

COMUNE DI ROCCASTRADA

REGOLAMENTO URBANISTICO

Giugno 2002

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Dott. Arch. Carlo Nepi	progettista incaricato
Dott. Arch. Claudio Mancianti	
Dott. Arch. Massimo Marini	
Dott. Giuseppe Monaci	agronomo
Dott. Franco Pioli	geologo
Dott. Umberto Gulina	giurista

INDICE

		pagina
	TITOLO 1° - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	
Art. 1	Valore prescrittivo degli elementi costitutivi del Regolamento Urbanistico e dei suoi documenti	6
Art. 2	Campo di applicazione e contenuto del Regolamento Urbanistico	7
	TITOLO 2° - GLOSSARIO DEL PIANO	
Art. 3	Glossario	7
	TITOLO 3° - ATTUAZIONE DEL PIANO	
	CAPO 1° - TIPI DI INTERVENTO: INTERVENTI EDILIZI SULL'ESISTENTE E DI NUOVA EDIFICAZIONE; INTERVENTI URBANISTICI.	
Art. 4	Interventi edilizi sull'esistente	14
Art. 5	Interventi di nuova edificazione	18
Art. 6	Interventi di sistemazione del suolo	19
Art. 7	Interventi di ristrutturazione urbanistica	19
	CAPO 2° - LUOGHI, STRUMENTI E TEMPI DI INTERVENTO	
Art. 8	Luoghi di intervento e modalità prescrittive	19
Art. 9	Strumenti di intervento	20
Art.10	Tempi di intervento	20
	TITOLO 4° - LIMITAZIONI E CONDIZIONI DI INTERVENTO DOVUTE A PERICOLOSITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA	
Art.11	Fattibilità geologica ai sensi delle D.C.R. 94/85 e D.G.R 12/00	20

TITOLO 5° - DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO
(UTOE)

Art.12	Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero	20
Art.13	Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero, integrazione e riqualificazione	21
Art.14	Ambiti edificati di recente espansione soggetti a mantenimento	22
Art.15	Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale	25
Art.16	Ambiti di nuova edificazione per attività integrate residenziali e terziarie	26
Art.17	Ambiti da sottoporre a piano di recupero	27
Art.18	Aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica finalizzata a riconversione funzionale e morfologica	33
Art.19	Servizi e attrezzature pubbliche	34
Atr.20	Servizi ed attrezzature di interesse pubblico	34
Art.21	Aree produttive da sottoporre ad attività di mantenimento, integrazione e riqualificazione ambientale	35
Art.22	Aree produttive di nuova edificazione	36
Art.23	Aree a verde pubblico o di uso pubblico attrezzate	36
Art.24	Aree destinate ad attrezzature sportive	37
Art.25	Parco minerario di Ribolla	37
Art.26	Parco archeologico del Castello di Montemassi	38
Art.27	Aree a verde privato	38
Art.28	Aree di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia	39
Art.29	Aree di interesse storico – ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia	39
Art.30	Aree di interesse agricolo ambientale	40

Art.31	Strade, parcheggi e stazioni di servizio	40
Art.31 bis	Area a rischio di frana del Chiusone	41
	TITOLO 6° - DISCIPLINA DEL TERRITORIO EXTRAURBANO	
	CAPO 1° - DISCIPLINA RELATIVA AD AREE DI INTERVENTO NON AGRICOLE	
Art.32	Interventi di trasformazione nel territorio extraurbano	42
	CAPO 2° - DISCIPLINA DEL TERRITORIO AGRICOLO	
Art.33	Norme generali	48
Art.34	Campo di applicazione	48
Art.35	Articolazione del territorio agricolo	48
Art.36	Tipi di intervento possibili in zona agricola e soggetti legittimati ad attuarli	49
Art.37	Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale	50
Art.38	Nuova edificazione di abitazioni e annessi rurali	54
Art.39	Intervento sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola	56
Art.40	Intervento sul patrimonio edilizio esistente e non destinato a fini agricoli	58
Art.41	Strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero	60
Art.42	Attività integrative della funzione agricola	61
Art.43	Annessi rurali per proprietà che non costituiscono aziende agricole	62
Art.44	Aree boscate	66
Art.45	Usi civici	67
Art.46	Serre e manufatti temporanei	68
Art.47	Canili, ricoveri per animali da cortile, orti	69
Art. 47 bis	Invasi naturali e vasche di accumulo acqua	71
Art.48	Attività agrituristiche	72

	TITOLO 7° - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE	
Art.49	Aree di cava	73
	TITOLO 8° - VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI	
Art.50	Valutazione degli effetti ambientali	73
Art.51	Norma transitoria	74
	NORMA FINALE	74
	ALLEGATI AL PIANO	
	Relazione sull'attività di valutazione del regolamento urbanistico	76
A)	Disciplina di intervento per gli ambiti edificati di interesse storico ambientale e per gli edifici schedati del territorio extraurbano	
B)	Schede – progetto	
C)	Atlante dei luoghi di intervento nel territorio extraurbano	

TITOLO 1° - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 Valore prescrittivo degli elementi costitutivi del Regolamento Urbanistico e dei suoi documenti.

Sono elementi costitutivi del Regolamento Urbanistico ed hanno valore prescrittivo:

a) la parte cartografica relativa ai centri urbani e alle aree soggette ad interventi di trasformazione all'esterno dei centri urbani, costituita dalle seguenti tavole:

DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ALL'INTERNO DELLE UTOE

TAV. 1 –	Torniella – Piloni	1:2.000
TAV. 2 –	Roccatederighi	1:2.000
TAV. 3 –	Sassofortino	1:2.000
TAV. 4 –	Roccastrada	1:2.000
TAV. 5 –	Montemassi	1:2.000
TAV. 6 –	Ribolla	1:2.000
TAV. 6 bis -	Ribolla	1:2.000
TAV. 7 -	Sticciano	1:2.000

INDIVIDUAZIONE DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO ALL'INTERNO DEGLI AMBITI EDIFICATI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE.

TAV. 8 -	Torniella – Piloni	1:1.000
TAV. 9 -	Roccatederighi	1:1.000
TAV. 10 -	Sassofortino	1:1.000
TAV. 11. -	Roccastrada	1:1.000
TAV. 12 -	Montemassi	1:1.000
TAV. 13 -	Sticciano	1:1.000

CARTA DI FATTIBILITA'

TAV. 14 (14a – 14n)	1:10.000
	1:5.000

b) Normativa Tecnica di Attuazione.

c) Allegato A “Disciplina di intervento per gli Ambiti edificati di interesse storico ambientale e per gli edifici schedati del territorio extraurbano”.

d) Allegato B “Schede progetto”.

e) Allegato C “Atlante dei luoghi di intervento nel territorio extraurbano”.

Art. 2 Campo di applicazione e contenuto del Regolamento Urbanistico.

Il R.U. definisce la disciplina degli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale.

Individua il perimetro dei centri urbani ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della L. 765/67 e dell'art. 4 del D.L. 285/92.

Individua le aree all'interno dei centri urbani sulle quali è possibile, indipendentemente dal Programma integrato d'interventi, di cui all'art. 29 della L.R. 5/95, l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti.

Individua le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 1444/68.

Individua le aree da sottoporre a Piani Attuativi.

Individua e determina gli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati, indipendentemente dal Programma Integrato d'Intervento di cui all'art. 29 della L.R. 5/95.

Individua e determina le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati.

Definisce la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico esistente.

TITOLO 2° - GLOSSARIO DEL PIANO

Art. 3 Glossario

Dei termini qui trattati non viene data una definizione teorica, ma solo la interpretazione necessaria a comprenderne, eliminando il più possibile eventuali ambiguità, il significato e lo scopo secondo cui sono usati nella Normativa di attuazione.

a) Ambito

Si precisa che tale definizione non si identifica con quella " comparto " di cui all'Art. 23 Legge 1150/42

Definisce una parte del territorio o edificato o da edificare che, pur non essendo necessariamente omogenea (per tipologie edilizie, destinazioni d'uso o attività insediate, epoca di costruzione, etc.) tuttavia è riconoscibile come un insieme che, pur avendo anche tratti di omogeneità (questo vale, ad esempio, per le parti di più antica

costruzione) è assoggettabile a previsioni di trattamento urbanistico unitarie o comunque finalizzate ad un risultato che coinvolge tutta quella parte di territorio. In generale il termine “ambito” sottolinea la utilità della integrazione delle attività e delle funzioni al contrario di quanto si attribuisce al termine “zona”, e suggerisce dimensione, anche qualitativa, più estesa del termine “area”, che tuttavia in alcuni casi viene in questa normativa adoperato.

b) Contesto

E' termine necessariamente flessibile. Sta ad indicare il quadro di riferimento dei rapporti e delle relazioni di vario genere (funzionali, ecologici, dimensionali, simbolici, etc.) che un determinato elemento del territorio o manufatto hanno con l'intorno.

E' termine che può intendersi nella globalità dei suoi possibili significati, oppure singolarmente per ciascuno di essi: contesto ambientale, contesto sociale, contesto paesistico etc.

c) Morfologia

Aldilà della definizione teorica di questo termine, e dei significati da esso storicamente assunti, è qui usato essenzialmente nella accezione strumentale di insieme di regole generatrici della, o condizionanti la forma di un manufatto architettonico, di un complesso edificato, di un insediamento.

La morfologia dunque non è semplicemente la forma, ma è piuttosto la struttura della forma.

Pertanto definire (o ridefinire) la morfologia di un luogo significa costruire, con strumenti normativi e grafici, il sistema di relazioni e di quantità utili a determinare attraverso la loro composizione, non la forma degli edifici e del tessuto, ma le componenti sostanziali di essa.

d) Integrazione

L'integrazione va intesa come carattere distintivo del tessuto urbano. Esiste tessuto in quanto le attività e le funzioni urbane non sono separate ma compresenti e interrelate. Integrazione è quindi termine opposto a specializzazione.

Non significa tuttavia sovrapposizione qualunque di funzioni e attività, ma piuttosto rapporto tra di esse entro un regime di equilibrio relativo che può variare a seconda

delle parti di territorio urbano cui ci si riferisce e in ragione della scala o della dimensione.

e) Margine

Si definisce margine quella porzione territoriale che - generalmente situata lungo il confine di un ambito territoriale o di una zona, dotati di destinazione e funzione specifica - costituisce la fascia di contatto tra questi ed altri territori aventi funzione e destinazione diverse.

I margini rappresentano quindi la fascia di transizione tra ambiti territoriali tra loro eterogenei per caratteristiche e funzioni urbanistiche e la sede in cui viene stemperata, superata e risolta la disarmonia che la nettezza dei confini tra ambiti eterogenei altrimenti potrebbe ingenerare.

Possono costituire margine le parti estreme, prossime ai confini, del territorio comunale, ovvero, ad esempio, quelle ai limiti dell'edificato delle aree urbane. Talvolta queste fasce sono graficamente riconoscibili negli elaborati del Piano attraverso il simbolo delle alberature disposte a filari. Ciò non indica strettamente e rigidamente una soluzione di architettura del paesaggio, bensì la necessità che in quel punto, lungo quella fascia, che il Piano riconosce come particolarmente significative si debbano studiare ed applicare soluzioni progettuali adeguate.

f) Disegno o ridisegno

E' l'operazione che viene richiesta laddove la immagine urbana di una determinata parte dello insediamento presenti particolari carenze di struttura o evidenti fenomeni di degrado.

"Ridisegnare" l'immagine di un luogo significa individuare un insieme di operazioni progettuali che mirino a restituire struttura urbanistica a quel luogo e contemporaneamente, attraverso la precisazione di elementi architettonici, materiali costruttivi e uso del verde, ne delineano una nuova e più definita immagine urbana.

g) Recupero

Tra le diverse accezioni che il termine può assumere, questa normativa accoglie quella che esplicitamente si ricollega ai contenuti che alle operazioni di recupero assegna la

legge 5 agosto 1978, n. 457.

E cioè quell'insieme di azioni, progettuali ed edilizie, rivolte alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edificato, compreso l'ambiente circostante, senza alcun aumento di volumetria.

h) Riqualificazione ambientale

Riguarda indifferentemente ambiti del territorio edificato e parti del territorio naturale alterate dall'uomo con operazioni e finalità improprie.

Gli obiettivi che si prefigge la riqualificazione ambientale sono perciò perseguibili con strumenti progettuali relativi al campo dell'architettura del paesaggio o a particolari modalità di insediamento di nuovi complessi edificati.

Può riguardare anche parti di tessuti urbani consolidati ma bisognosi di ridisegno, di funzioni adeguate e vitali, di nuova qualità nelle relazioni tra parti costruite e aree libere etc.

i) Conservazione

Riguarda quelle operazioni che, nell'ambito del recupero, devono essere maggiormente finalizzate alla conservazione degli edifici esistenti, della loro struttura principale, della consistenza e della morfologia degli spazi, di tutte le parti architettoniche significative, nel rispetto del carattere e dei segni dell'architettura riconoscibile.

Ogni operazione di recupero e miglioramento funzionale degli edifici deve quindi essere verificata in relazione al rispetto e al mantenimento di tutti quei caratteri che costituiscono il valore di testimonianza del manufatto.

Tali definizioni sono estese anche ai tessuti edilizi consolidati di impianto storico nei quali si esclude qualsiasi nuovo intervento edilizio e si prevedono, appunto, solo interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio esistente.

l) Mantenimento

Si riferisce alle parti di tessuto edilizio pressochè consolidate e formatesi in tempi recenti, di cui si conferma in linea generale la consistenza. Vi si prevedono limitati interventi di saturazione e addensamento all'interno di quelle aree libere che possono essere costruite senza cambiare nella sostanza la consistenza dell'impianto più

generale.

Tali interventi hanno soprattutto la finalità di concorrere al miglioramento qualificativo degli insediamenti, sia per quanto concerne l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia per la complessiva riqualificazione del loro rapporto con il resto del contesto edificato e di quello naturale.

m) Ristrutturazione urbanistica

Riguarda quelle situazioni contraddistinte da particolare disordine urbanistico e da situazioni di degrado edilizio e insufficienza funzionale, soprattutto laddove sia rilevabile il disagio della presenza di insediamenti impropri rispetto ad un impianto urbano definito, verso il quale tali situazioni agiscono negativamente, sia in termini di abbassamento della qualità ambientale, che di sottrazione di importanti aree strategiche. Si tratta il più delle volte di vecchi insediamenti produttivi ormai obsoleti e di immobili segnati da forte degrado e mancanza di interscambio con l'intorno urbano. Comporta operazioni radicali di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti secondo nuovi parametri e indicazioni tipo – morfologici, nuovo impianto urbanistico e funzionale. Gli indici numerali saranno specificati puntualmente, così come le nuove destinazioni d'uso. In questi casi la progettazione dovrà essere unitaria ed estesa all'intera area d'intervento con specificazione delle opere di urbanizzazione e riorganizzazione e ridisegno delle superfici esterne.

n) Nuova edificazione

Si riferisce alle zone da urbanizzare in ampliamento del limite urbano esistente. Sono parti di territorio inedificate che devono essere organizzate con un progetto unitario definito sia dell'impianto infrastrutturale che di quello tipo – morfologico e funzionale. In esse devono essere definiti il disegno della rete stradale, degli spazi pubblici e dell'assetto planivolumetrico degli edifici.

Quasi tutte le aree di Nuova edificazione sono individuate da Schede progetto che ne dettano linee di intervento e regole di edificazione.

o) Scheda - Progetto

Fanno parte integrante costitutiva della normativa; si tratta di schede formate da una

parte grafica e da una parte scritta aventi un duplice scopo.

Primo: quello di introdurre ulteriori termini qualitativi nella struttura della normativa - di conseguenza nello stesso Piano - basati piuttosto su elementi relazionistici che su quelli puramente numerali.

Secondo quello di specificare per determinate porzioni di territorio particolarmente significative per la struttura del Piano (identificate nelle tavole del R.U. in scala 1:2.000 con apposita numerazione) le regole e le indicazioni per gli interventi urbanistici ed edilizi che per quei luoghi il Piano prevede, e non contenibili entro la generale copertura normativa.

In questo senso le Schede - progetto introducono un anello di passaggio tra il R.U. e i diversi strumenti attuativi non prefigurando tuttavia la forma delle parti costruite, ma fornendo le regole morfologiche.

p) Campo di edificazione

Viene così definita quella parte di territorio, all'interno degli ambiti edificabili, che individua la precisa area di ubicazione di un nuovo edificio. Esso è sempre individuato nelle schede progetto.

Copre un'estensione sempre maggiore di quella dell'edificio da costruire, in modo da consentire leggeri movimenti al fabbricato e possibilità di adottare per esso dimensioni diverse, pur all'interno della medesima superficie coperta.

Il campo di edificazione è individuato graficamente soltanto all'interno delle Schede - progetto.

Viene sempre individuato un limite del campo di edificazione che rappresenta il filo di allineamento privilegiato sul quale deve essere posto il nuovo fabbricato.

Nel caso particolare in cui siano individuati i limiti su tutti i lati del campo di edificazione, questo corrisponde allora alla massima superficie coperta ammissibile.

q) area di pertinenza

Si definisce area di pertinenza di un edificio la superficie contigua al medesimo che risulta ad esso asservita nel titolo abilitativo.

r) altezza e distanza

Per quanto riguarda la misurazione dell'altezza dei fabbricati essa va computata dalla quota del marciapiede al punto di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso della copertura per quanto riguarda i fronti a filo strada; dalla quota naturale del terreno

negli altri casi.

L'altezza delle costruzioni da realizzarsi su terreni in pendenza dovrà rispettare il limite massimo previsto in ogni punto misurabile tra la linea del piano di campagna naturale e il punto di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso della copertura.

Le distanze dei fabbricati fra loro, dai confini e dalla strada si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti di edificio più sporgenti, escluse terrazze e coperture in aggetto fino a ml. 1,20.

s) superficie coperta

La superficie coperta misura in mq la proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi, le parti porticate, le logge e tutte le parti aggettanti superiori alla sporgenza di ml 1,20.

t) superficie lorda di pavimento (slp) , superficie netta di pavimento (snp)

slp - misura in mq la somma di tutte le superfici pavimentate che fanno parte dell'edificio, comprese quelle dei garage, delle cantine, cavedi, dei balconi, delle logge, dei seminterrati, degli interrati, dei muri perimetrali, dei vani scala condominiali. Sono esclusi solo i sottotetti non abitabili.

snp - misura in mq. la somma di tutte le superfici pavimentate che fanno parte dell'edificio, comprese quelle dei garage, delle cantine, dei cavedi, dei balconi, delle logge, dei seminterrati, degli interrati. Sono esclusi i sottotetti non abitabili, i muri perimetrali, i vani scala condominiali.

u) volume V x P

Il volume del fabbricato è calcolato, vuoto per pieno con la somma del prodotto delle aree misurate al perimetro esterno dei singoli piani, comprese le soffitte, per le relative altezze lorde misurate da calpestio a calpestio e/o da calpestio all'estradosso del solaio di copertura. In caso di copertura inclinata dovrà essere determinata la media delle altezze. Si escludono dal calcolo dei volumi i cosiddetti volumi tecnici, cioè serbatoi di acqua, extra corsa ascensori, camini ed altro.

v) rapporto di copertura

Per rapporto di copertura si intende il rapporto espresso in percentuale fra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

TITOLO 3° - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO 1° - TIPI DI INTERVENTO: INTERVENTI EDILIZI SULL'ESISTENTE E DI NUOVA EDIFICAZIONE; INTERVENTI URBANISTICI.

Art. 4 Interventi edilizi sull'esistente

Gli interventi edilizi sull'esistente consistono in opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, in opere di restauro, in opere di risanamento conservativo, in opere di ristrutturazione edilizia, in opere di ampliamento.

a) Gli interventi di manutenzione ordinaria consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed in opere necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

Fanno parte delle operazioni ammesse come opere interne di manutenzione ordinaria:

- pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;
- riparazione e sostituzione dei pavimenti;
- riparazione ed integrazione di impianti tecnologici esistenti (idraulico, elettronico, di riscaldamento, di ventilazione ecc.) purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare parti significative dell'organismo edilizio.
- rifacimento della armatura minuta del tetto senza modifica di forma e di quote (di imposta o di colmo).

Fanno parte delle operazioni ammesse come opere esterne di manutenzione ordinaria:

- pulitura, riparazione, sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e

colori, ossia, in generale, gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;

- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare materiali e partiture.;

- riparazione e sostituzione di manti di copertura dei tetti senza modificare materiali di posa;

- riparazione e sostituzione di grondaie e canna fumarie, senza modificare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti;

- riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modificare materiali e modalità di posa;

- tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modificarne materiali, posizione, forma, dimensione.

- impermeabilizzazione di tetti e terrazze senza alterazioni delle caratteristiche originarie.

E' ovvio che per tali interventi di manutenzione ordinaria esterna sarà necessaria l'attestazione di conformità negli ambiti disciplinati all'allegato /A)

b) Gli interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

Fanno parte delle operazioni ammesse come opere interne di manutenzione straordinaria:

- diversa distribuzione interna o riorganizzazione funzionale delle singole unità immobiliari, mediante modifica, apertura e chiusura di porte, mediante demolizione di tramezzi e loro ricostruzione anche spostata senza variazioni esterne.

- inserimento di elementi accessori (soppalchi, doppi pavimenti, controsoffitti, scale interne, ecc..) senza alterazione delle strutture esistenti.

- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;

- demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni e dei muri portanti con o senza modifiche di materiali;

- consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti di solai, volte e scale, anche

con materiali diversi, ma senza modifica di quota;

- rifacimento e installazione di impianti idro - sanitari compresa la realizzazione o integrazione dei locali per i servizi igienico - sanitari nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;

- rifacimento o installazione di impianti tecnologici, termici, di ascensore o montacarichi, di sollevamento idrico.

- abbattimento delle barriere architettoniche esistenti quando non comportano né aggiunta ai volumi esistenti né la deroga agli indici di fabbricabilità.

Fanno parte delle operazioni ammesse come opere esterne di manutenzione straordinaria:

- rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, con caratteristiche diverse da quelle esistenti;

- installazione di impianti solari e di frange di calore destinati alla produzione di acqua e di aria calda come estensione dell'impianto idro - sanitario già in opera;

- sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse dall'esistente e messa in opera di infissi doppi e di inferriate;

- rifacimento e sostituzione delle coperture con materiali diversi da quelli esistenti;

- modifica e realizzazione di recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne;

- inserimento di vespai e scannafossi;

- abbattimento delle barriere architettoniche esistenti quando non comportano né aggiunta ai volumi esistenti né la deroga agli indici di fabbricabilità;

- realizzazione di cordoli armati di altezza non superiore alla metà dello spessore del muro con esclusione degli edifici schedati per i quali risultino ammissibili le categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A.

c – d) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Fanno parte delle operazioni ammesse:

- interventi sulle strutture interne ed esterne, purché nel rispetto degli elementi architettonici e tecno-morfologici caratterizzanti;
- eliminazione di elementi o parti che alterino l'organismo edilizio nella sua integrità statica e architettonica;
- ricostruzione di parti di edificio crollate ricostruibili sulla base di precise documentazioni e testimonianze cartografiche, fotografiche, ecc. e attraverso tecniche rigorosamente filologiche.
- conservazione e ripristino di spazi liberi (corti, chiostri, orti, ecc.);
- installazione di impianti tecnologici riguardanti l'intero organismo edilizio: ascensori, montacarichi e simili, impianti idro - sanitari, elettrici e termici centralizzati senza alterazioni della consistenza fisica dell'edificio e modifiche delle superfici e volumi esistenti;
- il cambiamento della destinazione d'uso attuale è possibile soltanto in quei casi in cui la nuova attività proposta risulti compatibile, sotto il profilo architettonico, strutturale, igienico-sanitario, con le caratteristiche fisiche e strutturali degli ambienti architettonici restaurati nel rispetto dei limiti dimensionali di cui al presente articolo.

e) gli interventi di ristrutturazione sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si dividono in ristrutturazione edilizia di tipo A, B e C.

La ristrutturazione edilizia di tipo A consente:

- complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale dell'edificio esistente;
- demolizione con fedele ricostruzione degli edifici o di parte di essi realizzata in modo

identico quanto a sagome, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, rispetto a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

- demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

- il mutamento della destinazione d'uso compatibile con la normativa di zona;

- la creazione di nuove unità abitative mediante suddivisione di preesistenti abitazioni, a condizione che le nuove unità risultino avere una superficie utile non inferiore a mq 55, fatta eccezione per gli ambiti edificati di interesse storico-ambientale e per gli edifici classificati o contrassegnati A e B nelle tavole di PRG nei quali è fatto divieto realizzare appartamenti con tipologia monolocali.

- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

- rendere abitabile il sottotetto senza che si costituiscono nuove unità immobiliari.

La ristrutturazione di tipo B consente:

- gli interventi previsti nella ristrutturazione edilizia di tipo A)

- le addizioni anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare in modo completamente interrato i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, nonché per realizzare il rialzamento del sottotetto con un massimo di 40 cm al fine di raggiungere gli standard igienico-sanitari di abitabilità senza costituire nuove unità immobiliari.

La ristrutturazione edilizia di tipo C consente:

- gli interventi previsti nella ristrutturazione edilizia di tipo A), B)

- modifica di elementi strutturali orizzontali portanti fino allo svuotamento dell'edificio.

f) Gli interventi di ampliamento, che eccedano i limiti e le ipotesi previsti nella ristrutturazione di tipo A,B,C, consistono in aggiunte di volumi, in altezza o in aderenza, ad un organismo edilizio esistente tale anche da modificare i caratteri distributivi e tipologici.

Essi sono possibili in tutti gli ambiti edificati ed edificabili che contengono specifiche normative al riguardo e individuano specifici parametri quantitativi.

Art. 5 Interventi di nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione si attuano solo negli ambiti territoriali e nelle aree che li prevedono. A seconda dei casi e delle indicazioni specifiche contenute nelle presenti Norme le loro dimensioni quantitative sono valutate in volumi o superfici.

Art 6 Interventi di sistemazione del suolo

Gli interventi di sistemazione del suolo consistono nella trasformazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, movimenti di terra, pavimentazione. Esse comprendono la costruzione di infrastrutture, impianti e attrezzature pubbliche in superficie e in profondità.

- Nelle zone a vincolo paesaggistico le reti tecnologiche (elettriche, telefoniche, ecc..) dovranno essere interrato.

Nelle zone interessate dal passaggio di elettrodotti 380 KV è vietato qualsiasi tipo di nuova edificazione per una fascia di ml 150 dall'asse dell'elettrodotto; sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento di superficie e di volumetria.

Art. 7 Interventi di ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica consistono in un insieme sistematico di opere, volto a modificare e trasformare la tipologia degli spazi edificati e non, la suddivisione dei lotti, il tracciato stradale, il rapporto tra spazio pubblico e privato, e sono finalizzati a ridefinire il principio e la regola insediativa esistente.

Le nuove volumetrie così determinate, in assenza di specifiche indicazioni, dovranno nel totale corrispondere a quelle preesistenti. L'intervento di ristrutturazione urbanistica consente di modificare le tipologie edilizie esistenti.

CAPO 2° - LUOGHI, STRUMENTI E TEMPI DI INTERVENTO -

Art. 8 Luoghi di intervento e modalità prescrittive

Il territorio comunale è diviso in ambiti caratterizzati, ciascuno, da proprie connotazioni, da proprie esigenze organizzative e da proprie funzioni nella prospettiva urbanistica complessiva del Piano Strutturale.

La normativa contenente le prescrizioni per i singoli ambiti ed aree insediative è integrata da schede - progetto che riguardano i singoli punti nodali del territorio ed

esprimono criteri metodologie e prescrizioni di intervento ai fini della progettazione esecutiva.

Per gli ambiti edificati di interesse storico ambientale e per alcuni edifici e complessi ubicati in ambiti diversi da questi, le categorie di intervento ammesse sono individuabili direttamente nelle Tavv. 8 - 13 in scala 1:1.000 e dall'art. 39 delle presenti Norme combinato con le Tavv. 14a 14n in scala 1:10.000 allegate al Piano Strutturale.

Art. 9 Abrogato

Art. 10 Tempi di intervento

L'Amministrazione comunale ha la facoltà di attuare il Piano Regolatore Generale, per quanto riguarda i tempi, sulla base del Programma Integrato di Intervento di cui all'art. 29 della L.R. 5/95.

TITOLO 4° - LIMITAZIONI E CONDIZIONI DI INTERVENTO

DOVUTE A PERICOLOSITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Art. 11 Fattibilità geologica ai sensi delle D.C.R. 94/85 e D.G.R. 12/00

Si rinvia a specifico allegato di " Fattibilità Geologica" a firma del Dott. Geol. Franco Pioli.

TITOLO 5° - DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO (UTOE)

Art. 12 Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero

Gli ambiti di cui al presente articolo comprendono tutte quelle parti del tessuto edilizio

esistente che presentano elementi di notevole valore storico, architettonico e ambientale, sia per le caratteristiche intrinseche dell'edificio, sia perché formano, con altri elementi dello spazio urbano, un tessuto dotato di omogeneità che si distingue nettamente dalle espansioni più recenti.

L'obiettivo che la norma persegue è quello della valorizzazione del tessuto edilizio mediante la sostanziale conservazione degli edifici nella loro consistenza e configurazione (manutenzione); conservazione che non esclude prudenti e controllati interventi mirati all'eventuale ripristino delle caratteristiche originarie (restauro) o ad un miglioramento della funzionalità dell'organismo edilizio (risanamento conservativo).

Il patrimonio edilizio esistente all'interno di tali ambiti è stato schedato ai fini di rilevarne il grado qualitativo, lo stato di consistenza e di conservazione.

Per tutti gli edifici oggetto di tale schedatura sono state individuate nelle TAVV. 18-13 in scala 1:1.000 specificamente e puntualmente le categorie di intervento e la relativa disciplina. In questi casi le categorie di intervento prevalgono sulla norma generale. Sugli edifici non schedati sono autorizzati gli interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia A. Tali interventi sono ammessi sulla base di una esauriente documentazione che illustri tutte le caratteristiche architettoniche e strutturali del manufatto.

Ogni altro intervento richiede lo strumento preventivo del Piano di Recupero esteso agli spazi aperti, sia pubblici che privati, riferito sia al caso di edifici schedati sia quello di edifici non schedati, con variante contestuale allo strumento urbanistico. In ogni caso il P. di R. con variante contestuale non potrà dare luogo a declassificazione del valore degli edifici.

Gli immobili compresi negli ambiti di cui al presente articolo, hanno prevalentemente destinazione d'uso residenziale; sono ammesse anche destinazioni d'uso terziarie.

Sono ammesse attività commerciali e di piccolo artigianato non inquinante solo ai piani terreni.

Tale possibilità ha come condizione il mantenimento della configurazione architettonica degli spazi del piano terra destinati a cambiamento d'uso.

Gli interventi previsti in questo ambito sono normati da specifica disciplina (allegato A).

Art. 13 Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero, integrazione e riqualificazione

Si tratta di ambiti assimilabili a quelli dell'art. precedente ma normalmente di più recente edificazione.

Il loro valore è costituito dalla compattezza del tessuto urbano formatosi soprattutto lungo le strade principali. Hanno una struttura morfologica omogenea e concorrono fortemente all'immagine complessiva dell'identità urbana del luogo.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione ed integrazione modesta dei fabbricati solo a condizione di mantenere inalterati i caratteri architettonici fondamentali degli edifici (composizione degli esterni, geometria delle coperture, materiali costruttivi, tipo di finiture, etc.).

In tali ambiti sono autorizzati gli interventi diretti di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia A e B.

Gli interventi previsti in questo ambito sono normati da specifica disciplina (allegato A).

Art. 14 Ambiti edificati di recente espansione soggetti a mantenimento

Questi ambiti si identificano generalmente per una incompletezza della edificazione e della struttura urbanistica, soprattutto in termini di assenza e di attività diverse dalla residenziale e carenza di servizi e infrastrutture.

Si caratterizzano inoltre per una insufficiente qualità ambientale dovuta particolarmente alla carenza progettuale delle parti edilizie, inadeguatezza delle sistemazioni a terra, frammentazione dovuta alle caratteristiche tipologiche di insediamenti spesso basati su impianti urbanistici poco razionali.

La diversa connotazione dei vari ambiti ha reso necessaria una diversificazione dei parametri edilizio - urbanistici al fine di una loro maggiore integrazione con il contesto, da cui infatti tali parametri sono desunti.

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi descritti all'art. 4 lettere a) b) c) d) e). Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali che siano incompatibili con le caratteristiche dell'insediamento per ragioni di inquinamento acustico, igienico e ambientale. Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione nell'ambito delle lottizzazioni in vigore segue le norme definite in tali strumenti. Al di fuori di tali lottizzazioni, gli interventi di ampliamento e nuova edificazione sono ammessi, nel rispetto dei seguenti parametri solo su aree che non siano di pertinenza

di altri edifici:

R1		R2	
If	2, 00 mc/mq	If	2,5 mc/mq
H max (2 piani)	ml . 6, 50	H max (3 piani)	ml. 9
Distanza strade	ml. 5, 00	Distanza strade	ml. 5, 00
Distanza confini	ml. 5, 00	Distanza confini	ml. 5, 00
Distanza tra i fabbricati	ml. 10,00	Distanza tra i fabbricati	ml.10,00

- L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) indica i metri cubi che possono essere edificati su ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente alla costruzione.

Agli effetti della determinazione degli indici di fabbricabilità:

- il volume dei piani interrati e seminterrati dovrà essere scomputato in misura non superiore al 20% della volumetria complessiva;
- Il volume delle logge coperte è valutato per il 50% del volume vuoto per pieno;
- Il volume delle parti a pilotis sarà escluso dal calcolo del volume quando ne sia prevista la destinazione ad uso pubblico; sarà computato con la riduzione del 50% quando pur essendo private, siano destinate ad uso collettivo.

I volumi che eventualmente interrompessero la continuità dei pilotis (scale, elevatori, negozi ed altro) saranno compresi integralmente nel calcolo dei volumi generali.

In tutto il territorio comunale non si considerano ai fini della determinazione della distanza tra edifici, in quanto assimilabili ai muri di cinta di cui all'art. 886 C.C., i manufatti, comunque legittimati, di altezza inferiore a ml. 3,00 ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone.

In tutto il territorio comunale la distanza minima non trova applicazione nel caso di ampliamenti che non comportino riduzione della distanza preesistente, salvo che non si abbia almeno una parete finestrata.

Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime eventualmente prescritte dalle normative nazionali vigenti.

In casi particolari, in cui la compattezza del tessuto urbano consiglia di mantenere un

allineamento stradale prevalente, l'A.C. ha possibilità di derogare valutando caso per caso, dall'indicazione delle distanze minime dalle strade e dai confini di proprietà.

SASSOFORTINO

P.A. (a)

L'area oggetto del piano attuativo completa l'insediamento urbano lungo il tratto della provinciale.

L'edificazione dovrà garantire la continuità del tessuto esistente attraverso una regola insediativa basata sulla semplicità e linearità dei fronti e l'integrazione con le aree a verde retrostanti. All'interno dell'area dovranno essere ricavate adeguate superfici per i parcheggi e aree attrezzate secondo gli standard.

PARAMETRI EDILIZIO - URBANISTICI

Destinazione D'uso: residenza, attività commerciali e di servizio

Snp (Art. 15 N.T.A.)	mq	1100
N° massimo alloggi	n°	8
N° piani	n°	2
Altezza massima	ml	6.50
Distanza minima strade	ml	5.00 o allineamento con i fabbricati esistenti
Distanza dai confini	ml	5.00
Distanza dai fronti finestrati	ml	10.00

RIBOLLA

P.A. (b)

Si configura come un'area di riserva per l'ampliamento del nucleo residenziale di edilizia economica e popolare che va ad aggiungersi, completandolo, l'insediamento esistente.

E' parzialmente già servito da una buona rete di infrastrutture che dovranno essere integrate e completate.

PARAMETRI EDILIZIO - URBANISTICI

Destinazione D'uso: residenza,

Snp (Art. 15 N.T.A.)	mq	2000
----------------------	----	------

N° massimo alloggi	n°	14
N° piani	n°	2
Altezza massima	ml	6.50
Distanza minima strade	ml	10.00
Distanza dai confini	ml	5.00
Distanza dai fronti finestrati	ml	10.00

STICCIANO SCALO

P.A. (c)

Il nuovo piccolo insediamento va a completare il nucleo edificato già esistente nella zona di Ingegnere.

L'edificazione dovrà essere addensata nella parte attorno all'annesso esistente con l'obiettivo di conferire al nuovo insediamento l'aspetto di un contenuto borgo rurale.

Il modello insediativi dovrà essere quello dell'aggregato di edifici di grande semplicità e linearità architettonica. I paramenti e le finiture edilizie dovranno essere quelle dell'edilizia rurale tradizionale.

Le superfici esterne dovranno essere progettate mirando alla massima integrazione ambientale con il circostante contesto agricolo.

PARAMETRI EDILIZIO - URBANISTICI

Destinazione D'uso: residenza

Snp (Art. 15 N.T.A.)	mq	1800
N° massimo alloggi	n°	12
N° piani	n°	2
Altezza massima	ml	6.50
Distanza minima strade	ml	10.00
Distanza dai confini	ml	5.00
Distanza dai fronti finestrati	ml	10.00

Art. 15 Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale

Si tratta di zone totalmente inedificate, alle quali è assegnata, da un lato, la funzione di rispondere alla domanda prevista di nuova edificazione residenziale e, dall'altro lato, la

funzione di dare completezza e consistenza agli insediamenti esistenti. A quest'ultimo fine è particolarmente rivolta la progettazione richiesta.

E' possibile l'inserimento di attività di vicinato commerciali e di attività direzionali.

La scheda progetto, nei casi previsti, è preordinata allo stesso fine, fissa i criteri di insediamento, le regole morfologiche e gli schemi della viabilità e dei movimenti.

E' obbligatorio lo strumento preventivo del Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione). Il Piano attuativo deve essere elaborato con modalità di progettazione che dimostrino l'adeguato inserimento del nuovo insediamento nel contesto in cui viene a collocarsi, e che offrano esaurienti elementi di dettaglio al suo interno. In particolare la progettazione del Piano attuativo deve contenere:

- a) l'indicazione di tutti gli elementi di relazione tra l'area in questione e l'intorno;
- b) la definizione dei margini dell'area interessata nei confronti dell'esterno non edificato;
- c) la rappresentazione dell'assetto morfologico dell'insieme mediante plastici, assonometrie, prospettive, rendering, fotomontaggi, etc.;
- d) il dettaglio di tutte le sistemazioni a terra e in special modo degli spazi di uso collettivo e degli elementi edificati e di recinzione che prospettano su di essi;
- e) le indicazioni delle tipologie edilizie, oltre a tutte le indicazioni quantitative relative a volumetrie, superfici coperte, numero dei piani, altezze, distanze etc.;
- f) Il rispetto degli standard urbanistici di legge;
- g) le indicazioni di tutti i materiali delle finiture esterne e i tipi delle principali alberature, sistemazioni a verde, al fine di valutare il corretto inserimento ambientale del nuovo insediamento.

Negli ambiti di nuova edificazione residenziale per i quali sono state predisposte Schede progetto vanno considerate prescrittive le seguenti indicazioni:

- Schema della viabilità pedonale e meccanizzata;
- Regole insediative dei fabbricati;
- Dimensione dei campi di edificazione, altezza massima dei fabbricati, distanza dalle strade e dai confini, distanze tra i fabbricati;
- Superfici nette di pavimento individuate nelle singole schede. La superficie netta di pavimento (S_{np}) misura in mq. la somma di tutte le superfici pavimentate che fanno parte dell'edificio, comprese quelle dei garage, delle cantine, dei cavedi, dei balconi, delle logge, dei seminterrati, degli interrati. Sono esclusi i sottotetti non abitabili, i muri

perimetrali, i vani scala condominiali. Non sono ammesse scale esterne.

Art. 16 Ambiti di nuova edificazione per attività integrate residenziali e terziarie.

Si tratta di aree ubicate in punti strategici della struttura urbana destinate alla realizzazione di complessi edificati che si distinguono per l'integrazione di funzioni ed attività diverse e che dovranno costituire un punto di particolare rilevanza qualitativa nel contesto urbano esistente. Dovranno essere oggetto di una progettazione particolarmente attenta e in grado di costituire un momento di riqualificazione e valorizzazione dell'intera compagine urbana.

E' obbligatorio lo strumento del piano attuativo che dovrà seguire tutte le indicazioni e prescrizioni descritte nel precedente art. 15

Gli obiettivi dell'intervento, gli indici quantitativi e le regole di progettazione sono contenuti nelle relative Schede - progetto.

Sino all'approvazione del Piano Attuativo di cui sopra, saranno consentiti gli interventi di cui alle lettere a,b,c,d,e/A per i fabbricati esistenti. E' inoltre consentita la realizzazione in ampliamento di alloggi aventi snp massima di mq 120, inalienabile separatamente dal laboratorio da destinare a residenza del proprietario o del custode, comunque rimanendo all'interno dei parametri generali dell'area fissati nella scheda progetto n° 11.

Art. 17 Ambiti da sottoporre a piano di recupero

Si riferisce a parti del territorio in cui le attività edificatorie sono finalizzate al recupero e alla valorizzazione dei tessuti urbani ed edilizi esistenti.

La perimetrazione dell'area non corrisponde necessariamente a quella del singolo Piano di Recupero.

I piani di recupero sono lo strumento urbanistico finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso il superamento delle condizioni di insufficienza e degrado riscontrate nelle zone specificamente riconosciute.

L'amministrazione comunale ha facoltà di individuare zone sulle quali intervenire tramite Piani di Recupero.

Essi vengono predisposti con l'obiettivo di conseguire:

- la valorizzazione degli assetti sociali e produttivi esistente;
- le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili, tese al riequilibrio delle

funzioni sul territorio;

- il soddisfacimento delle esigenze residenziali e il recupero delle attività produttive compatibili;

- la dotazione dei servizi pubblici e collettivi e degli standard di legge;

- la tutela e la valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi, ambientali e di testimonianza storica degli edifici, nonché delle aree di particolare valore paesistico.

Il Piano di recupero prevede la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nelle zone di recupero.

Esso deve indicare:

- gli assetti di massima degli edifici;

- gli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature o impianti di interesse pubblico;

- gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;

- gli edifici, o le parti di essi, eventualmente destinati alla demolizione;

- le unità minime di intervento;

- i tipi edilizi e le eventuali tecnologie;

- le modalità e i tempi di attuazione, le finalità degli interventi e le eventuali convenzioni tipo;

- gli interventi alla cui attuazione sono tenuti i proprietari e quelli ai quali deve provvedere il Comune;

- le modalità sostitutive da parte del Comune nel caso di inadempienza dei privati tenuti all'attuazione degli interventi.

In assenza di piani di recupero sono ammessi interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia A, sulla base di una esauriente documentazione che illustri tutte le caratteristiche architettoniche e strutturali del manufatto.

Il R.U. individua i seguenti ambiti da sottoporre a piano di recupero evidenziati nelle TAW 1-7 in scala 1:2.000 e fornisce le seguenti prescrizioni:

UTOE PIL - Piloni

P.d.R. a)

E' finalizzato al riordino dell'assetto complessivo di questa parte dell'insediamento, particolarmente disarticolato e segnato da insufficienze urbanistiche soprattutto relative alla circolazione e alla sosta delle autovetture.

E' necessaria la predisposizione di uno studio unitario dell'area che verifichi consistenza volumetrica e valutazione qualitativa degli edifici esistenti, parimenti alla individuazione di tutte le presenze di degrado da eliminare al fine di ricostruire una più efficiente maglia viaria e un più compatto tessuto edilizio.

La possibilità di nuova edificazione è condizionata dal mantenimento del volume complessivo degli edifici, tramite l'accorpamento e trasferimento del volume dei fabbricati da demolire.

La scheda progetto n° 2 dell'allegato B contiene le linee schematiche da seguire nella progettazione del nuovo assetto dell'area.

L'edificio contrassegnato dalla sigla a1) può essere recuperato a destinazioni d'uso compatibili con la conservazione della struttura di facciata e delle principali caratteristiche strutturali e architettoniche del manufatto.

UTOE RIG - Roccatederighi

P.d.R. b)

Il complesso dell'ex seminario può essere recuperato ad attività turistico ricettive conservando, per l'edificio più antico, tutte le caratteristiche architettoniche leggibili e rilevabili, estese anche al disegno degli elementi di arredo dell'area destinata a parco.

Si prescrive di mantenere, per l'edificio principale, l'integrità della struttura edilizia del fabbricato (muri portanti, dimensione e posizione delle aperture, geometria delle coperture, posizione degli orizzontamenti e del gruppo scale principale).

E' consentito la modifica delle tramezzature interne, l'integrazione dei servizi igienici, l'adeguamento degli impianti meccanici e tecnologici.

All'interno dell'area dovranno essere ricavate aree a parcheggio in ragione di mq 1/10 mc, secondo un disegno delle superfici e una scelta delle essenze arboree finalizzati alla migliore integrazione paesistico – ambientale con il contesto esistente.

UTOE SAS - Sassofortino

P.d.R. c)

In questo caso la previsione mira a consentire una riconfigurazione di un edificio di impatto particolarmente negativo nel rapporto visivo e paesistico con il centro antico. Se ne prevede un maggiore sviluppo planimetrico che dovrà essere compensato da una riduzione di altezza tale da non superare i due piani e un'altezza massima di ml. 6,5.

Con l'operazione di demolizione e ricostruzione dell'edificio potrà essere aumentata l'attuale superficie utile di mq 120.

La eventuale ricostruzione del fabbricato dovrà obbedire ad una migliore integrazione, di forme e materiali, con il contesto costruito e naturale dell'intorno. Dovrà altresì essere sviluppata una adeguata progettazione degli spazi aperti residui con indicazione dei materiali, aree a verde, elementi di recinzione, etc.

P.d.R. d)

Si tratta del complesso edilizio dell'ex Orfanotrofio attualmente inutilizzato.

La previsione mira a consentire il recupero con finalità abitative e/o turistico – ricettive, purchè nel rispetto dei caratteri architettonici complessivi della struttura.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla sistemazione degli spazi esterni, soprattutto in rapporto al contesto paesaggistico circostante ed alle previsioni urbanistiche della nuova zona di espansione.

All'interno dell'area dovranno essere ricavate aree a parcheggio in ragione di mq 1/10 mc.

UTOE ROC - Roccastrada

P.d.R. e)

Il recupero di edifici della ex Colonia estiva si trova all'interno dell'area a rischio di frana del Chiusone. In questa zona gli interventi edilizi sono regolati da una normativa che limita rigorosamente le attività di trasformazione sugli edifici.

Si prevede il recupero del complesso ad attività turistico – ricettive, con la riutilizzazione di tutti i volumi esistenti, senza alcun ampliamento.

Il P.d.R. dovrà precisare la sistemazione delle aree esterne in modo da trovare spazio per la dotazione di parcheggi in ragione di mq 1/10 mc di edificato, attraverso una progettazione ambientale che mantenga integro il rapporto con le altre aree pubbliche del contesto. Eventuali attrezzature per il tempo libero e le attività complementari non

edificate, dovranno essere parte di un complessivo progetto dell'intera area.

UTOE MAS - Montemassi

P.d.R. f)

Individua un'area ai piedi del centro antico di Montemassi destinata a divenire il punto di approdo per i visitatori e turisti.

E' direttamente legata alla prospiciente area destinata a parcheggio che dovrà essere progettata contestualmente, in funzione di questo futuro ruolo urbanistico.

Il recupero dell'edificio è finalizzato all'insediamento di attività legate alla ricettività, commercio, servizi turistici.

E' consentito un ampliamento volumetrico pari al 30% della volumetria esistente, da prevedere in continuità con l'edificio, senza aumento di altezza e con eventuale avanzamento dei corpi nella direzione del parcheggio a valle.

All'interno dell'area deve essere prevista una struttura di risalita pedonale che colleghi le due quote stradali e favorisca l'accesso verso il centro antico.

E' consentito ricavare aree a parcheggio coperto sfruttando il dislivello di quota tra il parcheggio a raso e la base di imposta del fabbricato.

P.d.R. g)

L'edificio dell'ex Lavatoio Pubblico individua un'area di particolare degrado all'interno dell'ambito storico ambientale. Il suo recupero è determinante per un innalzamento complessivo della qualità complessiva del centro abitato.

Se ne prevede una destinazione futura ad uso commerciale, turistico – ricettivo, culturale, etc.

L'ammissibilità del riuso è condizionata dal rispetto delle caratteristiche architettoniche e spaziali dell'edificio e del suo importante rapporto con l'area esterna delimitata dal muro di recinzione esistente, che dovrà essere oggetto di un contestuale progetto unitario di sistemazione.

UTOE RIB - Ribolla

P.d.R. h1) - h2) - h3) - h4)

Si tratta di un insediamento connotato da tipologie edilizie legate strettamente all'attività mineraria. Il Piano Strutturale ha chiaramente espresso la volontà di mantenere, anche fisicamente, la memoria di questo periodo storico di Ribolla,

conservando le tracce di alcuni di questi insediamenti.

In questo caso il riconoscimento della zona da sottoporre a Piani di Recupero muove dall'obiettivo di salvaguardare tale memoria e allo stesso tempo migliorare le condizioni generali della struttura urbana (razionalizzazione della rete stradale, integrazione delle aree per la sosta e per il verde, adeguamento delle urbanizzazioni) e dei singoli edifici. Gli interventi sugli edifici dovranno essere finalizzati al miglioramento delle condizioni di abitabilità anche con piccoli ampliamenti di superficie e volume da localizzare sul retro dei fabbricati in modo da non alterare significativamente la tipologia, usando tecnologie e materiali che favoriscano la percezione dell'aggiunta rispetto all'impianto originario.

Tale possibilità di ampliamento una tantum è pari a mq 14 di superficie utile per ogni unità abitativa.

Sarà compito del Piano di Recupero, inserire tali ampliamenti all'interno di un disegno unitario che dimostri la compatibilità degli interventi con gli obiettivi di fondo del Piano.

P.d.R. i1) - i2)

“ Reparto “ e “ Laschi “ sono insediamenti di modesta qualità ma di alto valore evocativo, in considerazione della loro particolare origine legata alla attività mineraria di Ribolla.

Il recupero degli edifici dovrà essere legato ad un attento riassetto delle aree circostanti e ad una adeguata integrazione delle aree a parcheggio.

Tale riorganizzazione dovrà riguardare anche il corpo separato dei box e dei ripostigli esterni alle residenze, per i quali si consente un ampliamento planimetrico del 20% con il mantenimento delle attuali altezze.

Subsistema ambientale C3 - La Pescaia

P.d.R. I)

L'insediamento storico delle Pescaia è costituito da una villa padronale e da edifici un tempo destinati all'agricoltura, come residenze e annessi di vario tipo. E' notevole il valore paesistico ambientale dell'area ed è chiaro l'obiettivo di tutela espresso su di essa dal Piano Strutturale.

Il P.d.R., che dovrà essere esteso all'intero insediamento, consente il riuso dei fabbricati rurali dismessi a fini residenziali e ricettivo – turistici, con la possibilità di realizzare impianti e strutture complementari per il tempo libero, che siano fortemente

integrate alla identità del luogo (maneggio con scuderie, vasca d'acqua per il tempo libero, progettata come struttura agricola o elemento di arredo dell'area a parco, etc.). Tali attività sono realizzabili soltanto mediante operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, previa dimostrazione di compatibilità tra strutture edilizie e nuova utilizzazione attraverso idonea ed esauriente documentazione che permetta di valutare gli effetti ed il mantenimento dell'integrità sostanziale dei manufatti esistenti.

P.d.R. m)

Attualmente l'edificio industriale non è più utilizzato e la sua riconversione ad altra destinazione consente di superare un'anomalia all'interno dell'insediamento urbano. La nuova destinazione ad attività miste residenziali, commerciali, direzionali, può innalzare il livello qualitativo di questo punto dell'insediamento urbano. si prescrive che l'azione di riconversione edilizia e funzionale sia accompagnata da un ripristino della viabilità attualmente ridotta a semplice piazzale ed interrotta nella sua continuità con la viabilità principale. Contestualmente all'operazione di riconversione si dovrà tener conto della realizzazione del percorso pedonale previsto nel regolamento urbanistico.

UTOE RIG – Roccatederighi

P.d.R.n)

In considerazione della forte incidenza negativa che tale immobile provoca su una parte dell'insediamento di Roccatederighi, segnatamente per chi proviene da Montemassi lungo la strada di Meleta, dovrà essere predisposto un progetto unitario di ricomposizione dei corpi e della facciata dell'edificio orientati verso valle. Tale progetto dovrà interessare anche il corpo in ampliamento sostenuto dalla struttura intelaiata in cemento armato. Sarà possibile tamponare tale strutture riutilizzandone i volumi.

I materiali per la nuova facciata dovranno essere in continuità con le altre parti esterne dell'edificio e la composizione delle aperture dovrà inserirsi nel ritmo delle aperture edilizie limitrofe.

Art. 18 Aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica finalizzata a riconversione funzionale e morfologica

Si riferisce ad aree nella generalità dei casi occupate da edifici destinati ad attività industriali, artigianali e commerciali divenute incompatibili con gli insediamenti residenziali.

La riconversione funzionale e morfologica di tali aree implica la sostituzione delle attività esistenti e la trasformazione dello spazio fisico sia attraverso la radicale sostituzione dei manufatti attuali, sia attraverso il riuso, anche parziale.

Sugli edifici esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia A.

Ogni intervento diverso da quelli di cui al comma precedente richiede un piano attuativo, al quale le aree di cui al presente articolo sono assoggettate. Negli interventi di ricostruzione il piano attuativo si attiene ai seguenti criteri e prescrizioni:

tiene conto, in ogni caso, delle relazioni urbanistiche significative anche esterne al perimetro della zona di intervento quali risultanti da apposite analisi.

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo residenziale, commerciale, ricettivo, direzionale con una particolare cura nella sistemazione degli spazi esterni e della circolazione e sosta delle autovetture. Ovunque l'intervento lo consenta, va perseguito l'obiettivo della migliore integrazione tra le attività e funzioni diverse.

Tale piano attuativo dovrà seguire tutte le indicazioni e prescrizioni descritte al precedente art. 15 alle lettere a), b), c), d), e), f).

In tali aree si applicano i seguenti parametri edilizio – urbanistici:

- Vol. max. Volumetria degli edifici esistenti;
- H. max ml. 10,00;
- distanza tra gli edifici ml. 10,00;
- distanza dalle strade ml. 10,00;
- distanza dai confini ml. 5,00.

Art. 19 Servizi e attrezzature pubbliche

A questi interventi è affidato principalmente il compito della riqualificazione e salvaguardia del territorio.

Per le nuove edificazioni, gli elaborati di progetto dovranno mirare ad illustrare le regole morfologiche assunte per la progettazione e le modalità del rapporto con i tipi del contesto esistente. Per il recupero degli edifici esistenti la progettazione deve prevedere l'esatto rilievo e la sufficiente documentazione fotografica del manufatto.

Ogni progetto dovrà essere formulato tenendo conto del sistema di relazioni funzionali, spaziali e ambientali in cui l'opera si colloca, fornendo elaborati grafici in scala adeguata, oltre ad un apparato conoscitivo e documentario che ne ponga in evidenza

le implicazioni e conseguenze sull'ambiente.

In questo caso il progetto deve riguardare l'intera area oggetto dell'intervento, e deve comprendere in dettaglio tutte le sistemazioni esterne, con particolare cura per i margini, le alberature, le recinzioni, le aree per i movimenti e la sosta.

Art. 20 Servizi ed attrezzature di interesse pubblico

Nelle aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse pubblico sono consentiti edifici e manufatti che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano, sono destinati a finalità di carattere generale sotto l'aspetto culturale, socio - sanitario, religioso e ricreativo.

In queste aree gli interventi sono subordinati all'approvazione di un progetto complessivo esteso a tutta l'area indicata da R.U.

Gli ampliamenti di edifici esistenti dovranno mantenere l'altezza precedente. Le nuove costruzioni non dovranno superare l'altezza massima di ml. 6,50.

Sono esclusi da tale limitazione gli edifici destinati al culto.

I nuovi edifici e gli ampliamenti di edifici esistenti devono rispettare distanze minime dalle strade e dai confini di ml. 5,00 e comunque mantenendo l'allineamento con gli altri edifici.

Quando l'edificio o il manufatto, per le sue caratteristiche tipologiche e morfologiche, non esprima una unica funzione, ma si presti anche a destinazioni ed utilizzazioni diverse da quella di pubblico interesse, la concessione edilizia è subordinata ad apposita convenzione da trasciversi, che garantisca la destinazione conforme al pubblico interesse.

E' prescritto inoltre l'obbligo di reperire spazi per il verde ed i parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68.

Art. 21 Aree produttive da sottoporre ad attività di mantenimento, integrazione e riqualificazione ambientale

Rappresentano una realtà consolidata viene confermata come scelta urbanistica, ma a condizione che se ne assicuri la necessaria dotazione infrastrutturale.

Sono consentiti interventi di nuova edificazione e di ampliamento dei fabbricati esistenti. I progetti di ampliamento o di nuova edificazione dovranno prevedere anche le opere di riassetto e di riqualificazione dell'area di pertinenza ai fabbricati quali

recinzione, alberature, pavimentazioni, parcheggi di pertinenza e simili. Alle domande finalizzate al conseguimento del titolo abilitativo dovrà essere allegato un atto d'obbligo contenente l'impegno del concessionario di realizzare dette opere contestualmente agli interventi di nuova edificazione e di ampliamento. Il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato alla presentazione di idonee garanzie per l'esecuzione delle obbligazioni secondo le norme del regolamento comunale di settore. Prima della fine dei lavori dovrà essere prodotto il certificato di regolare esecuzione delle opere all'Amministrazione Comunale.

Sono ammesse destinazioni d'uso comunque produttive anche se non strettamente artigianali e industriali. Sono ammesse destinazioni commerciali.

Su questa area si applicano per le nuove costruzioni e per gli altri interventi che comportino variazioni di volumi, i seguenti parametri edilizio – urbanistici:

- rapporto di copertura 50%;
- altezza massima ml. 10,00;
- distanza dai confini ml. 5,00
- distanza dalla viabilità principale ml. 10,00.
- distanza dalla viabilità interna ml. 5.00

E' consentita la realizzazione di un alloggio avente una superficie (S.n.p.) massima di mq. 120, inalienabile separatamente dal laboratorio, da destinare a residenze per il proprietario o per il custode, comunque rimanendo all'interno dei parametri generali dell'area.

Art. 22 Aree produttive di nuova edificazione

E' ammesso l'insediamento di attività produttive anche se non strettamente artigianali e industriali, purché compatibili con gli obiettivi di riqualificazione dell'ambiente complessivo e non inquinanti.

Sono ammesse destinazioni commerciali nella misura del 20 % della superficie coperta ammessa.

In questa area per tutti gli interventi di nuova edificazione o che comportino comunque variazioni di volume, valgono i parametri edificatori riportati al precedente art. 21.

La previsione di piano si attua mediante Piano Attuativo che dovrà seguire tutte le indicazioni e prescrizioni descritte nel precedente articolo 15 alle lettere a), b), c), d), e), f).

E' consentita la realizzazione di un alloggio con le caratteristiche e le prescrizioni contenute nell'art. 21 delle presenti norme.

Art. 23 Aree a verde pubblico o di uso pubblico attrezzate

Aree a verde attrezzato: comprendono giardini e parchi pubblici, spazi per il giuoco ed il passeggio.

L'attrezzatura di queste aree dovrà avvenire attraverso progetti estesi all'intera area che definiranno in modo dettagliato posizione e qualità delle essenze arboree, gli elementi di arredo, le pavimentazioni, gli apparecchi di illuminazione, le eventuali recinzioni etc.

Art.24 Aree destinate ad attrezzature sportive

In queste aree la realizzazione degli impianti è subordinata all'approvazione di un progetto complessivo esteso a tutta l'area indicata dal R.U.

Tale progetto dovrà rispondere ai criteri della massima documentazione, sia delle soluzioni progettuali presentate, sia dei rapporti che vengono a crearsi tra i nuovi insediamenti sportivi e le aree già urbanizzate circostanti.

Dovranno essere perciò prodotti elaborati grafici e modelli completi ed esaurienti con la descrizione nel dettaglio di tutte le sistemazioni esterne con particolare cura per i margini delle aree, le alberature, le recinzioni, le aree per i movimenti e la sosta.

Art.25 Parco minerario di Ribolla

Individua l'area storicamente occupata dagli impianti minerari, in seguito smantellati, e sottoposta successivamente a bonifica.

Attualmente la zona è priva di una precisa connotazione territoriale e appare ambientalmente degradata.

Dovrà essere predisposto un piano particolareggiato attuativo di iniziativa pubblica e privata al quale sarà subordinata ogni azione di trasformazione.

La progettazione dovrà essere basata su una attenta rilevazione della situazione di fatto e della esistenza degli elementi residui di quella attività mineraria di cui si intende valorizzare la memoria.

Dovranno essere evidenziate e valorizzate tutte le relazioni urbanistiche che potranno essere sviluppate tra la zona e la struttura urbana di Ribolla in modo da facilitare gli accessi e la percorribilità dell'area dai punti più significativi del centro e dalla viabilità

principale.

Il progetto dovrà definire un nuovo assetto paesaggistico dell'area, prevedendo un nuovo disegno delle aree a verde, un nuovo reticolo di percorsi meccanizzati e pedonali, aree di sosta per le autovetture e autobus, la realizzazione di servizi ed aree di sosta per i visitatori, la realizzazione di un piccolo spazio di ristoro, di un centro di accoglienza, orientamento, documentazione ed esposizione finalizzato alla conoscenza e all'informazione delle vicende storiche delle miniere e del sistema minerario della Maremma e delle colline metallifere.

In considerazione della estrema importanza della zona nella generale riqualificazione del territorio e del centro di Ribolla la soluzione urbanistica e paesaggistica dovrà corrispondere ad un alto livello qualitativo e rispondere al tema con la migliore soluzione progettuale.

Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere mantenuti entro l'altezza massima di ml. 4,5.

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi descritti all'art. 4, lettere a), b), c), d), e) limitatamente alla lettera A.

Art. 26 Parco archeologico del Castello di Montemassi

E' un'area di grande importanza storica e di rilevante valore dal punto di vista dei Beni storici ambientali.

Il parco delimita l'area più strettamente legata alla presenza del Castello e agli scavi archeologici in atto da diversi anni.

Esiste un progetto di sistemazione e valorizzazione dell'area perfettamente coerente con le indicazioni del Piano Strutturale, che viene interamente recepito dal Regolamento Urbanistico.

In questo quadro il Piano prevede la demolizione di un piccolo edificio attualmente destinato a garage, ubicato all'inizio del percorso di accesso all'area archeologica ed il suo spostamento, con dimensioni non superiori alle attuali, nell'area contigua contrassegnata dalla sigla R0.

L'area è destinata ad attività turistico – culturali e legate al tempo libero.

Art. 27 Aree a verde privato

Si tratta di aree inedificate di pertinenza diretta di edifici esistenti o da edificare e

costituiscono il necessario complemento del costruito.

Devono essere oggetto di una progettazione specifica che indichi nel dettaglio il trattamento delle superfici a terra, l'insediamento delle essenze arboree, gli elementi di recinzione e chiusura, gli elementi di illuminazione, etc.

Le uniche strutture ammesse devono essere strettamente collegate alla destinazione a giardino e finalizzate ad attività di tempo libero e ricreazione ed avere carattere di temporaneità.

Art. 28 Aree di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia

Trattasi di aree e zone aventi particolare importanza ai fini dell'equilibrio ambientale dell'intero territorio. In queste aree il valore dell'ambiente rappresenta l'elemento più significativo.

Pertanto, la salvaguardia del suolo diviene il fine prioritario anche in senso urbanistico, in quanto elemento di stabilità e di garanzia della qualità ambientale, anche nelle zone abitate.

Nelle aree di cui al presente articolo è vietata qualsiasi nuova costruzione anche precaria. Sono consentiti, sugli edifici esistenti, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) limitatamente alla lettera A, dell'art. 4 delle presenti norme.

Sono altresì consentiti tutti quegli interventi che abbiano ad oggetto le sistemazioni del suolo e dei relativi manufatti e che siano intesi a migliorare la qualità dell'ambiente. Tali interventi devono essere parte di progetti specifici da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

All'interno di queste aree è ammessa la realizzazione di aree di sosta ad integrazione e in ampliamento di parcheggi già esistenti o previsti nel presente Piano.

Sono anche consentiti limitati interventi di variante della viabilità esistente che siano giustificati da comprovate e documentate esigenze funzionali e strutturali e che, in ogni caso, non comportino alterazione all'ambiente e alle caratteristiche morfologiche generali del tracciato preesistente.

Per tutti questi interventi occorre presentare una adeguata documentazione che illustri le motivazioni e le giustificazioni degli interventi stessi, produca esauriente informazione e descrizione dei luoghi, specifici nei dettagli tutte le caratteristiche dei manufatti, comprese le sistemazioni a terra, le recinzioni, l'individuazione di alberature e i tipi di vegetazione da piantumare o conservare.

Art. 29 Aree di interesse storico - ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia

Il valore di tali aree è simile a quello illustrato nel precedente art. 28 . Si differenzia da quello per la sua funzione di integrazione paesistica dei centri urbani più antichi, caratterizzandosi per un più complesso rapporto del territorio naturale con il contesto storico – urbano.

In queste aree è vietata qualsiasi nuova costruzione anche precaria. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) limitatamente alla lettera A dell'art. 4 delle presenti Norme.

Sono consentiti limitati interventi di sistemazione del suolo relativi ad eventuali percorsi pedonali e piccole aree di sosta. Tali interventi devono comunque essere parte di progetti specifici e di insieme, promossi e sottoposti all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Art. 30 Aree di interesse agricolo ambientale

Sono aree agricole a tutti gli effetti anche se comprese all'interno dei limiti delle UTOE. Si applicano le norme relative alle zone agricole riferite alla classificazione (prevalente o esclusiva funzione agricola) presente nelle aree circostanti.

E' esclusa ogni forma di edificazione, con esclusione delle aziende agricole insediate che potranno predisporre i P.M.A.A. secondo quanto previsto dal successivo art. 37.

Art. 31 Strade, parcheggi e stazioni di servizio

Le aree destinate a parcheggio sono individuate nelle cartografie del Regolamento Urbanistico con apposito simbolo.

La forma delle aree è indicativa ed è rinviata nel dettaglio alla progettazione esecutiva. L'entità delle superfici deve invece corrispondere a quella misurabile sugli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico.

E' consentito realizzare ricoveri per autovetture a box solo in strutture interrato o seminterrate.

La realizzazione di aree destinate a parcheggio deve avvenire sulla base di una specifica progettazione che precisi nel dettaglio i materiali, gli elementi di arredo, le alberature e la vegetazione, le recinzioni, l'illuminazione, etc.

Particolare attenzione dovrà essere riposta nella progettazione di parcheggi all'interno

dei contesti urbani di più antica formazione. In questi casi la progettazione dovrà contenere elementi di dettaglio che diano conto di ogni movimenti di terra, ove previsto, della realizzazione di eventuali muri a retta con specificazione delle dimensioni e trattamento delle superfici, materiali costruttivi da utilizzare, collocazione delle essenze arboree e degli apparecchi di illuminazione, con elaborati grafici che illustrino adeguatamente l'inserimento di tali opere nel contesto urbano più ampio.

In sede di progettazione esecutiva, l'ampiezza e il tracciato delle strade di nuova realizzazione deve corrispondere di norma a quelli individuati nella cartografia del Regolamento Urbanistico, e possono discostarsene solo per comprovate necessità di adeguamento alla reale situazione del terreno e dei luoghi, di tecnica costruttiva e di sicurezza stradale. La progettazione delle nuove strade e dei nuovi parcheggi deve integrare gli aspetti tecnici specialistici con accurate verifiche di compatibilità ambientale; gli elaborati di progetto devono quindi contenere indicazioni di dettaglio di tutti gli elementi idonei a dimostrare tale integrazione (scarpate, muri di sostegno, tipi di pavimentazione, alberature, segnaletica, illuminazione pubblica).

L'Amministrazione Comunale si farà promotrice di uno studio analitico di individuazione dei tracciati delle strade vicinali attraverso il confronto delle cartografie attuali del territorio e quelle storiche, in modo da poter redigere un dettagliato elenco delle strade vicinali, unitamente ad un regolamento che ne garantisca la conservazione al fine di mantenere attiva la necessaria percorribilità del territorio.

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata qualsiasi nuova edificazione, nonché la installazione, anche precaria, di baracche, tettoie e simili, e il deposito stabile di materiali; deve essere assicurato il mantenimento o il ripristino dell'equilibrio naturale, conservando o integrando le alberature esistenti ai margini. In queste aree sono prescritti la conservazione ed il potenziamento della vegetazione esistente. L'impianto di nuova vegetazione è attuato tramite progetti complessivi tendenti al mantenimento della fisionomia tradizionale della vegetazione con l'esclusione, pertanto, di piante esotiche o improprie.

Per gli edifici esistenti all'interno di tali fasce sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) limitatamente alla lettera A dell'art. 4 delle presenti Norme.

In caso di ampliamento i corpi edilizi in aggiunta dovranno essere collocati in direzione opposta a quella della strada.

Le stazioni di servizio dovranno essere collocate all'interno delle specifiche aree

individuare negli elaborati del Regolamento Urbanistico nel rispetto della Legge 285/92 (nuovo codice della strada) e D.P.R. 495/92.

Art. 31 bis – Area a rischio di frana del Chiusone

All'interno di questa zona gli edifici esistenti sono regolati dalla seguente normativa:

- sono consentiti interventi di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, previo parere favorevole del competente Comitato Tecnico di Bacino in merito alla compatibilità degli stessi rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area e all'organizzazione degli interventi di messa in sicurezza.
- le concessioni edilizie, le denunce di inizio attività edilizia le approvazioni di opere pubbliche possono essere relative esclusivamente ai seguenti interventi di carattere edilizio, infrastrutturale o di trasformazione morfologica:
 - a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo
 - b) gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superfici e volumi, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico.
 - c) Gli interventi di adeguamento o ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche, della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso,
 - d) I nuovi interventi relativi a infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali purché siano realizzati gli interventi necessari alla bonifica e alla sistemazione del movimento franoso, previo parere favorevole del competente Comitato Tecnico di Bacino.

TITOLO 6° DISCIPLINA DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

Art. 32 - Interventi di trasformazione nel territorio extraurbano

I seguenti interventi di trasformazione si riferiscono ad aree disperse nel territorio extraurbano che, per vari motivi, hanno consolidato una funzione diversa da quella agricola, costituendo una realtà di fatto. La loro ubicazione è rilevabile nell'allegato C delle presenti Norme a cui il seguente elenco puntualmente rinvia, con l'indicazione del Subsistema ambientale a cui si riferisce:

a) Subsistema ambientale A1

Tav. E1 allegato C

“Fabbriche di Piloni”

In coerenza con le prescrizioni contenute nelle NTA del Piano Strutturale l'intervento di trasformazione delle “ex fabbriche di Piloni” prevede un'azione equilibrata di coltivazione e ripristino ambientale, e intervento di nuova edificazione a destinazione turistico - ricettiva, e attrezzature sportive e per il tempo libero.

L'area estrattiva dovrà essere suddivisa, con un progetto unitario, in lotti e fasi di intervento.

Per ogni singolo lotto dovrà essere presentato un piano di coltivazione che comprenda lo schema delle eventuali infrastrutture e dei percorsi stradali, la documentazione relativa alle attrezzature e alle macchine utilizzate, una esauriente documentazione fotografica dall'interno e da vari e significativi punti di ripresa esterni.

Dopo il primo lotto, i progetti di coltivazione degli altri dovranno essere corredati di una documentazione fotografica che comprovi l'avvenuto ripristino del lotto precedente.

Le aree, una volta cessata l'attività, dovranno essere liberate dagli impianti, dalle strade di cantiere e dalle relative opere murarie e ricondotte allo stato boscato mediante la ricostruzione del suolo con piante pioniere e successivamente rimboschite con essenze forestali tipiche della stazione fitoclimatica, sotto il controllo del servizio forestale.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi indicati nell'art. 4 lett. a),b),c),d),e).

L'intervento di nuova edificazione comprende un'area destinata alla realizzazione di edifici per attività turistiche – ricettive e un'area destinata ad attività sportive e per il

tempo libero.

E' obbligatoria la redazione di un piano di attuazione che tenga conto dei seguenti parametri edilizi e urbanistici:

- superficie utile di nuova costruzione mq. 4.800;
- numero dei piani 3*;
- altezza massima ml. 9.50*;

* Fatte salve le parti in ampliamento che comunque non potranno superare l'altezza dell'edificio esistente.

Le modalità di progettazione dovranno essere riferite al precedente art. 15 delle presenti Norme.

Per le aree sportive e attività per il tempo libero si rinvia all'art. 41 delle presenti Norme, con la possibilità di realizzare, in questo caso, una piccola struttura (max. mq. 80 di superficie utile) destinata a spogliatoi e servizi.

Per le aree a parcheggio si rinvia all'art. 31 delle presenti Norme.

b) Subsistema ambientale B1

Tav. E2 allegato C

“Località Guasconi”

Subsistema ambientale B2c

Tav. E4 allegato C

“Casetta Rossi”

Subsistema ambientale B5

Tav. E5 allegato C

“Piano del Quadrone”

Subsistema ambientale B6

Tav. E7 allegato C

“Casa Melani”

Subsistema ambientale C1

Tav. E9 allegato C

“La Palazzina”

Subsistema ambientale C1

Tav. E10 allegato C

“Località Olmini”

Subsistema ambientale C1

Tav. E11 allegato C

“Porcareccia di Lattaia”

Si tratta di piccoli insediamenti artigianali e produttivi già in corso di definizione e, in quanto tali, recepiti dal Piano Strutturale.

All'interno di tali ambiti si applicano le norme previste all'art. 21 delle presenti Norme.

c) Abrogato

d) Subsistema ambientale B6

Tav. E6 allegato C

“Diaccialone”

Subsistema ambientale C3

Tav. E12 allegato C

“Bassa del Fornino”

Sono due aree individuate specificamente per trovare una adeguata soluzione al ricovero di numerosi cani e animali da cortile, oltre alla realizzazione di piccoli orti familiari, esigenza particolarmente sentita nelle frazioni di Ribolla e Sticciano Scalo.

In tali aree si applicano le prescrizioni previste nell'art. 47 delle presenti Norme.

e) Subsistema ambientale B7

Tav. E8 allegato C

“Stazione di Roccastrada”

In coerenza con le scelte e le indicazioni già espresse in sede di Piano Strutturale, si prevede di insediare nell'area dismessa limitrofa alla stazione di Roccastrada, un complesso di attività legate all'accoglienza, alla ricettività e di servizio al turismo.

Si prevede il recupero degli edifici esistenti attraverso l'attuazione di appositi Piani che dovranno documentare lo stato dei luoghi e delle strutture esistenti, valutarne il grado di recupero e prevederne un possibile riuso sulla base di una valutazione di compatibilità tra le nuove destinazioni e le strutture da recuperare.

Essi dovranno inoltre ridisegnare una adeguata maglia viaria interna pedonale e meccanizzata con indicazione di spazi per il movimento e per la sosta.

Per la redazione dei Piani di recupero si rinvia all'art. 17 delle presenti Norme.

L'area destinata a campeggio dovrà essere oggetto di un progetto unitario che interessi l'intero ambito e dovrà prevedere in modo dettagliato la maglia dei percorsi interni, l'individuazione dei parcheggi e delle piazzole, l'ubicazione e il dimensionamento delle strutture edificate, limitate alla reception e servizi connessi e ai servizi igienici, la sistemazione delle superfici esterne, la piantumazione delle essenze arboree e la recinzione dell'area.

I nuovi edifici non dovranno avere complessivamente una superficie lorda maggiore di mq. 600 comprensiva di servizi, logge, porticati, disimpegno, e quant'altro.

Non dovrà essere superata un'altezza massima di ml. 4,50.

Per eventuali attrezzature destinate allo sport e al tempo libero si rinvia all'art. 41 delle presenti Norme.

f) Subsistema ambientale C1

Tav. E13 allegato C

“Il Madonnino”

Riguarda un cospicuo intervento di insediamento produttivo destinato a divenire il polo agro-alimentare del territorio grossetano. L'area è stata oggetto specifico di una variante al vecchio strumento urbanistico del Comune di Roccastrada, in accordo con il PTC provinciale ed il Piano Strutturale di Roccastrada.

Il Regolamento Urbanistico fa propria integralmente la normativa grafica e scritta di tale variante, a cui si rinvia.

g) Abrogato

h) Subsistema ambientale C2

Tav. E 15 allegato C

“Ponte Bai”

L'attuale attività di ristorazione posta in loc. Ponte Bai è ormai consolidata e necessita di un piccolo ampliamento per il miglioramento del suo standard qualitativo. L'addizione all'edificio esistente sarà ubicata nella parte opposta alla strada, non potrà superare mq 250 di sup. lorda e l'altezza massima di ml 3.50. Il nuovo corpo di fabbrica dovrà essere costruito in assoluta continuità con l'edificio esistente con materiali e finiture che mantengano continuità con la preesistenza.

i) Subsistema ambientale B1

Tav. E19 allegato C

“Loc la Fornace”

Si tratta di un'area già interessata da tempo da un'attività artigianale legata all'autotrasporto.

Ogni intervento dovrà essere finalizzato alla riqualificazione ambientale e riorganizzazione funzionale dell'area mantenendo inalterata l'attuale destinazione.

E' consentita nuova edificazione con i seguenti parametri:

Sup. coperta massima mq 500

H massima ml 5,00

Distanza dai confini ml 7,50

Ogni azione di nuova edificazione è subordinata all'eliminazione di tutte le strutture precarie esistenti e alla realizzazione di una schermatura vegetale di essenze autoctone sull'intero perimetro dell'area.

l) Subsistema ambientale C2

Tav. E20 allegato C

“ loc Pian del Volpi”

“loc Le Querce – Olivastra”

Tav. E21

“loc Paduletto”

Si tratta di complessi edilizi che, pur trovandosi in zona ad esclusiva funzione agricola, non corrispondono a situazioni produttivamente consolidate.

E' consentito il recupero a fini ricettivi attraverso il riuso degli edifici esistenti. Sugli edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione fino alla lettera (A).

m) Subsistema ambientale C2

Tav. E22 allegato C

“loc I laschi” campo di baseball.

La nuova area individuata è finalizzata esclusivamente alla realizzazione di un impianto di baseball.

La normativa fa riferimento all'art. 24 delle presenti NTA.

CAPO 2° - DISCIPLINA DEL TERRITORIO AGRICOLO

Art. 33 - Norme generali

Le presenti norme relative alle zone agricole attuano le disposizioni di cui alla L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni, oltre alle indicazioni contenute negli atti di pianificazione relativi al P.T.C. della Provincia di Grosseto e al Piano Strutturale di Roccastrada.

Esse conserveranno efficacia fin quando non saranno state modificate le citate norme regionali e del P.T.C. provinciale; in tal caso continueranno ad applicarsi solo nei limiti in cui saranno state fatte salve da quella normativa di superiore livello.

Art. 34 - Campo di applicazione

Le disposizioni di cui al presente CAPO valgono su tutto il territorio comunale ad esclusione di quelle aree contenute all'interno dei perimetri dei Subsistemi insediativi riportati nella Tav. 15 (15a - 15e) e delle aree di intervento riportate nell'allegato C delle presenti Norme.

Art. 35 - Articolazione del territorio agricolo

Il territorio agricolo è suddiviso in due distinte aree: a prevalente e ad esclusiva funzione agricola.

Tale suddivisione è stata elaborata tenendo conto delle indicazioni e dei criteri contenuti nel P.T.C. provinciale ed è evidenziata nella Tav. 13 e nella Tav. 14 (14a - 14n) del Piano Strutturale. All'interno di tali aree vige la L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni, con le specificazioni e limitazioni previste dal corpo normativo elaborato in sede di P.T.C. provinciale e fatti proprio dal Piano Strutturale di Roccastrada.

Tale disciplina è ulteriormente precisata e limitata all'interno del TITOLO IV delle Norme tecniche di attuazione del P.S. relativo alla Disciplina degli Ambiti territoriali e dei Subsistemi ambientali.

Art. 36 - Tipi di intervento possibili in zona agricola e soggetti legittimati ad attuarli

Nelle zone agricole sono ammessi i seguenti interventi:

A - Nuova edificazione:

a₁ – residenza

a₂ - strutture a servizio del fondo

a₃ - strutture pertinenziali per le pratiche sportive e il tempo libero

a₄ - strutture per funzioni compatibili ed integrative dell'attività agricola

B - Riutilizzo del patrimonio edilizio esistente:

b₁ – residenza

b₂ - strutture a servizio del fondo

b₃ - strutture pertinenziali per le pratiche sportive e il tempo libero

b₄ - strutture per funzioni compatibili ed integrative dell'attività agricola

Nelle zone a prevalente funzione agricola in base alla L.R. 64/95 sono ammessi i seguenti interventi:

nel caso di imprenditori agricoli, sono consentiti gli interventi a₁, a₂, a₃, a₄, b₁, b₂, b₃, b₄.

Nel caso di proprietari non imprenditori agricoli, sono consentiti gli interventi a₂, a₃, a₄, b₁, b₂, b₃, b₄.

Nelle zone ad esclusiva funzione agricola sono ammessi i seguenti interventi:

nel caso di imprenditori agricoli sono consentiti gli interventi a₁, a₂, a₃, b₁, b₂, b₃, b₄.

Nel caso di proprietari non imprenditori agricoli, sono consentiti gli interventi a₂, b₁

(solo in caso di ampliamento di superficie abitativa, che non comporti incremento del numero delle residenze, mediante cambi d'uso di volumi compresi in fabbricati già destinati a scopo residenziale e per agriturismo), b₂, b₃, b₄.

Gli interventi di cui ai punti precedenti sia nelle zone a prevalente che ad esclusiva funzione agricola saranno ammessi previa approvazione di PMAA nei seguenti casi:

- a₁;
- a₂;
- b₁ : solo nel caso di aziende agricole aventi le dimensioni minime di cui al successivo art. 37, con esclusione, comunque, degli ampliamenti di superficie abitativa, che non comportino incremento del numero delle residenze, mediante cambi d'uso di volumi compresi in fabbricati già destinati a scopo residenziale e per agriturismo.

Tale PMAA non risulterà necessario per la realizzazione degli interventi di cui ai punti a₃-b₃.

Art. 37 - Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale

Il Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) di cui alle L.L.R.R. 64/95 e 25/97, firmato da tecnico abilitato, dovrà essere predisposto secondo le seguenti prescrizioni:

1) Contenuti del Piano

a) Una scheda di miglioramento paesistico-ambientale e idrogeologico in riferimento all'intera superficie aziendale con le seguenti informazioni:

- Caratteristiche fisiche: giacitura, pendenza del suolo (media prevalente), corsi d'acqua (naturali e artificiali), rete scolante (artificiale).
- Caratteristiche paesaggistiche: boschi, formazioni arboree di argine, di ripa e di gola, formazioni lineari arboree e/o arbustive (filari, siepi, etc.), alberature segnaletiche di confine o arredo, alberi monumentali e/o camporilli, particolari sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, etc.), viabilità rurale panoramica.
- Emergenze storico-archeologiche: manufatti di valore storico e/o culturale, aree archeologiche (emergenze visibili), muretti di confine.
- Caratteristiche del suolo e sottosuolo: calanchi e biancane, doline, grotte, aree carsiche, falde acquifere (freatiche e artesiane), sorgenti, pozzi, erosione del suolo,

frane e dissesti, cedimenti o subsidenza, cuneo salino.

- Vincoli paesaggistico-ambientali: DLGS 490/99, ed aree soggette ad invariants territoriali, vincolo idrogeologico e forestale (R.D. 3267/23).

b) Un elenco descrittivo delle costruzioni rurali e impianti fissi contenente le seguenti informazioni distinte in situazione ante e post opera:

- Denominazione e destinazione d'uso, dati catastali e mappa, superficie totale, superficie utile, superficie del terreno ad esso riconducibile, Comune di appartenenza, località.

A parte dovranno essere elencate e scritte con le seguenti informazioni i fabbricati non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal programma:

- Denominazione e destinazione d'uso, dati catastali, superficie totale, superficie utile.

c) Per quanto concerne gli aspetti agronomici la relazione tecnica dovrà tenere conto del contesto territoriale in cui si trova l'azienda anche ai fini degli aspetti paesistico ambientali. Nel prospettare il futuro assetto ambientale si dovranno mettere in evidenza tutti gli aspetti agronomici e tecnico-gestionali come i caratteri pedologici, le lavorazioni dei terreni e tecniche usate nelle lavorazioni stesse, gli accorgimenti adottati al fine di migliorare e/o mantenere la fertilità dei suoli, le successioni colturali, le problematiche relative alla irrigazione, le sistemazioni esistenti e operazioni previste per il loro mantenimento e/o ripristino, le formazioni boschive e gli interventi che verranno attuati per il loro miglioramento, compresa la descrizione dei criteri di intervento per eventuali rimboschimenti, il recupero di aree degradate, la frammentazione o polverizzazione della proprietà e le azioni che si intendono intraprendere al fine di rendere più razionale l'assetto fondiario.

2) Parametri Agronomici

Il fabbisogno di manodopera per tipo di coltura agraria è definito nelle tabelle A, B e C riportate nel P.T.C. provinciale.

Tale fabbisogno costituisce un riferimento obbligato, anche se in circostanze eccezionali potrà essere motivatamente adeguato. Allo stesso modo dovrà essere ordinariamente motivata l'adozione dei valori specifici all'interno dell'intervallo di oscillazione previsto.

Si prevedono inoltre i seguenti correttivi:

- per le piccole aziende (< 10 Ha) le ore/Ha di riferimento possono essere aumentate

fino ad un massimo del 20%.

- per le grandi aziende (< 100 Ha) il parametro dovrà essere diminuito fino ad un massimo del 30%.

- nei terreni acclivi (dal 5% al 15% di pendenza media) si può applicare un aumento del 15%.

- nei terreni ad elevata pendenza (oltre il 15% di pendenza media) si può applicare un aumento del 20%.

- Per le aziende che praticano esclusivamente metodi biologici di coltivazione si può applicare un aumento del 15%.

- per le attività di impresa e le manutenzioni generali il monte-ore potrà essere aumentato del 10%.

- la quantificazione del monte-ore relativo alle attività connesse, di cui all'art. 2, comma 2 della L.R. 25/97 (agriturismo, promozione e servizio allo sviluppo, attività faunistico-venatorie, attività definite tali da norme comunitarie, nazionali e regionali) non può far riferimento alla tabella ma deve essere giustificata nel P.M.A.A. tenendo conto del livello di attività effettivamente svolta e prevista.

A parte si computano le ore dedicate ad attività di tutela e valorizzazione ambientale, di cui all'art. 2, comma 4, punti c) e d) del Regolamento Regionale 4/97.

Tali ore non potranno comunque superare:

- Il 40% del monte-ore complessivo (attività agricola + attività connesse) nelle aree svantaggiate ai sensi della Direttiva C.E.E. 268/75.

- Il 30% nelle zone svantaggiata ed economicamente depresse ai sensi della L. 614/66 secondo l'elenco pubblicato nella G.U. n°1 del 2/01/68 oppure aree collinare secondo la Delibera C.I.P.A.A. del 6/04/83.

- Il 20% nelle altre zone.

Per l'individuazione delle superfici minimi fondiari di cui all'art. 3, comma 4 (superfici minime per la realizzazione di nuove costruzioni rurali) valgono gli indici di cui all'art. 3, comma 2 della L.R. 64/95 come di seguito riportati.

a) 0,8 Ha per colture ortoflorovivaistiche specializzate riducibili a 0,6 quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra, nelle zone ad esclusiva funzione agricola, 1,0 Ha riducibili a 0,8 quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra, nelle zone a prevalente funzione agricola.

b) 3,0 Ha per vigneti in zona DOC e DOCG e frutteti in coltura specializzata, 6,0 Ha per

gli altri vigneti.

c) 4,0 Ha per oliveti in coltura specializzata e seminativo irriguo, nelle zone a prevalente funzione agricola, 8,0 Ha nelle zone ad esclusiva funzione agricola.

d) 6,0 Ha per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo nelle zone a prevalente funzione agricola, 8,0 Ha nelle zone ad esclusiva funzione agricola.

e) 30 Ha per bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto da frutto.

f) 50 Ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.

3) Interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale.

Ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. b) delle L.L.R.R. 64/95 e 25/97 saranno considerati interventi di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione paesaggistico-ambientale quelli tesi a:

- Eliminare ogni forma di degrado architettonico, paesaggistico ed ambientale
- Ripristinare o adeguare le infrastrutture esistenti
- Introdurre opere di difesa idrogeologica (dissesti, falde, sorgenti etc.), dal fuoco e da altri fattori di rischio
- Ottenere una corretta regimazione idraulica e un efficace smaltimento dei reflui e dei rifiuti
- Introdurre schermature arboree e arbustive a integrazione degli interventi edilizi costituite da specie autoctone e naturalizzate caratteristiche, non esotiche oltreché salvaguardare le strutture vegetazionali più rilevanti anche con specifici interventi di recupero (sugherete, leccete, biotopi etc.). Limitare l'espansione di specie indesiderate ed invadenti quali pino marittimo, ailanto, acacia
- Salvaguardare e ripristinare strutture storiche e architettoniche significative del paesaggio agricolo (antichi tracciati viari, fonti, seccatoi, muri a retta, alberature e vegetazione di interesse storico e paesaggistico)
- Ottimizzare l'inserimento dei manufatti in riferimento alla morfologia del suolo e alla viabilità rurale esistente
- 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)

- 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 (parchi, riserve naturali, oasi, zone di ripopolamento e cattura)

4) Volumi massimi ammessi

I rapporti massimi tra volumi edilizi e superfici fondiarie di cui all'art. 3, comma 5bis della L. R. 25/97 (rapporti fra edifici utilizzati per la conduzione del fondo e superfici fondiarie) sono i seguenti:

Per le zone ad esclusiva funzione agricola

- 750 mc/Ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate
- 300 mc/Ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata
- 200 mc/Ha per oliveti in coltura specializzata e seminativi irrigui
- 175 mc/Ha per colture seminative, seminativi arborati, prati e prati irrigui
- 15 mc/Ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto da frutto
- 10 mc/Ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato

Per le zone a prevalente funzione agricola

- 350 mc/Ha di volumetria massima 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
- 70 mc/Ha per colture seminative, seminativi arborati, prati e prati irrigui
- 6 mc/Ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto da frutto
- 4 mc/Ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato

5) Atto unilaterale d'obbligo

Per garantire l'omogeneità dei contenuti delle convenzioni e degli atti d'obbligo di cui all'art. 4, comma 6 della L. R. 25/97, viene adottato il modello definito in sede di P.T.C. provinciale.

Art. 38 Nuova edificazione di abitazioni e annessi rurali

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le seguenti caratteristiche edilizie e morfologiche:

Criteri morfologici e di insediamento

- Ubicare gli interventi proposti nel rispetto della maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel territorio.
- Favorire l'insediamento nelle vicinanze delle infrastrutture viarie e di servizio esistenti
- localizzare e configurare i nuovi manufatti in modo da conseguire aggregazioni significanti con i fabbricati esistenti anche in deroga alla normativa di riferimento per le distanze
- adottare tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dell'intorno e del più ampio contesto ambientale.
- ottimizzare l'inserimento dei manufatti in rapporto al sistema delle acque superficiale sotterranee in base alla rete scolante e più in generale in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico.
- Stimolare l'inserimento di filari di alberature e masse di vegetazione adeguate alla schermatura dei nuovi manufatti
- ottimizzare l'inserimento nel contesto paesistico e nel sistema delle emergenze storico-artistiche.

Caratteristiche edilizie dei nuovi edifici per residenza.

- Snp massimo 110 mq
- massima semplicità di impianto volumetrico (volumi netti, definiti, impostati su piante regolari)
- prospetti lineari, privi di sfalsamenti inutili, aperture in quantità e dimensioni strettamente legate alle necessità funzionali
- possibilità di realizzazione di logge o porticati con superficie non superiore al 30% della superficie coperta del fabbricato, esclusa dal calcolo della snp, divieto assoluto di terrazze in aggetto
- paramenti murari in pietra locale a faccia vista e intonaci a calce tinteggiati con colori naturali a base terrosa
- coperture in laterizio in forma di capanna o padiglione
- le gronde dovranno essere realizzate sfruttando la medesima pendenza del tetto e coperte con il medesimo manto al fine di mantenere la continuità; non sono ammesse soluzioni in cemento armato tipo velette ed altre opere similari di rifinitura delle gronde. Per quanto concerne canali e discendenti per lo smaltimento delle acque meteoriche potranno essere realizzati esclusivamente in rame.

- altezza massima . 2 piani.
- gli infissi dovranno essere in legno naturale verniciato in colore marrone o verde, o in metallo di colore marrone o verde, non è ammesso l'uso di avvolgibili.
- i comignoli dovranno essere dello stesso materiale usato per il rivestimento dei tamponamenti di facciata.

Caratteristiche edilizie dei nuovi annessi agricoli.

- non dovranno superare ml. 7.50 di altezza
- la tamponatura potrà essere in mattoni e/o pietra locale a faccia vista, in legno, materiali con finitura ad intonaco a calce e tinteggiatura secondo le indicazioni dell'Ufficio Urbanistica del Comune.
- per quanto riguarda la finitura degli infissi, delle gronde e dei relativi canali di gronda, valgono le indicazioni del punto precedente.

Sono consentite strutture prefabbricate solo nelle zone ad Esclusiva Funzione Agricola, la cui superficie esterna dovrà essere tinteggiata con coloriture che saranno indicate dall'ufficio urbanistica.

- le coperture dovranno essere in laterizio o in altro materiale purchè tinteggiato del colore del laterizio
- Dovranno essere specificati e indicati filari di alberature già di notevole altezza e masse di vegetazione adeguate alla schermatura dei nuovi manufatti, con le caratteristiche sopra indicate.
- E' ammesso derogare dai limiti di altezza e dalle prescrizioni relative alle coperture per gli impianti con caratteristiche speciali, come cantine specializzate, silos, e altri impianti agricolo-industriali assimilabili.

Caratteristiche edilizie per resedi e aree di pertinenza

- Per la recinzione dei resedi e delle aree di pertinenza sono ammesse esclusivamente siepi costituite da specie locali. Eventuali reti o barriere di protezione dovranno essere comunque schermate da tali siepi. L'altezza delle recinzioni non potrà superare ml. 1,80.
- Sono ammesse recinzioni in pietra a faccia vista o intonacati e tinteggiati che non superino l'altezza di ml. 1,00, ed eventuale sovrastante ringhiera in metallo di un'altezza massima di ml 0,80.
- Per la chiusura di appezzamenti relativi ad allevamenti e coltivazioni agricole sono

ammesse recinzioni a palizzata di legno, a pali di legno e rete zincata. Eventuali cordoni in c.l.s. dovranno risultare completamente interrati.

- Per eventuali interventi sulla viabilità poderale e forestale sono ammessi limitati interventi di variante della viabilità esistente se comportano un miglioramento delle caratteristiche della sede viaria, contribuiscono alla regimazione delle acque e alla prevenzione dei fenomeni di incendio nonché l'apertura di piste per esbosco, ove autorizzato dagli uffici competenti.

Art. 39 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola e pertinente ad aziende agricole aventi le dimensioni minime di cui all'art. 37.

Fatte salve le limitazioni contenute nel Piano Strutturale, su tale patrimonio edilizio esistente sono consentiti in attuazione diretta i seguenti interventi che non comportino la modifica della destinazione d'uso:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di cui alla lettera e) dell'art.4 delle presenti norme
- ampliamenti per la realizzazione dei volumi tecnici individuati nella presente normativa
- ampliamenti per la realizzazione di autorimesse pertinenziali nei limiti di mq.1/10 mc di residenza rurale da realizzare esclusivamente al piano interrato.
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- trasferimenti di volumetrie con contestuali opere di demolizione della quota da trasferire nei limiti del 10% del volume degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della LRT 64/95 con un massimo di 600 mc. di ricostruito;
- demolizioni e ricostruzioni di edifici o manufatti edilizi sino a 800 mc. di volumetria v.p.p. anche variando la loro specifica localizzazione in caso di accorpamenti o per comprovate motivazioni di carattere statico o in adeguamento a normative sul rispetto delle distanze. Nel rispetto di tale norma la nuova ubicazione sarà nelle immediate vicinanze del preesistente sito.

L'intervento dovrà avvenire mantenendo la volumetria e l'altezza massima esistenti e non potrà comportare una diversa utilizzazione fatte salve le possibilità relative all'agriturismo.

Saranno consentiti ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mc 100 per gli

edifici ad uso abitativo purchè non comportino aumento delle unità abitative e del 10%, con il limite massimo di 300 mc per gli annessi; in entrambi i casi purchè si tratti di edifici preesistenti alla data di entrata in vigore della LRT n° 64/95.

La ricostruzione dei manufatti in materiale precario potrà avvenire secondo i criteri di cui al presente punto ma restando immutata la destinazione ed utilizzazione preesistente; l'altezza media, misurata dal piano di calpestio al punto di incontro con il piano inclinato della copertura, non potrà superare mt.2,60.

Previa approvazione di specifico PMAA saranno consentiti gli interventi previsti dall'art.5 4 comma della LRT 64/95e successive modificazioni non ché quelli relativi a volumetrie superiori a 800 mc.; in quest'ultimo caso il Programma avrà valore di Piano Attuativo.

Gli interventi di cui ai punti precedenti dovranno essere realizzati con caratteristiche edilizie e morfologiche ed uso dei materiali costruttivi come specificato nel precedente art.38. Non è consentita la realizzazione di logge porticati e terrazze a tasca nelle zone a prevalente funzione agricola.

Per gli edifici oggetto di specifica schedatura , individuati nella Tav. 14 (a-n) in scala 1:10.000 del Piano Strutturale e contrassegnati con lettera (A,B,C) che ne individuano il grado di valore e qualità, si applicano le seguenti categorie di intervento descritto nell'art. 4 delle presenti Norme.

A - a), b), c), d)

B - a), b), c), d), e) limitatamente alla lettera A

C - a), b), c), d), e) limitatamente alla lettera B.

Qualora la condizione dell'edificio non consenta una chiara individuazione della sua consistenza volumetrica e delle caratteristiche tipo-morfologiche, sarà possibile la ricostruzione dell'edificio attraverso la redazione di un P.di R. che ne comprovi l'originaria consistenza e le caratteristiche tipo-morfologiche.

Nei casi di ricostruzione esplicitati ai punti precedenti gli interventi dovranno obbligatoriamente prendere in considerazione tutti gli edifici o manufatti esistenti nella proprietà in modo da garantirne la totale demolizione e successiva ricostruzione secondo i criteri insediativi di cui al presente capo.

Art. 40 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente non destinato a fini agricoli o non pertinente ad aziende agricole avente dimensioni minime di cui all'art. 37.

Fatte salve le limitazioni contenute nel Piano Strutturale, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola o comportante tale modifica o non

pertinente ad aziende agricole avente dimensioni minime di cui all'art. 37 sono consentiti in attuazione diretta i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di cui alla lettera e) dell'art.4 delle presenti norme
- ampliamenti una tantum per l'adeguamento igienico funzionale nei limiti di mq. 35.00 di superficie lorda, limitatamente agli alloggi che attualmente non superino mq 100 di sup. lorda e preesistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.
- ampliamenti per la realizzazione dei volumi tecnici individuati nella presente normativa
- ampliamenti per la realizzazione di autorimesse pertinenziali nei limiti di mq.1/10 mc di residenza rurale da realizzare esclusivamente al piano interrato.
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- demolizioni e ricostruzioni di edifici o manufatti edilizi sino a 300 mc. di volumetria v.p.p. anche variando la loro specifica localizzazione per accorpamenti o comprovate motivazioni di carattere statico o in adeguamento a normative sul rispetto delle distanze. Nel rispetto di tale norma la nuova ubicazione sarà nelle immediate vicinanze del preesistente sito.

L'intervento dovrà avvenire mantenendo la volumetria e l'altezza massima esistenti.

La ricostruzione dei manufatti in materiale precario potrà avvenire secondo i criteri di cui al presente punto ma restando immutata la destinazione ed utilizzazione preesistente; l'altezza media, misurata dal piano di calpestio al punto di incontro con il piano inclinato della copertura, non potrà superare mt.2,60.

Nei restanti casi, l'intervento è ammesso previa approvazione di un Piano attuativo di cui all'art. 39 del presente Regolamento Urbanistico.

Gli interventi di cui ai punti precedenti dovranno essere realizzati con caratteristiche edilizie e morfologiche ed uso dei materiali costruttivi come specificato nel precedente art.38.

Non è consentita la realizzazione di logge porticati e terrazze a tasca.

Nei casi indicati dagli art. 5bis e 5ter della L. R. 25/97 (interventi su edifici a destinazione non agricola, interventi per cambio di destinazione d'uso) le aree di pertinenza delle strutture di cui al successivo art. 41 esistenti dovranno essere almeno

pari a:

- Dieci volte la superficie coperte nella zone ad esclusiva funzione agricola
- Cinque volte la superficie coperta nelle zone a prevalente funzione agricola

Per i restanti edifici esistenti a destinazione produttiva, per il tempo libero etc., di cui al successivo art.42, le aree di pertinenza dovranno essere almeno pari a:

- Venticinque volte della superficie coperta nelle zone ad esclusiva funzione agricola
- Quindici volte la superficie coperta nelle zone a prevalente funzione agricola.

Gli interventi di recupero che comportino il mutamento della destinazione agricola degli edifici sono subordinati all'effettuazione di interventi di sistemazione ambientale concepiti e attuati secondo i criteri di cui ai precedenti artt. 37 e 38 qualora la pertinenza del fabbricato oggetto d'intervento sia superiore ad Ha 1.

La pertinenza minima di un edificio da sottoporre a sistemazione ambientale perché vi possano essere effettuati interventi di recupero con mutamento della destinazione agricola è pari a :

- 200 volte la superficie coperta nelle zone ad esclusiva funzione agricola
- 100 volte la superficie coperta nelle zone a prevalente funzione agricola

In difetto di tali pertinenze minime il proprietario sarà comunque obbligato a provvedere alle sistemazioni esterne e dovrà corrispondere al Comune un contributo pari al 100% di quello stabilito per gli interventi di ristrutturazione edilizia nelle aree ad esclusiva funzione agricola e del 90% nelle aree a prevalente.

Per gli edifici oggetto di schedatura valgono le categorie di intervento elencate nel precedente art. 39.

Nei casi di ricostruzione esplicitati ai punti precedenti gli interventi dovranno obbligatoriamente prendere in considerazione tutti gli edifici o manufatti esistenti nella proprietà in modo da garantirne la totale demolizione e successiva ricostruzione secondo i criteri insediativi di cui al presente capo.

Art. 41 - Strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero

Sono definibili come tali quelle strutture ad esclusiva destinazione privata (piscine, campi da tennis e simili) di pertinenza di una residenza o di una attività ricettiva e/o agrituristica.

La progettazione dovrà garantire l'inserimento di tali strutture nel territorio con le minori alterazioni possibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Questa valutazione

dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione adeguata tesa ad illustrare la posizione del manufatto da vari punti di visuale; la valutazione delle modificazioni del sito prescelto e la sua ricomposizione paesaggistica; la puntuale dettagliata descrizione di tutti i materiali costruttivi e degli assetti vegetazionali che si intendono realizzare.

E' vietata la edificazione di nuovi edifici a servizio di tali strutture salvo volumi tecnici necessari per il corretto funzionamento delle strutture esistenti, che dovranno essere completamente interrati.

La costruzione delle piscine dovrà obbedire ai seguenti criteri:

- la superficie della vasca non dovrà superare mq. 80, mq.100 per gli agriturismi;
- la forma dell'invaso dovrà adeguarsi alle caratteristiche del sito senza eccessivi movimenti di terra;
- le pavimentazioni esterne dovranno essere limitate in superficie allo stretto necessario, realizzate in pietra locale o simile o in cotto e ben integrate con le superfici naturali;
- è vietato qualsiasi rivestimento interno degli invasi di colore azzurro;
- sono vietati elementi di prefabbricazione nelle parti esterne o comunque in parti visibili;

L'approvvigionamento idrico delle piscine non dovrà, in alcun modo, dipendere dalla rete acquedottistica comunale nè da falde idropotabili.

Per le altre strutture sportive (campi da tennis, basket, volley, etc.) valgono le seguenti indicazioni:

- Il colore del piano di gioco deve essere verde o in terra battuta
- La recinzione, laddove necessaria, dovrà essere nascosta con schermi vegetali da indicare nelle documentazioni di progettazione richieste.

Art. 42 Attività integrative della funzione agricola

Le attività integrative a quelle agricole di cui all'art. 1 L.R. 64/95 e succ. mod. ed integr. sono consentite, in coerenza con l'art. 24 c. 8 del PTC provinciale e limitate dalle prescrizioni contenute nelle NTA del Piano Strutturale.

Sono quelle attività finalizzate alla valorizzazione dell'economia rurale e montana e compatibili con la tutela e valorizzazione delle risorse del territorio.

Implicano interventi di recupero e nuova edificazione destinati al sostegno produttivo e

al servizio delle attività agricole, ivi comprese le funzioni legate alla fruizione del territorio rurale per il tempo libero.

a) Per attività di servizio all'agricoltura di tipo artigianale e commerciale si intendono opifici artigianali che svolgano attività strettamente connesse all'agricoltura, luoghi di produzione e vendita di prodotti tipici dell'agricoltura e del territorio.

A tale fine sarà consentito il recupero di edifici esistenti e la possibilità di un loro ampliamento una tantum fino ad un massimo di mq. 200 di superficie lorda e comunque non superiore al 30% della superficie lorda esistente.

Tali interventi dovranno dimostrarsi compatibili con le strutture edilizie esistenti, nel caso del loro recupero, attraverso una idonea ed esauriente documentazione di rilievo che permetta di valutare l'inserimento architettonico dell'intervento nel complesso edilizio esistente.

Nel caso di ampliamento, esso dovrà essere realizzato con caratteristiche edilizie e morfologiche ed uso dei materiali costruttivi come specificato nel precedente art. 38.

b) Per le attività di fruizione del territorio agricolo per il tempo libero si intendono quelle attività legate alla ristorazione e accoglienza compatibili con la funzione agricola e con le strutture edilizie esistenti sino ad un massimo di 50 posti letto o 50 posti a sedere nel ristorante. Per esempio piccole locande, trattorie tipiche, bed and breakfast, con possibili attrezzature di servizio pertinenti per le pratiche sportive ed il tempo libero, specificatamente normate all'art. 41 delle presenti norme. Tali attività sono realizzabili attraverso operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, previa dimostrazione di compatibilità tra strutture edilizie e nuova utilizzazione attraverso idonea ed esauriente documentazione che permetta di valutarne gli effetti ed il mantenimento dell'integrità sostanziale dei manufatti esistenti. E' ammesso un ampliamento limitatamente alle necessità di adeguamento igienico-sanitario, comprovato da una esauriente relazione tecnica che ne dimostri l'inadeguatezza alle norme vigenti, senza variare le caratteristiche edilizie e morfologiche del manufatto.

c) Per le attività di supporto all'attività venatoria, è concesso ad ogni squadra di caccia regolarmente iscritta e operante nel territorio del Comune di Roccastrada, l'installazione temporanea di un annesso in legno ancorato a terra che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi della superficie netta di pavimento massima di mq. 75, previa contestuale presentazione dell'autorizzazione scritta del proprietario del terreno.

L'installazione temporanea di tale manufatto è condizionata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo specifico della durata massima di 5 anni rinnovabile, che formalizzi l'impegno a mantenere la destinazione d'uso originaria e a demolire il manufatto e rimettere in pristino lo stato dei luoghi.

Art. 43- Annessi rurali per proprietà che non costituiscono azienda agricola

Fatte salve le limitazioni contenute nel Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 3, comma 11 della L.R. 25/97 di modifica alla L.R. 64/95, è ammessa l'edificazione di numero uno annesso rurale nelle proprietà che non costituiscono azienda agricola, a meno di specifici divieti indicati all'interno dei singoli Subsistemi del Piano Strutturale, con i limiti sotto previsti:

A) volume sino a mc. 100 alle seguenti condizioni.

superf. minima	mq. 2.000 vigneto
"	mq. 3.000 oliveto, arboricoltura da legno
"	mq. 6.000 seminativo

E' esclusa dal computo la superficie boscata.

B) volume sino a mc. 200 alle seguenti condizioni.

superf. minima	mq. 12.000 oliveto, arboricoltura da legno
"	mq. 6.000 vigneto
"	mq. 40.000 seminativo

E' esclusa dal computo la superficie boscata ed il castagneto da frutto.

Per fondi con diverso ordinamento colturale la superficie minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici minime previste.

Soggetti titolari

L'accesso alle domande è consentito per i titolari dei fondi che superano la soglia di accesso di cui ai punti A e B. Tale possibilità è quindi esclusa per i richiedenti che sono imprenditori agricoli a termini di legge, titolari di fondi superiori ai minimi di cui all'art. 37 delle NTA, per i quali è obbligatoria la presentazione di un P.M.A.A. ai sensi della L.R. 64 e succ. mod. e integr. In caso di possessori si terranno in considerazione solo gli affittuari di terreni con contratto di affitto agrario regolarmente registrato; in tal

caso il proprietario dovrà esprimere il consenso alla edificazione da parte dell'affittuario e sottoscrivere l'atto unilaterale d'obbligo.

Istruttoria dei Piani Agronomici

- Il richiedente dovrà presentare all'Amministrazione comunale, allegata alla richiesta di concessione edilizia, un Piano agronomico dal quale si evinca la situazione attuale ed in programma del fondo in oggetto, in relazione alle coltivazioni agricole ed alla dotazione di macchinari, su cui verrà espresso giudizio soltanto dagli uffici del Comune. Dovrà essere sottoscritto, preventivamente al rilascio della concessione edilizia, atto unilaterale d'obbligo il quale garantisca per un periodo di 20 anni dal momento dell'ultimazione dei lavori il mantenimento degli impegni rappresentati nella stessa istanza di concessione e nel piano agronomico sopra descritto. Si specifica che, tenuto conto della ridotta entità dei fondi oggetto di domanda, dovranno essere vincolati a tale atto unilaterale d'obbligo tutti i terreni costituenti la proprietà posti all'interno dello stesso subsistema ambientale, salvo gli eventuali terreni boscati censiti in distinte particelle catastali.

- I terreni le cui superfici sono computate ai fini della edificazione di tali annessi rurali, non dovranno essere stati frazionati in epoca posteriore all'entrata in vigore della L.R. 64/95 e successive modificazioni, salvo le eccezioni ivi previste, se derivante da frazionamento di aziende agricole in assenza di PMAA approvato o atto equivalente; per i frazionamenti di fondi rurali che posteriormente alla entrata in vigore della LRT n° 64/95 non costituivano azienda agricola, il divieto di edificazione decorrerà dalla data di entrata in vigore della Variante Comunale per il territorio aperto approvato con Deliberazione Consiliare n° 26 del 26/04/1999. Si specifica che la definizione dell'area di pertinenza di manufatti edilizi non costituisce frazionamento, per cui viene mantenuta inalterata la particella catastale interessata. La destinazione rurale del manufatto e gli impegni in ordine alle eventuali modifiche dell'assetto colturale e della dotazione di macchinari saranno confermati su atto unilaterale d'obbligo. Nel caso di proprietà che nel loro complesso raggiungano i limiti ma siano suddivise in fondi non confinanti ubicati in prossimità l'uno dell'altro, occorrerà dimostrare nel piano agronomico che la proprietà nel suo complesso mantiene una sua unità di conduzione tale da consentire l'individuazione di un centro operativo; nel caso in cui una proprietà sia costituita da più appezzamenti distanti tra loro che singolarmente raggiungono i limiti, l'eventuale richiesta di più annessi ubicati ciascuno sui vari appezzamenti, dovrà essere

adeguatamente giustificata all'interno del Piano agronomico in cui si evidenzierà la necessità di disporre di più basi operative.

Specifiche per la redazione del Piano agronomico:

Qualità colturale dei terreni:

con il Piano Agronomico il tecnico, nel caso in cui le qualità colturali non corrispondano alle qualità catastali, attesterà la reale superficie delle varie colture in atto o in programma. In tal caso nell'atto d'obbligo il conduttore si impegnerà ad introdurre le effettive qualità catastali all'UTE. Si specifica che le categorie frutteto e orto sono assimilate al vigneto per il computo delle superfici minime di accesso di cui ai punti A e B del presente articolo.

Computo dei volumi:

Il volume del fabbricato è calcolato, vuoto per pieno, con la somma del prodotto delle aree misurate al perimetro esterno dei singoli piani per le relative altezze lorde misurate da calpestio a calpestio e/o da calpestio all'estradosso del solaio di copertura.

Nel computo complessivo del volume devono essere comprese le parti interrato e seminterrate e tutte le eventuali volumetrie preesistenti. Non saranno ammessi volumi interclusi nell'interrato con eccezione di piccoli scannafossi perimetrali al manufatto.

Nel caso di volumetrie già presenti che non siano utilizzate per la realizzazione dell'annesso, esse dovranno essere demolite all'atto di costruzione del nuovo annesso, se non computate nella volumetria massima ammissibile.

Caratteristiche degli edifici:

- Gli edifici dovranno essere ubicati, ove possibile, a ridosso di dislivelli naturali del terreno e comunque in continuità con gli altri edifici qualora esistenti, salvo dimostrare l'opportunità della edificazione distinta e distante (ad es. preesistenza di edifici caratteristici come i seccatoi, ecc...)

- Dovranno rispettare le seguenti caratteristiche edilizie e morfologiche:

- _ massima semplicità di impianto planivolumetrico (volumi netti, definiti, impostati su piante rettangolari o quadrate)
- _ prospetti semplici e lineari, privi di sfalsamenti, segnati da aperture strettamente funzionali alle attività previste
- _ coperture in forma di capanna.

- L'altezza media interna non dovrà superare i ml. 3,00.

- Almeno metà delle porte dovrà avere larghezza non inferiore a ml. 1,60.

- La quota degli affacci delle finestre non dovrà essere inferiore a ml. 1,50 dal piano di calpestio ed essere sviluppate in orizzontale

All'interno può essere ricavata una stanza a scopo di riparo del conduttore delle dimensioni massime di mq. 12, dotata di caminetto o focolare per il riscaldamento.

E' vietata l'installazione di impianti di climatizzazione degli ambienti

- E' ammessa la realizzazione di un piccolo servizio igienico.

- Per le opere di finitura e la sistemazione delle aree esterne si rimanda all'art. 38 delle presenti norme.

Limitatamente al subsistema ambientale D1- Monte Leoni sarà consentita l'esclusiva realizzazione di annessi in legno di cui al precedente punto A ma con volume vuoto per pieno non superiore a mc 60, altezza massima all'estradosso del solaio di copertura, misurato al colmo, non superiore a 2,60 ml. La standardizzazione tipologica di questi annessi sarà individuata da specifica tecnica comunale.

Art. 44- Aree boscate

La presente norma si riferisce alle superfici boscate individuate nella tav. 14 (14a - 14n) del Piano Strutturale.

Nel caso di incoerenza tra cartografia e realtà dei luoghi si specifica che è considerata superficie boscata ciò che è definita tale nella Legge Regionale 39/2000 e succ. mod. ed integr.ni. Per queste aree sono stabiliti gli interventi vietati e quelli consigliati;

Interventi vietati

- La riduzione del bosco ad altra qualità colturale, salva la ripulitura di un ex seminativo su cui si sia eventualmente sviluppato un inizio di rinnovazione di specie forestali, dietro valutazione dei competenti organi (Amm.ne Prov. le, Ufficio del Vincolo Forestale).

- La trasformazione in alto fusto di cedui che non presentino le adeguate garanzie di successo, verificate dalle competenti autorità forestali.

- La trasformazione dei boschi di alto fusto già affermati in ceduo, salvo evidenti necessità di ordine fitoiatrico.

- La distruzione o il danneggiamento delle emergenze vegetazionali di particolare valore, quali quelle segnalate sulla tav. 14 (14a - 14n) del Piano Strutturale.

- Il campeggio salvo che nelle aree autorizzate.

- Rimboschimento con specie forestali non caratteristiche del territorio

- L'abbattimento nel taglio di utilizzazione dei cedui, di singole piante di rilevanti dimensioni (circonferenza misurata a ml. 1,50 da terra, di ml. 1.00) ed età superiore ad almeno 3 volte il turno del ceduo dato il particolare valore che viene riconosciuto a questi esemplari. Eccezione a questa norma è costituita da esigenze di carattere fitosanitario e nel caso di presenza di numerosi esemplari di notevoli dimensioni, che potranno essere abbattuti in parte, secondo le indicazioni che fornirà l'Autorità forestale (ad es. abbattimento di una pianta su tre presenti).
- Il taglio irrazionale del ceduo realizzato solo nelle piccole aree ove si concentra la maggiore produzione legnosa, tralasciando limitrofe aree ove la vegetazione presenta scarso interesse economico, non realizzando quindi tagli continui per una adeguata e ben definita area.
- Qualsiasi forma di nuova edificazione nei terreni boscati, ancorché percorsi dal fuoco.

Interventi consigliati

Per gli interventi consentiti si rimanda a quanto previsto dalla vigente normativa in materia. Sono consigliati ai fini del miglioramento della gestione del patrimonio forestale:

- Il rilascio di piante da frutto nel taglio dei boschi cedui.
- La predisposizione di piani di utilizzazione forestale per superfici accorpate di almeno 100 Ha. per i cedui e 400 Ha. per i boschi di alto fusto, con la individuazione di soluzioni che razionalizzino la gestione forestale e migliorino la fruibilità (ad es. turismo verde, antincendi etc.).
- La eliminazione del pino marittimo in favore delle specie caratteristiche, con particolare attenzione alla salvaguardia della quercia da sughero.
- La predisposizione di itinerari forestali, con indicazione di esemplari di particolare interesse eventualmente presenti.
- La ripulitura o la coltivazione con colture foraggere delle cesse spartifuoco.
- Il recupero di vecchi castagneti da frutto tramite le idonee operazioni colturali (pulizia del sottobosco, potatura di risanamento e riforma dei castagni etc.).
- All'interno delle Riserve Naturali, di cui alla tav. 2b del P.S., le norme specifiche contenute nei regolamenti di gestione appositamente predisposti prevalgono sulle presenti norme.

Art. 45 - Usi civici

Le proprietà collettive cosiddette demani civici, di proprietà delle Amministrazioni Separate dei Beni di Uso Civico (A.S.B.U.C.) presenti nel Comune di Roccastrada, sono beni in cui si esplica l'interesse pubblico delle comunità locali.

Sui terreni di proprietà privata gravati da uso civico da liquidare ai sensi della L. 1766/27 e del Reg. to 322/28, sino all'avvenuta affrancazione dei diritti civici, non si potranno prevedere destinazioni urbanistiche diverse da quella agricola, salvo destinazioni già esistenti alla data della adozione del presente P. S.

I demani civici, formati a seguito di scorporo dei terreni gravati o di acquisto da parte dell'A.S.B.U.C., potranno essere alienati od affidati in concessione solo nei casi previsti dalla legge e dietro l'espletamento delle relative pratiche autorizzative nei confronti dell'Autorità Amministrativa competente (oggi Regione Toscana).

Si individua come strategica la gestione programmata nei demani civici, delle terre di categoria A, mediante uno specifico piano di utilizzazione che garantisca l'esercizio dei diritti da parte delle popolazioni e preveda un razionale sfruttamento del territorio, in particolare tramite interventi di miglioramento forestale (manutenzione delle strade, punti d'acqua, valorizzazione delle sugherete etc.) e programmi di fruibilità agrituristica.

I Demani civici e le terre gravate da usi civici sono individuati nella Tav. 2b del P.S.

Le A.S.B.U.C. dovranno mettere in grado il Comune di Roccastrada di aggiornare detta cartografia di riferimento comunicando all'Ufficio Urbanistico le terre private gravate da uso civico via via affrancate, le porzioni di demanio alienate e i nuovi demani derivati da liquidazioni o acquisto.

Art. 46 - Serre e manufatti temporanei

1 – Serre

Nel caso di colture protette, le strutture poste a loro protezione si distinguono in:

- Piccole strutture provvisorie: basse coperture su singole piante o file, realizzate con materiale plastico, anche sorretto da archetti metallici o simili: possono essere realizzate senza alcuna comunicazione.

- Strutture precarie: tunnel o simili con scheletro in metallo od altro materiale asportabile, semplicemente ancorate a terra e copertura in P.V.C. e comunque con caratteristiche di precarietà ai sensi del successivo punto 2, che permangono per un periodo inferiore all'anno nello stesso sito. Tali strutture possono essere realizzate previa comunicazione al Sindaco ai sensi del successivo punto 2 se realizzate in territorio a prevalente funzione agricola; non dovrà essere fornita alcuna comunicazione nel caso di territorio ad esclusiva funzione agricola.

- Strutture permanenti: tunnel o serre costituite da struttura metallica, in muratura o in legname o materie plastiche e copertura in materie plastiche o vetro, che comunque restino posizionate per più annate agrarie nello stesso sito. Tali strutture, equiparate ad annessi rurali, potranno essere realizzate previa redazione di un P.M.A.A., solo nelle zone ad esclusiva funzione agricola, che dovrà indicare specificamente i tempi di utilizzazione ed il ripristino dello stato dei luoghi

2 - Manufatti temporanei

Sono considerati tali quelle strutture da realizzare per precise esigenze produttive, in materiale leggero semplicemente appoggiate a terra, che non modificano lo stato dei luoghi e per le quali sono consentite esclusivamente opere di ancoraggio. Tali manufatti potranno essere installati previa comunicazione al Sindaco nella quale si attestino le esigenze produttive che ne richiedono il posizionamento; nella comunicazione saranno specificate caratteristiche, dimensioni e collocazione del manufatto. Saranno dichiarati: il rispetto delle norme di riferimento, il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno, e l'impegno alla rimozione del manufatto stesso a termine del periodo di utilizzazione fissato.

Art. 47 - Canili, ricoveri per animali da cortile, orti

Il presente articolo regola l'insediamento di canili e ricoveri per animali da cortile di notevole concentrazione.

Il R.U. ha individuato specifiche aree destinate a tali attività nelle TAV. E6 ed E12 nell'allegato C delle presenti NTA

Si possono realizzare canili che abbiano le seguenti caratteristiche:

- ricovero per il cane realizzato in muratura, intonacata con colori terrosi, od in legno appoggiato a terra o su base di altezza non superiore a cm. 20, aventi pianta

rettangolare e dimensioni massime alt: ml. 1, lungh. ml. 1, prof. ml. 2 e copertura con pendenza massima 40%. Nel caso di compresenza di più ricoveri, potranno essere posti in opera nuclei formati da non più di tre ricoveri;

- distanza minima da rispettare nel caso di concentrazione in un'area di più canili: 10 ml. tra le singole cucce o nuclei
- eventuale superficie impermeabilizzata a servizio del ricovero di dimensione massima 50 mq. Se posta a servizio di un nucleo di canili, tale superficie massima potrà essere aumentata del 30% se presente la seconda cuccia (65 mq.) e di un altro 20% se presente la terza cuccia (78 mq.).
- eventuale tettoia sovrastante la cuccia di superficie massima 20 mq. , sostenuta da supporti in legno o metallo e realizzata in legno o con telaio di elementi in legno o metallo e superficie in tela, materiale vegetale o plastico, sempre comunque ricoperta da materiale vegetale (scopi, cannuce et simili). Se posta a servizio di un nucleo di canili, tale superficie massima potrà essere aumentata del 20% se presente la seconda cuccia (24 mq.) e di un altro 10% se presente la terza cuccia (26,5 mq.)
- recinzione del canile con palizzata in legno o rete a maglia sciolta o rigida sostenuta da pali in ferro o legno, con cancello di accesso realizzato interamente in legno o con telaio di elementi tubolari in legno o metallo
- Schermatura del canile con impianto di alberi od arbusti idonei a mitigare l'impatto visivo delle strutture. Nel caso di più canili confinanti tale schermatura sarà concepita rispetto al perimetro esterno e non per ogni singolo canile.

La realizzazione del canile sarà consentita previa attestazione di conformità con allegati: ubicazione su planimetria in scala 1:25.000, ubicazione su planimetria catastale (scala 1:5.000 a 1:2.000), dichiarazione in merito alle caratteristiche sopra elencate.

Canili costituiti previo semplice appoggio sul terreno di una cuccia in legno o altro materiale prefabbricato leggero, senza alcuna impermeabilizzazione, recinzione o tettoia potranno essere posti in opera senza alcuna comunicazione.

Ricoveri per animali da cortile

Si possono realizzare ricoveri di animali da cortile per autoconsumo familiare che abbiano le seguenti caratteristiche:

- ricovero per gli animali realizzato in muratura, intonacata con colori terrosi, in legno aventi comunque pianta rettangolare e dimensioni massime alt: ml. 1,8, largh: ml. 2,

prof: ml. 2 e copertura con pendenza massima 30%

- eventuale superficie impermeabilizzata a servizio del ricovero di dimensione massima 50 mq
- eventuale tettoia sovrastante il ricovero di superficie massima 30 mq., sostenuta da supporti in legno o in metallo e realizzata in legno o metallo e superficie in tela, materiale vegetale o plastico, sempre comunque ricoperta da materiale vegetale (scopi, cannuce et simili)
- recinzione dell'area con palizzata in legno o rete a maglia sciolta o rigida sostenuta da pali in ferro o legno, con cancello di accesso realizzato interamente in legno o con telaio di elementi in legno o metallo

La realizzazione del ricovero sarà consentita previa attestazione di conformità con allegati: ubicazione su planimetria in scala 1:25.000, ubicazione su planimetria catastale (scala 1:5.000 a 1:2.000), dichiarazione in merito alle caratteristiche sopra elencate.

Ricoveri costituiti previo semplice appoggio sul terreno direttamente o tramite sostegno di gabbie in legno o materiale metallico, senza alcuna impermeabilizzazione dell'area di pertinenza e realizzazione di tettoia a riparo, potranno essere posti in opera senza alcuna comunicazione.

Orti e simili

Potranno essere delimitati spazi destinati ad orti od altre utilità domestiche (deposito momentaneo di legname per riscaldamento o simili) tramite palizzata in legno o rete a maglia sciolta o rigida sostenuta da pali in ferro o legno, con cancello di accesso realizzato interamente o con telaio in legno o metallo.

Negli orti aventi superficie coltivata inferiore ai limiti di cui ai punti A e B dell'art. 43 si potrà realizzare un annesso agricolo con funzione di rimessa delle attrezzature se la superficie effettivamente coltivata (a prescindere dal tipo di coltura praticata) raggiunge almeno 1.000 mq. Tale annesso dovrà avere pianta rettangolare, dimensioni massime: alt: ml. 2,5, largh: ml. 2, prof: ml. 3 un solo finestrino dimensioni massime cm. 30 x cm. 50 ed altezza min. rispetto al piano terreno ml. 1,4, pendenza massima della copertura 30%; realizzazione in legno od in muratura con intonaco a colori terrosi. La realizzazione sarà consentita previa attestazione di conformità con allegati: ubicazione su planimetria in scala 1:25000, ubicazione su planimetria catastale (scala 1:5000 o 1:2000), dichiarazione in merito alle caratteristiche sopra elencate.

Entro le superfici ad orto potranno essere collocati i canili ed i ricoveri di cui ai precedenti articoli 1 e 2. Nel caso di realizzazione di ricovero per animali di cui all'art. 2, nell'orto non potrà essere realizzato l'annesso di cui al precedente punto b): lo spazio per ricovero degli attrezzi troverà eventualmente posto nello stesso fabbricato realizzato per il ricovero per animali ed in tal caso il limite dimensionale massimo del manufatto viene ad essere così modificato: alt: ml. 2,2, largh: ml. 3, prof: ml. 2 e copertura con pendenza massima 30%.

Art. 47bis – Invasi naturali e vasche di accumulo acqua

E' possibile realizzare invasi naturali e vasche di accumulo di acqua piovana di limitata capacità finalizzati ad usi irrigui e necessità zootecniche e generalmente per esigenze produttive del proprietario, a condizione che si tratti di strutture completamente interratae prive di sbarramenti e senza alcun uso di materiali di rivestimento e dietro verifica di carattere geologico e geotecnico.

- 1) per invasi e vasche di accumulo con ampiezza massima fino a mq 250 e capacità massima di mc 500 è possibile l'intervento diretto senza parere di carattere agronomico.
- 2) Per invasi e vasche di accumulo con ampiezza massima fino a mq 500 e capacità massima di mc 1000 è possibile l'intervento diretto con acquisizione di parere da parte dell'Ufficio Agricoltura.
- 3) Per invasi e vasche di dimensione superiore a quella dei punti 1, 2, si farà riferimento alle procedure già esistenti (PMAA ed atto d'obbligo).

Tali invasi e vasche, per ragioni di sicurezza dovranno essere perimetrati con una recinzione di altezza compresa fra ml 1,50 e ml 1,80 schermata da essenze vegetali autoctone sempre verdi

Art. 48 - Attività agrituristiche

Le attività agrituristiche sono disciplinate dalla L. R. 76/94 e successive modifiche e integrazioni.

In riferimento all'art. 6 della suddetta legge, punto a), è consentito il superamento del limite dei 30 posti letto fatta salva ovviamente l'approvazione della relazione agrituristiche che giustifichi la prevalenza della PLV o, nel caso di zone svantaggiate, delle ore/lavoro degli addetti, che viene portato a 60 posti letto nelle aree montane

svantaggiate e a 45 nelle altre aree, nei seguenti sistemi e subsistemi ambientali:

- nell'intero Ambito territoriale A - Collina boscata

- nell'Ambito territoriale B - Collina coltivata

limitatamente ai Subsistemi Ambientali B₁ - B_{2a} - B_{2b} - B_{2c} - B₃ - B₇

- nell'intero Ambito territoriale D - Monte Leoni

Per quanto riguarda l'ospitalità in spazi aperti, oltre a quanto disposto e previsto all'art. 6, comma 1, punto b) della L. R. 76/94 e successive modifiche e integrazioni, l'attività è consentita nei sottoindicati Ambiti territoriali e Subsistemi Ambientali:

- nell'intero Ambito territoriale A - Collina boscata

- nell'Ambito territoriale B - Collina coltivata

limitatamente ai Subsistemi Ambientali B₁ - B_{2a} - B_{2b} - B_{2c} - B₃ - B₇

- nell'Ambito territoriale C – Pianura Coltivata

limitatamente al Subistema Ambientale C 3

Ad integrazione di quanto previsto all'art. 9, comma 3, della L. R. si prescrive che la sistemazione delle aree da destinarsi a campeggio dovrà risultare, in ogni dettaglio, da una specifica progettazione delle infrastrutture tecnologiche e ambientali, relative ad ogni opera da realizzarsi, all'accesso dei mezzi, al loro stazionamento, all'approvvigionamento di acqua ed elettricità, allo smaltimento di ogni tipo di rifiuto e reflui; inoltre dovrà essere precisato l'inserimento dell'intervento nel contesto naturale, con indicazione del tipo di pavimentazioni, di sistemazioni del terreno, recinzioni, apparecchi di illuminazione e di arredo, sistemazione del verde.

Al fine di preservare ovunque l'integrità del paesaggio e di evitare che tali attività siano causa di intrusioni dannose e permanenti di mezzi come roulotte, camper etc., non è ammesso lo stazionamento nello stesso sito per un tempo superiore a 45 giorni nell'arco dell'anno.

La realizzazione di eventuali piscine e altre strutture complementari alle attività agrituristiche è disciplinata dall'art. 41 delle presenti Norme.

TITOLO 7° - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE

Art. 49 – Aree di cava

Le attività estrattive nelle aree di cava sono state disciplinate da una apposita variante di adeguamento al P.R.A.E. approvata dal Comune di Roccastrada con

delibera di .C.C. n° 103 del 19.12.1997.

Tale atto è stato redatto secondo le “Istruzioni tecniche per la redazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali comunali in applicazione del P.R.A.E.” approvato con delibera C.R. n° 4418/95.

Il Regolamento Urbanistico fa propria tale variante con le allegate NTA.

TITOLO 8° - VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

Art. 50 – Valutazione degli effetti ambientali

Il Regolamento Urbanistico risponde a quanto previsto al comma 3 dell’art. 5 della L. R. 5/95 in cui si stabilisce che “le azioni di trasformazione del territorio sono soggette a preventive procedure di valutazione degli effetti ambientali previste dalla Legge. Le azioni di trasformazione devono essere valutate e analizzate in base a un bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse essenziali del territorio”.

Il Piano Strutturale in vigore ha già individuato sufficientemente le condizioni di compatibilità per il riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture, in via preventiva a utilizzi di suolo e definisce i criteri per la valutazione degli effetti ambientali di cui all’art. 32 della L. R. 5/95. Oltre a ciò ha definito i limiti compatibili di sfruttamento e uso delle risorse essenziali ai fini del dimensionamento massimo ammissibile degli insediamenti e delle funzioni in ciascuna UTOE, ai sensi dell’art. 24 comma 3°, lettera c).

In questa sede saranno elaborate valutazioni operative applicate alle singole azioni di trasformazione del territorio.

Per tutte le definizioni qui utilizzate si fa riferimento alla Delib.G.R. n°1541 del 14/12/1998 “Istruzioni tecniche per la valutazione degli atti di programmazione e di pianificazione territoriale di competenza degli Enti locali ai sensi della L. R. 16/01/95 n° 5.

Le maggiori azioni di trasformazione sono riportate e descritte all’interno delle Schede-progetto, sia per quanto riguarda gli obiettivi dell’intervento, direttamente correlati alle finalità esplicitate nel P. S., sia per quanto riguarda l’analisi dello stato di fatto delle risorse riconducibili ai sistemi ambientali, insediativo, socioeconomico coinvolti nella trasformazioni stesse. In ogni scheda-progetto è stato indicato anche lo stato delle infrastrutture e dei servizi con le opportune indicazioni relative all’approvvigionamento idrico e alla depurazione, la difesa del suolo, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la

disponibilità di energia e la mobilità.

Per quanto riguarda le azioni di trasformazione all'interno degli ambiti edificati di interesse storico-ambientale e quelli soggetti a mantenimento, gli obiettivi di riqualificazione e valorizzazione ambientale sono alla base delle motivazioni e della stessa giustificazione degli interventi previsti.

Art. 51 – Norma transitoria

Sugli edifici esistenti venutisi a trovare in contrasto con la normativa del presente R.U. sono possibili interventi limitatamente alla lett. a),b) dell'art. 4 delle presenti norme.

NORMA FINALE

La strumentazione urbanistica comunale (P.S. e R.U.) non contiene, per intero, la individuazione e perimetrazione dei vincoli di altra natura esistenti sul territorio, in particolare, tra quelli più ricorrenti, il vincolo ambientale, culturale, idrogeologico e forestale, nonché quello di difesa del suolo, quest'ultimo riguardante in particolare il centro abitato di Roccastrada.

Tali vincoli debbono essere comunque rigorosamente osservati ai fini del rilascio dei titoli abilitativi urbanistici ed edilizi.

ALLEGATI AL PIANO

Relazione sull'attività di valutazione del regolamento urbanistico

Ai sensi dell'art. 5 c. 5 della L.R. 5/95, "Norme per il governo del territorio", gli atti di programmazione e di pianificazione territoriale possono consentire i nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi se esistono o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio.

In tal senso sono comunque da garantire: l'approvvigionamento idrico e la depurazione; la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischi di esondazione o di frana; lo smaltimento dei rifiuti solidi; la disponibilità dell'energia e la mobilità.

In particolare, ai sensi dell'art. 32 c. 1 della stessa legge, gli atti di pianificazione territoriale del Comune contengono, anche sulla base del quadro conoscitivo del P.T.C., la valutazione degli effetti ambientali attraverso: a) la individuazione delle aree e dei beni di rilevanza ambientale; b) l'analisi dello stato delle risorse soggette a modificazione; c) l'indicazione delle finalità degli interventi previsti e dei motivi delle scelte rispetto ad altre alternative; d) la descrizione delle azioni previste e dei loro prevedibili impatti sull'ambiente; e) la individuazione dei livelli di criticità delle aree e delle risorse interessate; f) l'indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi sull'ambiente, individuando la disponibilità delle risorse economiche da impiegare; g) l'accertamento del rispetto delle norme igienico - sanitarie.

La valutazione degli effetti ambientali è stata quindi sviluppata in base a quanto indicato dal suddetto articolo della citata L.R. 5/95 e dalle Istruzioni tecniche di cui all'art. 13 della medesima, seguendo le linee guida contenute nel manuale per l'applicazione della valutazione, pubblicato dalla Regione Toscana.

In tal senso non si è ritenuto necessario redigere una specifica Relazione sullo stato dell'ambiente del Comune, in quanto essa è già contenuta di fatto negli elaborati grafici riguardanti il Quadro Conoscitivo del P.S. e nella relativa relazione di accompagnamento.

In considerazione della scarsa presenza antropica sul territorio comunale e della conseguente poco rilevante criticità di alcuni indicatori di valutazione, si è ritenuto opportuno usare un metodo di valutazione semplificato, concentrando lo studio sui pochi elementi realmente critici per il territorio di Roccastrada, presi in esame per singolo centro abitato.

A tale scopo si sono elaborati i bilanci prestazionali delle risorse relativi all'approvvigionamento idrico, alla depurazione, allo smaltimento rifiuti solidi ed alla disponibilità energetica, i quali sono riportati nelle tabelle allegate in appendice al presente documento.

Per quanto riguarda la valutazione della difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischi di esondazione o di frana, si rimanda ai risultati delle indagini geologiche contenute nello specifico documento depositato presso il competente ufficio del Genio civile, mentre non si è ritenuto di procedere alla valutazione della mobilità, in quanto la rete viaria

risulta attualmente ben proporzionata rispetto al numero limitato di mezzi circolanti ed il modesto incremento demografico ipotizzato nel R.U. non andrà a variare in modo significativo la situazione presente.

I bilanci prestazionali sono stati elaborati separatamente per ciascun centro abitato, usando come dato di partenza da una parte il dimensionamento dei centri abitati e dei relativi standard urbanistici con i relativi incrementi demografici, come risultante prima dal P.S. e successivamente dal R.U., dall'altra i dati attuali, come rilevati dai gestori del Servizio idrico integrato, della Raccolta dei rifiuti e della Fornitura di energia elettrica.

Si sono confrontate per ogni indicatore e per ogni centro abitato la disponibilità rispetto ai consumi attuali in riferimento ai residenti nel Comune con la previsione dei consumi futuri ottenuta moltiplicando gli abitanti futuri, come risultante dall'analisi del possibile incremento demografico effettuata nel P.S. e nel R.U., per il relativo obiettivo di consumo, assunto pari a quello indicato nel modello di previsione di "Ecosistema Urbano", che costituisce ad oggi probabilmente l'unico studio reso pubblico, capace di organizzare i dati ambientali delle città italiane e di fornire un raffronto negli anni delle prestazioni tramite i propri indicatori. Dall'analisi dei risultati dei bilanci prestazionali sui singoli centri abitati, si evidenzia che le risorse attualmente disponibili sul territorio, in termini di infrastrutture e di servizi, sono nella maggior parte dei casi adeguate al modesto incremento ipotizzato per gli insediamenti e le funzioni sul territorio del Comune di Roccastrada.

Invece, nei casi in cui tali risorse non appaiano attualmente adeguate, le relative previsioni di sviluppo dovranno essere rese "sostenibili" dall'incremento delle suddette risorse almeno nei limiti risultanti dai bilanci prestazionali calcolati per l'approvvigionamento idrico, la depurazione, lo smaltimento dei rifiuti solidi e la disponibilità energetica.

Si ritiene comunque che al presente le azioni intraprese e le verifiche effettuate siano più che sufficienti a garantire per il futuro servizi ed infrastrutture adeguati allo sviluppo ipotizzato per le aree che ad oggi evidenziano delle criticità.

DIMENSIONAMENTO CENTRI ABITATI E RELATIVI STANDARD URBANISTICI

Centri abitati	Abitanti	Standard min. 18 mq./ab.	Standard esistenti	Verifica standard esistenti	Incremento demografico max.	Abitanti futuri	Numero max. nuovi alloggi	Standard di progetto	Standard di progetto mq./ab.
Roccastrada	2.417	43.506	64.940	21.434	355	2.772	103	124.740	45
Torniella	344	6.192	19.400	13.208	70	414	22	28.450	69
Piloni	146	2.628	1.404	-1.224	0	146	0	6.570	45
Roccatederighi	931	16.758	26.904	10.146	112	1.043	35	46.935	45
Sassofortino	882	15.876	27.900	12.024	175	1.057	32	50.736	48
Montemassi	183	3.294	4.000	706	100	283	0	12.735	45
Ribolla	1.996	35.928	45.610	9.682	440	2.436	159	125.000	51
Sticciano	50	900	2.888	1.988	0	50	0	2.888	58
Sticciano Scalo	583	10.494	36.164	25.670	165	748	95	59.284	79
TOTALE	7.532	135.576	229.210	93.634	1.417	8.949	446	457.338	

BILANCIO PRESTAZIONALE DELLE RISORSE									
ROCCASTRADA	unità di misura	Abitanti attuali	disponibilità attuale	consumi attuali	Abitanti futuri	disponibilità prevista	obiettivo di consumo u.m./ab.	consumi previsti	Saldo
approvvigionamento idrico	mc/anno	2.417	308.772	220.551	2.772	308.772	91,25	252.945	55.827
depurazione	mc/anno	2.417	247.017	176.441	2.772	247.017	73	202.356	44.661
smaltimento rifiuti solidi	ton/anno	2.417	1.209	1.056	2.772	1.209	0,3	832	377
disponibilità energetica	kwh/anno	2.417	2.900.400	2.417.000	2.772	2.900.400	608	1.685.376	1.215.024

BILANCIO PRESTAZIONALE DELLE RISORSE									
TORNIELLA	unità di misura	Abitanti attuali	disponibilità attuale	consumi attuali	Abitanti futuri	disponibilità prevista	obiettivo di consumo u.m./ab.	consumi previsti	Saldo
approvvigionamento idrico	mc/anno	344	43.946	31.390	414	43.946	91,25	37.778	6.169
depurazione	mc/anno	344	35.157	25.112	414	35.157	73	30.222	4.935
smaltimento rifiuti solidi	ton/anno	344	172	150	414	172	0,3	124	48
disponibilità energetica	kwh/anno	344	412.800	344.000	414	412.800	608	251.712	161.088

BILANCIO PRESTAZIONALE DELLE RISORSE									
PILONI	unità di misura	Abitanti attuali	disponibilità attuale	consumi attuali	Abitanti futuri	disponibilità prevista	obiettivo di consumo u.m./ab.	consumi previsti	Saldo
approvvigionamento idrico	mc/anno	146	18.652	13.323	146	18.652	91,25	13.323	5.329
depurazione	mc/anno	146	14.921	10.658	146	14.921	73	10.658	4.263
smaltimento rifiuti solidi	ton/anno	146	73	64	146	73	0,3	44	29
disponibilità energetica	kwh/anno	146	175.200	146.000	146	175.200	608	88.768	86.432

BILANCIO PRESTAZIONALE DELLE RISORSE									
ROCCATEDERIGHI	unità di misura	Abitanti attuali	disponibilità attuale	consumi attuali	Abitanti futuri	disponibilità prevista	obiettivo di consumo u.m./ab.	consumi previsti	Saldo
approvvigionamento idrico	mc/anno	931	118.935	84.954	1.043	118.935	91,25	95.174	23.762
depurazione	mc/anno	931	95.148	67.963	1.043	95.148	73	76.139	19.009
smaltimento rifiuti solidi	ton/anno	931	466	407	1.043	466	0,3	313	153
disponibilità energetica	kwh/anno	931	1.117.200	931.000	1.043	1.117.200	608	634.144	483.056

BILANCIO PRESTAZIONALE DELLE RISORSE									
SASSOFORTINO	unità di misura	Abitanti attuali	disponibilità attuale	consumi attuali	Abitanti futuri	disponibilità prevista	obiettivo di consumo u.m./ab.	consumi previsti	Saldo
approvvigionamento idrico	mc/anno	882	112.676	80.483	1.057	112.676	91,25	96.451	16.224
depurazione	mc/anno	882	90.140	64.386	1.057	90.140	73	77.161	12.979
smaltimento rifiuti solidi	ton/anno	882	441	385	1.057	441	0,3	317	124
disponibilità energetica	kwh/anno	882	1.058.400	882.000	1.057	1.058.400	608	642.656	415.744

BILANCIO PRESTAZIONALE DELLE RISORSE									
MONTEMASSI	unità di misura	Abitanti attuali	disponibilità attuale	consumi attuali	Abitanti futuri	disponibilità prevista	obiettivo di consumo u.m./ab.	consumi previsti	Saldo
approvvigionamento idrico	mc/anno	183	23.378	16.699	283	23.378	91,25	25.824	-2.446
depurazione	mc/anno	183	18.703	13.359	283	18.703	73	20.659	-1.956
smaltimento rifiuti solidi	ton/anno	183	92	80	283	92	0,3	85	7
disponibilità energetica	kwh/anno	183	219.600	183.000	283	219.600	608	172.064	47.536

BILANCIO PRESTAZIONALE DELLE RISORSE									
RIBOLLA	unità di misura	Abitanti attuali	disponibilità attuale	consumi attuali	Abitanti futuri	disponibilità prevista	obiettivo di consumo u.m./ab.	consumi previsti	Saldo
approvvigionamento idrico	mc/anno	1.996	254.989	182.135	2.436	254.989	91,25	222.285	32.704
depurazione	mc/anno	1.996	203.991	145.708	2.436	203.991	73	177.828	26.163
smaltimento rifiuti solidi	ton/anno	1.996	998	872	2.436	998	0,3	731	267
disponibilità energetica	kwh/anno	1.996	2.395.200	1.996.000	2.436	2.395.200	608	1.481.088	914.112

BILANCIO PRESTAZIONALE DELLE RISORSE									
STICCIANO	unità di misura	Abitanti attuali	disponibilità attuale	consumi attuali	Abitanti futuri	disponibilità prevista	obiettivo di consumo u.m./ab.	consumi previsti	Saldo
approvvigionamento idrico	mc/anno	50	6.388	4.563	50	6.388	91,25	4.563	1.825
depurazione	mc/anno	50	5.110	3.650	50	5.110	73	3.650	1.460
smaltimento rifiuti solidi	ton/anno	50	25	22	50	25	0,3	15	10
disponibilità energetica	kwh/anno	50	60.000	50.000	50	60.000	608	30.400	29.600

BILANCIO PRESTAZIONALE DELLE RISORSE

STICCIANO SCALO	unità di misura	Abitanti attuali	disponibilità attuale	consumi attuali	Abitanti futuri	disponibilità prevista	obiettivo di consumo u.m./ab.	consumi previsti	Saldo
approvvigionamento idrico	mc/anno	583	74.478	53.199	748	74.478	91,25	68.255	6.223
depurazione	mc/anno	583	59.583	42.559	748	59.583	73	54.604	4.979
smaltimento rifiuti solidi	ton/anno	583	292	255	748	292	0,3	224	67
disponibilità energetica	kwh/anno	583	699.600	583.000	748	699.600	608	454.784	244.816