttura esistente, che ne costituisca parte integrante, o quella realizzata per la costruzione di servizi e pertinenze. Dalla fascia di rispetto sopra indicata, sono esclusi gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico ed alla messa in sicurezza ed ammodernamento delle opere infrastrutturali.

### **73.1 INTERVENTI SU AREE, EDIFICI E STRUTTURE NOTIFICATE E VINCOLATE AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004, ARTT.10 E 11, E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI**

Nelle aree e negli edifici o porzione di essi notificati e/o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, artt. 10 e 11 e successive modificazioni ed integrazioni, sono ammessi interventi di:

- a)\_ manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- b)\_ manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- c)\_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- d)\_ ristrutturazione edilizia.

La valutazione degli interventi di cui sopra è demandata alla Soprintendenza competente. Gli interventi di cui alla lettera d)\_ ristrutturazione edilizia, sono ammessi previo assenso preliminare da parte della Soprintendenza competente e predisposizione di Piano di Recupero nel rispetto dei caratteri peculiari tipologici del fabbricato e di quanto altro attinente alla preservazione e conservazione del manufatto e dell'intorno oggetto di intervento.

### **73.2 INTERVENTI SU AREE, EDIFICI E STRUTTURE NOTIFICATE E VINCOLATE AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004, ARTT.136 E 142, E/O CATALOGATI DI PARTICOLARE IMPORTANZA NELLE SCHEDE DI CENSIMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NELLE AREE AGRICOLE**

Nelle aree e negli edifici o porzione di essi notificati e/o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, artt.136 e 142, e/o catalogati di particolare importanza nelle schede di censimento del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, di cui al presente regolamento urbanistico, sono ammessi gli interventi di seguito elencati, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme e nella schedatura di cui sopra:

- a)\_ manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- b)\_ manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- c)\_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- d)\_ ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- e)\_ nuova edificazione.

La valutazione degli interventi di cui sopra è demandata al Collegio Ambientale Comunale, che dovrà esprimersi in merito al rispetto ed alla conservazione delle caratteristiche storico architettoniche e tipologiche del manufatto, alla preservazione dei caratteri peculiari dell'architettura rurale toscana ed a quanto stabilito nelle schede di censimento del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, di cui al presente regolamento urbanistico. Sono esclusi da tale valutazione gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non producano alterazioni dell'aspetto esteriore dell'edificio o della struttura e non incidano sulle caratteristiche peculiari.

### **73.3 AREE ARCHEOLOGICHE**

Le aree archeologiche oggetto d'indagine e nuova perimetrazione, come indicato nelle tavole grafiche costituenti il Regolamento Urbanistico, sono state suddivise in tre zone in considerazione dell'importanza e delle presenze storico archeologiche rilevate.

Nel rispetto di quanto stabilito dalla legislazione vigente in merito alla richiesta di nulla osta per gli interventi ammessi, di seguito si riporta la suddivisione effettuata relativamente all'interesse ed alla particolarità dell'aree archeologiche:

- AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO INDIVIDUATE CON CATEGORIA “A” – AREE ARCHEOLOGICHE VINCOLATE AI SENSI DEL D.LGS N.42/2004: nelle presenti aree sono ammessi solamente interventi per la realizzazione di strutture o servizi collegati a campagne di scavo e di studio o alla realizzazione di parco archeologico caratterizzato da importanti evidenze archeologiche e dalla compresenza di valori storici, paesaggistici o ambientali, attrezzato come museo all'aperto.
- AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO INDIVIDUATE CON LA LETTERA “B”- AREE ARCHEOLOGICHE FORTEMENTE INDIZIATE (CON PRESENZA DI REPERTI E/O STRUTTURE IN SUPERFICIE E INTERRATI): nelle presenti aree dovranno essere effettuati saggi di scavo preliminari alla progettazione degli interventi ammessi nell'ambito territoriale omogeneo definito dal Regolamento Urbanistico.
- AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO INDIVIDUATE CON LA LETTERA “C” AREE ARCHEOLOGICHE INDIZIATE (CON PRESENZA DI NOTEVOLI INDIZI DI FREQUENTAZIONE ANTICA): nelle presenti aree la progettazione degli interventi ammessi nell'ambito territoriale omogeneo definito dal Regolamento Urbanistico dovrà essere inviata alla Soprintendenza Archeologica per il rilascio del nulla osta di competenza, nel quale saranno eventualmente contenute le prescrizioni da attuare in ordine agli interventi previsti (saggi di scavo, controllo durante i lavori di movimento terra ecc.).

In considerazione delle indicazioni contenute nel Piano Strutturale, le aree in prossimità del Lago dell'Accesa a perimetro dell'emergenza ambientale e dell'area di scavo archeologico etrusco, potranno essere arredate con semplici strutture di legno e cartellonistica didattica esplicativa al fine di permettere la sosta, l'osservazione e l'apprendimento delle principali nozioni inerenti la fauna, la flora e l'attività mineraria recente e passata.

#### **ART.74\_            DISCIPLINA DEI DIRITTI E GODIMENTI COLLETTIVI: USI CIVICI**

Ai terreni soggetti ad Usi Civici, presenti nelle vicinanze della frazione di Tatti, è riconosciuto un ruolo strategico. Nel rispetto della normativa e degli usi in atto si prevedono essenzialmente utilizzi e funzioni di carattere ambientale, storico e ricreativo, con fini di tutela e salvaguardia, prevedendo inoltre incentivi allo sviluppo produttivo in funzione delle attività agricole in relazione allo sviluppo più generale del territorio rurale.

Nelle terre civiche identificate nella tavola di regolamento urbanistico, sono ammessi gli interventi previsti per le aree a prevalente funzione agricola “E2”.

#### **ART.75\_            DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI EX COMPENDI MINERARI E NEI BORGHI RURALI**

I perimetri dei compendi minerari si riferiscono ai principali centri interessati dall'attività mineraria e sono riconducibili all'area di Fenice Capanne, dell'Accesa e della Pesta, oltre che all'area di Niccioleta, la cui perimetrazione è compresa all'interno del Sottosistema Insediativo di Niccioleta. Gli interventi possibili

all'interno dei perimetri indicati nelle tavole di piano sono volti all'individuazione ed alla definizione per ogni singolo manufatto della destinazione d'uso possibile nel rispetto di quanto indicato nelle presenti norme e della tipologia di intervento ammissibile.

Il Piano di Recupero d'iniziativa Pubblica, di possibile attuazione sul compendio minerario di Niccioleta, area ex strutture minerarie, dovrà evidenziare gli usi precedenti, lo stato di conservazione e l'importanza dei manufatti e delle strutture presenti al fine di definire gli usi ed i recuperi possibili anche nell'ottica della tutela e del mantenimento delle testimonianze e dei processi produttivi e sociali attinenti all'ex attività estrattiva presente nel territorio.

In attuazione di interventi diretti sulle strutture e sui manufatti esistenti, sono ammessi interventi nel rispetto di quanto di seguito elencato:

#### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Residenziale.
- Industriale - artigianale.
- Turistico ricettiva.
- Commerciali.
- Pubbliche o d'interesse pubblico.

Nel rispetto di quanto indicato e stabilito per la sottozona d'appartenenza.

#### INTERVENTI AMMESSI CON PROGETTO ESECUTIVO

- Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

Tutti gli interventi diretti ammessi sulle strutture esistenti non potranno produrre organismi edilizi il cui ingombro planimetrico ecceda il perimetro dell'ingombro esistente, quando i manufatti siano compresi all'interno dei perimetri delle aree oggetto di bonifica.

Il cambio di destinazione d'uso attuabile con intervento diretto è ammesso nel rispetto della normativa per la sottozona di appartenenza, quando venga effettuato uno studio particolareggiato sul manufatto interessato al fine di dimostrare la compatibilità della struttura con la nuova destinazione prevista, anche in riferimento al precedente utilizzo.

In considerazione della realizzazione del Parco Tecnologico, come definito con il D.M. del Ministro dell'Ambiente del 28.02.2002 "Elenco siti e beni elementi costituenti il Parco Tecnologico delle colline Metallifere Grossetane", sono riconosciuti i sottoelencati siti e beni, quali elementi costituenti il Parco Tecnologico e sui quali deve essere posta particolare attenzione ammettendo solamente interventi di mantenimento e recupero delle testimonianze e dei caratteri costituenti elementi peculiari dell'ex attività estrattiva, relativamente agli usi passati e all'utilizzo attuale:

- Area 9 Castello di Rocchette Pannocchieschi;
- Area 11 Montebamboli;

- Area 12 Valle dello Stregaio;
- Area 13 Niccioleta – bacini di decantazione 1-2-3, discariche di Poggio alla Madonna e di Pozzo Rostan, Pozzo Rostan, Miniera di Niccioleta, ex circolo ricreativo, Pozzo ovest, Pozzo Corvo, Galleria di scolo, Fontegrilli, Pozzo Tosi, La Stima;
- Area 14 Marsiliana;
- Area 15 Castellaccia;
- Area 16 Valpiana;
- Area 17 Serrabottini – discarica, antichi pozzini;
- Area 18 Fenice Capanne, Pozzo Carlo, ex impianti di flottazione, Pozzo Salerno, Galleria Gustava-Speranza, bacini di sterili, discariche inerti;
- Area 19 Pozzo 4 La Pesta;
- Area 20 Forni dell'Accesa.

Le aree interessate da discariche inserite in zona speciale (aree di Bonifica) saranno oggetto di piani di bonifica e messa in sicurezza, secondo le progettazioni approvate o in fase di definizione, da attuarsi nel rispetto delle indicazioni derivanti dalle “Conferenze dei Servizi”. Utilizzi e previsioni sulle aree di bonifica saranno definiti conseguentemente alle risultanze e alle prescrizioni derivanti dai piani e dai progetti di messa in sicurezza delle discariche minerarie esistenti e delle situazioni superficiali attinenti alla coltivazione mineraria dismessa.

Il Borgo Rurale di Cura Nuova è definito in considerazione della zonizzazione e delle funzioni esistenti.

Nei Compendi Minerari e nel Borgo Rurale non sono previste nuove espansioni edificatorie ed è ammesso il solo riuso del patrimonio edilizio esistente con le destinazioni consentite in riferimento alla zona e sottozona di appartenenza.

**TITOLO VII DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO****ART.76\_ AREE COMPRESSE IN U.T.O.E. E SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI, CHE PER LA LORO COMPLESSITÀ E RILEVANZA SONO SUBORDINATE ALLA DEFINIZIONE DI PIANO ATTUATIVO**

Le specifiche e le puntualizzazioni contenute nel presente articolo sono da considerarsi in aggiunta, modifica, deroga e integrazione, prevalendo su quanto previsto e contenuto nelle norme di carattere generale e puntuale relative alle zone e sottozone di appartenenza dei singoli interventi sottoelencati, che rappresentano comunque riferimento normativo per quanto non specificato nel presente titolo.

In riferimento alla realizzazione di nuove residenze, la superficie utile media massima, ammessa negli interventi previsti, non potrà essere superiore a mq. 120,00.

Ai fini del calcolo degli abitanti equivalenti, nel rispetto di quanto contenuto nel Piano Strutturale, ad ogni alloggio corrispondono 4 abitanti equivalenti indipendentemente dalla superficie dello stesso.

I parametri di calcolo degli standard di cui al D.M.1444/1968 sono quelli stabiliti nelle presenti norme in riferimento alle zone “C” ed alle zone “D”.

**76.1 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA PORTA SALNITRO (P.A.01 – M.G.1)**

La realizzazione dell’area di parcheggio in prossimità del Duomo, potrà avvenire mediante la predisposizione di piano di recupero, che dovrà garantire l’integrazione con l’intorno edificato. L’opera potrà essere realizzata mediante una sinergia tra pubblico e privato, secondo un progetto organico che preveda l’utilizzo delle aree interrato sotto il livello dell’attuale parcheggio e la realizzazione di un parco-giardino pubblico in superficie.

In alternativa a quanto sopra indicato, sempre attraverso lo strumento di Piano di Recupero, si potranno ricostruire i volumi preesistenti prima dell’intervento di demolizione, nel rispetto della situazione planovolumetrica originaria modificabile per ciò che concerne un migliore inserimento nell’ambito urbano, con l’aggiunta di un eventuale costruzione di volume interrato destinato a autorimesse pubbliche o private, con accesso dall’attuale viabilità di servizio alle officine esistenti, limitrofa al lotto interessato.

**DESTINAZIONI D’USO AMMESSE**

- Artigianale (piccoli laboratori, di carattere artistico).
- Commerciale.
- Turistico-ricettive.
- Direzionali.
- Pubbliche o di interesse pubblico.
- Parcheggio pubblico e privato.

**PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI POSTI LETTO CON INTERVENTI DI RECUPERO DEL P.E.E.**

- 10 posti letto.

## INTERVENTI AMMESSI CON PIANO ATTUATIVO

- Nuova edificazione per la realizzazione di una struttura nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse.

## PARAMETRI URBANISTICI

- Volume massimo fuori terra  $\leq$  a mc.2.104.
- Altezza – H (max )  $\leq$  a m.7,00.
- Distanza dai confini – Dc (minima)  $\geq$  a m. 5,00 o  $\geq$  a quanto esistente prima dell'abbattimento delle strutture esistenti.
- Distanza fra edifici – De (minima)  $\geq$  a m. 10,00 o  $\geq$  a quanto esistente prima dell'abbattimento delle strutture esistenti.
- Distanza dal filo stradale – Ds (minima)  $\geq$  a m. 10,00.

## PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- Il volume fuori terra dovrà essere planivolumetricamente e tipologicamente realizzato in modo da non interferire o contrastare con la preesistente cinta muraria medioevale e con la porta d'ingresso al centro storico posta su via Norma Parenti.
- La tipologia del corpo di fabbrica fuori terra dovrà essere progettata considerando l'intorno e le emergenze storico monumentali esistenti.
- La copertura della struttura dovrà essere a falde inclinate con limitate porzioni piane. Le porzioni di copertura a falde inclinate, dovranno essere realizzate con manto in coppi ed embrici o del tipo in opera sulle strutture presenti nell'intorno edificato. Gli aggetti delle coperture e le porzioni di copertura a vista, dovranno essere realizzati nel modo tradizionale con struttura di legno e finiture in cotto e laterizio o in sintonia con quanto esistente nell'intorno edificato sia per tipologia che per materiali.
- Il Piano di Recupero, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'ambiente circostante.

## 76.2 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA E STRUTTURA EX CASTELLO DI MONTEREGIO (P.A.02 – M.G.1)

L'area dell'ex “Castello di Monteregio” potrà essere recuperata con destinazione turistico ricettiva, commerciale, direzionale, pubblica o di interesse pubblico. Considerata la particolarità dell'area e dell'edificio esistente, l'intervento sarà soggetto a Piano di Recupero, mediante il quale si dovranno definire più soluzioni progettuali, al fine di permettere alla Pubblica Amministrazione, una valutazione dei futuri e possibili scenari, derivante dall'analisi e dal confronto di soluzioni alternative e/o integrate. L'area esterna (piazza Beccucci) in fase di definizione progettuale dovrà mantenere un uso pubblico in considerazione della necessità di integrazione con l'area spettacoli e la zona del Cassero Senese, si dovranno quindi prevedere soluzioni che permettano la visita e l'accesso alle strutture pubbliche esistenti o di possibile realizzazione.

## DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Turistico-ricettiva.
- Commerciale.

- Direzionali.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI POSTI LETTO CON INTERVENTI DI RECUPERO DEL P.E.E.

- 100 posti letto.

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON PROGETTO ESECUTIVO

- Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

INTERVENTI INDIRETTI AMMESSI CON PIANO ATTUATIVO

- ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.), volta alla realizzazione di un nuovo organismo edilizio prevedendo interventi sia sulle strutture portanti verticali, sia su quelle orizzontali. In fase di redazione di Piano di Recupero dovranno essere ricostruite, attraverso il recupero della documentazione esistente, le fasi storiche d'edificazione del fabbricato, al fine di permettere una valutazione delle superfetazioni e delle porzioni che non costituiscono valore ed importanza storica da salvaguardare.

PARAMETRI URBANISTICI

- Indice di fabbricabilità fondiaria –  $I_f (\max) \leq$  a volume esistente.
- Rapporto di copertura –  $R_c (\max) \leq$  a superficie esistente.
- Altezza –  $H (\max) \leq$  a altezza esistente.
- Distanza dai confini –  $D_c (\minima) \geq$  a distanza esistente.
- Distanze fra edifici –  $D_e (\minima) \geq$  a distanza esistente.

PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- La tipologia del corpo di fabbrica dovrà essere mantenuta o modificata in seguito alle risultanze dello studio e della documentazione storica ricostruendo in fase progettuale in modo dettagliato le emergenze storico monumentali ancora esistenti.
- La copertura della struttura dovrà essere progettata limitando le parti piane alle aree strettamente necessarie all'integrazione ed ai collegamenti tra i vari livelli. Il manto e l'orditura di copertura, nelle porzioni a vista dovranno essere in sintonia con quanto esistente nell'intorno edificato sia per tipologia sia per materiali.
- Il Piano di Recupero, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'ambiente circostante.

**76.3 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA E STRUTTURA FABBRICA PIPE (P.A.03 – M.G.1)**

Intervento di trasformazione e/o recupero della struttura esistente finalizzato alla realizzazione di strutture artigianali e direzionali.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE CON INTERVENTO DIRETTO

- Artigianale.
- Direzionale.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

#### INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON PROGETTO ESECUTIVO

- Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

#### INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON PIANO ATTUATIVO

- Ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

#### PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI INDIRETTI

- Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max)  $\leq$  a volume esistente.
- Rapporto di copertura – Rc (max)  $\leq$  35%.
- Altezza – H (max)  $\leq$  a altezza esistente.
- Distanza dai confini – Dc (minima)  $\geq$  a m.5,00.
- Distanze fra edifici – De (minima)  $\geq$  a m. 10,00.

#### PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- In caso di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, si dovranno adottare tutti gli accorgimenti progettuali necessari a mitigare l'impatto visivo ambientale delle strutture da edificare, attraverso una rilettura della struttura esistente e riqualificando il fabbricato sia in senso estetico sia funzionale, nel rispetto dell'utilizzo di materiali e forme tipiche di tali edifici e di quanto previsto per la presente area.
- La coperture dell'edificio in caso di ristrutturazione edilizia o urbanistica, dovrà essere a falde inclinate con manto in coppi ed embrici o del tipo in opera sulle strutture presenti nell'intorno edificato. Gli aggetti delle coperture e le porzioni di copertura a vista, dovranno essere realizzati nel modo tradizionale con struttura di legno e finiture in cotto e laterizio.
- I paramenti esterni, da escludersi in cemento armato a vista, dovranno essere trattati con rivestimento in muratura di pietra o mattoni a faccia vista, o con intonaco, tinteggiato nelle colorazioni presenti nell'area.
- Le norme generali e puntuali a cui fare riferimento sono quelle definite per la zona "A".

### **76.4 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA E STRUTTURA ALBERGO IL GIRIFALCO (P.A.04 – M.G.1)**

Intervento da attuarsi mediante la predisposizione di Piano di Recupero volto alla realizzazione di un organismo edilizio destinato a strutture turistico-ricettive. L'ampliamento ammesso concorre al raggiungimento del tetto massimo di 50 posti letto di nuova edificazione ammessi all'interno del perimetro della presente Sub Utoe.

#### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Turistico-ricettive.

- Commerciali.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

PREVISIONE MASSIMA DI POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE

- 20 posti letto di nuova edificazione pari a mc. 2.000,00.

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON INTERVENTO DIRETTO - PROGETTO ESECUTIVO

Interventi diretti sulla struttura esistente, con possibilità di cambio di destinazione d'uso:

- Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

INTERVENTI INDIRETTI AMMESSI CON PIANO ATTUATIVO

- Ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Nuova edificazione.

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

- Volume massimo ammesso in ampliamento all'esistente mc. 2.000,00.
- Rapporto di copertura – Rc (max)  $\leq 35\%$ .
- Altezza – H (max)  $\leq$  a m.10,50 oppure  $\leq$  a quanto esistente se  $>$  di m.10,50.
- Distanza dai confini – Dc (minima)  $\geq$  a m.5,00.
- Distanze fra edifici – De (minima)  $\geq$  a m. 10,00.

PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- La tipologia del corpo di fabbrica in caso di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e/o nuova costruzione con ampliamento delle volumetrie ammesse, dovrà essere riconducibile ad uno o più corpi di fabbrica, anche staccati dal fabbricato attuale, articolati su più livelli tipologicamente simili alla struttura esistente o a strutture tipiche dell'ambiente rurale toscano. Con la ristrutturazione o la nuova edificazione, si dovranno adottare tutti gli accorgimenti progettuali necessari a mitigare l'impatto visivo ed ambientale delle strutture da edificare, ed a favorire una uniformità tipologico costruttiva della nuova struttura.
- La previsione edificatoria sopra indicata, è riferita alla realizzazione di massimo n.20 nuovi posti letto compresi servizi e strutture collegate, nel rispetto di quanto ammesso dalla legislazione vigente e della categoria afferente alla struttura ricettiva. In fase di redazione di Piano Attuativo, dovranno essere definite in modo dettagliato le superfici ed i volumi destinati alla realizzazione dei posti letto e le superfici e i volumi destinati alla realizzazione dei locali e delle strutture di servizio ed accessorie, anche nell'ambito delle volumetrie esistenti. Le superfici ed i volumi destinati ai locali accessori e/o di servizio ai posti letto totali previsti con il Piano Attuativo, potranno essere realizzati separatamente, anche senza la realizzazione dei posti letto in ampliamento, fatto salvo il mantenimento e la destinazione delle volumetrie definite ed occorrenti alla effettiva realizzazione delle camere o delle suite per n.20 nuovi posti letto.
- Le coperture degli edifici dovranno essere a falde inclinate con manto in coppi ed embrici o del tipo in opera sulle strutture esistenti. Gli aggetti delle coperture e le porzioni di copertura a

- vista, dovranno essere realizzati nel modo tradizionale con struttura di legno e finiture in cotto e laterizio.
- I paramenti esterni, da escludersi in cemento armato a vista, dovranno essere trattati con rivestimento in muratura di pietra o mattoni a faccia vista, o con intonaco, tinteggiato nelle colorazioni presenti nell'area.
  - Il Piano di Recupero, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'ambiente circostante.

#### **76.5 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA COMPLESSO EDILIZIO EX AGRARIA (P.A.05– M.G.2)**

La riqualificazione e il riutilizzo dell'area dismessa dell'ex Agraria, quale punto di cerniera tra la città storica e la città moderna, potrà avvenire con interventi di restauro e/o ridefinizione della ex palazzina degli uffici, all'interno del quadro di riqualificazione della Piazza XXIV Maggio, che preveda il recupero ed il mantenimento dei manufatti importanti e la valorizzazione dell'affaccio paesaggistico-ambientale verso la pianura di Ghirlanda. La riqualificazione della piazza XXIV Maggio, dovrà avvenire in considerazione del contesto esistente: da un lato i giardini, le mura, gli edifici costituenti il complesso della chiesa di Sant'Agostino, l'inizio dell'edificazione di città nuova e la ex palazzina degli uffici "SNAM", che rappresentano elementi di pregio da mantenere e conservare, dall'altro l'inizio dell'edificato recente, per quanto possibile da riqualificare e contestualizzare. Eventuali arretramenti o nuovi allineamenti, ipotizzabili al fine di una rivisitazione del sistema viario, potranno essere attuati nel rispetto del carattere di invariante strutturale attribuito alla palazzina Ex Uffici Snam ed inteso in riferimento alla tipologia, al rapporto volumetrico ed allo stile architettonico caratteristico del manufatto. Si potrà quindi ipotizzare una ristrutturazione urbanistica di riallineamento tra gli elementi delimitanti la Piazza, mediante un intervento da attuarsi con Piano di Recupero volto alla realizzazione di un nuovo organismo edilizio nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse.

In considerazione della perimetrazione dell'area soggetta a Piano Attuativo, lo stesso dovrà essere redatto prevedendo la contemporaneità della progettazione sia delle aree private zona "B" sottozona "B3", che di quella pubblica relativa alla previsione di parcheggio pubblico.

Quanto indicato nella tavola grafica costituisce elemento tipologico puramente indicativo per ciò che concerne la disposizione planimetrica delle aree, la quale potrà essere modificata in fase di redazione di piano di recupero, mantenendo comunque inalterata la superficie destinata al parcheggio pubblico e quella relativa alla possibile edificazione nel rispetto di quanto di seguito specificato.

##### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE SIA NELLA ZONA "B" SOTTOZONA "B3"

- Residenziale.
- Commerciali.
- Direzionali.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI RESIDENZE ATTUABILE CON INTERVENTI DI RECUPERO DEL P.E.E. NELLA ZONA "B" SOTTOZONA "B3"

- 43 alloggi;

PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI SUPERFICI CON DESTINAZIONE DIREZIONALE ATTUABILE CON INTERVENTI DI RECUPERO DEL P.E.E. NELLA ZONA “B” SOTTOZONA “B3”

- mq. 500,00;

PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI SUPERFICI CON DESTINAZIONE COMMERCIALE CON INTERVENTI DI RECUPERO DEL P.E.E. NELLA ZONA “B” SOTTOZONA “B3”

- mq. 650,00;

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON PROGETTO ESECUTIVO

Interventi diretti sulla struttura esistente, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso:

- Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

INTERVENTI INDIRETTI AMMESSI CON PIANO DI RECUPERO

- Ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Nuova edificazione.

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI ATTUABILI NELLA ZONA “B” SOTTOZONA “B3”

- Indice fabbr. fondiaria – If (max)  $\leq$  a 1,00 mc./mq. oppure  $\leq$  a quanto esistente
- Rapporto di copertura – Rc (max)  $\leq$  25% oppure  $\leq$  a quanto esistente.
- Altezza – H (max)  $\leq$  a m. 7,50.
- Distanza dai confini – Dc (minima)  $\geq$  a m. 5,00.
- Distanza (minima)  $\geq$  a m. 35,00 dalle mura medioevali su via dei Chiassarelli.
- Distanza (minima)  $\geq$  a m. 10,00 da via della Manganella.
- Distanze fra edifici – De (minima)  $\geq$  a m. 10,00.

PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- La tipologia costruttiva in caso di ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica dovrà essere riconducibile a case a schiera o edifici a blocchi e similari.
- Le superfici destinate a direzionale e commerciale potranno essere realizzate solamente nell'area direttamente collegata alla Piazza XXIV Maggio nel fabbricato ristrutturato o riprogettato della ex palazzina uffici Snam.
- Nell'area interessata dall'ex palazzina uffici Snam e dal magazzino adiacente, nel rispetto di quanto indicato nel Piano Strutturale e nelle presenti norme, si dovrà procedere alla progettazione di un organismo edilizio che definisca la chiusura del lato est della piazza XXIV Maggio in modo armonico ed organico con un edificio che per tipologia e proporzioni sia simile all'attuale ex palazzina uffici Snam.
- L'intervento dovrà garantire la permeabilità dell'area alla percorrenza pedonale e ciclabile tra la Piazza XXIV Maggio e l'area scolastica esistente, mediante percorsi che dalla piazza si sviluppano lungo via della Manganella e via dei Chiassarelli.

- L'area di sosta destinata a parcheggio pubblico, dovrà essere realizzata garantendo il collegamento tra via dei Chiasserelli e via della Manganella.
- Le coperture degli edifici dovranno essere a falde inclinate. Il manto e l'orditura di copertura, nelle porzioni a vista dovranno essere realizzati nel modo tradizionale con struttura di legno e manto e finiture in cotto e laterizio, in muratura o in cemento armato opportunamente intonacati<sup>20</sup>.
- I paramenti esterni da escludersi in cemento armato a vista, dovranno essere trattati con rivestimento o muratura di pietra a faccia vista o con intonaco, tinteggiato nelle colorazioni presenti nell'area.
- Il Piano di Recupero, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'ambiente circostante.

#### **76.6 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA COMPLESSO EDILIZIO RIFUGIO SANT'ANNA (P.A.06 – M.G.2)**

L'edificazione di porzione dell'area Sant'Anna, come individuata nelle tavole di Regolamento Urbanistico, potrà avvenire mediante la redazione di Piano Attuativo nel rispetto di quanto di seguito indicato:

##### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Residenziale.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

##### PREVISIONE MASSIMA EDIFICATORIA DI NUOVE RESIDENZE

- 15 nuovi alloggi;

##### PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI ATTUABILI CON PIANO ATTUATIVO IN ZONA "C" SOTTOZONA "C3"

- Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max)  $\leq$  a 1,00 mc./mq.
- Rapporto di copertura – Rc (max)  $\leq$  30%.
- Altezza – H (max)  $\leq$  a m. 6,50.
- Distanza dai confini – Dc (minima)  $\geq$  a m. 5,00.
- Distanze fra edifici – De (minima)  $\geq$  a m. 10,00.

##### PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- La tipologia costruttiva riconducibile ad abitazioni a schiera o a villette mono o plurifamiliari isolate.
- Le coperture degli edifici dovranno essere a falde inclinate. Il manto e l'orditura di copertura, nelle porzioni a vista dovranno essere realizzati nel modo tradizionale con struttura di legno e manto e finiture in cotto e laterizio.

---

<sup>20</sup> Comma modificato con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.21/2009 pubblicata sul B.U.R.T. n.21 del 27.5.2009

- I paramenti esterni da escludersi in cemento armato a vista, dovranno essere trattati con rivestimento o muratura di pietra a faccia vista o con intonaco, tinteggiato nelle colorazioni presenti nell'area.
- In fase di progetto deve essere posta attenzione alle alberature esistenti prevedendone la salvaguardia o l'eventuale ripiantumazione o sostituzione in caso di abbattimento. Le emergenze storico culturali presenti nell'area, dovranno essere tutelate garantendo una adeguata fascia di rispetto e prevedendone l'arredo e la fruizione pubblica.
- Il Piano Attuativo, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'intorno edificato ed inedito.

#### **76.7 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA COMPLESSO EDILIZIO EX TIRO A SEGNO (P.A.07 – M.G.2)**

Nell'ottica della riqualificazione e tutela dell'edificio dell'ex Tiro a Segno e delle pertinenze, sono ammessi interventi edilizi che garantiscano la salvaguardia delle strutture e degli elementi architettonici caratteristici, con possibili destinazioni a servizio ed integrazione dell'ambito urbano limitrofo consolidato. Attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero si potrà ipotizzare la realizzazione di un organismo edilizio destinato a bar ristorante con annessa area mostre ed esposizioni nel rispetto di quanto indicato nelle presenti norme e di quanto di seguito indicato:

##### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Commerciale.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

##### PREVISIONE MASSIMA DI NUOVA EDIFICAZIONE IN AMPLIAMENTO

- potranno essere realizzati volumi in ampliamento alla struttura esistente al fine di realizzare servizi e strutture necessarie alla destinazione d'uso prevista nel limite massimo di mc. 300,00.

##### INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON PROGETTO ESECUTIVO

Interventi diretti sulla struttura esistente, con possibilità di cambio di destinazione d'uso:

- Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

##### INTERVENTI INDIRETTI AMMESSI CON PIANO ATTUATIVO

- Ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Nuova edificazione.

##### PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI SULLE STRUTTURE ESISTENTI

- Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max)  $\leq$  a volume esistente + 300 mc. previsti in ampliamento
- Rapporto di copertura – Rc (max)  $\leq$  50%.

- Altezza – H (max )  $\leq$  a altezza esistente.
- Distanza dai confini – Dc (minima)  $\geq$  a m.5,00.
- Distanze fra edifici – De (minima)  $\geq$  a m. 10,00.

**PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE**

- Il progetto dovrà mettere in risalto il valore storico funzionale della struttura, definendo in considerazione della nuova destinazione prevista, un organismo tipologicamente e funzionalmente consono alla salvaguardia dell'esistente.
- L'intorno ineditato, la viabilità esistente le alberature, le correlazioni ed i collegamenti con il quartiere e le aree limitrofe, costituiscono elementi da valorizzare e potenziare, il progetto dovrà garantire il mantenimento ed il rispetto dei caratteri distintivi della struttura esistente e dell'intorno ambientale.
- I materiali da utilizzarsi e le tipologie costruttive per i nuovi volumi, dovranno garantire l'integrazione con il fabbricato esistente.
- Il Piano di Recupero, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'ambiente circostante.

**76.8 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA E STRUTTURA ALBERGO IL DUCA DEL MARE (P.A.08 – M.G.2)**

Intervento da attuarsi mediante la predisposizione di Piano di Recupero volto alla realizzazione di un organismo edilizio destinato a strutture turistico-ricettive.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

- Turistico-ricettive.
- Commerciali.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

**PREVISIONE DI NUOVA EDIFICAZIONE IN AMPLIAMENTO**

- 15 posti letto di nuova edificazione pari a mc. 1.500,00;

**INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON PROGETTO ESECUTIVO**

Interventi diretti sulla struttura esistente, con possibilità di cambio di destinazione d'uso:

- Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

**INTERVENTI INDIRETTI AMMESSI CON PIANO ATTUATIVO**

- Ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Nuova edificazione.

**PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE**

- Volume massimo ammesso in ampliamento all'esistente mc. 1.500,00.
- Rapporto di copertura – Rc (max)  $\leq 35\%$ , oppure  $\leq$  a quanto esistente.
- Altezza – H (max)  $\leq$  a m.10,50.
- Distanza dai confini – Dc (minima)  $\geq$  a m.5,00.
- Distanze fra edifici – De (minima)  $\geq$  a m. 10,00.

PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- La tipologia del corpo di fabbrica in caso di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e/o nuova costruzione con ampliamento delle volumetrie ammesse, dovrà essere riconducibile ad uno o più corpi di fabbrica, anche staccati dal fabbricato attuale, articolati su più livelli tipologicamente integrabili con la struttura esistente e l'intorno urbanizzato. Con la ristrutturazione o la nuova edificazione, si dovranno adottare tutti gli accorgimenti progettuali necessari a mitigare l'impatto ambientale delle strutture da edificare ed edificate.
- La previsione edificatoria sopra indicata, è riferita alla realizzazione di massimo n.15 nuovi posti letto compresi servizi e strutture collegate, nel rispetto di quanto ammesso dalla legislazione vigente in riferimento alla categoria afferente alla struttura ricettiva. In fase di redazione di piano attuativo, dovranno essere definite in modo dettagliato le superfici ed i volumi destinati alla realizzazione dei posti letto e le superfici e i volumi destinati alla realizzazione dei locali e delle strutture di servizio ed accessorie. Le superfici ed i volumi destinati ai locali accessori e/o di servizio ai posti letto totali previsti con il piano attuativo, potranno essere realizzati separatamente, anche senza la realizzazione dei posti letto in ampliamento, fatto salvo il mantenimento della destinazione delle volumetrie definite ed occorrenti all'effettiva realizzazione delle camere o delle suite per n.15 nuovi posti letto.
- Gli elementi di finitura esterna dovranno essere del tipo e materiale uguale o simile a quelli già in opera. Al fine di definire un intervento organico gli stessi potranno variare mantenendo comunque uniformità sulle singole facciate o porzioni di fabbricato interessato dall'intervento.
- Il Piano di Recupero, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'ambiente circostante.

**76.9 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA COMPLESSO EDILIZIO PODERE RIGALLORO (P.A.09 – M.G.2)**

Intervento da attuarsi mediante la predisposizione di Piano di Recupero su l'intera area interessata dalle strutture esistenti.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Turistico-ricettive.
- Commerciali.
- Pubbliche o d'interesse pubblico.

PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI POSTI LETTO DI NUOVA COSTRUZIONE

- 25 posti pari mc. 2.500, in aggiunta alle volumetrie esistenti ed insistenti sull'area;

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON PROGETTO ESECUTIVO

- Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

- Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

INTERVENTI INDIRETTI AMMESSI CON PIANO ATTUATIVO

- Ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Nuova edificazione.

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

- volume massimo ammesso in ampliamento  $\leq$  a mc. 2.500.
- Altezza – H (max)  $\leq$  a m. 6,50 o a altezza esistente nei manufatti presenti.
- Distanza dai confini – Dc (minima)  $\geq$  a m. 5,00.
- Distanze fra edifici – De (minima)  $\geq$  a m. 10,00.

PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- Il complesso esistente potrà essere ampliato con un intervento di nuova edificazione nel rispetto della tipologia dei fabbricati presenti nell'area e nel rispetto dei caratteri tipici dell'edilizia rurale toscana. Con l'intervento di ristrutturazione edilizia o urbanistica e l'ampliamento delle volumetrie ammesse si dovrà procedere anche ad una rilettura generalizzata delle strutture presenti eliminando o modificando eventuali elementi costruttivi di disturbo non attinenti all'ambito semirurale dell'area di frangia.
- Lo stile architettonico e l'uso dei materiali ammesso per le nuove edificazioni dovrà ridiscendere da un'attenta rilettura delle strutture di pregio esistenti, proponendo il mantenimento delle stesse e l'integrazione dei volumi derivanti da nuova edificazione o ristrutturazione e dalle indicazioni tipologico costruttive previste per i manufatti da realizzarsi nel territorio rurale.
- Le coperture degli edifici dovranno essere a falde inclinate. Il manto e l'orditura di copertura, nelle porzioni a vista dovranno essere realizzati nel modo tradizionale con struttura di legno e manto e finiture in cotto e laterizio.
- I paramenti esterni da escludersi in cemento armato a vista, dovranno essere trattati con rivestimento o muratura di pietra a faccia vista o con intonaco, tinteggiato nelle colorazioni presenti nell'area o con tipologie di paramento esterne attualmente esistenti.
- Il Piano di Recupero, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'ambiente circostante.

**76.10 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA PER LA REALIZZAZIONE DI CANILE D'INTERESSE COMUNALE (P.A.10 – M.G.2)**

Intervento da attuarsi mediante la predisposizione di Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata volto alla realizzazione delle strutture necessarie al ricovero di cani. L'intervento dovrà garantire l'integrazione con l'ambiente. Le pavimentazioni esterne, le recinzioni e quanto altro attinente alle strutture da realizzarsi dovranno garantire il carattere della facile rimozione.

Le strutture nel rispetto della normativa vigente in materia dovranno essere realizzate nei vuoti presenti all'interno dell'area boscata garantendo la completa integrazione con l'ambiente.

Il Piano di Recupero definirà in modo dettagliato le tipologie, i materiali e quanto altro necessario alla realizzazione della struttura.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Agricola.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

PARAMETRI URBANISTICI

- da definirsi con il Piano Attuativo.

PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- da definirsi con il Piano Attuativo.

**76.11 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA COMPLESSO EDILIZIO EX STAZIONE FERROVIA MASSA M.MA- FOLLONICA (P.A.11 – M.G.3)**

Intervento da attuarsi mediante la predisposizione di Piano di Recupero su entrambi i comparti individuati e destinati alle nuove costruzioni ed al recupero del patrimonio edilizio esistente e definiti come zona “A”, zona “B” sottozona “B2” e zona “D” sottozona “D2”.

In considerazione della perimetrazione dell’area soggetta a Piano Attuativo, lo stesso dovrà essere redatto definendo i progetti e le destinazioni per tutte le zone e sottozone incluse, le quali costituiscono le U.M.I. (unità minime di intervento), sulle quali intervenire con progetti esecutivi volti all’attuazione sia delle previsioni per la zona “A”, sia per la zona “B” sottozona “B2”, sia per la zona “D” sottozona “D2”, nel rispetto di quanto indicato nella tavola grafica di Regolamento Urbanistico e di quanto di seguito specificato:

DESTINAZIONI D’USO AMMESSE NELLA ZONA “A”

- Residenziale.
- Direzionali.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

DESTINAZIONI D’USO AMMESSE NELLA ZONA “B” SOTTOZONA “B2”

- Residenziale.

DESTINAZIONI D’USO AMMESSE NELLA ZONA “D” SOTTOZONA “D2”

- Residenziale.
- Turistico ricettiva.
- Commerciali.
- Direzionali.
- Pubbliche o d’interesse pubblico.

PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI ALLOGGI DI NUOVA COSTRUZIONE NELLA ZONA “B” SOTTOZONA “B2”

- 10 alloggi;

PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI RESIDENZE CON RECUPERO DEL P.E.E. NELLA ZONA “A”

- 2 alloggi;

PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI RESIDENZE CON RECUPERO DEL P.E.E. NELLA ZONA “B” SOTTOZONA “B2”

- 10 alloggi;

PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E. NELLA ZONA “D” SOTTOZONA “D2”

- 40 posti letto pari a mc. 4.000;
- gli alloggi esistenti potranno essere mantenuti e ristrutturati senza aumento delle unità immobiliari esistenti.

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON PROGETTO ESECUTIVO NELLA ZONA “A”, NELLA ZONA “B” SOTTOZONA “B2” E NELLA ZONA “D” SOTTOZONA “D2”

Interventi diretti sulla struttura esistente, senza possibilità di cambio di destinazione d’uso:

- Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

INTERVENTI INDIRETTI AMMESSI CON PIANO ATTUATIVO NELLA ZONA “B” SOTTOZONA “B2” E NELLA ZONA “D” SOTTOZONA “D2”

- Ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Nuova edificazione.

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI SULLE STRUTTURE ESISTENTI NELLA ZONA “D” SOTTOZONA “D2”

- Indice di fabbricabilità fondiaria –  $I_f (\max) \leq$  a volume esistente.
- Rapporto di copertura –  $R_c (\max) \leq 35\%$ .
- Altezza –  $H (\max) \leq$  a altezza esistente.
- Distanza dai confini –  $D_c (\minima) \geq$  a m.5,00.
- Distanze fra edifici –  $D_e (\minima) \geq$  a m. 10,00.

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE NELLA ZONA “B” SOTTOZONA “B2”

- Indice di fabbricabilità fondiaria –  $I_f (\max) \leq$  a 1,50 mc./mq.
- Rapporto di copertura –  $R_c (\max) \leq 30\%$ .
- Altezza –  $H (\max) \leq$  a m. 6,50.
- Distanza dai confini –  $D_c (\minima) \geq$  a m. 5,00.
- Distanze fra edifici –  $D_e (\minima) \geq$  a m. 10,00.

PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- La tipologia costruttiva in caso di ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica dovrà essere riconducibile ad abitazioni a schiera o similari per ciò che concerne la porzione nord-ovest dell’area interessata, nella quale è individuata l’edificazione delle residenze di nuova costruzione. Sugli altri edifici esistenti sono attuabili interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione d’uso fino al raggiungimento della previsione edificatoria massima, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme e di quanto indicato nelle tavole grafiche.
- L’edificio della ex stazione dovrà essere mantenuto sia dal punto di vista estetico architettonico sia ambientale, evitando di realizzare strutture nelle immediate vicinanze.
- L’ingombro planivolumetrico attuale del comparto da recuperare dovrà essere il più possibile mantenuto al fine di garantire gli ampi spazi esistenti.
- Lo stile architettonico e l’uso dei materiali ammesso per le nuove edificazioni dovrà ridiscendere da un’attenta rilettura delle strutture di pregio esistenti, proponendo il mantenimento delle stesse e l’integrazione dei volumi derivanti da nuova edificazione o ristrutturazione.

- Le coperture degli edifici dovranno essere a falde inclinate. Il manto e l'orditura di copertura, nelle porzioni a vista dovranno essere realizzati nel modo tradizionale con struttura di legno e manto e finiture in cotto e laterizio.
- I paramenti esterni da escludersi in cemento armato a vista, dovranno essere trattati con rivestimento o muratura di pietra a faccia vista o con intonaco, tinteggiato nelle colorazioni presenti nell'area.
- L'intervento dovrà garantire lo svolgimento dell'annuale fiera agricola prevista nel mese di settembre.
- Il Piano di Recupero, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'ambiente circostante.

## **76.12 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA COMPLESSO EDILIZIO EX MULINO BADI (P.A.12 – M.G.3)**

Intervento da attuarsi mediante la predisposizione di Piano di Recupero su l'intera area interessata dalle ex strutture industriali e dalle residenze.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Residenziale.
- Turistico ricettiva.
- Commerciali.
- Direzionali.
- Pubbliche o d'interesse pubblico.

### PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI RESIDENZE CON RECUPERO DEL P.E.E.

- 35 alloggi oltre gli alloggi esistenti;

### PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.

- 20 posti letto pari a mc. 2.000;

### INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON PROGETTO ESECUTIVO

Interventi diretti sulla struttura esistente, con possibilità di cambio di destinazione d'uso:

- Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

### INTERVENTI INDIRETTI AMMESSI CON PIANO ATTUATIVO

- Ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

### PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI SULLE STRUTTURE ESISTENTI

- Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max)  $\leq$  a volume esistente.
- Rapporto di copertura – Rc (max)  $\leq$  35%.

- Altezza – H (max )  $\leq$  a altezza esistente.
- Distanza dai confini – Dc (minima)  $\geq$  a m.5,00.
- Distanze fra edifici – De (minima)  $\geq$  a m. 10,00.

#### PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- Il complesso esistente potrà essere recuperato e trasformato ponendo attenzione alle strutture di pregio esistenti. La tipologia costruttiva in caso di ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica dovrà essere riconducibile ad uno stile architettonico che si integri in modo organico con le strutture presenti, mantenendo le emergenze e i caratteri rilevanti e peculiari.
- L'ingombro planivolumetrico attuale del comparto da recuperare dovrà essere mantenuto nel suo complesso ammettendo l'eliminazione o la trasformazione delle superfetazioni. Sono ammesse limitate modifiche all'assetto planovolumetrico esistente in considerazione di ragioni tecnico costruttive, o di recupero ed accorpamento dei volumi.
- Lo stile architettonico e l'uso dei materiali ammesso per le nuove edificazioni dovrà ridiscendere da un'attenta rilettura delle strutture di pregio esistenti, proponendo il mantenimento delle stesse e l'integrazione dei volumi derivanti da nuova edificazione o ristrutturazione e dalle indicazioni tipologico costruttive previste per i manufatti da realizzarsi nel territorio rurale.
- Eventuali garage, box o posti auto, potranno essere realizzati completamente interrati, prevedendo soluzioni d'accesso e d'uscita con rampe integrate nell'andamento morfologico ed evitando soluzioni che prospetticamente rendano visibili in modo evidente tali volumi. Le eventuali zone di parcheggio ricavate in superficie dovranno essere realizzate con l'utilizzo di pavimentazioni permeabili e con la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone al fine di configurare tali aree come zone incluse all'interno di possibili zone verdi destinate anche alla sosta e ricreazione.
- Le coperture degli edifici dovranno essere a falde inclinate. Il manto e l'orditura di copertura, nelle porzioni a vista dovranno essere realizzati nel modo tradizionale con struttura di legno e manto e finiture in cotto e laterizio.
- I paramenti esterni da escludersi in cemento armato a vista, dovranno essere trattati con rivestimento o muratura di pietra a faccia vista o con intonaco, tinteggiato nelle colorazioni presenti nell'area o con tipologie di paramento esterne attualmente esistenti.
- Il Piano di Recupero, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'ambiente circostante.

### **76.13 U.T.O.E. (V) DI VALPIANA - AREA DI NUOVA EDIFICAZIONE A NORD DELL'ABITATO (P.A.13 – v.1)**

La presente area a margine dell'edificato esistente potrà essere edificata mediante la redazione di Piano Attuativo, nel rispetto delle indicazioni planimetriche contenute nella tavola grafica di piano.

#### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Residenziale.
- Commerciali.
- Direzionali.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

#### PREVISIONE MASSIMA EDIFICATORIA DI NUOVE RESIDENZE

- 36 nuovi alloggi

#### PREVISIONE MASSIMA EDIFICATORIA DI VOLUMETRIE COMMERCIALI E DIREZIONALI

- è ammessa la realizzazione della volumetria massima in aggiunta a quella residenziale, fino al raggiungimento del volume massimo previsto dall'indice della sottozona di appartenenza.

#### PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI ATTUABILI CON PIANO DI RECUPERO

- Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max)  $\leq$  a 1,50 mc./mq.
- Rapporto di copertura – Rc (max)  $\leq$  35%.
- Altezza – H (max)  $\leq$  a m. 7,50.
- Distanza dai confini – Dc (minima)  $\geq$  a m. 5,00.
- Distanze fra edifici – De (minima)  $\geq$  a m. 10,00.

#### PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- La tipologia edilizia prevista per le nuove edificazioni è di case a schiera o abitazioni mono o plurifamiliari isolate, per la parte esclusivamente residenziale e blocchi o linea di forma conclusa per quanto concerne le eventuali volumetrie con destinazione mista commerciale, direzionale e residenziale.
- Con l'intervento dovrà essere garantita la continuità di via del Minatore fino alla viabilità esistente, di collegamento fra il sottopasso alla variante della Sarzanese Valdera ed il vecchio tracciato della stessa interno all'abitato.
- Il muro in pietra di confine tra l'area edificabile e il vecchio tracciato della Sarzanese Valdera dovrà essere mantenuto, restaurato e recuperato nelle porzioni degradate, individuando lungo lo stesso un'adeguata fascia di verde pubblico da attrezzarsi con punti di sosta, percorsi pedonali e ciclabili.
- Le aree verdi interne alla lottizzazione dovranno essere accorpate, costituendo per forma e dimensione aree fruibili e progettabili per la sosta e per attività ludico ricreative. Le stesse dovranno essere collegate alla viabilità esistente o di progetto, con percorsi pedonali e ciclabili, al fine di permettere una facile fruizione da parte dei residenti.
- Il collegamento della viabilità interna all'area, di prosecuzione della via del Minatore, con il vecchio tracciato della Sarzanese Valdera dovrà avvenire, nel rispetto delle alberature esistenti, in prossimità dell'angolo nord est dell'area oggetto di Piano Attuativo.

- Il Piano di Recupero, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'ambiente circostante.

**76.14 U.T.O.E. (V) DI VALPIANA - AREA DI NUOVA EDIFICAZIONE A SUD DELL'ABITATO (P.A.14 – v.1)**

La presente area posta a termine di via del Cancellone, costituisce la chiusura dell'edificato esistente e potrà essere edificata mediante la redazione di Piano Attuativo, nel rispetto delle indicazioni planimetriche contenute nella tavola grafica di piano.

La previsione edificatoria sull'area dovrà essere attuata mediante la predisposizione di Piano attuativo comprendente entrambi i due comparti in cui risulta suddivisa.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Residenziale.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

PREVISIONE MASSIMA EDIFICATORIA DI NUOVE RESIDENZE

- 7 nuovi alloggi nel sub comparto P.A.14a.
- 7 nuovi alloggi nel sub comparto P.A.14b.

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI ATTUABILI CON PIANO DI RECUPERO

- Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max)  $\leq$  a 1,50 mc./mq.
- Rapporto di copertura – Rc (max)  $\leq$  35%.
- Altezza – H (max)  $\leq$  a m. 7,50.
- Distanza dai confini – Dc (minima)  $\geq$  a m. 5,00.
- Distanze fra edifici – De (minima)  $\geq$  a m. 10,00.

PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- La tipologia edilizia prevista per le nuove edificazioni è di case a schiera, abitazioni mono o plurifamiliari isolate, blocchi di forma conclusa.
- Il Piano di Recupero, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'ambiente circostante.

**76.15 SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO (N) DI NICCIOLETA – AREA ORTIVA POSTA A SUD - SUD OVEST DEL SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO (P.A. N 15 – Ss.I. NICCIOLETA)**

Intervento da attuarsi mediante la predisposizione di Piano di Recupero di iniziativa pubblica al fine della ridefinizione della trama viaria e sistemazione generale degli appezzamenti ortivi. L'intervento dovrà garantire l'integrazione con l'ambiente attraverso una progettazione che preveda la realizzazione di strutture in legno. Le pavimentazioni, le recinzioni e quanto altro attinente alle strutture da realizzarsi dovranno garantire il carattere della facile rimozione.

Il Piano di Recupero definirà in modo dettagliato le tipologie, i materiali e quanto altro necessario per il recupero e la riqualificazione dell'area.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Agricola.
- Parcheggi e garage.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON PROGETTO ESECUTIVO

Interventi diretti sulla struttura esistente, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso:

- Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

INTERVENTI INDIRETTI AMMESSI CON PIANO ATTUATIVO

- Ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Nuova edificazione.

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

- da definirsi con il Piano di Recupero.

INDICAZIONI TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- da definirsi con il Piano di Recupero.

**76.16 TABELLE RIEPILOGATIVE**

Di seguito è riportata la tabella riepilogativa degli interventi ammessi dal Piano strutturale e di quelli localizzati dal presente Regolamento Urbanistico:

UTOE SUB UTOE E SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI	INCREMENTO INSEDIATIVO			
	DI PIANO STRUTTURALE	LOCALIZZATO DAL PRESENTE R.U.	DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.	RESIDUO UTILIZZABILE CON NUOVO R.U.
AREE URBANE E SUB URBANE				
<b>UTOE (M.G.) MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - SUB UTOE (M.G.1)</b>				
N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	60	0	60	*
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE AREA E STRUTTURA ALBERGO IL GIRIFALCO (P.A. N 04 – M.G.1)		20		
TOTALE N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	50	20	0	30
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE AREA E STRUTTURA ALBERGO IL GIRIFALCO (P.A. N 04 – M.G.1)		2.000		

TOTALE MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE.	5.000	2.000	0	3.000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.				
AREA PORTA SALNITRO (P.A. N 01 – M.G.1)		10		
AREA E STRUTT. EX CASTELLO DI MONTE REGIO (P.A. N 02 – M.G.1)		100		
TOTALE N. POSTI LETTO CON RECUPERO P.E.E.	150	110	40	*
<b>UTOE (M.G.) MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - SUB UTOE (M.G.2)</b>				
N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE				
AREA E COMPLESSO EDILIZIO RIFUGIO SANT'ANNA (P.A. N 06 - M.G.2)		15		
LOTTE COMPLETAMENTO VIA DELLA REPUBBLICA		27		
LOTTE COMPLETAMENTO VIA ALDO MORO		27		
AREA P.E.E.P. VIA ENRICO BERLINGUER		60		
LOTTO COMPLETAMENTO VIA XXV APRILE		15		
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	300	150	0	150
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.				
AREA E COMPLESSO EDILIZIO EX AGRARIA (P.A. N 05 - M.G.2)		43		
TOTALE ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	150	43	107	*
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE				
AREA E STRUTTURA ALBERGO IL DUCA DEL MARE (P.A. N 08 – M.G.2)		15		
AREA COMPLESSO EDILIZIO PODERE RIGALLORO (P.A. N.09 M.G.2)		25		
TOTALE N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	50	40	0	10
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE				
AREA E STRUTTURA ALBERGO IL DUCA DEL MARE (P.A. N 08 – M.G.2)		1.500		
AREA COMPLESSO EDILIZIO PODERE RIGALLORO (P.A. N.09 M.G.2)		2.500		
TOTALE MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE.	5.000	4.000	0	1.000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	150	0	150	*
<b>UTOE (M.G.) MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - SUB UTOE (M.G.3)</b>				
N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE				
AREA EX STAZ. FERR. MASSA M.MA – FOLLONICA (P.A. N 11 - M.G.3)		10		
LOTTO DI COMPLETAMENTO – S.P. 151 MASSETANA		8		
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	30	18	0	12
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.				
AREA EX STAZ. FERR. MASSA M.MA – FOLLONICA (P.A. N 11 - M.G.3)		12		
AREA COMPLESSO EDILIZIO EX MULINO BADI (P.A. N 12 - M.G.3)		35		
TOTALE ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	50	47	3	*
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	20	0	0	20
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	2.000	0	0	2.000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.				
AREA EX STAZ. FERR. MASSA M.MA – FOLLONICA (P.A. N 11 - M.G.3)		40		
AREA COMPLESSO EDILIZIO EX MULINO BADI (P.A. N 12 - M.G.3)		20		
TOTALE POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	150	60	90	*
<b>UTOE (M.G.) MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - SUB UTOE (M.G.4)</b>				
N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	10	0	10	
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE				
AREA PODERE MASSA VECCHIA (AREA SPECIALE D2 – P.M.V. - M.G.4)		40		
TOTALE POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	50	40	0	10
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE				
AREA PODERE MASSA VECCHIA (AREA SPECIALE D2 – P.M.V. - M.G.4)		4.000		
TOTALE MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	5.000	4.000	0	1.000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50	0	50	*
<b>UTOE (v) DI VALPIANA - SUB UTOE (v.1)</b>				
N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE				
AREA DI NUOVA EDIF. VIA DEL MINATORE (P.A. N 13 – v.1)		36		
AREA DI NUOVA EDIF. VIA DELLE FONDERIE (P.A. N 14A – v.1)		7		
AREA DI NUOVA EDIF. VIA DELLE FONDERIE (P.A. N 14B – v.1)		7		

AREA DI NUOVA EDIF. COMPLETAMENTO VIA DEL MINATORE		15		
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	150	65	0	85
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.				
AREA COMPLETAMENTO INIZIO VIA DEL CANCELLONE		2		
TOTALE ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	20	2	18	*
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	60	0	60	*
<b>UTOE (v) DI VALPIANA - SUB UTOE (v.2)</b>				
N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0	0	0	0
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	0	0	0	0
<b>UTOE (v) DI VALPIANA - SUB UTOE (v.3)</b>				
N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0	0	0	0
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	0	0	0	0
<b>SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO (N) DI NICCIOLETA – (Ss.I.N.)</b>				
N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE				
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. VIALE DELLE MINIERE - LOTTO 1		2		
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. VIALE DELLE MINIERE - LOTTO 2		4		
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. VIALE DELLE MINIERE - LOTTO 3		2		
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	10	8	0	2
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	50	0	50	*
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50	0	50	*
<b>SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO (P) DI PRATA– (Ss.I.P.)</b>				
N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE				
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. LOC. PEEP ISPANTO LOTTO 1		10		
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	10	10	0	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	20	0	20	*
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50	0	50	*
<b>SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO (T) DI TATTI– (Ss.I.T.)</b>				
N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE				
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. VIALE G. MATTEOTTI - LOTTO 1		3		
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. VIALE G. MATTEOTTI - LOTTO 2		3		
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. VIA DEL POGGIO - LOTTO 3		3		
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	10	9	0	1
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	20	0	20	*
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50	0	50	*
<b>TOTALE GENERALE</b>				
N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	510	254	0	256
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	380	87	293	*
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	170	80	0	90

MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	17.000	8.000	0	9.000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	710	170	540	*

\* Il residuo utilizzabile con nuovo R.U. è costituito dalla differenza tra gli interventi ammessi dal Piano Strutturale e quelli effettuati durante l'arco temporale di validità del presente R.U. nel rispetto delle presenti norme e delle condizioni in esse definite.

UTOE SUB UTOE E SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI	INCREMENTO INSEDIATIVO			
	DI PIANO STRUTTURALE	LOCALIZZATO DAL PRESENTE R.U.	DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.	RESIDUO DA UTILIZZARE CON NUOVO R.U.
AREE INDUSTRIALI - ARTIGIANALI				
UTOE (v) DI VALPIANA - SUB UTOE (I.V.)				
N. ALLOGGI PERTINENZIALI	53	53	***	*
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	2	2	0	*
MQ. NUOVA EDIFICAZIONE	20.000	20.000	**	*
UTOE (v) DI VALPIANA - SUB UTOE (I.M.)				
N. ALLOGGI PERTINENZIALI	100	100	100	*
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0	0	0	*
MQ. NUOVA EDIFICAZIONE	110.000	110.000	110.000	*

\* Il residuo utilizzabile con nuovo R.U. è costituito dalla differenza tra gli interventi ammessi dal Piano Strutturale e quelli effettuati durante l'arco temporale di validità del presente R.U. nel rispetto delle presenti norme e delle condizioni in esse definite.

\*\* I mq. di strutture artigianali-industriali, commerciali e direzionali realizzabili, sono quelli risultanti dalla applicazione degli indici di cui alla zona D sottozona D1 e zona F sottozona F1, sui lotti definiti nell'insediamento produttivo in fase di completamento, fino al raggiungimento di mq.20.000,00

\*\*\* Il numero di appartamenti pertinenziali massimo è individuato con 53 unità complessive, come definito nel P.S.. Nel presente R.U. sono realizzabili, nel rispetto di quanto contenuto nelle presenti norme, il numero di residenze pertinenziali costituito dalla differenza tra il numero massimo ammesso (53) e quanto già edificato.

**TITOLO VIII            NORME DI CARATTERE GENERALE****ART.77\_            ALLOGGI E NUOVE RESIDENZE INDIVIDUATE IN AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE O DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Le nuove residenze definite e localizzate dal presente R.U. in aree di nuova espansione, in lotti di completamento o in piani attuativi di recupero del patrimonio edilizio esistente, costituiscono elemento quantitativo massimo immodificabile per tutta la validità del Piano Strutturale da cui discende il R.U. Non è quindi consentito il frazionamento delle unità immobiliari realizzate o il cambio di destinazione d'uso di qualsiasi struttura, che producano modifiche e superamento del limite massimo imposto dal presente R.U.

Sono fatte salve le modifiche che riguardano il numero degli appartamenti previsti per i Lotti 3 e 4 di Via della Repubblica di proprietà comunale.<sup>21</sup>

**ART.78\_            ACCATASTAMENTO STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE E SIMILARI**

Le strutture turistico ricettive, come individuate e definite nel presente Regolamento Urbanistico e come definite dalla legislazione regionale vigente, debbono essere indipendentemente dalla zona e sottozona in cui ricadono, accatastate nella corrispondente categoria catastale “D” – Immobili a destinazione speciale.

**ART.79\_            IMPIANTI E ANTENNE PER LA REPLICAZIONE DI FREQUENZE RADIO E TELEFONIA CELLULARE ED IMPIANTI SIMILARI**

L'installazione d'impianti e di antenne per la replicazione di frequenze radio e telefonia cellulare o quanto altro di simile, all'interno del perimetro delle Utoe e dei Sottosistemi insediativi è limitato alle zone già oggetto di precedenti autorizzazioni.

Non è ammessa l'installazione all'interno del perimetro dei centri storici e delle emergenze storico ambientali e nelle immediate vicinanze. Eventuali localizzazioni diverse dalle aree prima indicate, dovranno garantire l'integrità visiva del centro storico e delle emergenze storico ambientali esistenti, sia verso il territorio aperto che dal territorio aperto verso l'edificato.

**ART.80\_            IMPIANTI PRODUTTIVI PER LO SFRUTTAMENTO DI ENERGIE ALTERNATIVE**

La realizzazione di campi energetici per lo sfruttamento di energie alternative quali l'eolico, il solare e il fotovoltaico o altro, destinati alla produzione di energia da immettere sulla rete esistente, nelle aree agricole o in aree con destinazione diversa da quella industriale, potrà avvenire a seguito di variante al Piano Strutturale approvato.

---

<sup>21</sup> Comma modificato con Variante al RU di cui alla D.C.C. n. 87 del 30.11.11 pubblicata sul BURT n. 1 del 04.01.2012

Nelle aree industriali esistenti o di previsione è consentita la realizzazione di campi energetici, nel rispetto delle indicazioni contenute negli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali esistenti e conseguentemente alla redazione di studi e progetti nel rispetto della legislazione vigente in materia.

La localizzazione o previsione nel territorio rurale, potrà avvenire nel rispetto delle valenze storico paesaggistiche evitando aree e zone di notevole impatto visivo, con esclusione delle aree di seguito indicate:

- Ambito di Sub Sistema Territoriale Pi1 La Piana di Scarlino.
- Ambito di Sub Sistema Territoriale R3.2 Le Pendici di Massa.
- Ambito di Sub Sistema Territoriale R3.3 I poggi di Fenice Capanne e Lago dell'Accesa.
- Ambito di Sub Sistema Territoriale CP1 L'Agro di Ribolla;
- A.R. Aree di reperimento.
- A.R.P.A. Aree a Rilevante Pregio Ambientale.
- S.I.R. Siti di Importanza Regionale.

In riferimento a quanto stabilito dalla normativa vigente, quando tali impianti sono realizzati da aziende agricole come attività integrative all'attività agricola, la loro localizzazione potrà avvenire su tutto il territorio rurale nel rispetto delle valenze storico paesaggistiche, con esclusione comunque delle zone di notevole impatto visivo e delle aree di seguito indicate:

- A.R. Aree di reperimento.
- A.R.P.A. Aree a Rilevante Pregio Ambientale.
- S.I.R. Siti di Importanza Regionale.

Nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente in merito ai titoli abilitativi necessari all'installazione d'impianti per la produzione di energia attraverso lo sfruttamento delle fonti alternative quali l'eolico, il solare ed altro, la realizzazione non è consentita all'interno delle zone "A" presenti nel territorio comunale e nelle vicinanze delle stesse, quando per impatto visivo costituiscano elemento di disturbo del contesto storico architettonico e paesaggistico esistente.

## **ART.81\_ VIABILITÀ DI INTERESSE SOVRACOMUNALE E COMUNALE**

Nel territorio comunale, sono presenti le seguenti infrastrutture stradali d'interesse sovracomunale:

- S.S. 1 AURELIA per un limitato tratto nella parte sud del territorio comunale;
- S.R.T. 439 Sarzanese-Valdera;
- ex S.S. 441 Massetana.

E' confermato quanto di seguito riportato e contenuto anche nel Piano Strutturale:

- per la S.S.1 AURELIA, nel rispetto di quanto previsto ed indicato nel PIT e nel PTC, riconosce il ruolo di Grande Direttrice Nazionale del Corridoio Tirrenico Liguria - Toscana – Lazio, apponendo una fascia di rispetto, per la porzione ricadente nel territorio comunale, di 100 metri a garanzia dei possibili interventi relativi al potenziamento e all'adeguamento nell'ambito della realizzazione del Corridoio Tirrenico;
- per la S.R.T. 439 Sarzanese – Valdera, classificata nel PIT come Direttrice Primaria per la viabilità regionale e corrispondente alla tipologia stradale extraurbana secondaria, fa parte della

viabilità trasferita al demanio regionale e per il tratto interessante il territorio comunale è in gestione alla Provincia di Grosseto, sono ammessi nel rispetto di quanto indicato dal PIT e dal PTC interventi di potenziamento, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento e modifica del tracciato esistente;

- per la ex S.S. 441 Massetana classificata nel PIT come strada che assume il ruolo di supporto ai sistemi locali trasferita direttamente al demanio provinciale sono ammessi nel rispetto di quanto indicato dal PIT e dal PTC interventi di potenziamento, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento e modifica del tracciato esistente.

In merito a quanto sopra riportato e relativamente alla viabilità presente nel territorio comunale, sono garantite le fasce di rispetto secondo quanto disposto dal D.P.R. 495/1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

In considerazione di quanto disposto dall'art.7 della L.R. 30/2005 è apposto il vincolo preordinato all'esproprio sui terreni confinanti con tutte le strade presenti nel territorio comunale nel rispetto di quanto di seguito indicato:

- su entrambi i lati, per la profondità di m. 50,00 dal ciglio stradale esistente per le strade a carattere comunale;
- su entrambi i lati, per la profondità di m. 100,00 dal ciglio stradale esistente per le strade a carattere provinciale;
- su entrambi i lati, per la profondità di m. 150,00 dal ciglio stradale esistente per le strade a carattere regionale;
- su entrambi i lati, per la profondità di m. 200,00 dal ciglio stradale esistente per le strade a carattere nazionale.

Il vincolo preordinato all'esproprio, è apposto inoltre, su tutti i terreni confinanti con edifici, strutture ed aree pubbliche o di proprietà di Enti Pubblici, per una profondità pari a m.150,00, dal perimetro del manufatto o dell'area sopra indicata.

Il nuovo tracciato relativo alle opere di ammodernamento della S.R.T. 439 Sarzanese – Valdera è acquisito dal regolamento urbanistico, come approvato dalla conferenza dei servizi definita tra i vari enti territoriali e come riportato nella cartografia costituente il regolamento urbanistico.

## **ART.82\_ EX RETE FERROVIARIA FOLLONICA – MASSA MARITTIMA**

Nel rispetto di quanto indicato nel Piano strutturale relativamente al tracciato della Linea Ferroviaria dismessa “Follonica - Massa Marittima”, nella tavola grafica di Regolamento Urbanistico è individuato il tracciato della stessa sottoponendolo a salvaguardia mediante la definizione di una fascia di rispetto all'interno della quale non sono previste azioni edificatorie e quanto altro in contrasto con il possibile recupero.

La fascia di rispetto imposta è pari a m.7,50 da ogni lato rispetto alla mezzzeria del tracciato indicato in cartografia.

## **ART.83\_ AREE SOGGETTE A VINCOLI SPECIALI**

Nel rispetto di quanto indicato dalla legislazione vigente, di quanto definito nelle presenti norme e nelle tavole grafiche costituenti il regolamento urbanistico nel territorio comunale, sono soggette a vincoli speciali, le seguenti aree e/o manufatti:

- a)\_ aree cimiteriali;
- b)\_ aree di rispetto a protezione della viabilità;
- c)\_ aree e manufatti ricadenti all'interno delle zone soggette a vincolo idrogeologico;
- d)\_ aree e manufatti ricadenti all'interno delle zone soggette a vincolo paesistico;
- e)\_ aree e manufatti ricadenti all'interno delle zone soggette a vincolo monumentale;
- f)\_ aree e manufatti ricadenti all'interno delle zone soggette a vincolo paesaggistico;
- g)\_ aree e manufatti ricadenti all'interno delle zone soggette a vincoli sovraordinati sia di carattere Comunale sia Regionale che Nazionale.

In tali aree sono ammessi gli interventi e le azioni non in contrasto con le presenti norme e le disposizioni di legge afferenti al vincolo imposto.

Gli edifici con destinazione d'uso pubblica, sia quelli individuati e computati al fine del rispetto dello standard per aree ed attrezzature di interesse comune sia tutti quelli presenti sul territorio comunale, non potranno modificare direttamente la destinazione d'uso da pubblica o di interesse pubblico ad altra destinazione.

La modifica di destinazione per attività o strutture con destinazione d'uso diversa da quella pubblica o di interesse pubblico, potrà avvenire solo con variante al Regolamento Urbanistico approvato, nella quale venga definita la nuova destinazione ammessa.

#### **ART.84\_ NORME GENERALI PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED IL RISPETTO DELLA NORMATIVA REGIONALE SULL'INQUINAMENTO LUMINOSO**

In merito all'abbattimento ed al superamento delle barriere architettoniche, ed al rispetto della normativa sull'inquinamento luminoso, il presente R.U. fa riferimento alla legislazione e normativa vigente in materia, da applicarsi in tutti gli interventi sia di carattere pubblico che privato, rimandando inoltre ad apposito regolamento la catalogazione, il rilievo dello stato attuale e le modalità di reperimento di eventuali fondi da destinarsi all'attuazione di programmi per l'eliminazione delle barriere architettoniche e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.

#### **ART.85\_ CRITERI PER LA DEFINIZIONE E VALUTAZIONE DEI PIANI DI SETTORE COMUNALI E PER GLI ACCORDI DI PROGRAMMA**

Gli atti di governo del territorio quali:

- i Piani e i Programmi di Settore;
- gli accordi di programma e gli altri atti di programmazione negoziata comunque denominati;

dovranno essere definiti nel rispetto di quanto indicato dalla L.R.1/2005, fondandosi su obiettivi prestazionali rispettosi dei contenuti del P.S. del PTC, del PIT e delle relative normative, facendo riferimento ai sistemi territoriali, agli ambiti territoriali, alle Utoeed a quanto presente nel territorio

comunale, in coerenza con le indicazioni per la tutela e l'uso del territorio come definite all'art.3 della L.R. 1/2005.

## **ART.86\_      NORME GENERALI E SALVAGUARDIE**

La superficie di proprietà, compresa all'interno di lottizzazioni, piani attuativi o lotti di completamento, costituisce l'elemento di riferimento proporzionale per la ripartizione di volumetrie ed alloggi previsti nell'area, fatte salve disposizioni particolari e i diritti di terzi.

In riferimento alle presenti norme ed a quanto in esse stabilito, sono fatti salvi i titoli abilitativi già rilasciati o da rilasciare in attuazione di piani attuativi approvati e convenzionati.

Le indicazioni derivanti da atti di pianificazione di carattere Provinciale e Regionale e da atti normativi di Enti sovraordinati, nonché quanto inerente alla vincolistica, qualora non in evidente contrasto con quanto stabilito nelle presenti norme, sono acquisiti direttamente senza produrre variante al R.U., costituendo quadro normativo di riferimento.

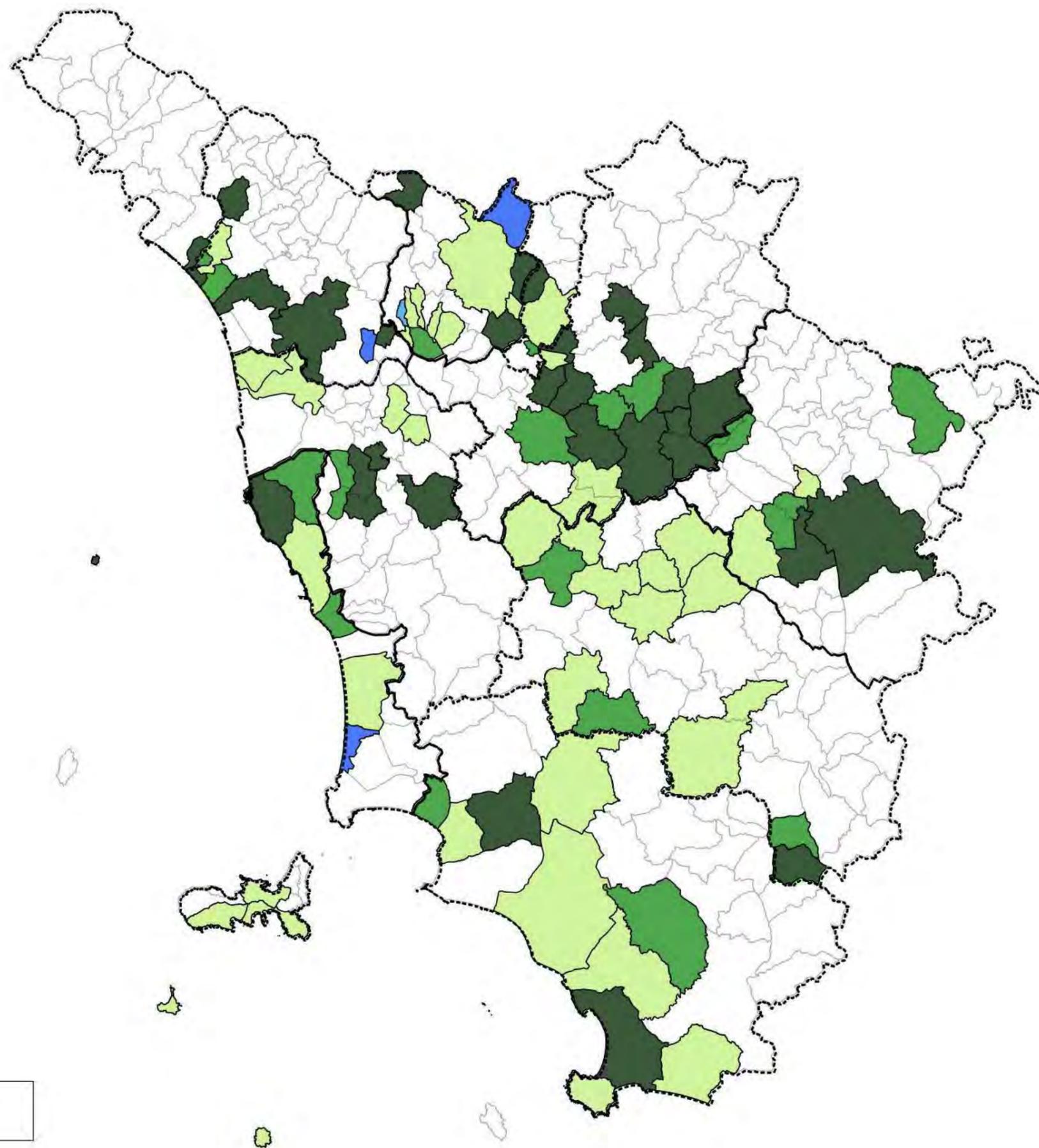
Nel territorio comunale, fatta eccezione per le zone che non né ammettano esplicita localizzazione, è consentita l'individuazione di aree per la realizzazione di strutture tecnologiche o di servizio, quali depuratori, cabine elettriche e impianti collegati alle reti di distribuzione e rifornimento di energia e quanto altro ad esso assimilabili. Tale localizzazione non costituisce variante al Regolamento Urbanistico ed il territorio interessato, il cui perimetro, sarà definito nel rispetto di quanto indicato nel progetto esecutivo dell'impianto o dell'opera progettata, costituirà modifica della destinazione di zona ed aggiornamento della cartografia del Regolamento Urbanistico. Quanto precedentemente espresso è valido anche per l'ampliamento di aree esistenti ospitanti strutture tecnologiche o di servizio ed impianti come sopra descritti<sup>22</sup>.

---

<sup>22</sup> Comma introdotto con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.69/2009 pubblicata sul B.U.R.T. n.40 del 7.10.2009

## Piani Strutturali

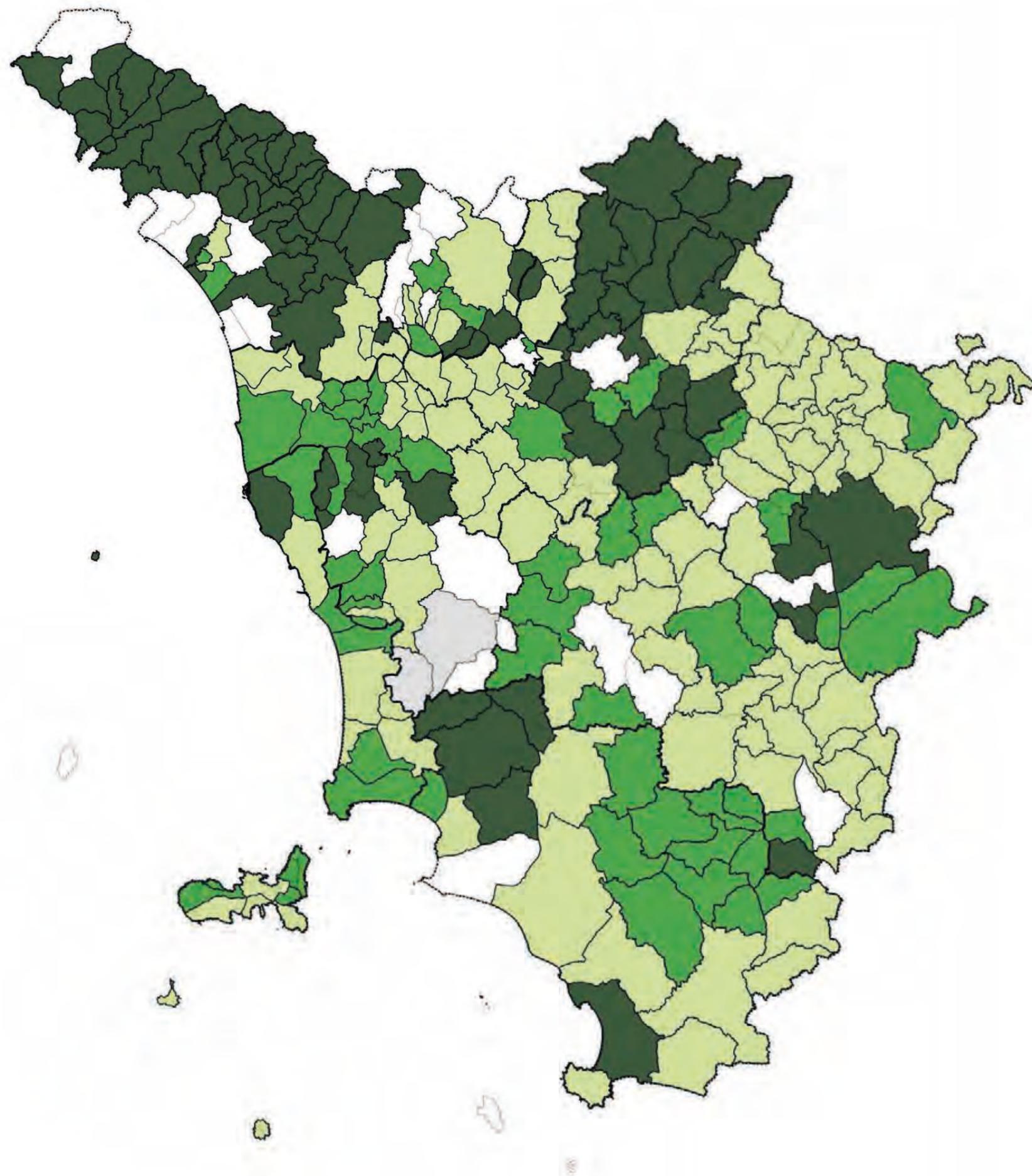
- PS avviato art. 4
- PS adottato art. 4
- PS approvato art. 4
- PS avviato art. 224
- PS adozione art. 224
- PS approvato art. 224



Fonte: elaborazioni su dati software "Gestione Strumenti Urbanistici" - Direzione Urbanistica - Regione Toscana (aggiornamento febbraio 2023)

## Pianificazione Strutturale - art. 4 - PS/PSI

-  PSI avviato - PS avviato
-  PSI adottato - PS adottato
-  PS approvato - PSI approvato
-  PSI da avviare

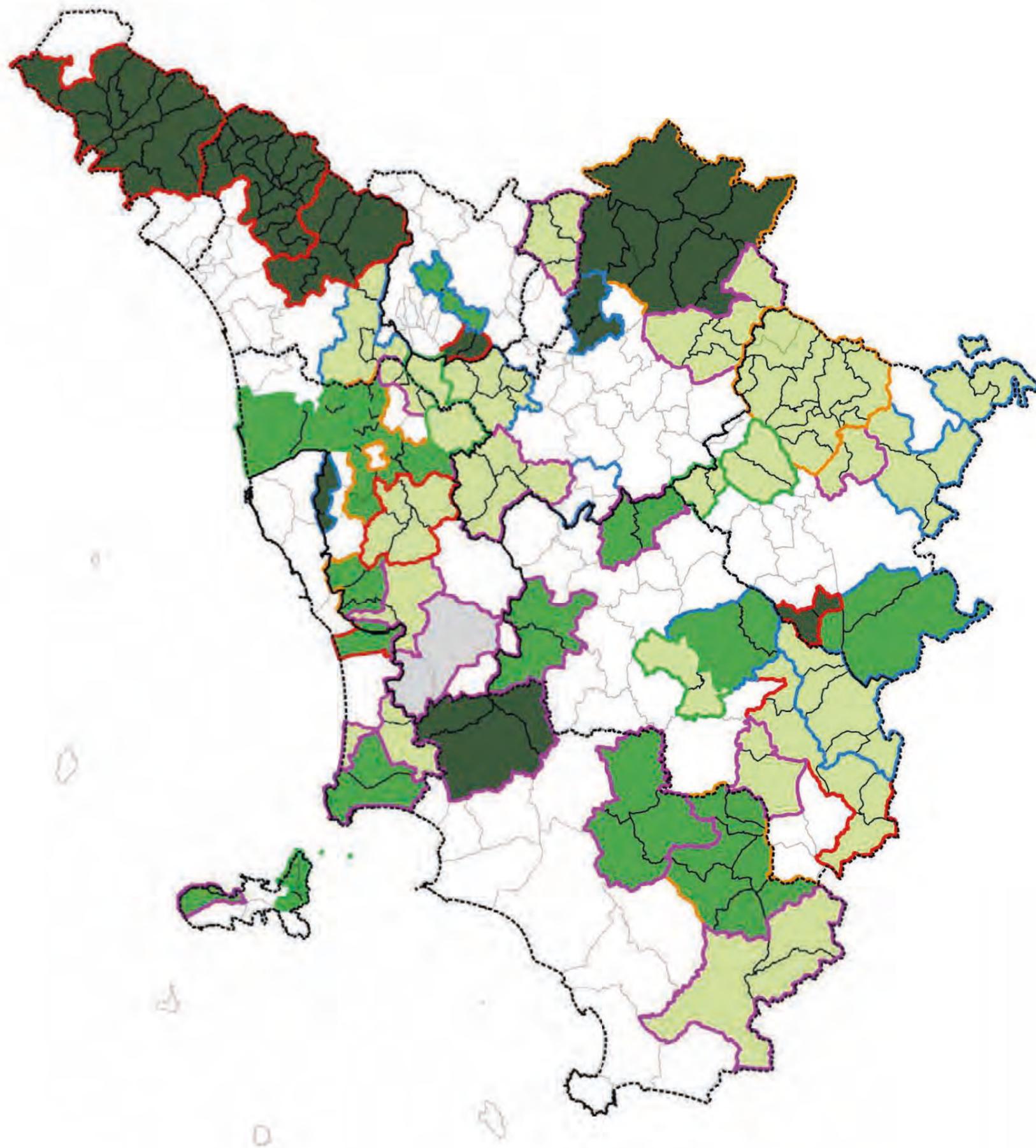


## Piani Strutturali Intercomunali

- PSI avviato
- PSI adottato
- PSI approvato
- PSI da avviare

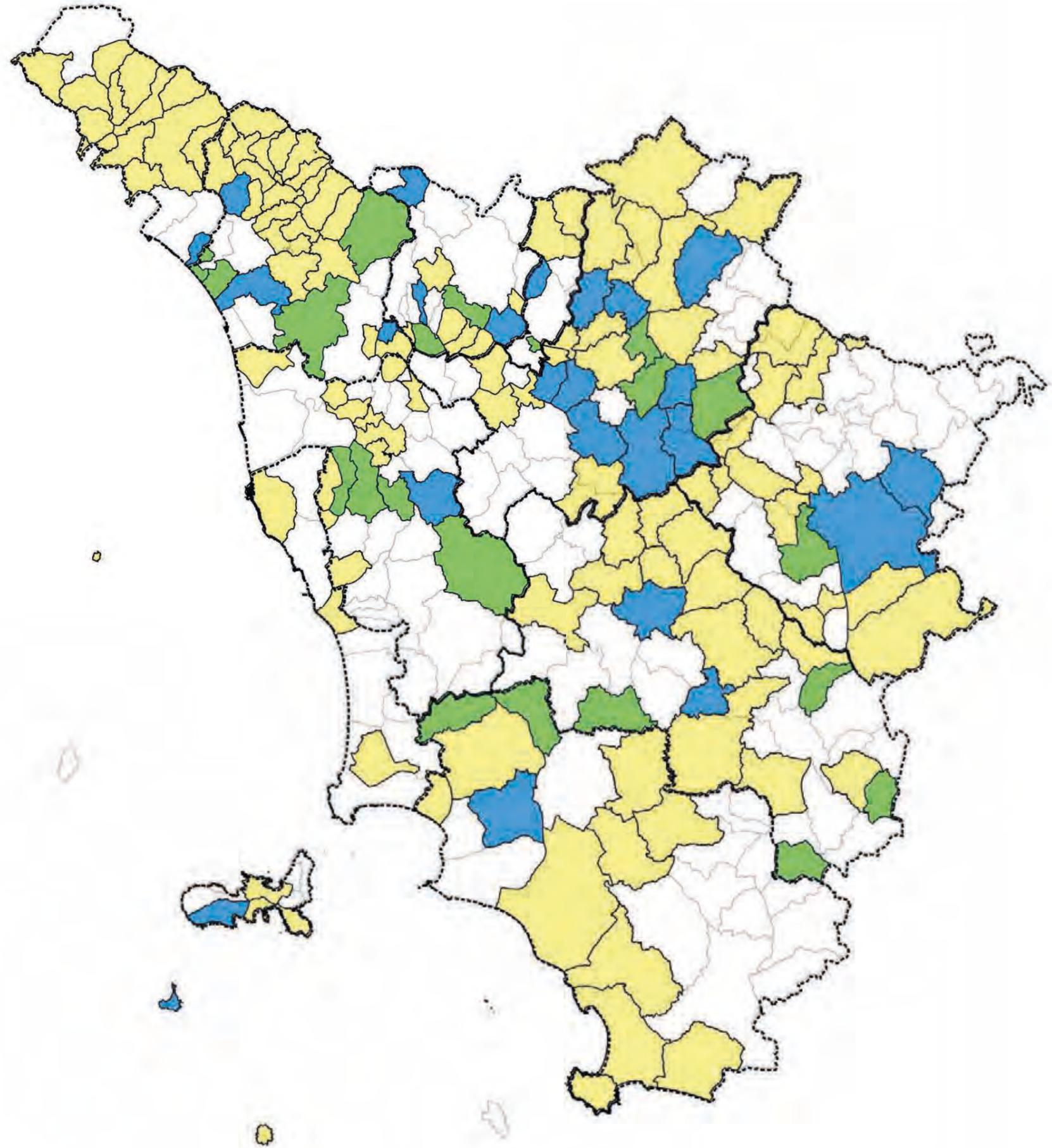
### Finanziamento Regione Toscana:

- 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019



## Pianificazione Operativa - art. 4 - PO/POI

-  PO avviato - POI avviato
-  PO adottato - POI adottato
-  PO approvato - POI approvato

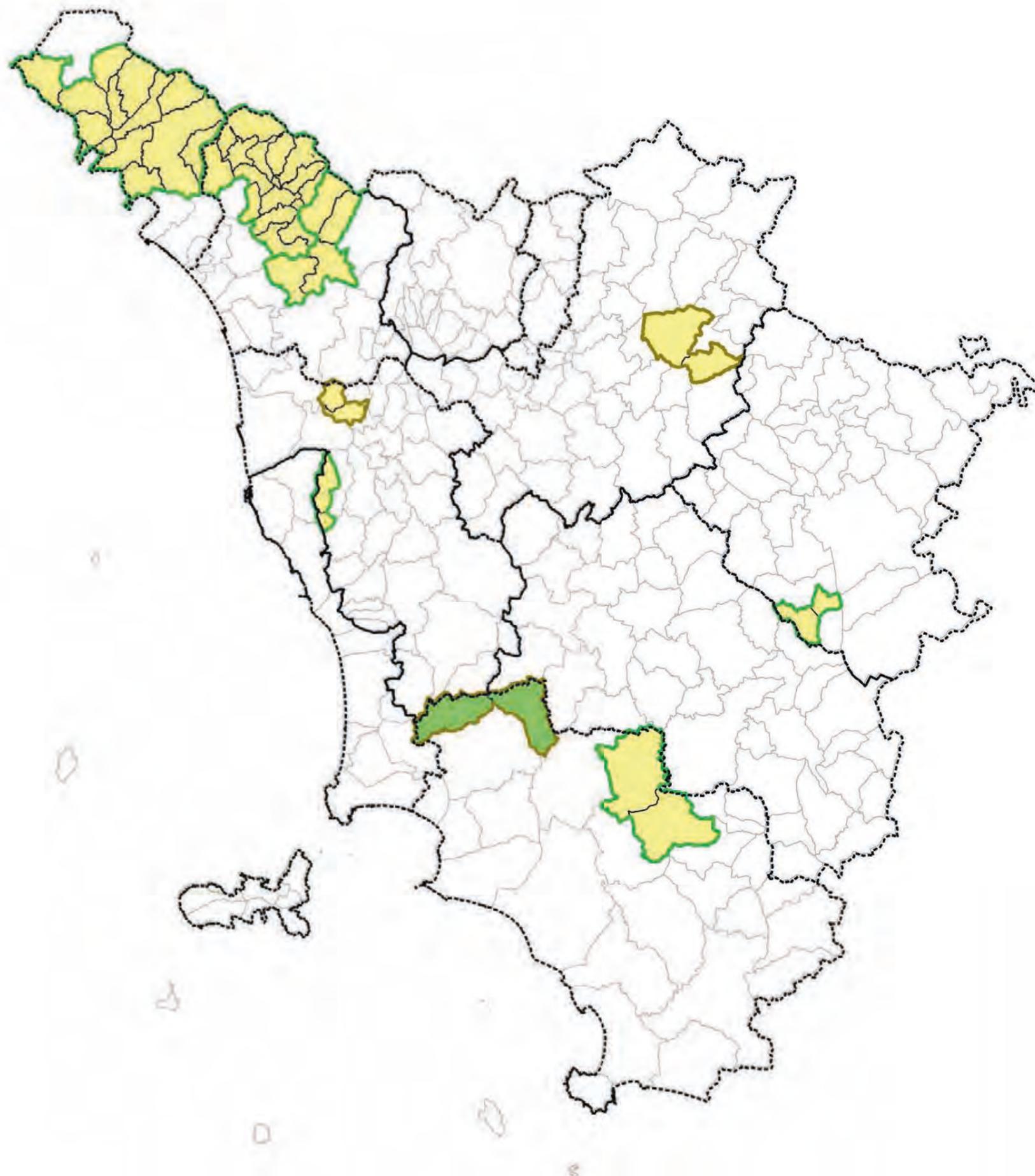


## Piani Operativi Intercomunali

-  POI avviato
-  POI adottato
-  POI approvato

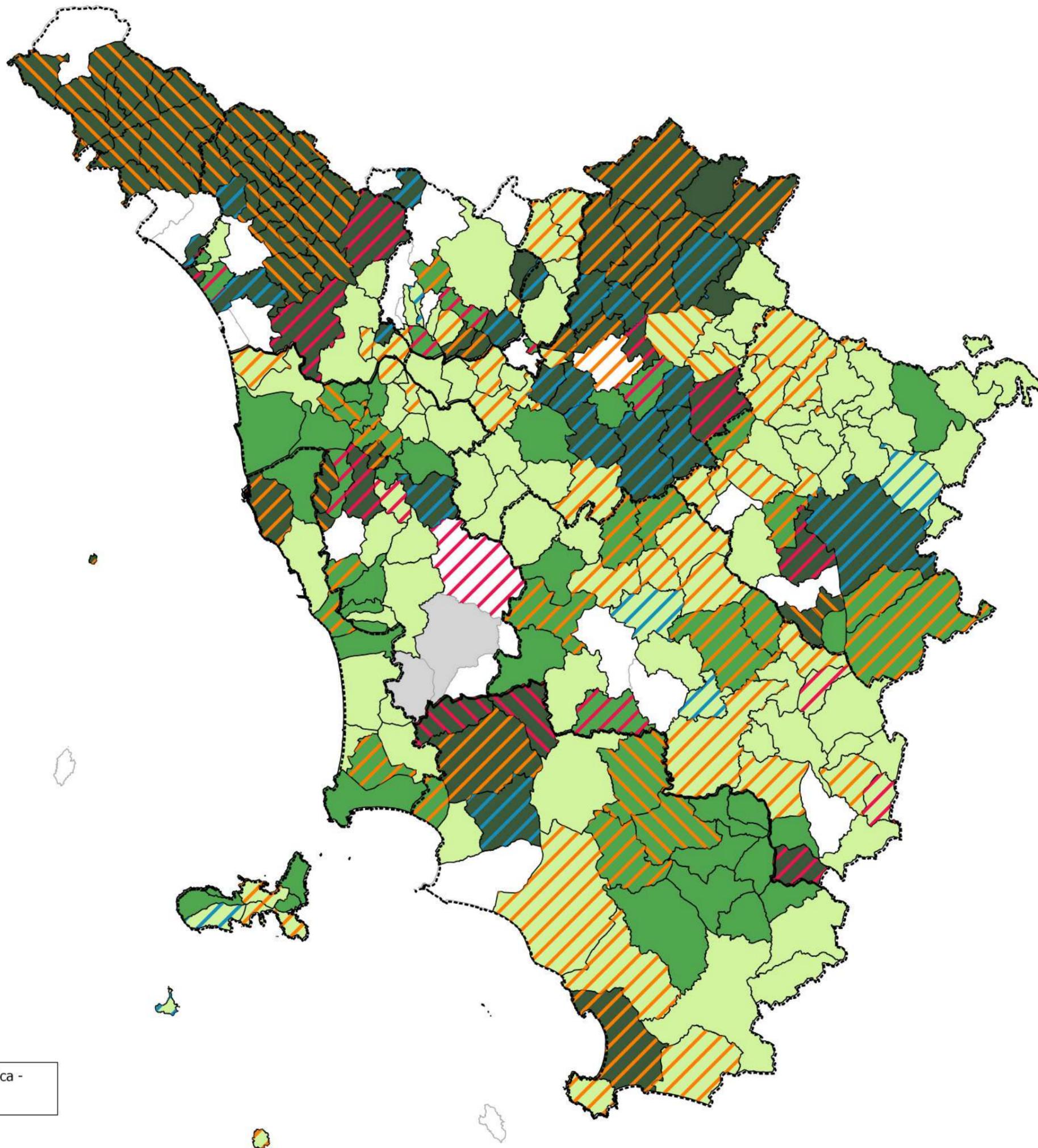
## Finanziamento Regione Toscana

-  Bando 2020 finanziato
-  scorrimento Bando 2020 finanziato



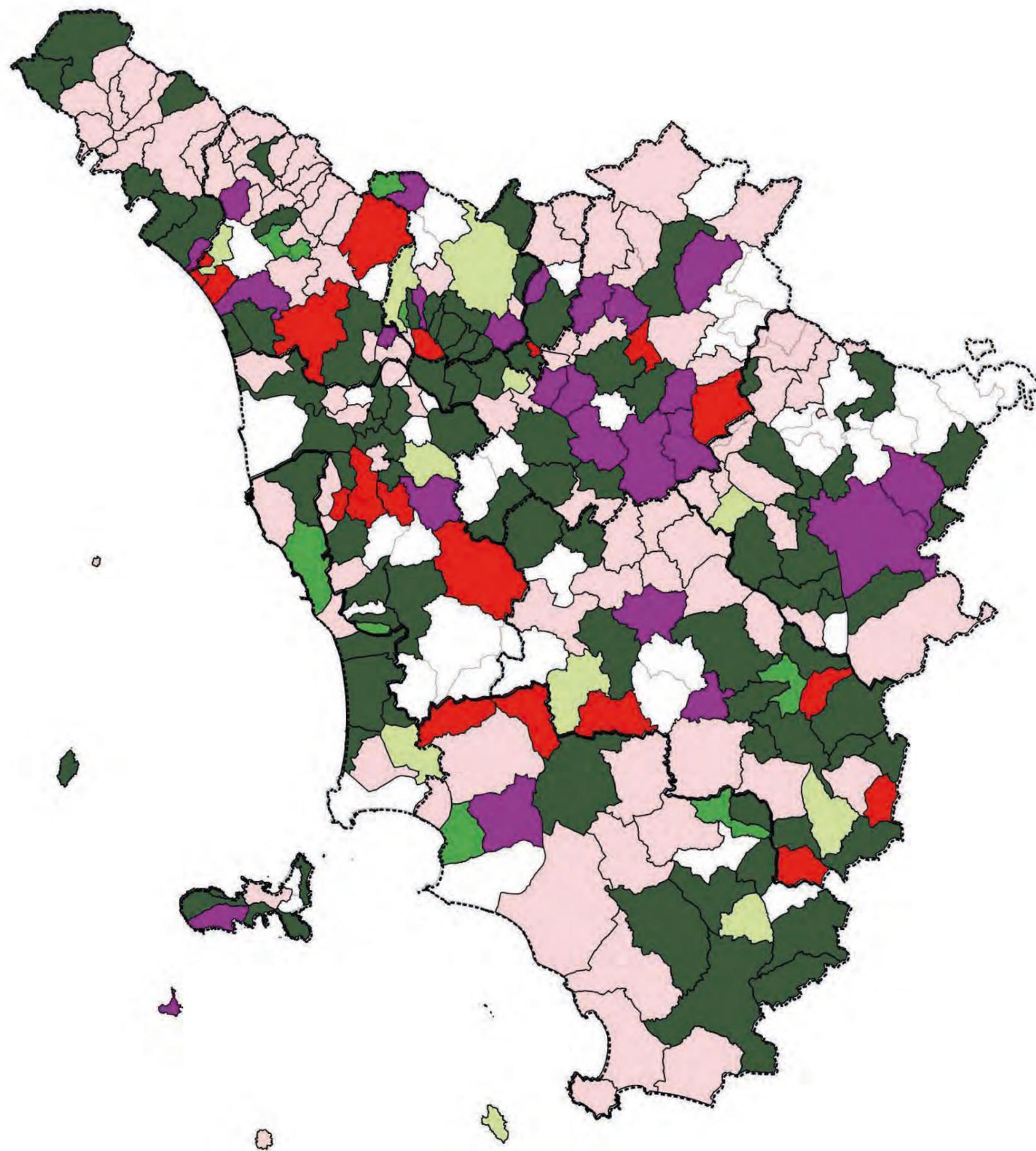
## Pianificazione Strutturale e Operativa art. 4 PS/PSI e PO/POI

- PSI avviato - PS avviato
- PSI adottato - PS adottato
- PS approvato - PSI approvato
- PSI da avviare
- POI avviato
- POI adottato
- POI approvato
- PO avviato
- PO adottato
- PO approvato



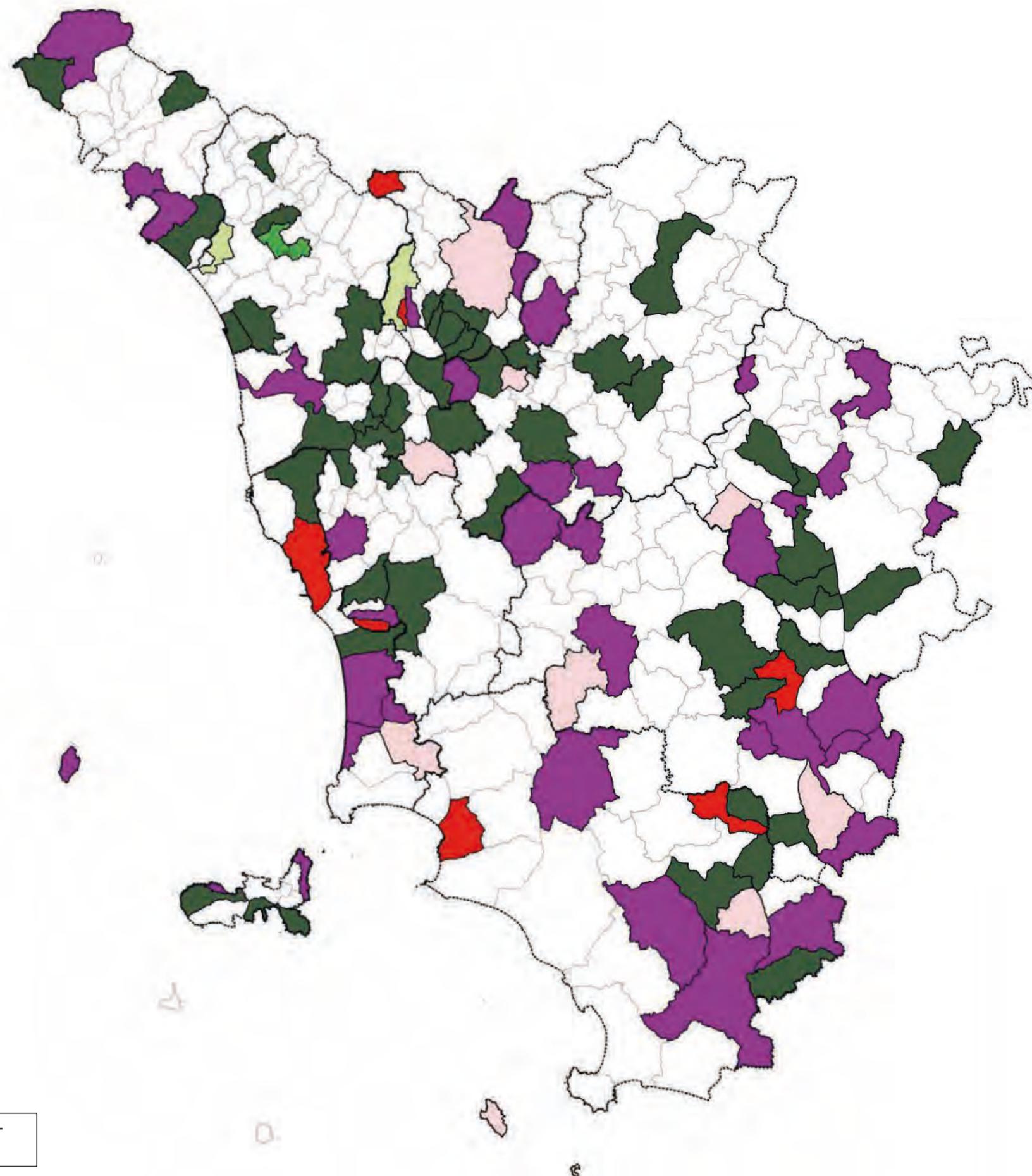
## PO/POI art. 4 - RU/PO art. 224

-  art. 224 - PO avviato - RU avviato
-  art. 224 - PO adottato - RU adottato
-  art. 224 - PO approvato - RU approvato
-  art. 4 - PO avviato - POI avviato
-  art. 4 - PO adottato - POI adottato
-  art. 4 - PO approvato - POI approvato

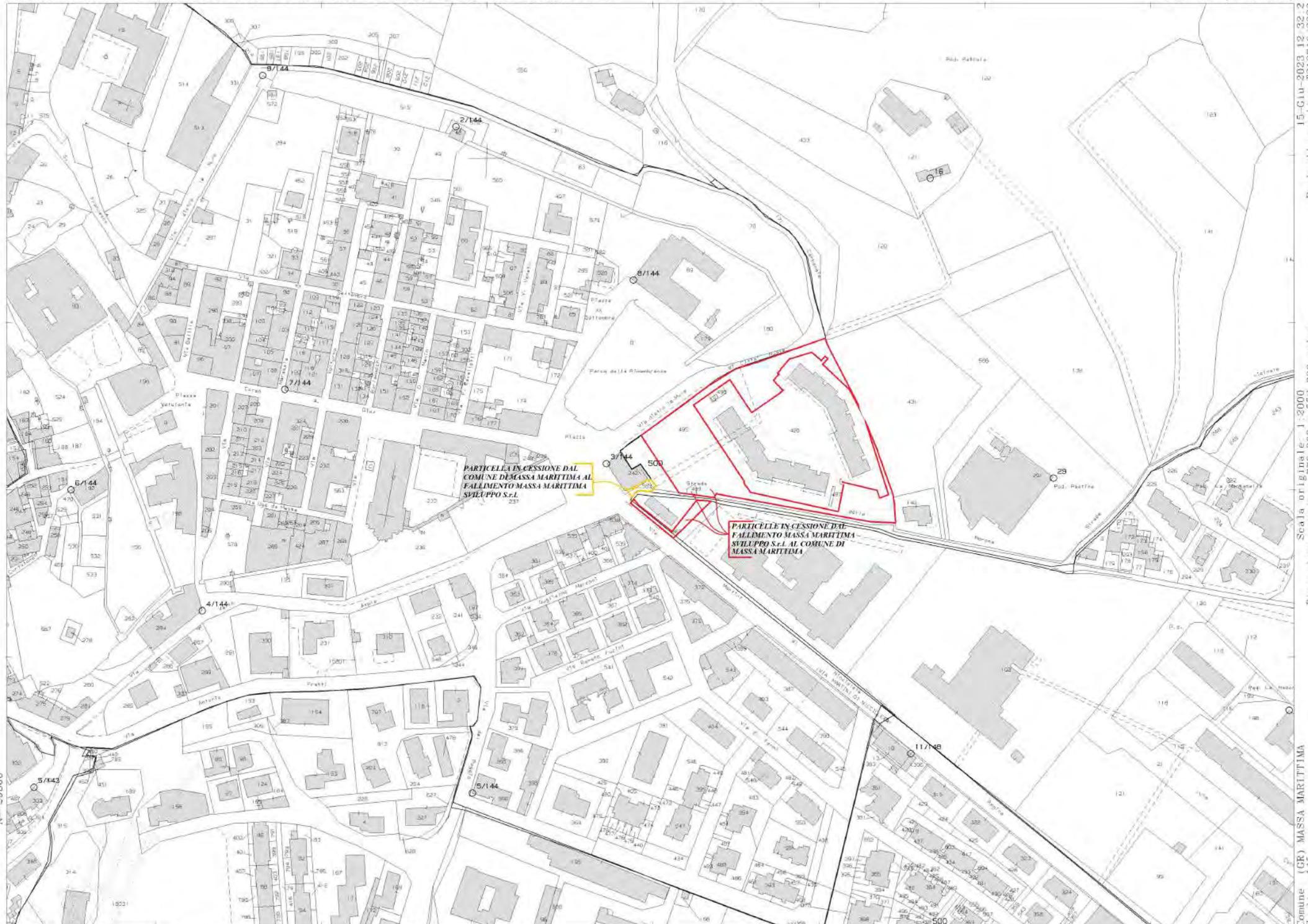


## RU/PO art. 224

-  RU avviato
-  RU adottato
-  RU approvato
-  PO avviato
-  PO adottato
-  PO approvato



Fonte: elaborazioni su dati software "Gestione Strumenti Urbanistici" - Direzione Urbanistica - Regione Toscana (aggiornamento 5 settembre 2022)

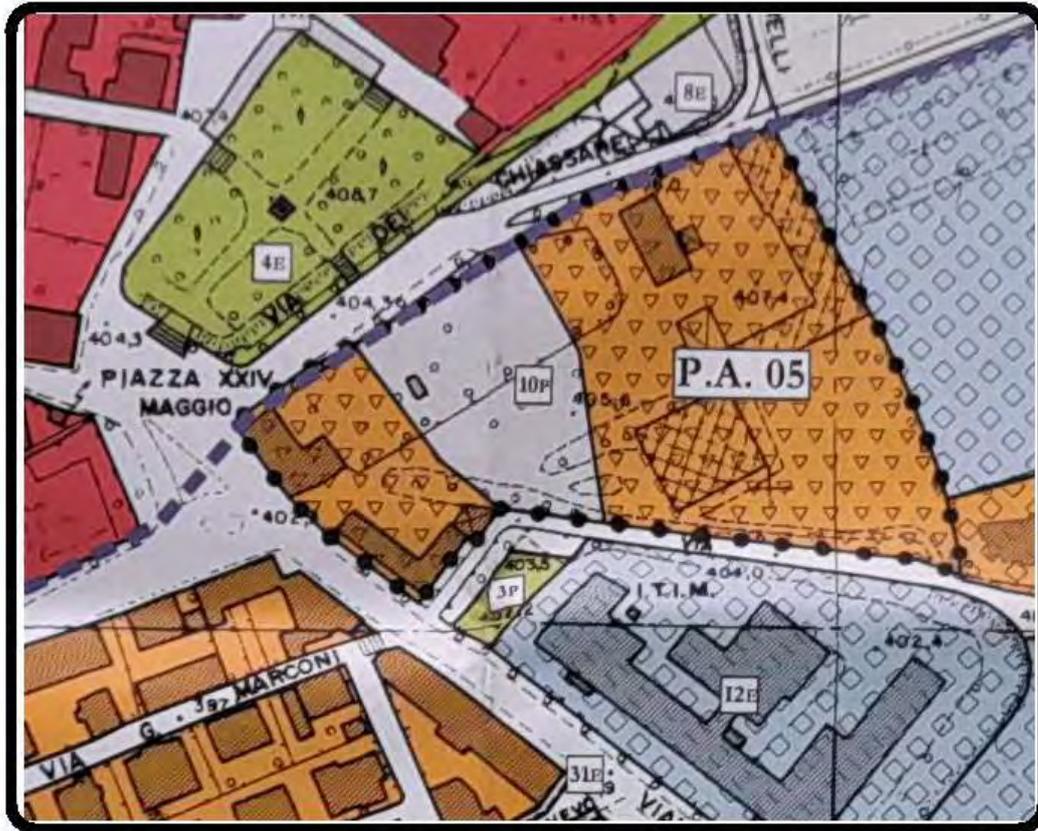


N = 29800

E = 36000

1 Particella 500

Comune (GR) MASSA MARITTIMA  
 Foglio: 145  
 Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri  
 Scala originale: 1:2000  
 15-Giu-2023 12:32:2  
 Protocollo pratica T212716/2023



*SITUAZIONE URBANISTICA*



*Situazione da Studio progettuale*

