

Norme Tecniche di Attuazione

Manciano, GR 9/2/2004

(la presente sostituisce tutte le precedenti)

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

**ART. 1 - CONTENUTO ED AMBITO DI APPLICAZIONE** - Il presente Piano costituisce una Variante Generale al vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.1643 del 26/2/1975, ed alle successive varianti parziali. In sintonia con quanto indicato dalle "Istruzioni tecniche per la formazione degli strumenti generali" (delibera G.R. 16/6/1986 n. 633), tutela i valori urbani, architettonici ed ambientali e ne prescrive gli usi; inoltre programma, disciplina e progetta le trasformazioni urbanistiche ed edilizie quanto a dimensioni, morfologia e destinazione d'uso ai fini di una migliore qualificazione delle aree urbane ed extraurbane. Le presenti norme si applicano a tutto il territorio comunale. Per quanto non specificato dalle presenti norme si fa riferimento alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia ed al Regolamento Edilizio Comunale. I Piani Particolareggiati vigenti, non riconfermati dal presente strumento, si intendono abrogati.

**ART. 2 - ELABORATI DI PIANO** - La variante generale è costituita dai seguenti elaborati:

**a. Relazione illustrativa;**

**b. Norme tecniche di attuazione;**

**c. Elaborati grafici;**

**c.1. Tavole di analisi:**

1 ) Carta dell'uso del suolo extraurbano in scala 1:10.000/(18 tavole);

2) Stratificazioni storiche degli elementi dei sistemi ambientali con descrizione dei valori, del degrado e degli usi in atto in scala 1:10.000 (18 tavole);

3) Sintesi della struttura urbana esistente e delle urbanizzazioni a rete e secondarie in scala 1:10.000 (18 tavole);

4) Territorio edificato con descrizione degli usi in atto e dei tipi edilizi in scala 1:2.000 (12 tavole);

5) Territorio edificato con descrizione delle stratificazioni storiche, dei valori artistici ed ambientali e del degrado in scala 1:2.000 (12 tavole);

**c.2. Tavole di progetto:**

6) Quadro di insieme delle previsioni e struttura generale del piano in scala 1:10.000 (18

tavole);

7) Disciplina del territorio edificato in scala 1:2.000 (12 tavole).

Allegati:

- Schede del patrimonio edilizio: case sparse.
- Schede del patrimonio edilizio: centri abitati.
- Relazione Programmatica.

In caso di incertezza o difformità tra elaborati a diversa scala prevale quanto disposto nelle tavole di maggior dettaglio, ovvero in scala 1:2.000.

## **TITOLO II**

### **MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

**ART. 3 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.** - Il P.R.G. si attua per mezzo dei Programma Pluriennali d'Attuazione (P.P.A.) nelle forme e nei modi previsti dalla L.28/1/77 n.10 e dalla L.R.30/6/1984 n. 41. Mediante i P.P.A. l'Amministrazione Comunale promuove e coordina gli interventi pubblici e privati, sulla base degli obiettivi e delle priorità contenute nella Relazione Programmatica allegata al presente Piano.

**ART. 4 - AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE (ZONE F)** - Nelle aree per attrezzature ed impianti di interesse generale gli interventi diretti o preceduti da Piano Attuativo, ove prescritto dal presente strumento, potranno essere eseguiti dal Comune, dagli Enti istituzionalmente competenti e dai privati, nonché dalle Amministrazioni statali le quali opereranno con le procedure di cui all'art. 29 della Legge n. 1150/42 e dell'art.81 del D.P.R. n. 616/77. Gli interventi di Enti e di privati dovranno essere preceduti dalla stipula di una convenzione che disciplini gli aspetti di interesse collettivo relativi all'attuazione ed alla gestione delle suddette aree.

**ART. 5 - ZONE DI USO PUBBLICO E PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE (D.M.1444/68)** - Negli spazi di uso pubblico o riservati all'istruzione, alle attività collettive, a verde attrezzato, a impianti sportivi, a parcheggi, a cimiteri e a impianti tecnici, il Comune, gli Enti istituzionalmente competenti ed i privati opereranno per singoli interventi, ovvero mediante Piano Attuativo, nel rispetto dei disposti della presente variante. Gli interventi di iniziativa privata saranno regolati da una convenzione che ne stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità della gestione per quanto di interesse collettivo. Il progetto e la convenzione saranno soggetti all'approvazione da parte del Consiglio Comunale. Nel caso di realizzazione per fasi, ciascuno intervento deve presentare una configurazione morfologicamente compiuta e debbono essere realizzate almeno le opere di urbanizzazione afferenti all'area di parziale intervento.

Il Comune si riserva la progettazione esecutiva degli spazi di cui al presente articolo, anche se interessanti aree private e interventi non realizzati direttamente dal Comune.

**ART. 6 – VIABILITÀ** - Il tracciato delle strade di progetto o di quelle esistenti da adeguare, indicato negli elaborati grafici, è indicativo; modifiche di modesta entità, a seguito di progetto esecutivo, non costituiscono variante al Piano.

Le porzioni di area residue, dopo l'esecuzione dell'opera, avranno la destinazione d'uso delle zone omogenee limitrofe, fatto salvo il vincolo di distanza minima a protezione del nastro stradale, di cui al D.L. 285/92 e D.P.R.495/92 (Nuovo Codice della Strada).

Le infrastrutture viarie di grande comunicazione, di interesse regionale o nazionale, anche se non previste dal presente strumento, potranno essere realizzate secondo i disposti della Legge n. 1/78.

**ART. 7 - ACCESSIBILITÀ DI BASE** - Al fine dell'adeguamento alle leggi ed alle normative in vigore in ordine al superamento ed all'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché alla sicurezza degli edifici, è consentita, in deroga alle prescrizioni di cui al successivo TITOLO III, la realizzazione anche in ampliamento di impianti, dispositivi, scale e mezzi necessari per la deambulazione, la locomozione e il sollevamento, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche. Negli interventi di totale ristrutturazione dell'organismo edilizio e negli edifici di nuova costruzione privati e di edilizia pubblica sovvenzionata ed agevolata, così come nei loro spazi di pertinenza e negli spazi pubblici o di uso collettivo, debbono essere soddisfatte le prescrizioni tecniche ministeriali e regionali. Le soluzioni tecniche adottate per soddisfare i requisiti di accessibilità, visitabilità ed adattabilità non possono in nessun caso compromettere, sostituire o eliminare elementi architettonici e tipologie edilizie che il presente piano sottopone a conservazione o tende a salvaguardare. A tal fine per gli edifici sottoposti alle categorie di intervento di Restauro e di Ristrutturazione D1 gli elaborati tecnici dovranno evidenziare chiaramente gli accorgimenti adottati e saranno accompagnati da una relazione specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali che verranno giudicate dall'Amministrazione Comunale.

**ART. 8 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE** - Negli edifici esistenti, ove non altrimenti specificato, l'attuazione avverrà mediante intervento diretto secondo i criteri e le prescrizioni indicate dalle categorie omogenee di cui al successivo TITOLO III CAPO I. In tutte le categorie di intervento le opere di cui all'art.26 della L. 47/1985 sono soggette alla sola asseverazione, e le opere di manutenzione straordinaria come quelle di cui alle leggi 13/1989 e 122/1989 sono soggette alla sola autorizzazione, fatti salvi i vincoli e le limitazioni specificati nella presente normativa e nella legislazione vigente. La categoria di intervento di Restauro e Risanamento conservativo e le categorie di Ristrutturazione edilizia D1, D3 e D4 si intendono graduate secondo il criterio che va

dalla conservazione integrale fino alle maggiori possibilità di trasformazione. La categoria che il Piano individua per ogni edificio è intesa come la massima ammissibile, in modo tale che la scelta degli interventi da effettuarsi può usufruire di categorie inferiori, purché la realizzazione di tali interventi si uniformi ai caratteri ed alle prescrizioni della categoria corrispondente.

Il numero e la frequenza degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono illimitati e possono essere realizzati anteriormente o posteriormente a quelli previsti dalla categoria d'intervento ammessa dal presente Piano.

In tutti gli immobili in cui siano presenti usi in atto in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nelle "zone di recupero", di cui alla L. 5/8/1978 n. 457, potranno essere individuati appositi Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, che dovranno comunque rispettare le previsioni del presente Piano.

**ART. 9 - ZONE DI COMPLETAMENTO** - Nei lotti di completamento gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione diretta nei limiti e secondo le modalità previste dagli elaborati grafici di Piano. Sono ammesse variazioni nella individuazione del perimetro dei fabbricati e quindi modifica del parametro relativo alla superficie coperta rispetto agli elaborati di piano, fino ad un massimo del 50% della stessa, a parità di volume e nel rispetto dei limiti imposti dalle distanze dai confini e dai fabbricati esistenti, escludendo frazionamenti dell'edificio anche qualora questo risulti aggregato tramite strutture pertinenziali, tettoie, portici, ecc. Nelle zone soggette a vincolo paesaggistico, per ragioni tecniche, di impatto ambientale e paesaggistico, quali: morfologia del terreno, rischio idraulico ecc., saranno possibili frazionamenti dell'edificio, pertanto dovranno essere presentati elaborati tecnici che provino la necessità della variazione del perimetro rispetto a quanto riportato nelle tavole del P.R.G.. Andranno aggiunti elaborati fotografici con simulazione dell'intervento per valutare l'impatto ambientale e l'inserimento nel contesto. Il numero dei piani degli edifici dovrà rimanere, al massimo, quello riportato nelle tavole e nelle tabelle del P.R.G.. La destinazione d'uso prevalente sarà quella indicata con apposito simbolo e specificata nelle successive norme di dettaglio. L'area libera di pertinenza dovrà essere sistemata secondo le indicazioni degli elaborati grafici. Le eventuali porzioni di area libera destinate a parcheggi o a verde pubblico verranno regolate da apposita convenzione, che disciplini: la cessione in proprietà al Comune degli spazi pubblici; l'eventuale realizzazione a carico del privato; la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria; le modalità di gestione.

**ART. 10 - ZONE DI ESPANSIONE** - Gli interventi nelle zone di espansione si attuano

per ambiti unitari, così come perimetrati e individuati mediante numerazione progressiva nelle tavole di progetto del presente piano.

Gli elaborati di Piano indicano per ogni area le caratteristiche tipo-morfologiche, la volumetria massima edificabile e le relative destinazioni d'uso, l'arredo vegetazionale, nonché le dimensioni, le caratteristiche e le destinazioni d'uso degli spazi e delle attrezzature pubbliche.

Il simbolo T - Turistico ricettivo, si intende non prescrittivo, potendosi dar luogo ad interventi di edilizia residenziale, previa verifica degli standard urbanistici. Il simbolo T - Turistico ricettivo si intende prescrittivo per le zone ER1 di Saturnia e ER7 di Manciano.

La capacità edificatoria è attribuita a tutta l'area di intervento compresi gli spazi a destinazione pubblica. La volumetria conseguente dovrà comunque essere realizzata nella posizione e con le caratteristiche tipo-morfologiche di cui agli elaborati di Piano. Ove i privati realizzino i suddetti interventi conformemente alle indicazioni progettuali l'attuazione avverrà per concessione diretta.

La concessione si intende estesa a tutte le opere previste per ciascun intervento, che dovranno essere progettate ed attuate unitariamente almeno per quanto riguarda quanto di competenza del privato attuatore.

Qualora, al contrario, i privati stessi intendano proporre soluzioni progettuali diverse, fermi restando gli spazi pubblici, le zone omogenee e i parametri urbanistici previsti dagli elaborati grafici e dalle presenti norme, l'attuazione degli interventi sopradetti è soggetta a piano urbanistico preventivo.

Il predetto strumento, di iniziativa del proprietario o dei proprietari riuniti in consorzio, dovrà contenere di norma e per quanto occorra i documenti relativi ai Piani di Lottizzazione.

Sono ammesse variazioni non sostanziali nella individuazione del perimetro dell'intervento, rispetto agli elaborati di Piano, per ragioni tecniche, come previsto dall'art 9, comma 2/b della L.R. 31/12/1984 n. 74.

Dovrà essere parte integrante della concessione per gli interventi unitari, così come del piano urbanistico preventivo, una apposita Convenzione, da approvarsi dal Consiglio Comunale, che disciplini: la realizzazione a carico dei privati attuatori delle opere di urbanizzazione, le eventuali modalità di gestione delle aree con finalità pubblica e collettiva; le cessioni in proprietà al Comune degli spazi pubblici. La concessione sarà trascritta alla Conservatoria delle Ipoteche a cura e onere dei titolari dell'intervento unitario.

Le aree interessate dall'intervento unitario comportano un inderogabile vincolo di

destinazione d'uso per ognuna delle parti costituenti l'insieme.

**ART. 11 - ZONE EXTRAURBANE** - Gli interventi in tali zone si attuano secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni degli elaborati grafici di Piano, con i limiti e le procedure previste dalle leggi vigenti per ogni tipo di zona, così come specificato nelle successive norme di dettaglio. L'attuazione può avvenire, dove non altrimenti specificato, mediante intervento diretto.

**ART. 12 - VINCOLI DI LEGGE** - Nelle zone sottoposte ai vincoli di legge riportati negli elaborati grafici di Piano le modalità di attuazione degli interventi devono soddisfare oltre alle presenti norme anche le procedure di cui alle singole leggi, ed in particolare:

- vincolo idrogeologico, R.D.L. 30/12/1923 n. 3267;
- tutela delle cose di interesse artistico e storico, L. 1/6/1939 n. 1089;
- protezione delle bellezze naturali, L. 29/6/1939 n. 1497;
- tutela delle zone di particolare interesse ambientale, L. 8/8/1985 n. 431 ;
- rispetto stradale, D.M. 1/4/1968 n. 1404;
- rispetto cimiteriale, R.D. 27/7/1934 n. 1265;
- elettrodotto, R.D. 11/12/1933 n. 1775.

La distanza minima a protezione del nastro stradale, indicata negli elaborati grafici al di fuori dei centri abitati, è di mt. 30 per le strade statali e provinciali (in deroga al Nuovo Codice della Strada), di mt. 20 per le strade comunali di interesse locale e di mt. 10 per le strade vicinali, anche se per queste ultime non è indicato negli elaborati grafici. Il vincolo non viene riportato nelle zone in cui l'edificazione è già limitata dalle presenti norme.

Gli ampliamenti di edifici esistenti ricadenti nelle zone di rispetto stradale, fatta comunque salva la competenza degli organi statali in materia di demanio pubblico e di sicurezza del traffico, se ammessi a norma della L.R. 10/79, dalle presenti norme di attuazione e dalle previsioni di P.R.G., non devono comunque comportare avanzamenti verso il fronte stradale.

Per i vincoli di cui alla L. 8/8/1985 n. 431, non riportati negli elaborati grafici del presente Piano, si assume come valida a tutti gli effetti la cartografia in scala 1:25.000, elaborata dall'Amministrazione Provinciale di Grosseto, che fa parte integrante del presente Piano.

Il perimetro delle zone di tipo a) e di tipo b) c) d), di cui alla L.R. 52/82 ed alla deliberazione del C.R. n.296 del 19/7/1988, riportato anche nelle tavole di progetto, ha

effetto non solo ai fini procedurali (vincoli, prescrizioni e salvaguardie), ma influisce anche sulle norme di dettaglio di cui al TITOLO III - CAPO III delle presenti norme, in sintonia con le direttive stabilite dalla succitata deliberazione e fino alla definitiva approvazione della disciplina delle aree protette, secondo le modalità stabilite dall'art 11 della L.R. 52/82.

Nella zona di Saturnia (con particolare riferimento alle seguenti località: Pellegrina, Pozzarello, Poggio Castellina, Casale Cintato, Cavallino, Pratogrande, Crostoli, Caldane e campo delle Caldane, zona del Cimitero, Poggio Gattaia, Poggio Pancetta, Costone degli scopeti. Bagni di Saturnia) qualunque intervento previsto deve essere sottoposto all'esame della Soprintendenza Archeologica con obbligo di parere preventivo e saggi di accertamento in presenza di opere di scasso. Lungo la strada vicinale di Sterpeti Tav.7.4) a seguito di recenti ritrovamenti archeologici, è istituita una fascia di rispetto inedificabile della profondità di mi 10,00 rispetto al filo stradale.

**ART. 13 - ATTREZZATURE COMMERCIALI** - La previsione dei punti di vendita e degli esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nel territorio comunale è disciplinata secondo le indicazioni prescritte per le singole zone nelle tavole di progetto e dalle presenti norme, nonché dal Piano del Commercio adottato dall'Amministrazione Comunale in data 26/1/1990.

**ART. 14 - NORME TRANSITORIE** - Resta ferma la validità delle autorizzazioni e concessioni edilizie rilasciate antecedentemente alla data di adozione del presente strumento; nonché le lottizzazioni ed i Piani di Recupero, a quella data, già approvati dal Consiglio Comunale. Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il P.R.G. (variante generale) adottato, sono sospese in attesa della definitiva approvazione di quest'ultimo. Nello stesso periodo, in caso di contrasto tra le presenti norme e quelle degli strumenti urbanistici vigenti, dovranno essere rispettate le norme più restrittive e prudenziali. Le disposizioni regolamentari contenute nelle presenti Norme prevalgono, in caso di difformità, su quelle del Regolamento Edilizio.

## **TITOLO III**

### **NORMATIVA DI DETTAGLIO**

#### **CAPO I - NORMATIVA PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E PER IL TERRITORIO EDIFICATO.**

**ART. 15 - AMBITO DI APPLICAZIONE** - Le categorie ed i criteri di intervento per il patrimonio edilizio esistente, specificata ai successivi articoli del CAPO I, sono estese sia ai manufatti edilizi compresi nei centri abitati sia alle case sparse nel territorio extra-urbano.

**ART. 16 - PRESCRIZIONI TECNOLOGICHE PER LE CATEGORIE DI INTERVENTO C, DI e D3.** - Nelle unità residenziali esistenti di cui è prevista la riorganizzazione funzionale, secondo quanto prescritto ai successivi articoli 19, 20 e 21, allo scopo di tutelare le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici, si potranno avere altezze inferiori a mt. 2,70 per i vani utili e a mt. 2,40 per i vani accessori (ma non inferiori rispettivamente a mt. 2,40 e mt. 2,10), purché questa condizione interessi solo porzioni limitate dell'unità stessa, si renda necessario per la realizzazione di soppalchi o per portare i sottotetti alle condizioni di abitabilità previste dalla categoria DI del presente Piano e abbia come fine un effettivo miglioramento della distribuzione. Le dimensioni delle finestre e dei vani utili potranno essere inferiori a quelle prescritte da Regolamenti e norme vigenti. Dovunque sia necessario inserire materiali di isolamento termico, questo non deve produrre alterazioni sostanziali alle caratteristiche costruttive e architettoniche degli edifici. In nessun caso l'inserimento di impianti idrici, elettrici, di climatizzazione o di riscaldamento dovrà alterare le caratteristiche interne ed esterne degli edifici.

L'inserimento di detti impianti dovrà avvenire senza pregiudizio delle strutture e possibilmente all'interno di vani accessori o di carattere marginale.

La realizzazione di bagni e cucine potrà avvenire sia attraverso la destinazione a questo scopo di vani esistenti, sia con la creazione di nuovi vani aerati naturalmente o artificialmente.

Dovunque si riscontri la presenza di umidità ascendente prima di procedere all'intervento dovrà esserne accertata la causa attraverso gli opportuni studi diagnostici, al fine di individuare il rimedio ottimale. Le tecniche di intervento non dovranno in alcun modo diminuire la resistenza delle fondazioni o delle strutture.

Le coperture dovranno mantenere l'inclinazione e la lunghezza della falda, la posizione e la quota del colmo, la misura e le caratteristiche degli aggetti. Saranno mantenuti o ripristinati i manti originali con il recupero della maggior parte possibile di materiale. Dove gli sporti di gronda presentano caratteristiche di pregio dovranno essere mantenuti o ripristinati. I canali di gronda ed i pluviali saranno in rame e dovranno riprendere le forme tradizionali.

Gli edifici intonacati dovranno essere ripristinati ad intonaco civile. Sono escluse tinteggiature ed intonaci plastici. I colori degli esterni dovranno uniformarsi a quelli originali e comunque tradizionali della zona. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere in corso d'opera campioni di materiali e di coloriture.

Dovranno essere mantenuti o ripristinati inoltre gli eventuali elementi decorativi quali comici, marcapiani, ecc.

Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato o naturale e simili ed i sistemi di oscuramento dovranno corrispondere a quelli tradizionali. Portoni e porte

esterne dovranno essere realizzati o ripristinati nelle forme tradizionali in legno verniciato o naturale e simili.

Le eventuali serrande di protezione necessarie per le unità a funzione commerciale o artigianale potranno essere inserite purché ciò non pregiudichi il decoro dell'edificio e la possibilità di riportare la foratura esistente alle condizioni originarie, concordando con l'Ufficio Tecnico Comunale le forme ed i materiali da utilizzare.

E' prescritta inoltre l'eliminazione di elementi di finitura eseguiti con materiali incongrui: rivestimenti, intonaci plastici, serramenti in alluminio anodizzato, avvolgibili, parti in oggetto ecc..

E' da porre speciale riguardo agli sporti e alle insegne delle attività ubicate al piano terra, che dovranno uniformarsi al decoro ambientale, secondo i criteri di cui al precedente punto.

Le superfetazioni che abbiano ottenuto concessione a sanatoria ai sensi della L. n. 47/85 e che siano annesse ad edifici esistenti non soggetti alle categorie omogenee C e D1, possono essere demolite e ricostruite, purché l'intervento costituisca un insieme morfologicamente compatibile con l'esistente.

**ART. 17 - MANUTENZIONE ORDINARIA** - La manutenzione ordinaria comprende le opere di riparazione, di pulitura, di riverniciatura, di ripresa parziale, di integrazione o di parziale sostituzione delle parti degradate, degli elementi di finitura interni ed esterni dell'edificio. La realizzazione dell'intervento di manutenzione ordinaria negli edifici facenti parte delle categorie omogenee C, D1 e D3, di cui ai successivi articoli 19, 20 e 21, non deve alterare né modificare il carattere architettonico e decorativo dell'edificio, compreso il colore originario della facciata e degli eventuali elementi di arredo urbano.

**ART. 18 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA** - La manutenzione straordinaria comprende le opere di ricoloritura, di rintonacatura, di sostituzione e di rifacimento degli elementi di finitura esterni ed interni degli edifici, degli infissi esterni e del manto di copertura; il rifacimento e l'installazione di impianti igienico-sanitari, di riscaldamento e di raffreddamento, di ascensore e di montacarichi, di accumulazione o sollevamento idrico, in vani preesistenti o in nuovi vani purché le opere murarie non alterino le strutture orizzontali e verticali; l'inserimento di materiali di impermeabilizzazione e di isolamento; il consolidamento degli elementi strutturali; la realizzazione o la chiusura di aperture interne purché non interessino muri portanti. La realizzazione dell'intervento di manutenzione straordinaria negli edifici facenti parte delle categorie omogenee C, D1 e D3, di cui ai successivi articoli 19, 20 e 21, non deve alterare né modificare il carattere architettonico e decorativo dell'edificio e degli eventuali elementi di arredo urbano; in questi casi si adotteranno o si ripristineranno i colori tradizionali comprese le decorazioni.

**ART. 19 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO C** - La categoria di intervento di restauro e risanamento conservativo è individuata nelle planimetrie di progetto con apposito simbolo.

Gli interventi sono finalizzati alla conservazione del manufatto nella sua inscindibile unità formale strutturale, alla valorizzazione ed al ripristino dei suoi caratteri architettonico-decorativi, al reintegro delle sue parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale tipologico dell'interno con le relative parti decorative; all'eliminazione dei volumi effetto di interventi recenti o comunque disorganici e pregiudicanti il decoro e le caratteristiche tipologiche-architettoniche del manufatto (sopraelevazioni, superfetazioni, ecc.).

Gli interventi previsti sono estesi alla totalità dell'edificio, comprendente sia le singole unità funzionali, sia le parti comuni.

In particolare gli interventi necessari al consolidamento ed al ripristino degli elementi strutturali, anche con parziale sostituzione, nel caso sia staticamente necessario, dovranno utilizzare le tecniche ed i materiali tradizionali senza comunque modificare la quota e la posizione di detti elementi; qualora non sia possibile raggiungere il consolidamento statico con gli interventi citati, è ammesso l'uso di tecnologie aggiornate, che dovranno comunque rispettare e valorizzare le caratteristiche costruttive e architettonico-decorative dell'organismo originario.

E' ammessa la ricostruzione filologica di parti fondamentali dell'edificio eventualmente crollate e demolite ed il ripristino delle forature esterne originarie, subordinando l'intervento alla presentazione di adeguata documentazione storico-archivistica o tramite rilievi e verifiche sul vivo dell'edificio; nel caso in cui le parti citate non siano ricostruibili con le tecniche ed i materiali originari è concesso l'uso di tecnologie e materiali moderni, purché rispettino e mettano in risalto le caratteristiche strutturali e architettoniche dell'edificio.

E' consentito l'adeguamento igienico e tecnologico, a condizione che siano rispettate le caratteristiche tipologiche e decorative dell'edificio.

E' comunque vietato rimuovere parti o elementi che possano cancellare la testimonianza significativa del passaggio dell'edificio attraverso il tempo, nonché collocarli in luoghi diversi da quelli originari. Qualsiasi intervento di restauro del Monumento funerario di età romana in Loc. La Torre a Poggio Murella, per il quale è in corso l'istituzione di vincolo ex legge 1089/39, deve essere sottoposto alla Soprintendenza Archeologica per le prescrizioni di rito.

**ART. 20 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D1** - La categoria di intervento di ristrutturazione edilizia D1 è individuata nelle planimetrie di progetto con apposito simbolo.

Tale categoria è finalizzata al consolidamento statico ed alla riorganizzazione funzionale mediante modifica di elementi non strutturali e si applica a tutti quegli edifici che, pur non possedendo caratteristiche architettoniche e storiche di particolare importanza, presentano elementi tipologici ed ambientali di rilevante interesse per la cultura e la storia locale.

E' ammessa la riorganizzazione funzionale dell'edificio fino ad ottenere una distribuzione diversa da quella esistente, nel rispetto degli elementi tipologici fondamentali. Tale redistribuzione comprende anche una diversa aggregazione delle unità immobiliari (accorpamento e suddivisione) ed il recupero di sottotetti e magazzini a scopo residenziale purché siano direttamente collegabili all'unità interessata, tramite scale a struttura autoportante e si ottengano vani abitabili con altezze non inferiore a mt. 2,40 con coperture piane, ed a mt. 1,50 verso la gronda con coperture inclinate.

In particolare la sostituzione di elementi portanti orizzontali può essere realizzata anche con materiali e tecnologie diverse da quelle originarie, purché sussistano le seguenti condizioni:

- che sia oggettivamente documentata la necessità di sostituzione e per condizioni di massimo degrado;
- che non siano presenti elementi decorativi che verrebbero eliminati o danneggiati nell'intervento di sostituzione (comprese le travature in legno a vista, dove è possibile);
- che sia rigidamente mantenuta la quota e la posizione originaria degli elementi da sostituire.

E' ammesso inoltre lo spostamento e la creazione di aperture interne su muri portanti, purché non venga compromesso l'equilibrio statico dell'edificio e la modifica delle forature esterne per ripristinare il disegno originale dei fronti e le caratteristiche tipologiche del manufatto, nonché l'apertura di lucernari a filo falda per aerare e illuminare i locali sottostanti, qualora fossero privi di altre aperture.

**ART. 21 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D3** - La categoria di intervento di ristrutturazione edilizia D3 è individuata negli elaborati grafici con apposito simbolo.

Tale categoria si applica a tutti quegli edifici che, pur presentando elementi tipologici ed ambientali di qualche pregio nell'involucro esterno, conservano all'interno pochi elementi strutturali e di finitura della tipologia e delle tecniche costruttive originarie ed è finalizzata al mantenimento delle caratteristiche tipo-morfologiche e planivolumetriche dell'impianto edilizio esterno, consentendo trasformazioni interne che incidono anche sugli elementi strutturali.

Il consolidamento statico dell'edificio e la riorganizzazione funzionale potrà avvenire tramite la sostituzione e lo spostamento degli elementi interni strutturali.

In particolare è ammessa la variazione delle quote di imposta dei solai (con esclusione di quello di copertura) purché questo non comprometta l'equilibrio statico dell'edificio, non generi vani abitabili con quote interne inferiori a mt. 2,70 e non incida sulla posizione delle forature esterne. Altezze inferiori (ma non oltre a mt. 2,40) sono concesse solo nei casi previsti dal precedente art. 16 delle presenti norme.

E' ammesso inoltre la modifica e lo spostamento dei vani scala esistenti, l'introduzione di nuove scale, dove questo porti ad un effettivo miglioramento della distribuzione interna.

E' possibile creare nuove aperture sui cortili interni e sui muri di confine tra un'unità edilizia e quella vicina (quando una sia più alta dell'altra). Le nuove aperture dovranno in tutti i casi rispettare o ricomporre l'organizzazione formale del fronte a cui appartengono. I nuovi infissi e ipi di oscuramento si dovranno adeguare al tipo preesistente.

**ART. 22 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D4 (SOSTITUZIONE)** - La categoria di intervento di ristrutturazione edilizia D4 è ammessa per tutti gli edifici che negli elaborati grafici di Piano non sono contrassegnati da apposito simbolo.

Tale categoria si applica agli edifici recenti che non presentano caratteristiche morfologiche e tipologiche di rilievo ed è finalizzata alla sostituzione anche totale dell'organismo edilizio, pur nel rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente.

E' ammessa la demolizione parziale o totale dell'edificio e la sua ricostruzione con la stessa volumetria e sullo stesso sedime risultante dagli elaborati grafici di Piano o da adeguata documentazione catastale.

La nuova costruzione potrà essere realizzata con tecnologie diverse da quelle tradizionali, ma seguendo criteri di corretto inserimento nel contesto che la ospita, in particolare per quanto riguarda le finiture esterne.

**ART. 23 - AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE** - Gli interventi di ampliamento o sopraelevazione sono individuati nelle planimetrie di progetto con apposito simbolo grafico.

L'entità e la posizione del nuovo volume sono indicati specificamente per ogni singolo intervento con l'indicazione dei mc. o dell'altezza (numero piani) massimi consentiti.

La sopraelevazione si intende estesa a tutto il sedime dell'edificio, così come individuato negli elaborati grafici, e non può superare complessivamente l'altezza di un piano

abitabile.

I volumi aggiunti dovranno uniformarsi alle caratteristiche morfologiche e tipologiche, alle tecniche ed ai materiali costruttivi e di finitura dell'edificio su cui si inseriscono.

Per gli edifici ad uso abitativo soggetti alla categoria di intervento D4, compresi all'interno del perimetro dei Centri abitati, sono ammessi, al di fuori di quanto previsto dal presente articolo, incrementi di superficie utile lorda "una tantum" per esigenze igienico-funzionali. Tali incrementi non possono comunque superare i seguenti limiti:

- fino al raggiungimento della superficie utile di 110 mq. per le unità abitative al di sotto di tale ampiezza;
- 20 mq. di superficie utile lorda per quelle oltre 110 mq. In caso di sopraelevazione l'altezza massima consentita non può superare quella degli edifici contigui; quando vi sia differenza di altezze si fa riferimento all'altezza media.
- nei centri abitati, solo attraverso l'approvazione di un apposito Piano di Recupero, esteso a tutto l'edificio o agli edifici facenti parte dello stesso isolato o complesso. In tal caso è ammesso:
  - a) il cambio di destinazione d'uso, secondo quanto previsto dalle specifiche norme di zona;
  - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, anche per volumi condonati, che consentano, nelle aree di pertinenza, la demolizione e ricostruzione delle stesse quantità volumetriche con parametri diversi dagli esistenti, anche accorpendo volumi separati, purché a parità di destinazione d'uso;
  - e) la ricostruzione di edifici che hanno subito crolli totali o parziali.
- al di fuori dei centri abitati:
  - a) per edifici con destinazione agricola attraverso il Programma di miglioramento agricolo ambientale di cui alla legge regionale vigente in materia;
  - b) per edifici con destinazione d'uso non agricola: il cambio di destinazione d'uso previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale; i trasferimenti di volumetria tramite la variante di cui all'art. 1 della L.R.25/97.

**ART. 24 - NUOVA EDIFICAZIONE NEI LOTTI DI COMPLETAMENTO (Zone B)** - Nei lotti di completamento, individuati con apposita grafia negli elaborati di Piano e contrassegnati con le lettere minuscole, gli interventi si realizzano secondo le specifiche indicazioni ed i parametri urbanistici contenuti negli elaborati stessi e nelle tabelle allegare alle presenti norme e riportate nelle relative tavole di progetto.

In particolare:

1) la volumetria da realizzarsi deve essere contenuta all'interno del perimetro indicato, che individua la superficie coperta massima dell' edificio; sono ammesse limitate modifiche a tale perimetro in sede di progetto esecutivo, purché la superficie coperta del nuovo edificio non superi quella ammessa e specificata nelle relative tabelle allegate alle presenti Norme ed agli elaborati grafici di progetto; Sono ammesse variazioni nella individuazione del perimetro dei fabbricati e quindi modifica del parametro relativo alla superficie coperta rispetto agli elaborati di piano, fino ad un massimo del 50% della stessa, a parità di volume e nel rispetto dei limiti imposti dalle distanze dai confini e dai fabbricati esistenti, escludendo frazionamenti dell'edificio anche qualora questo risulti aggregato tramite strutture pertinenziali, tettoie, portici, ecc. Nelle zone soggette a vincolo paesaggistico, per ragioni tecniche, di impatto ambientale e paesaggistico, quali: morfologia del terreno, rischio idraulico ecc., saranno possibili frazionamenti dell' edificio, pertanto dovranno essere presentati elaborati tecnici che provino la necessità della variazione del perimetro rispetto a quanto riportato nelle tavole del P.R.G.. Andranno aggiunti elaborati fotografici con simulazione dell' intervento per valutare l'impatto ambientale e l'inserimento nel contesto. Il numero dei piani degli edifici dovrà rimanere, al massimo, quello riportato nelle tavole e nelle tabelle del P.R.G..

2) Il numero su ciascun edificio indica l'altezza massima in piani abitabili dell' edificio da realizzare;

3 ) l'altezza netta di ciascun piano può variare da un minimo di mt. 2,70 ad un massimo di mt. 3,50 per le destinazioni d'uso residenziali; il piano terra può arrivare fino a mt. 4,00 per destinazioni d'uso commerciali o simili; per gli edifici a destinazione produttiva può variare da mt. 4,50 ad un massimo di mt. 6,00 (capannoni). Altezze diverse per documentate necessità verranno ammesse a giudizio della Commissione Edilizia;

4) l'altezza si misura partendo dalla quota del terreno allo stato naturale; nel caso la posizione dell' edificio da realizzare sia su terreno in pendenza il numero dei piani va calcolato partendo dalla quota più alta del terreno allo stato naturale, lo sfalsamento tra le due quote può essere sfruttato per la realizzazione di un piano seminterrato;

5) le tabelle allegate riportate negli elaborati grafici di progetto, indicano le superfici utili lorde ammesse per ogni destinazione d'uso;

6) la superficie utile lorda è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra al lordo degli elementi verticali (murature, vano ascensore, locali di servizio, scale interne, ecc.) con esclusione di: porticati a piano terra; balconi e terrazze, purché non abbiano profondità superiore a mt. 2, misurata dal filo esterno dell'edificio; pensiline con sporgenza non superiore a mt. 3; locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie e simili); parte di sottotetto avente altezza

netta inferiore a mt. 1,70;

7) la destinazione d'uso ammessa è quella contrassegnata con apposito simbolo grafico per ciascun edificio e specificata nel successivo articolo 35.

In tali zone gli interventi dovranno ricercare un corretto inserimento ambientale, specie nella progettazione degli elementi tipologici di finitura (materiali, colori, ecc.). L'area libera andrà sistemata secondo le indicazioni degli elaborati grafici e delle presenti norme di dettaglio, come precisato negli articoli successivi.

**ART. 25 - VERDE PRIVATO DI INTERESSE AMBIENTALE** - Le aree di verde privato consistono in giardini e parchi di pregio da conservare, situati all'interno dei centri abitati o di pertinenza di complessi edilizia in zona extra-urbane; in esse è vietata qualsiasi nuova costruzione, anche a carattere provvisorio; la vegetazione esistente sarà mantenuta convenientemente e reintegrata in caso di deterioramento.

L'inserimento di nuove specie e la sostituzione di quelle esistenti saranno soggetti ad autorizzazione.

**ART. 26 - AREE E CORTI PRIVATE** - Salvo diversa indicazione degli elaborati grafici le aree inedificate interposte tra gli edifici o comunque ad essi pertinenti dovranno rimanere libere o sistemate a verde, ad eccezione di quanto indicato all'ultimo capoverso del presente articolo. In ogni caso è vietato occupare con qualsiasi costruzione, anche a carattere provvisorio, i giardini, i cortili, ed in genere tutti gli spazi liberi esistenti.

Il Comune può intimare ai proprietari di aree abbandonate, impropriamente utilizzate o non mantenute convenientemente, di procedere alla loro riorganizzazione funzionale e formale, anche al fine di realizzare condizioni di sicurezza nel loro uso e di garantire il decoro pubblico.

Eventuali opere di nuova pavimentazione o di ripavimentazione parziale o totale sono soggette ad autorizzazione. Nel caso vi insistano manufatti essi andranno adeguati al decoro dell'area su cui insistono.

**ART.26 bis - PISCINE E CAMPI DA TENNIS** - Nelle aree di pertinenza degli edifici ubicati nei centri urbani (denominate aree e corti private) è consentita, previa verifica dell'impatto ambientale, la realizzazione di piscine e campi da tennis ad uso familiare o ad usi connessi ad attività turistico-ricettive e del tempo libero, nel rispetto, oltre che dei vincoli di legge regionali e statali, delle seguenti norme.

- la piscina non dovrà avere una superficie superiore a 100 mq;
- dovrà essere ubicata adiacente al fabbricato e comunque non distante oltre 50 mt.;
- il piano al bordo superiore della piscina non potrà avere in nessun caso una quota

discostante di oltre 50 cm. in più o in meno rispetto alla quota originaria del terreno;

- la vasca dovrà essere piastrellata e rivestita internamente con elementi di colore coordinati all'ambiente; la corsia di coronamento sarà rivestita con idonei materiali antisdrucchiolo (cotto, marmi, piastrelle, pietre da taglio, ecc.);
- a corredo della piscina e del campo da tennis è vietata qualsiasi costruzione (quali servizi igienici, spogliatoi e simili) ad eccezione del locale interrato destinato al ricovero della pompa e motore per il riciclaggio dell'acqua; il dimensionamento sarà al minimo indispensabile;
- l'approvvigionamento idrico per la piscina non è consentito a mezzo del pubblico acquedotto, pertanto il richiedente l'autorizzazione dovrà documentare la provenienza dell'acqua. L' A.C. si riserva la facoltà di ogni qualsiasi controllo ed analisi dell'acqua usata;
- l'ubicazione dovrà rispettare gli allineamenti contermini;
- è previsto il mantenimento e l'integrazione degli elementi preesistenti, in particolare muri a retta ed alberature.

Per gli interventi in zona extraurbana, oltre a quanto prescritto nel precedente comma, l'ubicazione e la forma della piscina dovrà mantenere il miglior rapporto con la struttura geomorfologia e dovrà rispettare gli allineamenti contermini dei muri a retta, delle alberature, dei filari e delle sistemazioni agrarie, fermo restando il vincolo dell'ubicazione dell'impianto del resede funzionale dell'edificio e quanto più possibile prossimo ad esso. Fino all'approvazione del P.T.C, provinciale le zone Ef e le aree di categoria b, c, d, inserite nel sistema regionale delle aree protette, non potranno essere interessate da tali interventi.

In ogni caso, ai fini dell'ammissibilità, è prescritta una verifica dell'impatto ambientale in riferimento alla delicatezza dei luoghi.

La norma non si applica nelle zone boscate e nelle zone di vincolo ambientale ed archeologico, di cui alle leggi e circolari vigenti.

**ART. 27 - ZONE E PERCORSI PEDONALI** - Sono destinate a piazze e percorsi pedonali e andranno opportunamente arredati ed attrezzati; il piano di calpestio può essere pavimentato con materiali tradizionali o comunque sistemato in modo da rendere agevole il passaggio e la deambulazione.

Nelle zone pedonali il Consiglio Comunale può autorizzare temporaneamente lo svolgimento di mercati all'aperto. In tal caso è ammessa la predisposizione di strutture adatte alla temporanea copertura, purché tali strutture siano in qualsiasi momento smontabili, siano in materiali leggeri e si uniformino al decoro dell'ambiente.

**ART. 28 - ARREDO VEGETAZIONALE** - Gli elaborati grafici di piano prescrivono con apposito simbolo le alberature da mantenere, da potenziare o da inserire a corredo

delle strade, delle piazze, dei parcheggi e del verde o per creare opportune schermature.

L'arredo vegetazionale sarà costituito da alberi di alto fusto, da scegliere tra le essenze locali.

Tali indicazioni valgono oltre che per il territorio edificato anche per le zone extra-urbane.

**ART. 29 - PARCHEGGI PUBBLICI** - Nelle aree di parcheggio, con la sola eventuale esclusione dei parcheggi lineari in margine alle strade, dovrà essere realizzata una piantumazione di alberi di alto fusto, di cui almeno il 50% latifoglie, nella misura di quattro soggetti ogni 200 mq. e di un soggetto ogni 10 ml. lungo il perimetro.

La pavimentazione delle piazzole di sosta sarà di tipo filtrante, mentre quella dei vialetti potrà essere non permeabile, a condizione che non superi il 60% della superficie totale.

L'indicazione **G** nelle tavole di progetto individua le autorimesse ed i parcheggi coperti ad uno o più piani, che possono essere realizzati anche dai privati, secondo le procedure indicate all'art. 5. Nella convenzione verrà definito il numero dei posti macchina, l'uso, gli orari, i servizi ed i prezzi previsti.

Le indicazioni **PC.** e **Pa.** nelle tavole di Piano individuazione rispettivamente il parcheggio per caravans, roulotte, autobus e simili di Saturnia e quello per autotreni, autocarri, rimorchi ecc. di Manciano, che verranno comunque sistemati secondo i criteri e le indicazioni del presente articolo.

Per i parcheggi ad uso dei privati valgono le indicazioni e prescrizioni di cui alla L. 122/89.

La realizzazione dell'ampliamento del parcheggio del Cimitero di Saturnia deve garantire soluzioni progettuali che comportino interventi minimali del suolo ed evitando qualsiasi forma di bitumatura.

**ART.30 - ATTREZZATURE DI USO COLLETTIVO, PER L'ISTRUZIONE ED IMPIANTI TECNOLOGICI.** - Gli edifici esistenti sono soggetti alla disciplina degli interventi di cui ai precedenti articoli.

Gli edifici di nuova edificazione devono soddisfare i requisiti tipo-morfologici e funzionali risultanti dagli elaborati grafici di Piano, secondo i parametri definitivi al precedente art. 24.

Per gli impianti tecnologici, quali depuratori, depositi per l'acquedotto, ecc. e per l'ampliamento dei cimiteri esistenti, individuati negli elaborati di Piano, ma non definiti tipo-morfologicamente, saranno redatti appositi progetti esecutivi, che tengano conto del corretto inserimento nell'ambiente.

**ART. 31 - PARCHI URBANI** - Le zone di verde attrezzato urbano sono riservate ad attività per il tempo libero, manifestazioni all'aperto e spettacoli, ecc.

Per le zone di nuovo impianto il Comune disporrà, ove ritenuto opportuno, un progetto esecutivo riguardante le alberature, le attrezzature e la viabilità pedonale. Per quanto attiene agli edifici saranno consentiti solo chioschi e costruzioni per il deposito degli attrezzi necessari alla manutenzione dei parchi.

Le aree non utilizzate dagli edifici e dalle attrezzature (per il gioco dei bambini, ginnastica all'aperto, aree di sosta e di spettacolo all'aperto, ecc.) saranno sistemate con alberi d'alto fusto ed a prato.

La mobilità interna sarà assicurata da percorsi pedonali e ciclabili.

Per le parti di territorio soggette alla disciplina della D.C.R. 296/88 saranno ammissibili solo interventi di nuove piantumazioni con essenze autoctone con esclusione di attrezzature stabili e senza alterazione della morfologia del terreno.

**ART. 32 - PARCO ARCHEOLOGICO DI SATURNIA** - All'interno della cinta muraria dell'abitato di Saturnia, le tavole di piano individuano due aree sottoposte a vincolo archeologico dalla Sovrintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici (L. 1089/39).

In tali aree, a seguito di opportune campagne di scavo ed alla valorizzazione dei resti esistenti, sarà realizzato un parco archeologico.

E' vietata qualsiasi costruzione anche a carattere provvisorio, ad esclusione del Centro didattico-museale localizzato, come risulta dagli elaborati grafici, nell'area della ex cava. Il progetto di tale edificio dovrà garantire la visibilità degli eventuali manufatti di interesse archeologico ed utilizzare strutture leggere e possibilmente sollevate da terra. L'Amministrazione Comunale, di intesa con la Sovrintendenza, predisporrà un progetto esecutivo di tutta l'area, che oltre alla struttura sopra citata, comprenda i parcheggi pubblici, individuati negli elaborati grafici percorsi pedonali e l'arredo vegetazionale: il tutto dovrà essere finalizzato alla visita ed alla valorizzazioni dei manufatti storico-archeologici ivi presenti.

**ART. 33 - AREA AGRICOLA FIERISTICA DI SATURNIA** L'area indicata con apposito simbolo grafico nella tavola 7.4, è destinata allo svolgimento della Fiera del Bestiame o comunque di manifestazioni simili.

E' vietata qualsiasi struttura edilizia fissa; è ammessa la realizzazione dei percorsi pedonali, dell'arredo vegetazionale solo con essenze autoctone e la sistemazione del terreno, senza che ne sia alterata la morfologia.

Limitatamente al periodo di svolgimento delle manifestazioni possono essere sistemate

nell'area idonee strutture mobili (pedane, tendoni, recinti, ecc.) e quanto necessario al suo corretto funzionamento, purché vengano smontate nei periodi in cui l'area non è utilizzata a tale scopo.

L'edificio esistente in tale area potrà essere adibito a destinazioni d'uso direttamente collegato all'attività fieristica, quali uffici, servizi igienici, accoglienza, ecc.

**ART. 34 - IMPIANTI SPORTIVI** - Nelle aree destinate ad attività sportive, i progetti di sistemazione devono riguardare l'intera zona individuata nelle tavole di Piano.

Il progetto di utilizzazione per attività sportive dovrà riservare uno spazio complessivo non inferiore al 25% dell'area totale per verde con alberi d'alto fusto e parcheggi; gli edifici sportivi di servizio, ove non altrimenti specificato, potranno coprire al massimo il 20% della superficie totale.

**ART. 35 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI** - Per tutto l'edificato esistente sono indicate, negli elaborati grafici, le destinazioni d'uso compatibili e prevalenti; esse sono definite attraverso i seguenti-gruppi di attività:

**R - Residenza**, compresi i locali accessori, e, limitatamente al 20% della superficie di calpestio di ogni organismo edilizio, altre attività quali quelle amministrative pubbliche e private, le attività professionali, i servizi d'uso collettivo e le attrezzature culturali e ricreative; sono sempre compatibili con la destinazione d'uso residenziale anche: le attività di commercio al dettaglio e paracommerciali come banche, agenzie assicuratrici e simili, nonché negozi gestiti da artigiani, ristoranti localizzati ai piani terra degli edifici; le attività artigianali che non siano inquinanti ai sensi di legge, non trasmettano all'esterno fumi, calore, vibrazioni o rumori di intensità superiore a 30 decibel, non comportino la presenza di materiali infiammabili o comunque pericolosi, che non risultino moleste, anche per volume di traffico o d'occupazione di parcheggi pubblici, o comunque in contrasto con il carattere residenziale della zona; le attività turistico-ricettive, quali affittacamere, nei limiti di cui alla L.R. 10/1/1987 n. 1.

**R\* - Residenza legata all'artigianato**, è un uso abitativo strettamente collegato all'attività artigianale che si svolge al piano terra, purché questa attività non sia compresa tra quelle nocive o moleste indicate al precedente punto. La connessione funzionale degli alloggi alle attività produttive sarà stabilito con atto d'obbligo unilaterale, debitamente trascritto nei registri immobiliari.

**C - Commerciale**, compresa la grande distribuzione (ad esclusione dei depositi e magazzini di merci all'ingrosso), gli esercizi pubblici ed i ristoranti.

**T - Turistico-ricettiva**, compresi alberghi, motels, e ristoranti legati all'attività alberghiera.

**A - Artigianale**, di servizio, di deposito, di trasporto e di spedizione, ad eccezione degli

impianti inquinanti e molesti, così come definiti al precedente paragrafo, che sono ammessi solo nelle zone EA di cui al successivo art. 37.

**AG - Annessi Agricoli**, limitatamente agli edifici per il ricovero di materiali ed attrezzi. Attività di trasformazione dei prodotti agricoli, nonché allevamenti sono ammessi solo nelle zone agricole ed in quelle D3, come specificato ai seguenti articoli.

**G - Autorimesse**, o eventuali parcheggi coperti ad uno o più piani, che possono essere realizzati ove specificatamente indicato. *CAPO II - NORMATIVA PER LE AREE DI NUOVO INSEDIAMENTO*

**ART36 - ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE ER (ZONE C)** - La realizzazione avverrà nei modi e con le procedure di cui all'art. 10 e seguirà i parametri urbanistici, come prescritto all'art. 24.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, così come definita al precedente art. 35.

Le altre destinazioni d'uso ammesse sono indicate nelle tabelle allegate alle presenti norme e riportate nelle tavole di progetto, che stabiliscono, per ogni ambito di intervento, le relative quantità di superficie utile realizzabile, a seconda delle destinazioni.

Gli ambiti di intervento unitario sono individuati nelle tavole di Piano con numero progressivo.

Gli interventi dovranno ricercare un corretto inserimento ambientale nei materiali di finitura e rispettare le indicazioni degli elaborati grafici per quanto riguarda la sistemazione delle aree libere (alberature, percorsi pedonali, ecc.).

Per soddisfare la quota di parcheggi privati, di cui alla L.24/3/1989 n.122, quando non sia possibile realizzarli interrati, è consentito ricavarli anche all'esterno nell'area di pertinenza, possibilmente seminterrati, sfruttando le differenze di quota del terreno.

Le eventuali recinzioni degli spazi privati andranno realizzate con delimitazioni basse di verde e/o muretti.

Nelle tabelle allegate alle presenti norme e riportate negli elaborati grafici del progetto del presente piano, è indicata per ogni area di intervento unitario la superficie coperta massima, l'altezza in piani, la superficie utile lorda realizzabile, le destinazioni d'uso compatibili nonché il tipo e la quantità di aree pubbliche da cedere al Comune.

Per evitare fenomeni di inquinamento delle sorgenti termali nelle zone di espansione ERI ed ER2 di saturnia (tav. 7.4) la realizzazione delle fondazioni va attuata con il minimo degli sbancamenti necessari e lo smaltimento dei reflui va effettuato tramite depuratore ed opportune canalizzazioni. Nelle aree di espansione ER1 di poggio Capanne e ER6 di Montemerano si prescrive di limitare l'abbattimento delle alberature

esistenti (ulivi) a quanto strettamente necessario e di prevedere metodi e forme di tutela finalizzate alla salvaguardia di quelle esistenti.

**ART. 37 - ZONE DI ESPANSIONE ARTIGIANALE EA (ZONE D)** - Per gli ambiti di intervento unitario individuati nelle tavole di progetto valgono le procedure di cui al precedente art. 10, le indicazioni tipo-morfologiche degli elaborati grafici, i parametri urbanistici delle tabelle allegate alle presenti norme e riportate negli elaborati grafici di progetto.

Le attività consentite in questa zona sono: attività artigianali, con specifico riferimento a quelle attività nocive o moleste, che non sono ammesse nelle zone a prevalente destinazione residenziale;

- depositi e magazzini legati agli impianti di cui sopra;
- servizi tecnici e amministrativi degli impianti stessi.
- limitatamente a quanto indicato negli elaborati grafici e nelle tabelle, che prescrivono i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso per ogni singola superficie utile, e ammesso l'uso abitativo R\*, così come definito e con le limitazioni di cui al precedente art. 35.

La stessa attività può occupare due lotti contigui: in tal caso è ammessa la realizzazione dei due capannoni in aderenza, anche se non specificatamente previsto dagli elaborati grafici.

L'area libera dovrà essere opportunamente sistemata secondo le indicazioni di Piano.

La realizzazione dei capannoni può anche utilizzare sistemi prefabbricati, purché il progetto edilizio tenda a creare un sistema unitario e si inserisca correttamente nell'ambiente.

Lungo il perimetro di confine sono previste opportune schermature costituite da alberi d'alto fusto.

**ART. 38 - ZONE PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTE** - Nelle aree a tal fine individuate in cartografia è consentita l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti per autotrazione dei tipi "stazione di servizio", "stazione di rifornimento" ovvero "chiosco", secondo le tipologie e le caratteristiche previste nell'apposito piano regionale approvato con deliberazione del C.R.T. n.50 del 24/1/1985. In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per lavaggio e/o grassaggio, locali per la vendita di accessori per autoveicoli, un piccolo locale di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto, nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura massimo 15%
- altezza massima della pensilina mt. 5,00
- altezza massima degli altri manufatti mt. 3,50.

L'ingresso e l'uscita dall'area di servizio dovranno essere distinti e separati e il 50%

dell'area scoperta dovrà essere sistemata a verde o comunque con suolo filtrante.

In queste zone è ammesso l'intervento diretto.

### **CAPO III - NORMATIVA PER LE ZONE EXTRA-URBANE**

**ART. 39 - ZONE PRODUTTIVE INTERESSATE DA ATTIVITÀ» ESTRATTIVE (ZONE D1).** - Nelle zone di cava esistenti e d'espansione, l'attività è regolata da piani di coltivazione redatti secondo quanto previsto dalla L.R. n. 36 del 30/4/1980 e successive modifiche ed integrazioni.

I piani attuativi d'escavazione, autorizzati dall'Amministrazione Comunale, non potranno avere una validità superiore a tre anni, saranno definiti con una speciale convenzione e garantiti da congrue fideiussioni.

In dette zone sono ammesse costruzioni strettamente funzionali all'attività produttiva e l'utilizzo degli spazi aperti per depositi ed attrezzature utili all'impianto.

Il 20% della superficie libera sarà sistemato con fasce verdi alberate di protezione ambientale.

Le zone escavate dovranno essere ripristinate secondo quanto previsto al successivo art. 47, o riutilizzate secondo un progetto concordato con l'Amministrazione Comunale.

Si specifica che ai sensi della D.G.R. 4418 del 20.11.95 l'utilizzazione delle cave deve intendersi transitoria e che la destinazione definitiva sarà di zona a prevalente funzione agricola.

Per quanto non specificato si fa riferimento alla D.G.R. sopra citata ed alla variante al P.R.A.E. approvata con Delibera del C.C. n.30 del 30/6/1997.

**ART. 40 - ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI (ZONE D2)** - Sono compresi in tali zone impianti a carattere industriale e artigianale.

Per l'ambito di intervento unitario della Sgrilla l'intervento deve essere realizzato secondo i parametri urbanistici e le indicazioni tipo-morfologiche degli elaborati grafici di progetto; valgono inoltre le procedure di cui al precedente art. 10.

Nell'area lungo la S.S. 74, presso Manciano, è previsto il Nucleo Manutenzione strade ANAS in cui è ammessa la costruzione dell'"edificio manutenzione", destinato a magazzino, ricovero e manutenzione automezzi, uffici, servizi, impianti tecnologici, casa del custode, foresteria, per una volumetria massima di 4.000 mc. ; L'area libera sarà adibita a piazzale con pesa per automezzi, deposito all'aperto, parcheggi, verde di arredo e percorsi pedonali e carrabili.

Lungo la S.S. n. 74 è obbligatoria la creazione di una fascia verde con essenze alberate

di tipo locale per uno spessore di almeno mt. 8. E' consentito un solo accesso carrabile.

La concessione sarà subordinata alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intera area.

Per gli impianti esistenti valgono le seguenti norme particolari:

1) Area dell'ex Cava Albegna: l'area è destinata alla lavorazione e al deposito a cielo aperto di materiali inerti nonché alla produzione di prefabbricati per l'edilizia o ad altre attività produttive compatibili a giudizio del Consiglio Comunale. In tale area è ammesso un aumento di volume, da realizzare al di fuori della fascia vincolata (zona "a" di cui alla D.C.R. n. 296/88), non superiore ai 20.000 mc., da destinare ad officina, magazzino, laboratori, uffici, mensa e servizi.

Il nuovo fabbricato dovrà essere localizzato nell'ambito rappresentato in cartografia; l'altezza massima non potrà superare l'altezza di un piano fuori terra. Dovranno essere demoliti i fabbricati esistenti ad esclusione della palazzina posta in prossimità della strada provinciale, che dovrà essere sottoposta ad interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia.

Nell'area scoperta di pertinenza del nuovo fabbricato è prevista la realizzazione di un parcheggio di almeno 2.000 mq. e di un'area di sosta di 1.500 mq. per gli automezzi e le macchine operative, nonché del verde e delle alberature di corredo.

Lungo la S.S. n. 74 dovrà essere realizzata una fascia verde di tutela ambientale per uno spessore di almeno mt. 15,00, costituita da essenze locali ed alberi d'alto fusto (pini e cipressi).

Non sono consentiti altri accessi sulla S.S. n. 74, oltre quello esistente.

Nel caso in cui la lavorazione del materiale inerte non venga più effettuata sarà obbligatorio l'eliminazione dei depositi a cielo aperto e la rimessa in pristino dell'intera area, secondo criteri consoni al rispetto ambientale in cui la zona è inserita.

E' comunque vietata qualsiasi attività di escavazione od altre operazioni che pregiudichino l'equilibrio idrogeologico del fiume Albegna.

Il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che stabilisca i tempi ed i modi di attuazione e allo sgombero dei materiali inerti, ubicati all'interno della fascia lungo il fiume Albegna (zona "a" di cui alla deliberazione del C.R. n. 296 del 19/7/1988) ed alla loro sistemazione in altra parte dell'area di proprietà che non interessi la fascia vincolata.

2) Miniere del Tafone - nell'area sono ammessi i seguenti interventi, da realizzarsi previa presentazione di un Piano Attuativo esteso all'intera zona.

- nuova edificazione per una superficie utile complessiva non superiore a 5.000 mq. Le zone inserite nel Piano Regionale di Bonifica delle aree inquinate (D.C.R. 167/93)

devono essere sottoposte a ripristino ambientale ai sensi della L.R. 29/93. Il progetto dovrà contenere uno studio idraulico della zona interessata dal laghetto per individuare eventuali problematiche legate a fenomeni di esondazione nonché verifiche sulla stabilità dei terreni. E' obbligatoria la stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, in cui sono indicati i tempi ed i modi di attuazione e la possibilità di accedere alla struttura a scopo didattico.

**ART. 41 - ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE (ZONE B3)** - In tali zone sono ammesse attività di trasformazione e di conservazione dei prodotti agricoli (caseifici, frantoi, depositi, allevamenti intensivi, ecc.) non collegati alla conduzione del fondo o comunque eccedenti la capacità produttiva dello stesso.

Gli edifici presenti in tale area sono soggetti alle categorie di intervento di cui al precedente CAPO 1 e indicate negli elaborati grafici di piano.

Ove non altrimenti specificato è ammesso inoltre, un ampliamento, per documentate necessità, pari al 20% della superficie utile lorda. Gli ampliamenti potranno essere realizzati dietro presentazione di un progetto esecutivo, esteso all'intera area, in cui vengano evidenziati la posizione e l'entità dei nuovi edifici, la sistemazione di quelli esistenti e la conseguente organizzazione delle aree libere.

Per l'area di nuovo impianto di Sgrillozzo l'intervento deve essere realizzato secondo i parametri urbanistici e le indicazioni tipo-morfologiche degli elaborati grafici di progetto; valgono inoltre le procedure di cui al precedente art. 10.

**ART 42 - ZONE AGRICOLE** : FARE RIFERIMENTO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE PER IL TERRITORIO RURALE REDATTA AI SENSI DELLA L.R.64/95 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI.

**ART. 43 - ZONE DI RECUPERO AMBIENTALE** - Sono zone che comprendono parte di territorio investite da dissesti idrogeologici, escavazioni, modificazioni vegetazionali (diradamento dei boschi), ecc.

In dette aree è prescritto il ripristino delle condizioni ambientali in buona parte compromesse mediante opere di rimboschimento, reinterro, riutilizzo.

I progetti di recupero ad usi agricoli o ad altri compatibili sono condizionati al parere degli organi competenti e della Commissione Edilizia Comunale nonché alla stipula di una speciale convenzione d'obbligo per l'attuazione degli interventi e la sistemazione dell'intera area a carico del concessionario.

**ART. 44 - AREE RIPARIE** - Sono aree, non specificamente individuate in cartografia,

che sono occupate dai corsi d'acqua e dalle golene marginali di varia dimensione. Tali aree, escluse quelle già regolate da leggi nazionali e regionali (acque pubbliche), che si sono formate lungo i medesimi, sono tutelate ai fini del rispetto del sistema di deflusso delle acque; gli alvei non possono essere modificati o manomessi, se non per la regolazione del regime idrico.

Gli eventuali interventi dovranno essere autorizzati dal Corpo Forestale dello Stato o dall'Amministrazione Comunale quando ricadono fuori dal vincolo idrogeologico.

Lungo i corsi d'acqua e nei margini delle golene o comunque fino ad un minimo di mt. 30,00 dagli argini dei corpi idrici stessi è vietata qualsiasi costruzione.

E' vietato inoltre lo scarico di rifiuti solidi e liquidi se non depurati secondo le norme vigenti.

**ART. 45 - PARCHI ATTREZZATI EXTRA-URBANI** - Sono aree di uso pubblico in cui sono presenti categorie di beni di particolare rilevanza per il loro valore naturalistico, storico, paesaggistico e ambientale, quali boschi, corsi d'acqua, colture agrarie tipiche, necropoli, resti di antiche civiltà, ruderi e manufatti di valore architettonico o tipologico.

Nelle zone appartenenti al sistema regionale delle aree protette di categoria a) e b), c), d), gli interventi previsti dovranno attenersi a quanto disposto dagli art.7, 8 e 16 della D.C.R.296/88 ed in particolare non dovranno essere previsti nuovi tracciati viari, mentre dovranno essere conservati sia i percorsi esistenti che le caratteristiche storiche e tipologiche degli edifici esistenti.

L'Amministrazione Comunale predisporrà dei Piani di Valorizzazione di tali ambiti, così come perimetrati nelle tavole di progetto, che stabiliscano, d'accordo con i privati e gli Enti interessati, un regolamento di gestione finalizzato al miglioramento della fruizione culturale, turistica e ricreativa dei beni presenti nei Parchi.

E' comunque obbligatorio:

- conservare gli assetti edilizi ed urbanistici esistenti nella loro generale caratterizzazione formale e tipologica, specialmente per quanto attiene alla destinazione d'uso, al carico insediativo, all'impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture, arredi vegetazionali, sistemazioni esterne;
- prevenire e recuperare le situazioni di degrado fisico, igienico, socio-economico, paesaggistico ed ambientale.
- Conservare l'uso agricolo.

Per la valorizzazione delle risorse presenti sono ammesse le seguenti modifiche:

- il riutilizzo dei fabbricati esistenti a servizio della fruizione turistica, ricreativa e culturale per punti di servizio e ristoro, così come definiti nel seguente art. 51, piccoli

musei, attrezzature di servizio;

- la creazione di percorsi pedonali e ciclabili attrezzati, per quanto possibile seguendo i tracciati esistenti, con zone per la sosta, l'arredo vegetazionale indicato negli elaborati di progetto e opportuna segnaletica;
- la realizzazione a margine dei parcheggi necessari per l'accesso pedonale al Parco.

Non sono ammesse nuove costruzioni, salvo quelle di tipo temporaneo necessario per gli interventi di recupero e valorizzazione dei siti archeologici (cantieri per lo scavo).

**ART. 46 - PERCORSI TURISTICO-CULTURALI E RICREATIVI** - Nelle planimetrie di progetto sono individuati dei circuiti che collegano le varie risorse culturali e paesaggistiche presenti nel territorio comunale: centri storici, castelli medievali, siti archeologici, nuclei rurali di pregio, attrezzature per il tempo libero, bellezze naturali, ecc.

Tali percorsi, che utilizzano per brevi tratti le strade carrabili, si snodano attraverso la rete delle strade vicinali esistenti o in parte da ripristinare e possono essere effettuati a piedi, a cavallo, in bicicletta (mountain-bike). Lungo il tracciato sono previsti punti per la sosta, come specificato al successivo articolo. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale, in accordo e con la collaborazione di Enti e Associazioni culturali, ambientaliste e turistiche, valorizzare e attrezzare con opportuna segnaletica i percorsi.

**ART. 47 - PUNTI DI SERVIZIO E RISTORO** - Costituiscono le attrezzature di supporto per la fruizione dei percorsi turistico -culturali, di cui al precedente articolo.

Il Piano individua tali punti nei manufatti edilizi prevalentemente abbandonati, per favorirne il riutilizzo ed il recupero.

Gli interventi ammessi sui fabbricati a tal fine individuati sono quelli previsti dalle categorie di cui al precedente CAPO I.

Le attività ammesse sono:

- punti di ristoro, solo per la vendita di alimenti e bevande, l'allestimento di pic-nic all'aperto ecc.;
- attrezzature di servizio, per il deposito e l'affitto delle biciclette, per piccole riparazioni, per la sosta dei cavalli (box, stalle, abbeveratoi, ecc.).

**ART. 48 - AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE (Zone F)** - Sono aree in cui le attrezzature esistenti, per il loro specifico carattere e raggio di influenza sono di interesse comunale e sovracomunale. In esse valgono le modalità di attuazione di cui al precedente art. 4.

Per ogni ambito di intervento valgono le seguenti norme specifiche:

**a) Area FI - Bagni di Saturnia e Mulino del Gorello**

In tale area il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'obbligo di sottoporre ogni singola sottozona, così come di seguito individuata, a piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, che rispettino le priorità di attuazione individuate ai successivi paragrafi, e alla stipula di una convenzione che stabilisca tempi, modi, condizioni d'uso ed oneri relativi.

Gli elaborati grafici di progetto individuano le seguenti sottozone:

1. Zone Turistico-ricettive esistenti (Hotel "Tenne di Saturnia" e Hotel "Le Cascate");
2. Zona Turistico-residenziata di nuovo impianto, legata al golf e Club-House;
3. Zona per parcheggi e verde;
4. Zona per lo Stabilimento Termale e balneare pubblico di nuovo impianto e per attrezzature sportive;
4. Zona Culturale e Ricreativa (Mutino del Gorello);
9. Zona per il Campo da Golf;

Gli interventi ammessi nelle zone così individuate sono:

- Nella sotto zona **1)** l'ampliamento e la riqualificazione dell'albergo esistente "Terme di Saturnia e delle Tenne interne allo stesso, secondo la disciplina di cui al Capo I del Titolo III delle presenti Norme, con un incremento complessivo non superiore alle 50 camere e relativi servizi; l'ampliamento e la riqualificazione dell'Hotel esistente "Le Cascate" fino a raggiungere il numero massimo di 25 camere, sempre secondo la disciplina prima citata. Per le aree di pertinenza privata delle due strutture valgono le indicazioni di cui all'art.26 delle presenti Norme;
- Nella sottozona **2)** la nuova edificazione di residenze, legate all'attività sportiva del golf, di una superficie lorda non superiore a mq. 1.500 e di una club-House con una volumetria massima di 2.000 mc, l'altezza non può superare i due piani fuori terra. La progettazione deve prevedere una tipologia il più possibile compatta (case a schiera) il cui corpo di fabbrica potrebbe contenere anche la Club-House. E' esclusa qualsiasi attività di tipo commerciale anche circoli privati e spacci aziendali. L'edificazione delle residenze è strettamente connessa alla realizzazione del Campo da Golf: la connessione degli alloggi alla attività del golf deve essere garantita tramite atto unilaterale d'obbligo, debitamente trascritto nei registri immobiliari.
- Nella sottozona **3)** le realizzazione di parcheggi, commisurati alle esigenze delle attrezzature previste, sistemati con idonee alberature d'alto fusto, come prescritto al precedente art.29 e di spazi verdi di corredo.
- Nella sottozona **4.1)** la realizzazione di un nuovo stabilimento termale pubblico, convenzionato con il Servizio Sanitario Nazionale, comprendente piscine curative e

natatorie, cabine per i fanghi, ambulatori medici ecc. per una capacità di almeno 2.000 cure giornaliere e di un centro sportivo pubblico per la balneazione, con piscine coperte e scoperte, palestre e spogliatoi, corredato di ampi spazi di verde. Agli impianti balneari pubblici deve essere garantito un autonomo emungimento delle acque allo scopo di evitare l'utilizzo di acque di risuta.

- Nella sottozona **4.2)** la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto, anche di tipo privato convenzionato. Almeno il 50% dell'area deve comunque essere sistemato a verde, con sentieri pedonali (eventuali percorsi-via), che permetteranno l'attraversamento dell'intera zona.
- Nella sottozona **6)** il Restauro, secondo la disciplina di cui all'art. 19 delle presenti norme, del Mulino del Gorello da destinare a Museo; particolare riguardo deve essere posto all'arredo vegetazionale e al decoro dell'intero ambito. La strada di accesso esistente dovrà essere resa pedonale, dovrà inoltre essere assicurato l'accesso pubblico al Museo.
- Nella sottozona **9)** la realizzazione di un'attrezzatura per il golf, con un campo almeno da 18 buche. In tale area è vietata qualsiasi nuova costruzione. Sono ammessi limitati interventi di rimodellamento della morfologia esistente relativamente alla sola zona del green e di nuove piantumazioni, purché si utilizzino essenze autoctone anche per la vegetazione erbacea e purché l'operazione complessiva non comporti uno stravolgimento dell'assetto attuale e dell'equilibrio idro-geologico dell'intera zona. Gli interventi non devono comportare l'abbattimento delle alberature esistenti e delle eventuali zone boscate.

Per evitare il rischio di inquinamento delle acque termali gli interventi assentiti devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- tutti gli scarichi devono essere convogliati a depuratori esistenti o da realizzare e smaltiti attraverso opportune canalizzazioni;
- è vietata la realizzazione di edifici con piani interrati.

Tutti gli interventi previsti devono essere sottoposti all'esame della Soprintendenza archeologica con obbligo di parere preventivo e saggi di accertamento in presenza di opere di scasso. In tutta l'area F1 i volumi di nuova costruzione dovranno fondersi ed armonizzarsi con quelli esistenti ed i corpi di fabbrica dovranno racchiudere al loro interno spazi scoperti opportunamente sistemati a verde.

Dovrà inoltre essere assicurato il passaggio pubblico sulle strade vicinali presenti nell'area e con essa confinanti e ove risulti necessario lo spostamento di dette strade dovrà essere realizzato opportuno collegamento, che ne assicuri il transito. Gli interventi previsti devono evitare l'alterazione morfologica dei corsi d'acqua esistenti o eventuali "tombamenti", anche se parziali.

La sistemazione degli spazi scoperti sia di pertinenza privata che pubblica dovrà porre particolare attenzione agli elementi di arredo vegetazionale presenti da salvaguardare o futuri da inserire (con esclusione di essenze estranee all'ambiente locale), ai percorsi pedonali coperti e scoperti ed alla valorizzazione dei corpi idrici (vasche, piscine, condotte d'acqua coperte e scoperte, ecc.)

Non è ammessa la destinazione d'uso commerciale, ad esclusione di quelle strettamente legate alle attività presenti e previste.

I parcheggi pubblici e privati all'aperto, a servizio delle varie attrezzature, dovranno essere opportunamente piantumati, ubicati e dimensionati in rapporto alle esigenze delle varie attività presenti e previste; dovranno essere realizzati in modo da soddisfare le fasi temporali di cui al seguente punto.

La realizzazione degli interventi previsti potrà essere effettuata anche in diverse fasi temporali, purché sia rispettata la seguente successione:

- la fase - interventi previsti nella sottozona 4.1) (parte pubblica o di interesse pubblico);
- 2a fase - interventi previsti nella sottozona 6) (Mulino del Gorello);
- 3a fase - interventi previsti nelle sottozone 1), 2), 3) e 9).

Gli interventi nella sottozona 4.2) (per le parti non obbligatoriamente pubbliche) potranno essere effettuati in diverse fasi temporali non legate ad una successione prefissata, purché siano completate entro il limite di tempo individuato in convenzione e siano in grado di svolgere il proprio molo in rapporto al funzionamento di tutte le altre attività previste nell'area.

### **b) Area F2 - Poggio Murella (Fratini delle Stelle)**

La realizzazione degli interventi è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, che stabilisca i tempi ed i modi di attuazione e la possibilità di usufruire delle attrezzature sportive presenti.

In tale area è prevista la realizzazione di un complesso turistico-ricettivo, di un'area di verde sportivo ed il recupero di alcuni edifici produttivi agricoli esistenti.

Gli interventi ammessi sono:

- 1) La nuova edificazione di una struttura turistico-ricettiva, secondo i parametri urbanistici indicati nelle planimetrie di progetto, che prescrivono la superficie coperta massima e la posizione dell'edificio. La superficie utile complessiva, compresi i servizi relativi alla funzione alberghiera, non potrà superare i **1.200 mq. e l'altezza non più di due piani fuori terra;**
- 2) La realizzazione, nell'area indicata dagli elaborati grafici di Piano, di una zona per attività sportive e ricreative, comprese ampie zone di verde attrezzato. Le attività

sportive previste possono essere, ad esempio, attività equestri, anche come punto di partenza per il percorso turistico culturale e ricreativo che si addentra nell'adiacente Parco, o la pesca sportiva, mediante l'ampliamento e la sistemazione della pozza d'acqua esistente. La realizzazione di tale impianto può essere effettuata direttamente dalla Pubblica Amministrazione, tramite esproprio dei terreni interessati, o dal privato, tramite convenzione che stabilisca, tra l'altro, la possibilità dell'uso da parte della collettività;

**3)** Il recupero degli edifici produttivi agricoli esistenti, mediante demolizione e ricostruzione secondo i parametri urbanistici indicati dagli elaborati grafici di Piano, che prescrivono la superficie coperta e l'altezza massima consentita. I volumi recuperati saranno destinati, secondo le prescrizioni degli elaborati grafici di Piano, a residenza ed a servizio della zona sportiva adiacente (spogliatoi, stalle per i cavalli, punto di ristoro, accoglienza, ecc.). Le aree di parcheggio pubblico saranno cedute al comune; la realizzazione può essere effettuata direttamente dall'Amministrazione Comunale o dal privato tramite convenzione, secondo le modalità di cui al Titolo II.

La realizzazione dei nuovi volumi dovrà tener conto del corretto inserimento nell'ambiente circostante, utilizzando, ove necessario, opportune schermature di verde.

Gli spazi scoperti dovranno essere piantumati con essenze vegetazionali autoctone.

L'attuazione degli interventi di cui ai punti 1., 2. e 3. può avvenire anche per fasi distinte ed indipendenti una dall'altra, purché vengano rispettate le prescrizioni grafiche degli elaborati di progetto, le presenti norme e quanto stabilito dalla Convenzione, valida per l'intero ambito.

#### **e) Area F3 - Fattoria dei Pianetti.**

La realizzazione degli interventi è subordinata alla presentazione di un Piano attuativo esteso all'intera area ed alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, che stabilisca i tempi ed i modi di attuazione e la possibilità di usufruire delle strutture presenti.

I manufatti edilizi esistenti sono soggetti alla disciplina degli interventi di cui al CAPO I delle presenti norme e alla destinazione d'uso di cui agli elaborati grafici e alle indicazioni dei successivi commi.

Nell'edificio principale è ammessa la realizzazione di un albergo con i relativi servizi.

All'interno dell'ambito unitario, così come individuato nella tavola di progetto 6.6 (in scala 1:10.000) per gli spazi liberi valgono le prescrizioni specifiche di zona di cui alle presenti norme ed in particolare: zone agricole E2, zone boscate, zone di recupero ambientale, aree di verde privato di interesse-ambientale.

Nell'area indicata come "aree e corti private" è ammessa la realizzazione di spazi di

verde attrezzato, con piazzale di sosta, panchine, percorsi pedonali e arredo vegetazionale, con esclusione di essenze non autoctone.

Negli spazi indicati come impianti sportivi è ammesso:

- 1) il recupero dell'ex cava mediante la realizzazione di una piscina coperta, con palestra, sale sanitarie, saune, solarium, servizi ecc., purché i volumi siano seminterrati e opportunamente schermati da alberature di alto fusto. La volumetria complessiva non dovrà superare i 5.000 mc. compresi gli edifici esistenti, ad esclusione dell'edificio destinato ad albergo;
- 2) la realizzazione di campi da tennis, basket, ecc. con i relativi servizi (spogliatoi, servizi igienici, ecc.);
- 3) la creazione di un circolo ippico, con la realizzazione dei volumi necessari per il rimessaggio, la selleria, la scuderia, lo stallaggio, l'ufficio veterinario ed i servizi. La volumetria complessiva non dovrà superare i 5.000 mc. compresi gli edifici esistenti, ad esclusione dell'edificio destinato ad albergo;

Gli interventi previsti sono subordinati alla bonifica, ai sensi della L.R. 29/93, dell'area adibita a discarica ed individuata nell'archivio dei siti censiti dal piano regionale di bonifica delle aree inquinate con la sigla GR 71 (D.C.R. 167/93).

Tutti gli edifici di servizio agli impianti sportivi sopra citati dovranno sfruttare per quanto possibile le volumetrie esistenti, gli ampliamenti necessari dovranno costituire con l'esistente un insieme unitario e assicurare nella disposizione planivolumetrica e tipologica e nei materiali di finitura un corretto inserimento nell'ambiente circostante, utilizzando opportune schermature di verde.

Dovrà essere inoltre assicurato il passaggio pubblico sulle strade vicinali ed in particolare del percorso turistico-culturale e ricreativo, che attraversa parte dell'area. Non sono ammesse recinzioni delle aree agricole e boscate presenti nell'ambito di intervento.

#### **d) Area F4 - Centro Studi Astrofisici ed Atmosferici di San Martino (località Busattina).**

L'area indicata nella tavola di progetto 6.4 (in scala 1/10.000) è destinata alla realizzazione di un Centro per studi astrofisici ed atmosferici.

E' ammessa una volumetria massima di nuova edificazione di mc. 5.000, comprensiva di un edificio per laboratori, aule didattiche e strutture tecnologiche (Acceleratore di particelle, centrale, ecc.) e di un'abitazione monofamiliare per il custode.

Negli spazi scoperti è ammessa la realizzazione di un deposito per propellenti intonato, dei parcheggi di almeno 500 mq. e dell'opportuno arredo vegetazionale.

E' ammessa altresì la recinzione dell'area indicata per proteggere l'impianto, purché il manufatto sia opportunamente schermato con siepi o simili e non contrasti con il decoro ambientale dell'intorno.

La concessione è subordinata alla stipula di una convenzione che dovrà contenere tra l'altro le modalità per la realizzazione della strada di accesso e la fruibilità del Centro a scopo didattico.

#### **e) Area F5 - Ex Caseificio di Manciano.**

La realizzazione degli interventi è subordinata alla presentazione di un Piano attuativo esteso all'intera area e alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, che stabilisca i tempi ed i modi di attuazione e la possibilità di usufruire delle strutture presenti. La volumetria massima realizzabile è commisurata alle destinazioni d'uso definite ai seguenti punti 1) e 2) e comprende il fabbricato esistente, di cui può essere previsto il recupero parziale o totale nonché la completa sostituzione. L'altezza massima non può superare i tre piani. Le destinazioni ammesse in tale area sono: 1) Albergo, composto da un massimo di 100 camere, dai servizi collettivi relativi, comprensivi di una sala riunioni; 2) Volume di servizio, composto da un'abitazione bifamiliare per i dipendenti e dagli uffici amministrativi. La realizzazione dei nuovi volumi dovrà tener conto del corretto inserimento nell'ambiente circostante e del raggiungimento di un alto standard qualitativo. Gli spazi scoperti dovranno essere opportunamente sistemati a verde attrezzato, con essenze vegetazionali autoctone, ed a parcheggi alberati, nelle quantità commisurate alle varie attrezzature. Per quest'ultimo scopo possono essere sfruttati spazi seminterrati e interrati, senza che questo costituisca ulteriore volume.

**ART.49 - CAMPEGGI.** - I campeggi "Le Murella" e "La Ciabatta", individuati nelle planimetrie di progetto, fanno parte di lottizzazioni approvate con delibere del Consiglio Comunale rispettivamente del 12/8/1987 e del 30/1/1987 e successive ratifiche. Per tali zone valgono pertanto le indicazioni e le modalità di attuazione contenute nei rispettivi Piani di Lottizzazione, che il presente Piano intende assumere e riconfermare.