

Provincia di Pisa

COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO

REGOLAMENTO URBANISTICO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

marzo 2012

con le modifiche in grassetto sottolineato in accoglimento delle osservazioni

INDICE

Parte I

Disposizioni Generali

- Art. 1 – Finalità, caratteristiche e contenuti
- Art. 2 - Elaborati del Regolamento Urbanistico
- Art. 3 - Validità del Regolamento Urbanistico e previsioni ai sensi della L.R. n. 1/2005
- Art. 4 - Caratteristiche dei piani attuativi
- Art. 5 - Piani attuativi adottati od approvati e PAPMAA in corso di realizzazione
- Art. 6 - Poteri di deroga
- Art. 7 – Distribuzione e localizzazione delle funzioni
- Art. 8 - Salvaguardie e norme transitorie

Parte II

Disposizioni relative alle articolazioni del territorio

Titolo I

Tutela dell'integrità fisica del Territorio

Capo 1

Disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle classi di fattibilità

- Art. 9 - Disposizioni applicative
- Art. 10 - **Classi di fattibilità e prescrizioni di carattere idraulico-geologico-idrogeologico**

Capo 2

Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale

- Art. 11 - Disposizioni applicative
- Art. 12 - Disposizioni relative al "sistema acqua"
- Art. 13 - Disposizioni relative alla produzione, alla raccolta ed allo smaltimento dei rifiuti
- Art. 14 - Rete fognaria e depurazione
- Art. 15 - Disposizioni relative alle radiazioni non ionizzanti

Titolo II

Tutela dell'identità fisica e culturale del territorio

Capo 3

Norme generali per il territorio comunale

- Art. 16 – Interventi sul suolo – Movimenti di terra
- Art. 17 – Edilizia sostenibile
- Art. 18 – Fasce di rispetto
- Art. 19 – Energie rinnovabili

Capo 4

Risorse del Territorio: Invarianti strutturali

- Art. 20 – Invarianti strutturali
- Art. 21– Risorse morfologico-paesaggistiche: linee di crinale – punti panoramici
- Art. 22 – Risorse ambientali: reticolo idrografico – pozzi e sorgenti di uso pubblico
- Art. 23 – Risorse ambientali: aree boscate
- Art. 24 – Risorse ambientali: riserve naturali
- Art. 25 – Insediamenti storici
- Art. 26 – Ambito periurbano
- Art. 27 – Beni storici e culturali e insediamenti sparsi
- Art. 28 – Viabilità

Capo 5

Sistema territoriale agricolo-ambientale

Art. 29 – Disposizioni generali

Art. 30 – Classificazione

Art. 31 – Ambito a prevalente uso agricolo

Art. 32 – Ambito a esclusivo uso agricolo

Art. 33 – Il patrimonio edilizio rurale esistente

Art. 34 – Tipi di intervento ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.

Art. 35 – Edifici diruti

Art. 36 – Criteri per l'utilizzazione del patrimonio edilizio che ha perduto l'originale utilizzazione rurale

Art. 37 – Depositi di attrezzi e annessi agricoli ad uso amatoriale

Art. 38 – Serre

Art. 39 – Prescrizioni comuni per l'ambito agricolo

Art. 40 – Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale. Convenzione

Titolo III -Disciplina degli insediamenti

Capo 6 - Componenti Insediative ed Infrastrutturali

Art. 41 - Classificazione delle Componenti Insediative ed infrastrutturali

Art. 42 – Espansioni periferiche a prevalente destinazione residenziale

Art. 43 – Attività urbane

Art. 44 – Attività turistico ricettive alberghiere

Art. 45 – Insediamenti produttivi – Caratteri generali ed obiettivi degli interventi

Art. 46 – Ambito D1 – Aree monofunzionali

Art. 47 – Attrezzature ed impianti relativi a vapordotti, boccapozzi e pozzi per uso industriale

Art. 48 – Ambito D2 – zone artigianali di servizio

Art. 49 – Ambito D3 – zone per l'utilizzo delle risorse geotermiche per usi non elettrici

Art. 50 – Servizi ed Attrezzature – Caratteri generali ed obiettivi degli interventi

Art. 51 – Ambiti per attrezzature pubbliche

Art. 52 – Ambiti per attrezzature scolastiche

Art. 53 – Ambiti per attrezzature sportive e ludiche

Art. 54 – Parcheggi

Art. 55 – Ambiti per attrezzature di interesse generale

Art. 56 – Verde pubblico

Art. 57 – Sistema infrastrutturale

Art. 58 – Trasporto di energia

Art. 59 – Aree per la distribuzione di carburanti

Art. 60 – Attrezzature ed impianti relativi alle tele comunicazioni

Art. 61 - Parametri e standards urbanistici

Capo 7 – Disposizioni particolari

Art. 62 – La mappa della accessibilità urbana

Art. 63 – Distribuzione e localizzazione delle funzioni

Art. 64 - Perequazione

Tabelle riassuntive delle previsioni del 1° Regolamento Urbanistico

Schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 33 delle presenti norme

Quadri delle UTOE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Parte I

Disposizioni Generali

Art. 1 Finalità, caratteristiche e contenuti.

1. Il Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. n°1/2005 art. 55, attua, precisa e dettaglia le indicazioni normative e cartografiche contenute nel Piano Strutturale, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n°39 del 31.07.2009, individua le disposizioni cui attenersi per la gestione del patrimonio edilizio esistente, disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, ed ogni altra alterazione allo stato fisico del territorio comunale.
2. La disciplina del R.U. nel rispetto degli indirizzi e dei contenuti del P.S. di cui all'art. 53 della L.R. n. 1/2005, contiene e specifica gli aspetti sulla tutela e la valorizzazione dei beni ambientali, naturali e culturali in rapporto alle specifiche normative.
3. Il presente Regolamento è redatto con le modalità dell'art. 55 della L.R. n. 1/2005

Art. 2 Elaborati del Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico si compone dei seguenti elaborati:

1. le presenti **Norme Tecniche di Attuazione** nel dettaglio le norme contengono:
 - a) le disposizioni relative agli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente;
 - b) le disposizioni per l'utilizzazione della struttura fisica del territorio; in particolare:
 - la tutela dell'integrità fisica del territorio;
 - la definizione dei nuovi interventi ammissibili e delle destinazioni compatibili;
 - la definizione dettagliata delle tipologie di intervento previste;
 - **le schede del patrimonio edilizio esistente soggetto a specifica disciplina;**
 - **i quadri urbanistici;**
 - **mappa di accessibilità urbana di Canneto;**
 - **mappa di accessibilità urbana di Monteverdi;**
2. Elaborati grafici di progetto, costituiti da:

<u>Tavola 1 - Territorio comunale nord (inquadramento generale)</u>	<u>scala</u>
<u>1:10.000</u>	
<u>Tavola 2 - Territorio comunale sud (inquadramento generale)</u>	<u>scala</u>
<u>1:10.000</u>	
<u>Tavola 3 – Vincoli sovraordinati Nord</u>	<u>scala 1:10.000</u>
<u>Tavola 4 – Vincoli sovraordinati Sud</u>	<u>scala 1:10.000</u>
<u>Tavola 5 – Canneto (inquadramento)</u>	<u>scala 1:2.000</u>
<u>Tavola 6 – Monteverdi (inquadramento)</u>	<u>scala 1:2.000</u>
<u>Tavola 7 – Il patrimonio edilizio esistente</u>	
<u>soggetto a specifica normativa</u>	<u>scala 1:15.000</u>
3. **Schede patrimonio esistente**

4. **Relazione illustrativa**
5. **Carte della fattibilità geologica:**
 - M1 – Carta di fattibilità del centro abitato di Monteverdi M.mo**
 - C1 - Carta di fattibilità del centro abitato di Canneto**
 - Schede della fattibilità**
 - Relazione tecnica**
6. **VI e VAS**
 - Rapporto Ambientale**
 - Sintesi non tecnica**
 - Valutazione di incidenza**

Art. 3 Validità del Regolamento Urbanistico e previsioni ai sensi della L.R. n. 1/2005

1. *Il presente Regolamento Urbanistico è valido a tempo indeterminato salvo quanto previsto ai commi 2, 3, 4.*
2. *Ai sensi della L.R. n. 1/2005 le previsioni relative:*
 - a) *alle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2.04.1968, n. 1444;*
 - b) *alle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante piani attuativi di cui all'art. 65 della L.R. n. 1/2005;*
 - c) *alle infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati,*
decadono dopo cinque anni dall'approvazione del regolamento urbanistico se non ne siano stati approvati e convenzionati i piani attuativi o i progetti esecutivi delle infrastrutture.
3. *Le previsioni di cui al comma 4 dell'art 55 della L.R. n. 1/2005, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.*
4. *Per i piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui all'art 55 comma 5 della L.R. n. 1/2005, si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.*
5. *Le previsioni di cui al comma 2 possono essere riconfermate, dopo la decadenza succitata, nel rispetto dei parametri generali del Piano Strutturale.*
6. *Varianti al regolamento urbanistico sono sempre ammesse purché non in contrasto con il Piano Strutturale.*
7. *Il Regolamento Urbanistico prevede, in base all'art. 55 comma 7 della L.R. n. 1/2005, che alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, il Comune rediga una relazione sul monitoraggio degli effetti di cui all'articolo 13 della L.R. n. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni ed in conformità all'art. 52 delle NTA del PS.*

Art. 4 Caratteristiche dei piani attuativi

1. *I piani attuativi particolari (P.di L., PEEP, PIP, P.di R. etc.) sono strumenti di dettaglio adottati ed approvati dal Consiglio Comunale secondo le procedure dell'art. 69 della L.R. n. 1/2005.*

2. *La disciplina per la formazione di tali Piani è di importanza strategica per l'assetto e la pianificazione del territorio ed è definita nelle schede delle Utoe contenute nelle presenti norme. I contenuti e le indicazioni delle schede per la formazione dei piani attuativi sono vincolanti, relativamente ai parametri urbanistici ed alle destinazioni d'uso.*

Le superfici indicate nell'ambito di ciascuna scheda potranno subire lievi modifiche di perimetro per la rettifica dei confini di proprietà senza che ciò comporti variante al RU.

3. *Negli ambiti soggetti a Piani Attuativi, fino alla definitiva approvazione degli stessi, sono ammessi, sugli edifici appartenenti al PEE, interventi edilizi fino alla manutenzione straordinaria.*
4. **L'approvazione dei piani attuativi è soggetta a valutazione integrata,effettuata dal soggetto proponente, ed alla verifica di assoggettabilità alla VAS secondo la normativa vigente.**

Art. 5 Piani attuativi adottati od approvati e piani di miglioramento agricolo in corso di realizzazione

1. **Gli interventi relativi a strumenti urbanistici attuativi ed a piani di miglioramento agricolo approvati in data anteriore al presente regolamento ed in corso di realizzazione, sono subordinati ai parametri urbanistici, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e a tutte le prescrizioni in essi contenute per tutto il periodo di validità della convenzione o atto d'obbligo.**

Eventuali varianti sono ammesse purché esse non alterino il dimensionamento globale di detti piani attuativi e non comportino modifiche al perimetr, volumetria complessiva ed alle dotazioni di spazi pubblici; qualora le destinazioni stabilite dai piani attuativi siano tra loro compatibili, sono attivabili varianti per consentire trasposizioni di superficie tra detti piani, necessarie per consentire l'efficiente esplicazione della particolare utilizzazione proposta.

Le varianti tra piani attuativi che comportino l'acquisizione di superfici edificatorie non dovranno in alcun modo alterare il dimensionamento complessivo dei piani in oggetto.

Art. 6 Poteri di deroga

1. *Il Consiglio Comunale con propria deliberazione, ai sensi dall'art 54 della L.R. n. 1/2005, può esercitare poteri di deroga al Regolamento Urbanistico esclusivamente nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:*
 - *purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;*
 - *per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.*

Art. 7 Distribuzione e localizzazione delle funzioni

Il Regolamento Urbanistico contiene la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni in applicazione dell'art. 58 della LR 1/2005.

La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i

terreni ineditati nonché la suddivisione del territorio secondo le unità territoriali organiche elementari, costituenti unità minime d'intervento per riqualificare gli insediamenti esistenti.

Nell'art.63 delle presenti norme sono esplicitate le funzioni ammissibili.

Art. 8 Salvaguardie e norme transitorie

1. *Il presente Regolamento Urbanistico sostituisce integralmente gli strumenti urbanistici vigenti.*
2. *E' sospesa ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire ed è altresì sospesa l'efficacia delle denunce di inizio dell'attività quando siano in contrasto con il presente Regolamento Urbanistico e con qualsiasi strumento della pianificazione territoriale o atto di governo del territorio, adottati, ovvero con le misure cautelari di cui all'art. 49 della L.R. 1/2005 e succ. mod.ni.*
3. *La sospensione di cui al comma 2 sopra detto opera fino alla pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione efficacia del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dalla data del relativo provvedimento di adozione.*
4. **Sono fatti salvi dall'applicazione del presente RU tutti i titoli abilitativi rilasciati antecedentemente alla data di adozione del presente RU.**
5. **Non costituiscono varianti al presente Regolamento Urbanistico:**
 - a) **le modifiche di contenuti del presente Regolamento Urbanistico conseguenti all'aggiornamento del Piano Strutturale dovuto a modifiche di atti sovra-comunali o al superamento di condizioni individuate dal Piano Strutturale medesimo;**
 - b) **lievi variazioni di perimetro delle UTOE per:**
 - **realizzazione di nuova viabilità;**
 - **inclusione di ambiti già edificati e funzioni urbane assimilate;**
 - **modifiche relative a limiti naturali e morfologici dei terreni;**
 - **inserimento di aree di fascia a tutela del tessuto urbano.**

Parte II

Disposizioni relative alle articolazioni del territorio

Titolo I

Tutela dell'integrità fisica del Territorio.

Capo 1

Disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle classi di fattibilità.

Art. 9 Disposizioni applicative.

Il presente capo definisce le articolazioni del territorio comunale sotto il profilo della pericolosità geologica ed idraulica e delle caratteristiche idrogeologiche.

Il Regolamento Urbanistico definisce le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni degli immobili con le limitazioni ed alle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo.

Al rispetto delle limitazioni e delle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo sono altresì tenuti i piani ed i programmi settoriali comunali suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche e funzionali, del territorio e degli immobili che lo compongono.

Art. 10 Classi di fattibilità e prescrizioni di carattere geologico-idrogeologico-idraulico

Art. 10 a. - Aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata di PAI

Le aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata sono disciplinate dalle norme di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, del Bacino Regionale Toscana Costa, dovranno essere rispettate le prescrizioni dettate dalle norme del PAI di appartenenza che possono essere così schematizzate:

Piano di Bacino Regionale Toscana Costa approvato con Del Cons. Reg. n. 13 del 25/01/05

- **art. 5 disciplina gli interventi consentiti nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.).**
- **art. 6 disciplina gli interventi consentiti nelle aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.E.).**

Art. 10 b - A.S.I.P. casse di espansione e laminazione

Le aree contraddistinte nelle tavole 2 e 8 di P.S. con la sigla A.S.I.P./casse di espansione, corrispondono a porzioni di territorio individuate come aree strategiche per interventi di prevenzione e riduzione del rischio idraulico quali casse di espansione, casse di laminazione.

All'interno di tali aree non sono ammesse nuove destinazioni urbanistiche di carattere insediativo; può essere consentita la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non diversamente localizzabili, purché compatibili con la realizzazione degli interventi previsti e previo parere favorevole del Bacino.

Per i manufatti esistenti all'interno delle aree A.S.I.P. sono consentiti gli interventi che non comportano aumento di superficie coperta, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali, nonché adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in

materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche.

Art. 10 c. - Aree inserite in Classe di Pericolosità Idraulica I.3 ed I.4 di P.S.

Nelle aree inserite in Classe di Pericolosità Idraulica I.3 ed I.4 (Tav. 10 di P.S.), sarà vietata la creazione di locali interrati e semi-interrati.

Art. 10 d. - Aree inserite in Classe di Pericolosità Idraulica I.1 ed I.2 di P.S.

Nelle aree inserite in Classe di Pericolosità Idraulica I.1 ed I.2 (Tav. 10 di P.S.) gli interventi previsti dovranno garantire un efficace sistema di allontanamento e di regimazione delle acque meteoriche verso fognature o linee di impluvio naturali.

In Classe di Pericolosità Idraulica "I.2" i locali interrati non dovranno avere accesso diretto dall'esterno.

Art. 10 e. - Corsi d'acqua

Per i corsi d'acqua pubblici elencati nella Deliberazione della Regione Toscana n 72 del 2007 (P.I.T.), all'interno degli alvei, delle golene, degli argini e dell'ex-Ambito A1 (nelle due fasce di larghezza di ml. 10 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio esterno di sponda), non è consentito il rilascio o l'adozione di concessioni o autorizzazioni edilizie relativamente a nuove edificazioni o a manufatti di qualsiasi natura. Sono fatte salve le opere idrauliche, le opere di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

Dovrà inoltre essere rispettato quanto segue:

- le opere spondali devono essere realizzate con terra o gabbionate o con tecniche di bioingegneria; argini in cemento o pietra sono consentiti solo in corrispondenza di abitati o in prossimità delle opere di attraversamento dei corsi d'acqua da parte di infrastrutture e impianti;
- deve essere mantenuta e, dove necessario, ripristinata la vegetazione ripariale;
- deve essere mantenuta e ripristinata, dove cancellata o degradata, la viabilità d'argine;
- deve essere evitata la realizzazione di interventi che prevedano copertura e tombamento di corsi d'acqua e eliminazione completa della vegetazione riparia arbustiva e arborea;
- in caso di attraversamento non potrà essere ridotta la sezione idraulica di sicurezza relativa alla portata con tempo di ritorno duecentennale.

Per i corsi d'acqua pubblici non elencati nella Deliberazione della Regione Toscana n 72 del 2007 (P.I.T.), valgono le medesime prescrizioni a meno di diverse disposizioni o autorizzazioni da parte dell'Autorità Idraulica competente.

Sono escluse da tale vincolistica le fosse campestri e le incisioni naturali di impluvio collegate al reticolo di superficie.

Art. 10 f. - Aree di pertinenza fluviale

Sono aree di pertinenza fluviale le aree di naturale esondazione dei corsi d'acqua costituite dall'alveo attivo e dai fondi valle attivi individuati con criteri geomorfologici; costituisce comunque area di pertinenza fluviale la fascia di mobilità funzionale del fiume corrispondente alle aree non urbanizzate, interessate da divagazione del corso d'acqua nell'ultimo secolo e da probabile rimodellazione per erosione laterale nel medio periodo (100 anni).

Le aree di pertinenza fluviale come sopra definite, funzionali anche al contenimento dei danni a persone, insediamenti, infrastrutture, attività socio-economiche e

patrimonio ambientale, anche per eventi di piena con tempo di ritorno tra 200 e 500 anni, sono prioritariamente destinate a garantire il recupero e la rinaturalizzazione degli ecosistemi fluviali.

Tali aree potranno essere oggetto di previsioni edificatorie non diversamente localizzabili da realizzarsi comunque nel rispetto degli obiettivi di cui al precedente punto.

Art. 10 g. - Aree inserite in Classe di pericolosità geomorfologica (di frana) elevata o molto elevata di PAI

Le aree a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata (Tav. 8 di P.S.) sono disciplinate dalle norme di attuazione dei Piani di Assetto Idrogeologico. Tali norme possono essere così schematizzate:

Piano di Bacino Regionale Toscana Costa

- art. 13 disciplina gli interventi consentiti nelle aree a pericolosità di frana molto elevata (P.F.M.E.)
- art. 14 disciplina gli interventi consentiti nelle aree a pericolosità di frana elevata (P.F.E.).

Art. 10 h. - Aree di frana attiva ed inattiva

Nelle aree di frana attiva (così come individuate in Tav. 2 di P.S.) sono vietati gli interventi di:

- disboscamento;
- apertura di nuove cave;
- livellamento con abbattimento di terrazzamenti;
- riporto e riempimento (anche temporaneo) con creazione di terrapieni o accumuli ingiustificati;
- creazione di invasi;
- realizzazione di piscine;
- realizzazione di pozzi per la captazione di acque sotterranee da parte di privati e/o enti pubblici;
- impianto e/o reimpianto di coltivazioni che necessitino di lavorazioni superficiali o profonde eseguite nel senso della massima pendenza, se non previo ricorso a pratiche antierosive, o comunque stabilizzanti;
- trasformazione di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione;
- l'aratura a profondità superiore ai 50 centimetri dalla superficie di coltivazione, ad esclusione delle lavorazioni necessarie alla messa a dimora di specie d'alto fusto impiegate per i rimboschimenti e per gli interventi di recupero ambientale nonché quelle necessarie per la messa a dimora di colture arboree autorizzate, adottando comunque sistemi che in alcun modo inneschino processi erosivi o movimenti franosi.

Nelle aree di frana inattiva (così come individuate in Tav. 2 di P.S.) sono vietati gli interventi di:

- disboscamento;
- livellamento con abbattimento di terrazzamenti;
- riporto e riempimento (anche temporaneo) con creazione di terrapieni o accumuli ingiustificati.

Art.10 h1. - Aree inserite in Classe di pericolosità geomorfologica G.4 e G.3 di P.S. con pendenze superiori al 35%

Nelle aree inserite in Classe di pericolosità geomorfologica G.4 e G.3 con pendenze superiori al 35% (Tav. 5 di P.S.), sono vietati:

- le sistemazioni agrarie a ritocchino;
- i sistemi d'irrigazione di tipo dispersivo sia sotterranei sia superficiali (irrigazione a pioggia);
- il pascolamento oltre il 50% del carico UBA/ha consentito (40 quintali PVM per ettaro)

Art. 10 h2. - Versanti soggetti a fenomeni di erosione e/o con pendenza maggiore 15%

Sui versanti di qualunque pendenza soggetti a fenomeni di erosione (Tavv. 2-5 di P.S.), caratterizzati dalla progressiva perdita, per intensa erosione (denudamento), della copertura vegetale, devono essere sospese tutte le attività che comportino trasformazioni del suolo e della copertura vegetale ed avviati interventi di consolidamento del suolo e di rinaturalizzazione del versante; in tali aree è vietato il pascolamento e l'utilizzo del terreno ai fini agricoli.

Nei versanti la cui pendenza supera il 15% (Tav. 5 di P.S.) è obbligatorio:

- provvedere alla manutenzione delle strutture di sistemazione del suolo, quali i terrazzamenti ed i ciglionamenti già esistenti, gli accumuli ed i riporti di terreno, superiori al metro, devono essere protetti da opere di contenimento (muri, terre armate, palificate, etc.), opere antierosive (inerbimento, geostuoie, viminate etc.) e di regimazione delle acque, previa verifica di stabilità dei luoghi.
- nei terreni coltivati predisporre sistemi di regimazione delle acque meteoriche costituiti da canalette e fossi di scolo che recapitino le acque intercettate nella rete di deflusso naturale evitandone lo spargimento casuale;
- realizzare di adeguata rete di regimazione delle acque quali fosse livellari (fossi di guardia, fossi di valle), e fossi collettori;
- mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo in adiacenza della rete di regimazione delle acque;
- effettuare l'aratura lungo le linee di livello (giropoggio), è consentita l'aratura a ritocchino solo con l'adozione di specifiche sistemazioni idrauliche complementari per la riduzione dell'erosione del soprassuolo coltivato, consistenti in un'adeguata rete di regimazione idraulica superficiale da realizzare immediatamente dopo le lavorazioni agrarie ed assicurandone un'efficiente manutenzione ordinaria e straordinaria;
- è consentito il pascolamento se regolamentato;
- mantenere siepi, alberi e zone inerbite ai limiti del coltivo;
- effettuare inerbimento dei vigneti e degli oliveti;
- per le lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali di qualsiasi "classe", mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo dal ciglio superiore della scarpata a monte e dal ciglio inferiore della scarpata a valle della sede stradale ed essere mantenute e/o create fasce di vegetazione arborea e/o arbustiva;
- provvedere alla manutenzione della viabilità podereale, sentieri, mulattiere e carrarecce con dotazione di cunette, taglia-acque e altre opere consimili al fine di evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali.

Art. 10 i. - Aree inserite in Classe di fattibilità geomorfologica F.4g (limitata).

Sono ammesse le realizzazioni di servizi essenziali non diversamente localizzabili quali reti di monitoraggio del dissesto, reti di approvvigionamento idraulico, elettrico, gas e analoghe, nonché quelle di smaltimento fognario, purché opportunamente protette.

Nuovi interventi edificatori in queste aree sono subordinati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza, sulla base di approfondimenti geologici e geotecnici, secondo quanto previsto al punto 3.2.1 del D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R. Si prescrive inoltre, il rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di salvaguardia e nelle norme di attuazione del P.A.I. (PFME).

Art. 10 i1. - Aree inserite in Classe di fattibilità geomorfologica F.3g (condizionata).

I progetti degli interventi diretti compresi in questa classe, oltre ad essere conformi al DPGR 36/R del luglio 2009, devono essere corredati da indagini geologiche e geotecniche estese ad un'area sufficientemente ampia da rendere possibile una valutazione della stabilità generale della zona d'intervento prima e dopo la costruzione.

Dovrà essere valutata adeguatamente la stabilità dell'area di intervento; a questo scopo le indagini geognostiche dovranno verificare lo spessore e le caratteristiche geotecniche dei depositi detritici presenti e le qualità geomeccaniche degli eventuali affioramenti rocciosi.

La documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti dovrà essere composta al minimo dalla seguente documentazione:

- **rilievo plano-altimetrico di dettaglio in scala non inferiore a 1:1.000;**
- **carta geologica e geomorfologica di dettaglio;**
- **risultati di indagini geognostiche condotte in situ opportunamente documentate (sondaggi, saggi, penetrometrie, prospezioni geofisiche, prove geotecniche di laboratorio etc.) per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche stratigrafiche, litologiche e litotecniche del sottosuolo spinte almeno fino al ritrovamento del substrato litoide in posto;**
- **verifica circa la possibile presenza e relativa potenza di locali accumuli di detrito roccioso;**
- **stima di massima dei parametri geotecnici e verifica dell'esistenza di orizzonti compressibili o rimaneggiati;**
- **sezioni quotate, dedotte da un rilievo plano-altimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;**
- **specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto qualora siano previsti operazioni di sbancamento e riporto superiori ad 1,5 m di altezza;**
- **verifiche di stabilità globale del versante in condizioni sismiche, attuali e di progetto sia all'interno del lotto che nelle aree contermini e conseguenze di eventuali sbancamenti o riporti;**
- **indicazioni sulle possibili tipologie di fondazione (ordinarie o speciali) da adottare e sulla necessità di realizzare opere di contenimento o di messa in sicurezza.**
- **verifica dell'assetto idrogeologico, della presenza di scorrimenti sotterranei superficiali o sorgivi e relative interferenze;**
- **verifica di compatibilità di dispersioni ed immissione di acque e/o reflui su suolo e sottosuolo.**

Nelle zone individuate in classe PFE-PAI si prescrive inoltre, oltre quanto sopra, il rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di salvaguardia e nelle norme di

attuazione del P.A.I.

Art. 10 i2. - Aree inserite in Classe di fattibilità geomorfologica F.2q (con normali vincoli).

I progetti degli interventi diretti compresi in questa classe, oltre ad essere conformi al DPGR 36/R del luglio 2009, devono essere corredati da indagini geologiche e geotecniche per ogni singolo intervento ed avranno come obiettivo tramite indagini in situ, opportunamente documentate, la caratterizzazione stratigrafica, geotecnica e sismica del sottosuolo.

Nel casi di coperture detritiche e/o alluvionale la documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti dovrà essere composta al minimo dalla seguente documentazione:

- rilievo plano-altimetrico e sezioni morfologiche stato attuale e di progetto, in scala uguale o maggiore di 1:2000;
- carta geologica e geomorfologica di dettaglio;
- indagini geognostiche in situ (sondaggi, saggi, penetrometrie prospezioni geofisiche, etc.) finalizzate alla verifica della copertura detritica/alluvionale spinte almeno fino al ritrovamento del substrato litoide in posto;
- sezioni quotate, dedotte da un rilievo plano-altimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;
- Verifica circa la possibile presenza e relativa potenza di locali accumuli di detrito roccioso e delle coltri alluvionali;
- Stima di massima dei parametri geotecnici e verifica dell'esistenza di orizzonti compressibili o rimaneggiati;
- Verifiche di stabilità globale per eventuali sbancamenti o riporti;
- Indicazioni sulle possibili tipologie di fondazione (ordinarie o speciali) da adottare e sulla necessità di realizzare opere di contenimento o di messa in sicurezza.

Art. 10 i3. - Aree inserite in Classe di fattibilità geomorfologica F.1g (senza particolari limitazioni).

Le caratteristiche geologico-stratigrafiche a corredo di interventi diretti possono essere ricavate da osservazioni di superficie o da indagini in situ comunque conformi al DPGR 36/R del luglio 2009. Per opere di modesta entità la modellazione geologica, geotecnica e sismica del terreno a livello di progetto, può essere ottenuta per mezzo di notizie verificate con dati di indagini effettuate in zone limitrofe (riportate nella Carta dei Dati di Base in Tav.3 del P.S.), appartenenti al medesimo contesto litostratigrafico.

Art. 10 l. - Aree inserite in Classe di fattibilità idraulica F.4i (limitata).

Gli eventuali progetti d'intervento in queste aree (da progettare in sede di redazione del regolamento urbanistico per le aree interne alle UTOE) devono essere supportati da un'esauriva documentazione idrologica ed idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti finalizzati alla preventiva o contestuale messa in sicurezza per tempi di ritorno duecentennali ed al minimo composta da:

- sezioni quotate, dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al corso d'acqua che determina il rischio;
- sezioni trasversali quotate dell'asta fluviale;
- schema dettagliato del funzionamento del reticolo idrografico minore in un congruo intorno dell'area di intervento;
- studio di dettaglio del contesto idrogeologico e dell'uso del suolo;
- uno studio idrologico-idraulico e relativa modellazione che, basandosi sia su

testimonianze degli eventi storici sia sui risultati di verifiche idrologico-idrauliche afferenti ai corsi d'acqua che determinano il rischio, consenta di individuare gli strumenti e le opere necessarie per la mitigazione del rischio per tempi di ritorno duecentennali, anche tramite sistemi di auto-sicurezza;

- dimostrazione dell'assenza di pericolo per le persone ed i beni ed il non incremento del rischio nelle aree contermini.

Nuovi interventi edificatori in queste aree sono subordinati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza, sulla base di approfondimenti idraulici ed idrogeologici, secondo quanto previsto al punto 3.2.2 del D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R. Nelle zone individuate in classe PIMEPAI si prescrive inoltre, oltre quanto sopra, il rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di salvaguardia e nelle norme di attuazione del PAI.

Art. 10 I1. - Aree inserite in Classe di fattibilità idraulica F.3i (condizionata).

I progetti d'intervento in aree comprese in questa classe devono essere supportati da un'eshaustiva documentazione idrologica e idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- sezioni quotate, dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al corso d'acqua che determina il rischio;
- sezioni trasversali quotate dell'asta fluviale;
- schema dettagliato del funzionamento del reticolo idrografico minore in un congruo intorno dell'area di intervento;
- studio di dettaglio del contesto idrogeologico e dell'uso del suolo;
- uno studio idrologico-idraulico e relativa modellazione che, basandosi sia su testimonianze degli eventi storici sia sui risultati di verifiche idrologico-idrauliche afferenti ai corsi d'acqua che determinano il rischio, consenta di individuare gli strumenti e le opere necessarie per la mitigazione del rischio per tempi di ritorno duecentennali, anche tramite sistemi di auto-sicurezza;
- dimostrazione dell'assenza di pericolo per le persone ed i beni ed il non incremento del rischio nelle aree contermini.

Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.

Nelle zone individuate in classe PIE-PAI si prescrive inoltre, oltre quanto sopra, il rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di salvaguardia e nelle norme di attuazione del PAI.

Art. 10 I2. - Aree inserite in Classe di fattibilità idraulica F.2i (con normali vincoli).

Per gli interventi edificatori previsti in aree ricadenti in questa classe, di norma non sono previste particolari limitazioni. Qualora si voglia perseguire un maggior livello di sicurezza idraulica possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto in ogni caso della necessità di non aggravare le condizioni di rischio idraulico delle aree adiacenti operando una verifica di idoneo smaltimento e/o collegamento verso il reticolo idraulico esistente delle acque meteoriche provenienti dalla nuove superfici impermeabilizzate e/o coperte.

Art. 10 I3. - Aree inserite in Classe di fattibilità idraulica F.3i (senza particolari limitazioni).

Per gli interventi previsti in aree ricadenti in questa classe non sono previsti vincoli di carattere idraulico, sarà necessario effettuare una verifica di idoneo smaltimento e/o collegamento verso il reticolo idraulico esistente (fognatura bianca o linee naturali di impluvio) delle acque meteoriche provenienti dalla nuove superfici impermeabilizzate

e/o coperte.

Art. 10 m. - Aree inserite in Classe di fattibilità sismica F.3-4s (limitata o condizionata).

E' espressa limitatamente alle aree per cui è stata redatta la Carta delle Zone a Maggiore Pericolosità Sismica Locale (ZMPSL), ossia per i nuclei urbani di Monteverdi e Canneto con conseguente individuazione delle differenti situazioni di pericolosità sismica.

I criteri generali da rispettare e le condizioni di fattibilità per le previsioni edificatorie sono illustrati al punto 3.5 del D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R.

In fase di pianificazione urbanistica lo studio di supporto deve prevedere un'indagine geofisica finalizzata alla corretta definizione dell'azione sismica (in termini di onde VS30), all'individuazione di contrasti di rigidità (alluvioni/substrato) e di eventuali strutture tettoniche sepolte.

Per gli interventi diretti, le indagini geofisiche dovranno essere conformi a quanto previsto dal DPGR 36/R del luglio 2009 a seconda della relativa classe di indagine.

Art. 10 m1. - Aree inserite in Classe di fattibilità sismica F.1-2s (con normali vincoli o senza particolari limitazioni).

I criteri generali da rispettare e le condizioni di fattibilità per le previsioni edificatorie sono illustrati al punto 3.5 del D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R. In fase di pianificazione urbanistica saranno facoltativi approfondimenti d'indagine di carattere geofisico.

Per gli interventi diretti le indagini geofisiche dovranno essere conformi a quanto previsto dal DPGR 36/R del luglio 2009 a seconda della relativa classe di indagine.

Art. 10 n. – Pozzi e sorgenti

Ai pozzi o sorgenti per uso potabile pubblici e/o privati (Tavv. 6-7 del P.S.) dovrà essere garantita una fascia di tutela assoluta pari a 10 metri ed una fascia di rispetto di raggio pari a 200 metri all'interno della quale non sarà possibile svolgere le seguenti attività: a) dispersione di fanghi e acque reflue anche se depurati; b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi; c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche; d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade; e) aree cimiteriali; f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda; g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica; h) gestione di rifiuti; i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; m) pozzi perdenti e subirrigazione; n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione; è comunque vietata la stabulazione nella zona di rispetto ristretta. Per gli insediamenti o attività sopra citate preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve esser garantita la loro messa in sicurezza.

Pozzi e sorgenti, utilizzati per fini domestici, dovranno comunque avere una fascia di rispetto con raggio minimo pari a 30 metri. Si ricorda che nelle aree di frana attiva (Art. 10h del presente capo) è vietata la realizzazione di pozzi per la captazione di acque sotterranee da parte di privati e/o enti pubblici.

Art. 10 o - Energia geotermica a bassa entalpia

La realizzazione di sonde geotermiche (terra/acqua e acqua/acqua) è consentita previa indagine geologica e idrogeologica che ne attesti profondità da raggiungere e la relativa fattibilità.

Nel caso di sonde geotermiche con interessamento degli acquiferi (pompe acqua/acqua cioè con utilizzo di acqua di falda come fluido) la documentazione presentata (in aggiunta a quanto richiesto da altri enti autorizzativi) dovrà essere corredata da un progetto idrogeologico che indichi la profondità dell'acquifero utilizzato, le portate necessarie, il numero dei pozzi e la profondità di reimmissione oltre a valutare l'alterazione termica indotta sulla falda o sul reticolo superficiale. Tali sonde non saranno consentite nella fascia di rispetto dei pozzi ad uso potabile (, nelle zone di frana attiva, nelle aree di ricarica idrogeologica e gli acquiferi artesiani dei campi pozzi potabili di utilizzo pubblico.

Art. 10 p. - Aree di ricarica idrogeologica e acquiferi artesiani

Le aree di ricarica idrogeologica e gli acquiferi artesiani captati dai campi pozzi potabili di utilizzo pubblico (Dorsale Monteverdi, fascia pedemontana del Monte di Canneto, Le Celle, pianura del Massera) dovranno essere protetti e non essere interessati da ulteriori emungimenti per fini industriali che vadano ad attingere dal medesimo acquifero; sarà invece consentita, secondo la vigente normativa, la terebrazione di pozzi ad uso domestico.

Art. 10 q. - Aree inserite in Classe di vulnerabilità idrogeologica alta "4" di P.S.

Nelle aree a Vulnerabilità idrogeologica alta (Classe 4 e sottoclassi 4b e 4a in Tav. 7 di P.S.) l'esecuzione di opere destinate a contenere o convogliare sostanze liquide, solide o gassose potenzialmente inquinanti (cisterne, reti fognarie, oleodotti, gasdotti ecc.), dovranno essere adottate particolari cautele per garantire la tenuta idraulica, quali: bacini di contenimento a tenuta stagna, materiali o pannelli assorbenti e simili. Nell'ambito delle attività agricole dovranno essere specificamente regolamentati, attraverso un apposito piano di coltivazione riferito alle buone pratiche agricole, contenuto nel Programma aziendale o presentato a integrazione delle pratiche edilizie, l'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti, da contenere nei quantitativi strettamente necessari, nonché l'allevamento di bestiame e il pascolo, che dovranno prevedere permanenze non eccessive nelle aree di cui trattasi. Sono comunque vietati:

- i depositi a cielo aperto di materiali percolanti non protetti, ad esclusione dei materiali inerti;
- lo stoccaggio di materiali inquinanti idroveicolabili;
- le discariche, con l'eccezione di quelle per materiali inerti;
- gli impianti di smaltimento dei reflui ad eccezione di quelli consortili non diversamente localizzabili;
- i depositi di carburante, se non protetti in cassa di contenimento con serbatoi a doppia camera;
- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali, al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali;
- nel suolo e nel sottosuolo, gli scarichi di reflui, di acque provenienti da processi industriali e da acque di dilavamento di superfici impermeabilizzate se non opportunamente trattati e/o depurati;
- nel suolo e nel sottosuolo, gli scarichi di reflui domestici o assimilabili ai domestici tramite sub-irrigazione;
- la fertirrigazione nella sottoclasse "4b".

Nel caso di impianti di sub-irrigazione esistenti, funzionanti e perfettamente mantenuti, si dovrà dimostrare tramite indagini idrogeologiche l'assenza di interazione con la I falda.

Art. 10 r. - Aree inserite in Classe di vulnerabilità idrogeologica 3 di P.S.

Nelle aree a Vulnerabilità idrogeologica alta e medio-alta (Classi 3 sottoclassi 3a e 3b

in Tav. 7 di P.S.) l'esecuzione di opere potenzialmente inquinanti, quali quelle indicate dalle vigenti norme in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, sono consentite solo a seguito di specifiche indagini geognostiche e idrogeologiche finalizzate alla valutazione delle condizioni locali e dell'effettivo rischio di inquinamento. Qualora sia accertata la presenza di rischio, si dovranno adottare le opportune misure di tutela e di mitigazione e si dovrà provvedere ad una accurata regimazione e depurazione delle acque di pioggia (I e II pioggia) provenienti da superfici impermeabilizzate potenzialmente inquinanti (AMC – Acque meteoriche contaminate), con raccolta e trattamento.

Nella sottoclasse 3b (medio-elevata) si sconsiglia la dispersione di reflui domestici o assimilabili ai domestici tramite sub-irrigazione.

Art. 10 s. - Acque meteoriche

Il convogliamento delle acque meteoriche nella rete fognaria o nel reticolo idrografico superficiale dovrà essere evitato ogni qual volta sia possibile convogliare legittimamente le suddette acque in terreni con superficie permeabile, senza che si determinino danni legati al ristagno o all'imbibizione di suoli acclivi e/o recuperarle per fini irrigui in cisterne o invasi, il tutto nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di scarico delle acque meteoriche di dilavamento.

Si dispone, inoltre, che nel territorio rurale la rete di drenaggio delle acque di pioggia dovrà comunque garantire una volumetria di accumulo non inferiore a 200 mc. per Ha.

Art. 10 s1. – Raccolta e stoccaggio di acque meteoriche

La cisterna di raccolta, dovrà essere dimensionata secondo un bilancio idrico mensile o annuale (superficie raccolta, precipitazione di acqua piovana media annua, coefficiente di deflusso, coefficiente di filtraggio, tipo di riutilizzo), dovrà essere dotata di un sistema di filtraggio (a cestello, a pozzetto, etc.) in modo da non riportare in sospensione e sul fondo materiali grossolani e di un troppo pieno da collegare in fognatura bianca, dove presente, o in linee naturali di impluvio senza generare problematiche di ristagno o ruscellamento concentrato.

Lo stoccaggio dovrà avvenire in cisterne idonee e certificate all'interro, al fine di garantire l'assenza di perdite o infiltrazioni dovute a rotture dei manufatti.

Gli utilizzi dovranno essere limitati ai fini irrigui (innaffiamento giardini pertinenziali), all'abbeveraggio di animali o al recupero nei servizi igienici (wc, lavatrici) tramite una rete duale indipendente dalla rete acquedottistica potabile.

Art. 10 t. - Smaltimento dei reflui domestici in ambiente (acque superficiali/suolo/sottosuolo)

Tutti gli scarichi in ambiente (acque superficiali, suolo e sottosuolo) devono essere autorizzati dal Comune e conformi a quanto previsto nel D.L. 152/06, L.R. n.20 del 2006 e successivo DPGRT n.46/R del 2008.

Laddove possibile dovranno essere incentivati al di sotto dei 100 ab. eq. trattamenti "appropriati" quali la sub-irrigazione e la fitodepurazione; nel caso in cui non siano presenti le condizioni ambientali per una corretta installazione e/o funzionamento (limitato spazio, terreni rocciosi o fortemente impermeabili, vulnerabilità idrogeologica) si potrà ricorrere a sistemi di depurazione alternativi (letti percolatori, impianti a fanghi attivi, impianti SBR, etc.) che garantiscano il rispetto dei limiti tabellari per scarichi su suolo o in acque superficiali. Gli scarichi su suolo (fossa campestre asciutta) saranno autorizzati solo se le proprietà richiedenti non abbiano la possibilità di raggiungere botri o fossi indicati sulle mappe catastali o sulla cartografia CTR.

Gli scarichi seppur depurati non dovranno andare a creare problematiche igienico-sanitarie, o di impaludamento, o di ruscellamento concentrato nelle proprietà confinanti.

Nelle Classi 1-2-3a di Vulnerabilità Idrogeologica (Tav.7 di P.S.), previa indagine

geologica (verifica distanza pozzi, profondità I falda, calcolo del coefficiente di permeabilità tramite prove di percolazione in situ o analisi granulometriche, verifica assetto geomorfologico etc.) è consentita la dispersione tramite sub-irrigazione purché dotata di trattamenti primari (fossa imhoff, fosse settiche tricamerale, degrassatori etc.); nei casi di bassissima permeabilità dei suoli è consentito l'utilizzo della trincea disperdente a doppio drenaggio con recapito finale in fossa campestre. Il dimensionamento delle trincee disperdenti dovrà essere effettuato secondo quanto previsto nell'Allegato 2 del DPGR 46/R del 2008.

Nelle Classi di Vulnerabilità Idrogeologica 3b-4 si dovranno privilegiare sistemi alternativi alla dispersione nel sottosuolo quali la fitodepurazione a flusso orizzontale a circuito chiuso con ricircolo delle acque (previo passaggio in sistemi di trattamento primario) o impianti di depurazione complessi (sgrossatura, equalizzazione, denitrificazione, ossidazione, sedimentazione e se necessario filtrazione o finissaggio con fitodepurazione) che garantiscano i limiti tabellari per lo scarico diretto in corpi idrici significativi con periodi di secca inferiori a 120 gg/anno. Gli impianti di fitodepurazione dovranno essere progettati con una superficie evapotraspirante minima di almeno 4 mq ad ab. eq. e realizzati secondo le Linee Guida emanate dall'Azienda ASL n.6 – Val di Cornia.

Nelle aree di seguito elencate è vietato lo smaltimento nel sottosuolo dei reflui domestici tramite sub-irrigazioni:

- nelle aree di frana attiva e non (Tav. 2 di P.S.),
- nelle zone con pendenze > 20%,
- in prossimità (entro 10 m) di corsi d'acqua anche stagionali,
- in prossimità di opere fondazionali,
- nelle zone a vulnerabilità idrogeologica alta e medio-alta (Classe 4-3b in Tav.7 di P.S.),
- in terreni litoidi massivi privi di copertura;
- a distanze inferiori a 30 m da pozzi o sorgenti ad un domestico; nel caso di pozzi artesiani profondi, per distanze comprese fra 10 e 30 m, tramite indagine idrogeologica si dovrà dimostrare l'assenza di interscambio fra la I falda superficiale e la falda captata.

In tutto il territorio comunale è' inoltre vietato l'utilizzo di pozzi disperdenti/assorbenti, mentre la realizzazione di fosse a tenuta è consentita solo per scarichi temporanei o per situazioni non diversamente localizzabili.

Nelle aree di seguito elencate è vietato lo smaltimento sul suolo dei reflui provenienti da attività agroalimentari e zootecniche (fertirrigazione):

- nelle aree di frana attiva (Tav. 2 di P.S.),
- nelle zone con pendenze > 20%,
- in prossimità di corsi d'acqua anche stagionali,
- nelle zone a vulnerabilità idrogeologica alta (Classe 4b in Tav.7 di P.S.),

I luoghi, i quantitativi, le modalità di stoccaggio e dispersione dovranno essere verificate tramite indagine geoidropedologica ed essere conformi a quanto previsto nell'Allegato 4 del DPGR 46/R del 2008.

Art. 10 t1. - Smaltimento dei reflui industriali in ambiente (acque superficiali/ suolo)

Tutti gli scarichi in ambiente (acque superficiali e suolo) di reflui industriali devono essere autorizzati dalla Provincia di competenza e conformi a quanto previsto nel D.L. 152/06, L.R. n.20 del 2006 e successivo DPGR n.46/R del 2008.

Art. 10 u. – Direttive per la prevenzione da allagamenti

Le reti fognarie dovranno prevedere per gli interventi convenzionati di cui alle schede

degli allegati del presente R.U., adeguati volumi di invaso al fine di garantire opportune condizioni di sicurezza, in relazione alla natura della previsione urbanistica ed al contesto territoriale, tenuto conto della necessità di mitigare gli effetti prodotti da eventi pluviometrici critici con tempo di ritorno di 200 anni.

Con progetti esecutivi di iniziativa pubblica o affidati agli enti gestori del servizio idrico integrato, l'amministrazione comunale persegue la finalità di progressivo ampliamento di tali verifiche alle reti fognarie esistenti.

Art. 10 v. – Conservazione e manutenzione delle aree boscate

Nelle aree boscate così come cartografate nella Tavole di RU sono da incentivare:

- le azioni relative alla conservazione, manutenzione ed adeguamento dei boschi in funzione della regimazione delle acque superficiali ed al potenziamento delle superfici boscate;
- la salvaguardia degli impianti boschivi e arbustivi di pregio e l'avviamento ad alto fusto;
- la rinaturalizzazione delle aree incolte e abbandonate dalle pratiche agricole;
- il mantenimento, la manutenzione ed il ripristino delle opere di sistemazione idraulico forestale quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque, drenaggi ecc. da parte dei frontisti.

In tali aree è invece vietato lo scarico su suolo di reflui, anche se depurati, se non opportunamente regimati o collegati al reticolo idrografico di superficie (fossa campestre o linea di impluvio).

Art. 10 z. - Terrazzamenti e ciglionamenti

Per i terrazzamenti è obbligatorio:

- l'ordinaria manutenzione e, ove necessario, il consolidamento dei muri di sostegno nonché l'ordinaria manutenzione dei sistemi di drenaggio ad essi connessi;
- il ripristino del terrazzamento mediante l'utilizzazione del materiale già esistente e, se necessario, la sua integrazione con elementi omogenei;
- il mantenimento di un efficiente drenaggio delle acque superficiali anche con la manutenzione delle canalette per il deflusso delle acque meteoriche;
- il mantenimento ed il restauro del sistema dei collegamenti delle zone terrazzate.

Per i ciglionamenti è obbligatorio:

- il mantenimento della pendenza costante del ripiano verso valle e delle linee (canalette, impluvi) di deflusso delle acque meteoriche;
- il ripristino delle scarpate con copertura erbacea od arbustiva tra i diversi ripiani;
- laddove si manifestino fenomeni di erosione o di instabilità, debbono essere attuati interventi di consolidamento sui fronti della scarpata anche attraverso impianti di specie pioniere tappezzanti;
- la tutela degli esemplari arborei d'alto fusto eventualmente presenti; l'eventuale abbattimento, se consentito dalle norme vigenti in materia, per comprovate esigenze di miglioramento agrario dovrà essere compensato attraverso la messa a dimora e mantenimento di specie arboree autoctone nella misura almeno doppia rispetto agli esemplari abbattuti;
- Il mantenimento di elementi rocciosi saldamente ancorati al suolo.

Art. 10 x. - Aspetti forestali

In riferimento alle attività finalizzate alla tutela ed al corretto uso dei boschi e delle aree forestali, e del loro corretto esercizio, si rimanda integralmente al contenuto del D.P.G.R. n. 48/R del 08.08.2003.

Art. 10 y. – Gestione delle “Terre e rocce da scavo”

Ai sensi dell’art.186 D. Lgs n.152/06, modificato dal D.Lgs n.4/08 e dell’art.20, comma 10-sexies della L.n.2/09, le terre provenienti da qualsiasi scavo, se non riutilizzate nello stesso sito, con procedure specifiche, sono da considerarsi RIFIUTI e come tali devono essere smaltite in siti denominati discariche o nei cosiddetti impianti di trattamento appropriati.

Qualora si intenda, come previsto all’art. 186, utilizzare il materiale scavato come SOTTOPRODOTTO, questo potrà essere riutilizzato in altri siti per ripristini ambientali, reinterri, rilevati morfologici, riempimenti, purché caratterizzati dal punto di vista chimico-fisico e granulometrico.

I terreni da riutilizzare non potranno provenire da siti sottoposti a bonifica e dovranno essere caratterizzati tramite indagine ambientale, la quale dovrà comprendere la ricostruzione storica delle attività svolte sul sito, l’assetto geologico-idrogeologico, le caratteristiche tessiturali e granulometriche delle terre, riportare i punti di campionamento ed gli esiti delle indagini di laboratorio svolte. Riguardo ai parametri da ricercare, occorre considerare che il set dipenderà dal contesto dell’area e dalle precedenti attività antropiche; in ogni caso si consiglia la ricerca dei seguenti analiti: metalli pesanti (As, Cd, Cr tot, Hg, Cu, Pb, Zn), cianuri, Idrocarburi C<12 e C>12, IPA, e fitofarmaci (solo per le aree agricole).

La destinazione finale dei terreni dovrà essere definita al momento del progetto e agli atti dovranno risultare l’autorizzazione dell’opera da cui derivano i terreni ed il provvedimento autorizzativo del sito in cui verranno conferiti.

Capo 2

Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale.

Art.11 Disposizioni applicative.

Il presente Capo detta disposizioni volte a perseguire la tutela dell'integrità fisica del territorio in ragione delle condizioni di fragilità ambientale.

Il Regolamento Urbanistico definisce le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili, solamente con le limitazioni ed alle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo.

Art.12 Disposizioni relative al "sistema acqua".

Per le nuove costruzioni e le trasformazioni, fisiche o funzionali, che diano luogo ad utenze, è prescritta la razionalizzazione dei consumi finalizzata al risparmio di acqua idropotabile, attraverso l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico, secondo quanto disposto dal RE.

Art.13 Disposizioni relative alla produzione, alla raccolta ed allo smaltimento dei rifiuti.

Devono in particolare essere individuati, anche negli insediamenti esistenti, che possano essere oggetto di trasformazioni e/o di ristrutturazione urbanistica, appositi ed adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata.

Nella definizione delle trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti, e di ristrutturazione urbanistica, devono essere adeguatamente considerate, e soddisfatte, le esigenze di raccolta differenziata delle diverse categorie merceologiche dei rifiuti urbani (con particolare attenzione al recupero di carta, organico e imballaggi da grandi utenze o comparti territoriali omogenei) e le esigenze del servizio di raccolta dei rifiuti speciali, pericolosi e non.

A tale proposito il presente regolamento conferma l'area del "CENTRO DI RACCOLTA" (stoccaggio temporaneo dei materiali derivanti dalle operazioni di raccolta differenziata).

Tale area opportunamente recintata e controllata è individuata a Monteverdi in loc. Lo Sfondato.

Art.14 Rete fognaria e depurazione.

L'attuazione delle trasformazioni disciplinate dal Regolamento Urbanistico è subordinata alla verifica dell'efficienza del sistema fognario, al completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema all'impianto di smaltimento, secondo quanto disposto dal RE.

L'attuazione delle trasformazioni, ove le medesime comportino incrementi di carico urbanistico, deve essere commisurata alla potenzialità complessiva dell'impianto e/o degli impianti di depurazione. Nei casi in cui il fabbisogno depurativo aggiuntivo ecceda la potenzialità depurativa esistente, la trasformazione deve essere subordinata all'adeguamento dimensionale degli impianti, oppure a modalità alternative volte al soddisfacimento del fabbisogno.

In particolare sono individuate nel presente regolamento le aree ove sono localizzati gli impianti di depurazione afferenti i centri urbani.

Art.15 Disposizioni relative alle radiazioni non ionizzanti.

1) Elettrodotti

Deve essere assicurato il rispetto delle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dei limiti di esposizione per la popolazione, fissati dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento al DM 29.05.08, recante "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti - Parametri per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

In particolare i fabbricati adibiti a funzioni abitative, ovvero altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone, non possono essere edificati a distanze inferiori a quelle stabilite in base all'art. 6 del DPCM 08.07.03 e s.m.i..

Per gli edifici esistenti, edificati a distanza inferiore a ml. 80 dall'asse del traliccio, può essere richiesto all'Amministrazione Comunale il permesso di costruire per la realizzazione del nuovo edificio in zona limitrofa, previa demolizione di quello esistente.

Per le parti in tensione delle cabine e delle sottostazioni elettriche le distanze comportanti il divieto di cui al comma 2 del presente articolo devono essere determinate con i metodi previsti all'art.5.2.1 del D.M. 29.05.08.

2) Antenne per la telefonia mobile

Le installazioni di stazioni radio base per reti elettroniche mobili GSM/UMTS e la modifica delle caratteristiche di emissione di tali impianti, vengono autorizzate dal responsabile del Settore Tecnico Comunale con provvedimento, contenente anche il titolo abilitativo previsto dalla vigente normativa in materia edilizia, se necessario, e previo accertamento:

- a) da parte dell'ARPAT della compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità stabiliti uniformemente a livello nazionale in relazione al disposto della legge-quadro n. 36/2001 e DPCM 28.07.03 e s.m.i.;*
- b) da parte del Servizio Edilizia Privata della compatibilità edilizia, nonché del rispetto dei vincoli ambientali e di quanto previsto nell'allegato al R.E.;*
- c) da parte dell'Azienda USL del rispetto delle normative igienico sanitarie;*
- d) da parte delle Autorità preposte alla tutela di altri eventuali vincoli, della compatibilità in relazione al sito di localizzazione dell'impianto.*

Titolo II

Tutela dell'identità fisica e culturale del Territorio.

Capo 3

Norme generali per il territorio comunale

Art. 16 Interventi sul suolo – Movimenti di terra.

Sono vietati:

- i movimenti di terra che alterino il profilo altimetrico del suolo non assentiti preventivamente dall'Amministrazione Comunale;
- le modifiche alla rete di scolo delle acque non legate ad interventi di regimazione;
- le trasformazioni degli assetti morfologici, ambientali, vegetazionali e culturali che siano storicamente significativi o che comportino compromissione della panoramicità dei luoghi;
- ogni e qualsiasi intervento che determini modificazione al tessuto e al paesaggio del sistema idraulico, se non giustificati da motivazioni idrauliche, geologiche o di interesse pubblico;
- gli interventi che comportino alterazione e riduzione delle formazioni vegetazionali di interesse ambientale (macchie di campo, filari frangivento, alberature stradali e campestri, siepi, piante, alberi monumentali);
- l'installazione sul territorio comunale, anche temporanea ed a qualsiasi titolo, di manufatti metallici quali containers e simili.

Le richieste di interventi sul suolo sono corredate da relazione sottoscritta da tecnico abilitato con la valutazione degli effetti sul sistema delle acque, sull'assetto del suolo e sui caratteri ambientali e paesaggistici del luogo.

Le terre e rocce da scavo possono essere utilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazione e rilevati purché ne sia previsto in progetto il riutilizzo nell'ambito del cantiere.

Quando le terre e rocce da scavo siano utilizzate per opere o interventi preventivamente individuati e definiti, ma diversi dal sito di origine, deve essere dimostrato che il materiale da utilizzare non è contaminato con riferimento alla destinazione d'uso del medesimo, nonché la compatibilità di detto materiale con il sito di destinazione.

Art.17 Edilizia sostenibile.

Sono incentivate tecniche alternative finalizzate alla riduzione del consumo di risorse usando i criteri costruttivi della architettura bioclimatica (materiali ecologici, fito-depurazione, pannelli solari, recupero delle acque meteoriche) con le modalità previste dal Regolamento Edilizio (all. E).

Art. 18 Fasce di rispetto.

Le fasce di rispetto, a lato dei tracciati stradali esistenti e degli impianti tecnologici, rappresentano la linea di arretramento all'interno della quale non è ammessa la nuova edificazione, salvo eventuali deroghe consentite dalle leggi vigenti in materia.

Sulle aree destinate a fasce di rispetto è vietata ogni edificazione; è ammessa soltanto la realizzazione di canalizzazioni, di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo e protezione, parcheggi scoperti, purché le opere previste per le loro modalità progettuali non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità o alla sicurezza del traffico.

Nell'ambito delle fasce di rispetto stradale, eventuali ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti non debbono comportare avanzamenti verso il fronte

stradale, nel rispetto dei disposti del Nuovo Codice della Strada.

Nelle fasce di rispetto potranno essere consentiti gli interventi previsti dalle relative UTOE nn. 1 e 6, previa acquisizione di tutti i pareri, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti.

Art. 19 Energie rinnovabili

L'installazione degli impianti di energia rinnovabile di potenza nominale superiore a quella prevista dall'art. 17 della LRT 39/2005 e s.m.i. (**attività libera**) dovrà coniugare e soddisfare le esigenze derivanti dalle disposizioni regionali e nazionali di promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche alternative rinnovabili nel mercato dell'elettricità, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico.

Per la realizzazione degli impianti predetti per l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili, si dovrà porre particolare attenzione al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) **esclusione delle aree interessate da fenomeni franosi quiescenti**;
- b) limitazione delle trasformazioni del patrimonio boschivo e conseguentemente degli habitat forestali e dei livelli di biodiversità naturale ad esso connessi;
- c) salvaguardia della continuità delle grandi reti di naturalità, con particolare riferimento alle connessioni di crinale;
- d) mantenimento dei tracciati caratterizzanti riconoscibili sul terreno (rete di canalizzazioni, viabilità secondaria);
- e) minimizzazione delle interferenze con i caratteri visuali del paesaggio, con specifico riferimento alla continuità percettiva delle principali linee di crinale ed ai coni ottici.

Per i potenziali rischi di natura sia paesaggistica che ambientale, è preclusa l'installazione degli impianti di cui al primo comma del presente articolo nelle seguenti zone:

- Riserva naturale di Monterufoli – Caselli;
- Riserva biogenetica dello Stato;
- S.I.R. di Monterufoli Caselli;
- Foresta regionale di Lustignano;
- Aree comprese nelle UTOE 1, 2 e 6.

Nella localizzazione dei siti di impianto sono da preferire le seguenti tipologie di aree:

- a) aree produttive e per servizi così come individuate dagli strumenti urbanistici comprese le attività produttive geotermoelettriche;
- b) aree di pertinenza di depuratori, impianti di trattamento, recupero e smaltimento rifiuti, impianti di sollevamento delle acque o attività di servizio in genere;
- c) aree compromesse dal punto di vista ambientale, con particolare riferimento alle fasce perimetrali alle attività di cui alle lettere a) e b);
- d) spazi, anche agricoli, associati o adiacenti alla reti infrastrutturali, con particolare riferimento alle infrastrutture per la mobilità;
- e) aree di proprietà comunale, **demaniale e gravate da uso civico**.

Tali tipi di impianti, superiori alle soglie previste dall'art. 16 e 17 della LRT n°39/2005 e s.m.i. sono soggetti a convenzione con l'A.C.

L'impianto di generatori eolici è comunque ammesso nell'ambito dell'UTOE 5 in prossimità delle due centrali geotermoelettriche esistenti, secondo la previsione contenuta nel P.S..

Interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico ambientale

Fatte salve le ulteriori prescrizioni particolari che dovessero emergere in sede di potere di controllo di enti sovraordinati, le misure di salvaguardia ambientale sono classificate come di seguito.

Interventi di mitigazione ambientale:

- a) le tipologie ed i materiali dell'intero impianto tecnologico dovranno essere concordate con l'A.C.
- b) la viabilità interna al sito d'impianto, da indicare accuratamente nelle planimetrie di progetto, dovrà essere realizzata esclusivamente con l'utilizzo di materiale inerte

- naturale del tipo misto di cava amalgamato, se ritenuto necessario, con materiale naturale eco-compatibile.*
- c) È assolutamente vietato l'utilizzo di conglomerato bituminoso, di conglomerato cementizio o di altri materiali che possano alterare permanente lo stato dei luoghi;*
 - d) la rete di recinzione metallica a protezione degli impianti, ove prevista, non deve superare l'altezza massima di ml. 2,00 e potrà essere oggetto di intervento di mitigazione;*
 - e) prevedere la riduzione del numero di accessi a quelli strettamente indispensabili in tutte le fasi di vita dell'impianto (costruzione, esercizio e ripristino dello stato dei luoghi preesistente l'installazione);*
 - f) provvedere, in fase di progettazione e costruzione dell'impianto, al recupero di aree degradate e/o al recupero e consolidamento di costruzioni rurali tipiche presenti nell'area asservita all'impianto.*

Ripristino stato dei luoghi

Entro diciotto mesi dalla fine della vita utile dell'impianto il proprietario è obbligato ad ultimare il ripristino dello stato dei luoghi, provvedendo all'accurata dismissione della viabilità di servizio, alla rimozione dei vani tecnici specifici dell'impianto, mediante ripristino a coltura agraria del terreno ovvero altra sistemazione da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il tutto previa rimozione e smaltimento a norma delle leggi allora vigenti sia dell'impianto che delle relative opere accessorie entro e fuori terra.

Alla fine della vita utile dell'impianto si dovrà provvedere a dare comunicazione all'Amministrazione Comunale dell'inizio dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi. A garanzia del ripristino il titolare dell'impianto dovrà sottoscrivere atto d'obbligo o stipulare adeguata polizza fidejussoria.

Attività libera

In riferimento agli impianti fotovoltaici e solari per uso domestico, di cui all'art. 17 della L.R.T. n°39/2005 e s.m.i., si precisa che ne è preclusa l'installazione nei centri storici, nonché sulle coperture e strutture dei seguenti immobili:

- a) edifici di particolare rilievo architettonico e paesaggistico (architettura religiosa, militare, ville e siti archeologici);*
- b) edifici ricadenti nelle zone agricole censiti dal PTC quali immobili di interesse storico, architettonico e culturale;*
- c) edifici o complessi edilizi riconosciuti quali beni culturali ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..*

Capo 4

Risorse del territorio: Invarianti Strutturali

Art. 20 Invarianti strutturali

Le Invarianti Strutturali (tav.2 di P.S.) ipotizzano un complesso di misure di protezione e iniziative di valorizzazione delle risorse ambientali e antropiche, e puntualizzano le salvaguardie e i vincoli esistenti, consentendo di definire per il territorio una ipotesi di sviluppo sostenibile così come enunciato agli artt. 1 e 4 (comma 2) della L.R.T. n°01/05.

Art. 21 Risorse morfologico-paesaggistiche: linee di crinale, punti panoramici.

Per il sistema dei crinali, ove siano rimasti liberi da insediamenti storici o storicizzati, **si farà riferimento a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.**

Gli interventi sul PEE che insiste sulle linee di crinale o comunque visibile da punti panoramici, ~~non dovranno alterare i caratteri del RE~~ **dovranno uniformarsi a quanto previsto al Cap. XVII del RE: “Norme che interessano l’aspetto esteriore degli edifici appartenenti al patrimonio storico”.**

Gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, ove consentiti, dovranno essere realizzati, nei casi in cui non ostino prioritarie esigenze di tipo conservativo, secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione dell’edilizia di base.

Gli interventi di trasferimento di volumetria, ove consentiti, saranno finalizzati al recupero di condizioni di degrado.

Nuove opere edilizie anche per il fabbisogno abitativo o per annessi dei conduttori delle imprese agricole, dovranno mantenere la linea di massimo colmo delle coperture almeno 15 ml. al di sotto della quota minima del tratto di crinale di appartenenza interessato e dovranno rispettare le distanze imposte dall’art.59 del Regolamento Forestale di cui al DPGR 48/R del 08.08.2003.

Art. 22 Risorse ambientali: reticolo idrografico, pozzi e sorgenti di uso pubblico.

1) Il reticolo idrografico

Il reticolo idrografico è costituito dai fiumi, dai torrenti, dalla rete dei botri e dei fossi affluenti e dall’insieme delle sorgenti ad uso idropotabile o potenzialmente sfruttabili per altri usi.

Per garantire la salvaguardia del reticolo idrografico minore si applica l’art. 96, lett. f, del R.D. n°523/1904 e s.m.i.. La fascia di rispetto si misura dal confine demaniale riportato sulle mappe catastali per ciascun corso d’acqua.

Sono vietate la tombatura e le modifiche morfologiche dei corsi d’acqua di cui al comma primo del presente articolo. L’ambiente della vegetazione ripariale (alberature) è vincolato per una fascia della larghezza di ml. 150 dalle sponde, con esclusione dei terreni a coltivazione agricola.

Sono comunque fatte salve le opere idrauliche, di attraversamento del corso d’acqua, gli interventi trasversali di captazione e di restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d’acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell’intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell’accessibilità al corso d’acqua stesso.

2) Pozzi e Sorgenti

Le aree di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti di acquedotto pubblico risultano definite dal Decreto Legislativo n.152/2006 e succ. mod. ed integr.

Sono previste le seguenti zone:

a -**Zona di tutela assoluta**, di raggio pari a 10 m. dal punto di captazione o derivazione: deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;

b -**Zona di rispetto**: in assenza della individuazione da parte della Regione, essa può essere determinata con i seguenti criteri:

- **geometrico**: raggio di 200 m dal punto di captazione solo per l'esistente;
- **idrogeologico**: applicabile in caso di acquifero protetto (può coincidere con la Z.T.A.).

In tale zona sono vietati:

- dispersione di acque reflue e fanghi,
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi,
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di uno specifico piano di coltivazione che tenga conto della vulnerabilità delle risorse idriche definita da specifici studi idrogeologici,
- dispersione nel sottosuolo di acque provenienti da piazzali, strade e parcheggi,
- apertura di cave,
- apertura di pozzi,
- gestione di rifiuti,
- stoccaggio di prodotti e sostanze chimiche pericolose,
- centri di raccolta e di rottamazione di autoveicoli,
- pascolo e stabulazione di bestiame e fertirrigazione.

Per tali insediamenti ed attività, se esistenti, si dovrà provvedere al loro allontanamento o garantire la loro messa in sicurezza.

I prelievi di acque per uso non pubblico non sono consentiti.

Per la tutela della risorsa ad uso pubblico, è richiesto per gli usi non potabili l'approvvigionamento autonomo dei nuovi insediamenti.

In tutto il territorio comunale, la realizzazione e l'adeguamento degli scarichi domestici e lo spandimento di reflui zootecnici e vegetali sono soggetti alle norme vigenti, e sono consentiti solo se compatibili con le caratteristiche litologiche del suolo e di vulnerabilità della falda idrica.

La realizzazione di nuovi pozzi è subordinata alla previsione di modalità esecutive che assicurino l'isolamento superficiale, la separazione delle falde, il corretto uso dei fluidi di circolazione durante la perforazione e il mantenimento dell'equilibrio di ricarica della falda.

Per quanto concerne la risorsa idrica termo-minerale, qualsiasi intervento di sfruttamento è subordinato alle procedure concessorie previste dalla L.R.T. 86/94.

Art. 23 Risorse ambientali: Aree Boscate.

Le aree boscate (favv.1 e 2 del R.U.) sono costituite dai boschi (v. L.R.T. n°39/2000 e s.m.i.), dalla vegetazione riparia, dalle formazioni lineari e dagli elementi isolati che caratterizzano il territorio comunale.

Alle aree boscate è riconosciuta una prestazione di connessione ecologica particolarmente rilevante in quanto contribuiscono al mantenimento degli ecosistemi della flora e della fauna, arricchiscono la qualità ambientale e favoriscono la conservazione della tipicità ambientale e paesaggistica con evidenti ricadute anche in ambito economico.

Prescrizioni:

Non sono ammessi interventi che comportino un ridimensionamento di tali aree al di sotto della quota attuale né che interrompano la continuità del sistema ambientale, salvo quelle possibili nell'ambito della specifica normativa regionale vigente.

Sono ammessi interventi di riconfigurazione e valorizzazione degli areali, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 29 delle NTA del PTC.

Le formazioni lineari che ancora caratterizzano il territorio e il paesaggio collinare delimitando poderi e fondi agrari, dovranno essere conservate e mantenute in efficienza e laddove, ridotte per esigenze agrarie, ripristinate.

Dovranno essere riscoperti e mantenuti in efficienza i percorsi pedonali e cicloturistici presenti all'interno delle aree boscate come elementi di valorizzazione turistica del territorio.

Dovranno essere prese tutte le misure necessarie atte alla prevenzione degli incendi boschivi in coerenza con quanto previsto dal PTC provinciale.

Dovrà essere tutelata la flora e la fauna presente nelle aree boscate.

Il regolamento urbanistico disciplina le possibilità di intervento nei quadri di progetto, nelle aree da destinare ad impianti per lo sfruttamento delle energie rinnovabili e nelle aree destinate a progetti di utilità pubblica, con le seguenti indicazioni:

- 1. Qualora in queste aree si debba trasformare una porzione di bosco ad altro uso si dovrà contemporaneamente prevedere il reimpianto di bosco per una superficie pari almeno a quella originaria oppure al versamento del costo presunto del rimboschimento stesso, con le modalità previste dalla LR 39/2000 e dal relativo regolamento di attuazione.*
- 2. La apertura di nuove strade o passaggi dovrà essere vietata, salvo che per motivi di pubblica utilità, per la difesa dei boschi dagli incendi o per la valorizzazione delle aree a sviluppo programmato. Dovrà essere comunque ammessa l'apertura di piste temporanee per le operazioni silvocolturali.*
- 3. Gli interventi di coltivazione del patrimonio boschivo dovranno essere favoriti ed incentivati prevedendo contemporaneamente anche le misure di tutela ecologica necessarie per la salvaguardia di tutti gli aspetti della vita naturale presente nel bosco.*

Art. 24 Risorse ambientali: Riserve naturali.

Le riserve naturali (tav.13 di Q.C.) sono aree in cui si coniugano la tutela dell'ambiente naturale, la conservazione delle colture tradizionali e l'uso collettivo.

In questa classificazione sono comprese:

- **Riserva naturale di Monterufoli – Caselli** (L.R.T. n°49/95) caratterizzata dalla presenza di fattori ambientali di particolare pregio o edifici e/o complessi edilizi che manifestano forti relazioni con il contesto ambientale di riferimento; per questo ambito vale la normativa specifica emanata dagli organi competenti;*
- **Riserve biogenetiche dello Stato:** tipologie di aree protette e conseguentemente di foreste tutelate, gestite dal C.F.S. attraverso gli Uffici Territoriali per la Biodiversità;*
- **S.I.R. di Monterufoli Caselli:** la Regione attraverso la L.R.T. n°56/2000 riconosce e tutela la biodiversità, in attuazione del d.p.r. 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della Direttiva 92/43/CEE, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna) e in conformità con la direttiva 79/409/ CEE, concernente la conservazione degli uccelli selvatici. La Regione in particolare tutela la diversità:*
 - delle specie animali selvatiche e delle specie vegetali non coltivate;*
 - degli habitat;*
 - di altre forme naturali del territorio.*
- **Foresta regionale di Lustignano** (complesso forestale di particolare valore, individuato al n. 38, dell'all. B della L.R.T. n°39/2000, situato a sud-est del territorio comunale, di proprietà regionale); per questo ambito vale la normativa specifica emanata dalla Comunità Montana Alta Val di Cecina;*

Art. 25 I Centri storici.

Caratteri generali ed obiettivi degli interventi

I centri storici (tavv.5 e 6 del R.U.) sono quelle parti di territorio urbano che conservano, nelle caratteristiche urbanistiche, tipologiche e formali, sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro formazione.

L'obiettivo del Regolamento Urbanistico è la definizione e la disciplina degli interventi volti a garantire la tutela e la valorizzazione dei centri stessi.

Resta inteso che, mentre è consentito il mantenimento o il ripristino di attività tradizionali e pregiate, deve essere altresì incentivata l'attribuzione di ogni destinazione che non contraddica l'impostazione generale del progetto di recupero del patrimonio edilizio esistente, e l'efficiente esplicitazione della nuova destinazione non sia tale da contraddire o forzare le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici e/o dei manufatti interessati dagli eventuali interventi, che comunque non concorreranno alla definizione del dimensionamento generale del R.U..

Gli interventi all'interno delle aree o degli edifici inclusi nei "centri storici" sono assoggettati alle presenti norme di attuazione, nonché alle prescrizioni specificate negli elaborati grafici. Tali interventi sono finalizzati al mantenimento della popolazione attuale nel centro storico, al restauro e alla conservazione dei valori testimoniali del patrimonio edilizio, ad assicurare agli abitanti condizioni igieniche idonee.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso da privilegiare nell'ambito dei centri storici sono:

- la residenziale;
per tale destinazione sono consentiti i frazionamenti delle unità immobiliari residenziali solo alle seguenti condizioni:
- **la superficie utile netta delle unità residenziali risultanti (non più di due) non sia inferiore a mq 40;**
- **sia realizzato almeno un posto auto pertinenziale per ogni unità edilizia risultante e due posti auto per ogni unità edilizia residenziale risultante di superficie superiore a mq. 40.**
- l'artigianale e di servizio, con superficie massima di mq. 120 magazzino e laboratorio compreso;
- le attività urbane (**attività di piccolo artigianato, commercio di prodotti tipici**) atte a **valorizzare il tessuto urbano storico;**
- le attività ricettive alberghiere.
Le attività ricettive dovranno dotarsi di un posto auto per ogni camera in spazi, coperti o scoperti, appositamente asserviti a parcheggio pertinenziale o predisposti anche in lotti diversi da quello su cui insiste la struttura ricettiva.

Qualora per la destinazione residenziale come per la destinazione ricettiva non fosse possibile la realizzazione della superficie a parcheggio richiesta, neppure parzialmente, si potrà procedere alla monetizzazione delle prescritte dotazioni di parcheggi pertinenziali, previo versamento al Comune di una somma commisurata ai costi di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere aggiornata annualmente dal Servizio Tecnico Comunale.

Caratteristiche degli ambiti di intervento

Le caratteristiche di impianto, i caratteri morfologici, gli interventi realizzati nel corso del tempo, il rapporto tra spazio edificato e spazio non edificato, hanno consentito di individuare due ambiti ai quali corrisponde uno spettro di possibilità di intervento, comunque finalizzato alla conservazione della memoria ed all'uso appropriato delle risorse.

Ogni ambito comprende dunque spazi edificati ed aree scoperte, andando a coprire tutta l'area delimitata ed individuata nella cartografia come "centro storico". L'obiettivo da perseguire è dunque il progetto dei luoghi attraverso il progetto delle relazioni. In questo senso non si è trattato di attribuire una categoria di intervento ad ogni unità edilizia o ad ogni unità immobiliare ma di stabilire i principi ai quali si dovranno ispirare gli interventi. In altre parole, il progetto si esprime sempre attraverso condizioni più che prescrizioni, volendo istituire la sua mutevolezza e adattabilità allo sviluppo sostenibile della città.

I due ambiti individuati sono:

1. ambito della conservazione;

2. ambito della riqualificazione;

Ambito della conservazione (A1)

E' rappresentato dai luoghi che ancora oggi si leggono attraverso i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro formazione. In tali ambiti sono consentiti interventi mirati alla conservazione degli scenari così come oggi si presentano, ed alla eliminazione degli episodi di disturbo o di degrado.

Ogni intervento dovrà essere informato a questo principio fondamentale e quindi non potrà essere attuato senza il confronto con il contesto di riferimento.

In tale ambito sono consentiti tutti gli interventi che si configurino come:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) restauro e risanamento conservativo.

Ambito della riqualificazione (A2)

E' rappresentato dalle parti di territorio nelle quali i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro formazione sono state alterate e/o contraddette. Ogni intervento è volto alla restituzione di coerenza morfologica.

In tale ambito sono consentiti tutti gli interventi che si configurino come:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 5) ristrutturazione edilizia per i locali interni.

Nell'ambito A2 sono altresì consentiti puntuali interventi di restauro e risanamento conservativo con indicazione della superficie di intervento e individuazione nella cartografia di progetto (quadri) al fine ricostituire sfrangiature del tessuto urbano consolidato.

Art. 26 Ambito periurbano.

Sono ambiti che costituiscono la formalizzazione del rapporto tra gli insediamenti e le formazioni paesistiche ed ambientali contigue. **Tali ambiti sono assimilati a quanto previsto dall'art.3, comma 5 della LRT n°39/2000 e s.m.i.**

Sono distinte in cartografia alle tavole 5 e 6 in scala 1/2000 del Regolamento Urbanistico con apposito simbolo grafico.

Le attività ammesse riguardano :

- orticoltura
- giardinaggio
- agricoltura
- verde privato
- **verde pubblico.**

Tali attività devono perseguire la manutenzione e la conservazione degli assetti vegetazionali arborei e delle sistemazioni agrarie esistenti, nonché il recupero e la riqualificazione delle parti degradate.

Non è ammessa la nuova edificazione; **sono comunque ammessi gli interventi sugli edifici esistenti fino alla ristrutturazione edilizia. Sono ammesse le destinazioni d'uso assentiite.**

Le azioni di recupero e riqualificazione riguardano fondamentalmente:

- il ripristino e la manutenzione dell'assetto morfologico dei suoli (rive, terrazzi, ciglioni, ecc.);
- il recupero e la manutenzione degli impianti arborei;
- la manutenzione dell'eventuale manto erboso;
- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili pubblici o di uso pubblico;
- la regimazione delle acque superficiali;

- la bonifica di eventuali discariche abusive;

Il rapporto tra le aree periurbane e le nuove edificazioni e ad esse contermini, sarà oggetto di apposita convenzione che ne garantisca l'attuazione.

Art. 27 Beni storici e culturali e insediamenti sparsi.

I beni storici e culturali (tav.2 di P.S.) corrispondono ad aree di particolare pregio in corrispondenza di emergenze archeologiche di rilievo; per la ricchezza e consistenza di reperti è riferibile a questa identificazione l'intera area denominata "Badia", ed il sito del primitivo Monastero benedettino, localizzato, nei pressi di una sorgente, alle pendici sud-occidentali dell'abitato di Monteverdi, ed individuato nella cartografia del quadro conoscitivo del P.S..

Gli insediamenti sparsi sono quelle parti di territorio che conservano ancora oggi i segni delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, nelle caratteristiche urbanistiche, tipologiche e formali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti.

Gli insediamenti sparsi si differenziano dai centri storici per una minore complessità urbanistico-funzionale ed una più modesta consistenza edilizia, ma, relativamente agli ambiti ed alla descrizione degli interventi, la normativa di riferimento è da intendersi quella di cui all'art. 25 delle presenti norme.

Ogni intervento consentito, sia che riguardi trasformazioni edilizie e urbanistiche, sia che attenga al mantenimento delle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, è condizionato alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte secondo progetti unitari predisposti dall'A.C.

Al fine di constatare tempestivamente tali emergenze, gli organi competenti possono accedere in qualunque momento, previo preavviso, nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro; successivamente, per ogni opportuna indicazione e per la conservazione e valorizzazione dei reperti, l'Amministrazione Comunale può promuovere l'applicazione delle procedure e dei vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi agli elettrodotti in linea aerea, ed alle telecomunicazioni di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Art. 28 Viabilità

Nelle strade vicinali ed in particolar modo, quelle destinate all'uso pubblico, devono essere tutelate e conservate:

- la libera percorribilità dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

*Le norme di tutela di cui al precedente comma si applicano quando gli elementi indicati hanno carattere di testimonianza storica. Gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali **o ad esse assimilabili.***

Le variazioni di tracciato delle strade vicinali ed in particolar modo, quelle destinate all'uso pubblico, sono ammesse quando:

- la strada costituisce una interruzione dello spazio pertinente ad uno o più edifici della stessa proprietà;
- pendenze o raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare;
- il tracciato è frutto di modifiche apportate successivamente al 1945.

Le variazioni non devono costituire fratture alle strutture consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiari esistenti ed in particolare:

- recuperare percorsi o tracce di essi preesistenti;
- allinearsi plano-altimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o

sistemazioni del terreno.

Per poter realizzare l'opera il richiedente dovrà:

- presentare richiesta di permesso di costruire al S.T.C., corredata di tutti gli elaborati necessari;*
- formalizzare tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione dell'iter burocratico, compreso la redazione e presentazione all'agenzia del Territorio di Pisa del Tipo di Frazionamento, la redazione e registrazione dell'atto di cessione al Comune ed ogni altra formalità ad esso connessa, che rimarranno a totale carico del richiedente;*
- realizzare tutte le opere stradali necessarie a rendere l'opera finita a perfetta regola d'arte, che rimarranno a carico del richiedente;*
- eseguire alla fine dei lavori, a propria cura e spese, il collaudo da parte di un tecnico di fiducia dell'Amministrazione Comunale e dalla medesima individuato;*

E' vietata la costruzione di nuova viabilità che costituisca una variazione sostanziale del sistema infrastrutturale.

E' ammessa la costruzione di nuova viabilità per interventi di difesa del suolo, di pubblica utilità e per motivato accesso a singoli lotti interclusi, nel rispetto di quanto previsto al punto 2 dell'art. 23 delle presenti norme.

Capo 5

Sistema territoriale agricolo-ambientale

Art.29 Disposizioni generali

Il sistema comprende il territorio aperto in quanto esterno al perimetro dei centri abitati. In detto ambito la maggior parte del territorio comunale è destinato alla produzione agricola e forestale ed alle attività ad esse connesse o con esse integrate. Ai fini dell'art. 39 della L.R.T. n°01/05 e s.m.i., sono considerate attività agricole quelle previste dall'art. 2135 del Codice Civile, nonché quelle classificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

Sono considerate connesse a quelle agricole le seguenti attività:

- 1. le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia, della forestazione;*
- 2. le attività faunistico-venatorie;*
- 3. le attività ricettive anche in forme agrituristiche ai sensi della L.R.T. n° 30/2003 e s.m.i.;*
- 4. tutte quelle comunque definite tali da disposizioni normative e comunitarie, nazionali e regionali.*

Art.30 Classificazione.

Ai sensi del citato art. 39 della L.R.T. n°01/05, e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale, l'intero territorio comunale non urbano è identificato con il Sistema territoriale agricolo-ambientale ed è suddiviso in sotto-sistemi, in relazione alla presenza di particolari caratteri morfologici, paesaggistici, ambientali e produttivi.

I raggruppamenti che sono scaturiti corrispondono anche alle UTOE del PS e precisamente:

- sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Monterufoli/Caselli; UTOE 2*
- sotto-sistema territoriale agricolo-ambientale La miniera/Poggio al Ginepro; UTOE 3*
- sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Poggio al Cerro/Le Ville; UTOE 4*
- Sotto-sistema territoriale agricolo-ambientale di via Maremmana; UTOE 7*
- sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Gualda; UTOE 9*
- sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di La Badia; UTOE 10*
- sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Macchia Lupaia; UTOE 11*
- sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Consalvo/Pratella; UTOE 12.*

In modo trasversale alle componenti paesaggistiche e territoriali, il RU disciplina il Sistema territoriale agricolo-ambientale, riprendendo ed articolando gli obiettivi e gli indirizzi programmatici del P.S. Di seguito si elencano le diverse componenti della disciplina individuati nelle tavv. 1 e 2 del presente regolamento:

- Ambito a prevalente uso agricolo;*
- Ambito a esclusivo uso agricolo;*
- Ambito ad alta valenza ambientale.¹*

¹ Ambito coincidente con le aree boscate, destinate ad un uso collettivo per fini culturali, turistici e di tutela del territorio; all'interno di tali aree è comunque ammesso lo svolgimento della normale attività agricola e le trasformazioni ad essa connesse secondo quanto specificatamente stabilito dalle presenti norme.

Art.31 Ambito a prevalente uso agricolo.

Questo ambito oltre ai terreni destinati all'agricoltura identifica le aree di tutela ambientale e di interesse paesaggistico che permettono la percezione di vedute panoramiche ed è caratterizzato dalla presenza diffusa di edifici e manufatti, il cui valore è determinato anche dalle caratteristiche di giacitura.

In relazione alla riconosciuta particolare incidenza del rapporto tra colture e paesaggio, si dovrà procedere prioritariamente al recupero degli edifici e dei complessi edilizi esistenti.

Gli eventuali interventi e/o ampliamenti sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola sono quelli previsti dall'art. 43 della L.R.T. n° 01/05.

Nelle aree di pertinenza fluviale l'attività edilizia è subordinata a quanto previsto dal Piano di assetto idrogeologico.

1) Le nuove costruzioni ad uso abitativo

*Le nuove costruzioni ad uso abitativo per addetti all'agricoltura dovranno essere realizzate mediante lo strumento del **P.A.P.M.A.A.** secondo quanto previsto dall'art. 66 del P.T.C. e comunque non potranno superare la superficie residenziale utile (DM 5/7/75) di mq. 100 e l'altezza massima di ml. 7.00 e dovranno configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale, per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza.*

2) Gli annessi agricoli

*Gli annessi agricoli, ovvero le costruzioni necessarie e pertinenti alla conduzione agricola nell'ambito di ciascuna azienda, quali, a titolo esemplificativo: locali per il magazzinaggio e confezionamento dei prodotti, locali di ricovero degli attrezzi e mezzi d'opera, tettoie, stalle per il ricovero degli animali e cantine, potranno essere realizzati quando venga dimostrata la necessità mediante la redazione del **P.A.P.M.A.A.**, nel rispetto delle disposizioni del P.T.C.*

Gli stessi criteri di rispetto delle regole di insediamento tipologico di cui al punto 1 del presente articolo devono guidare l'articolazione degli annessi rustici di nuovo impianto che devono inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario, evitando impatti visivi contrastanti e rispettando le caratteristiche morfologiche del terreno e della vegetazione.

Le opere previste dovranno essere eseguite avendo particolare cura nella scelta dei materiali, saranno sempre e comunque vietati manufatti metallici.

La copertura dovrà essere eseguita in coppi e tegole, i serramenti potranno essere in legno od in metallo opportunamente verniciato.

Altezza massima consentita ml. 7.00, previa dimostrazione della reale necessità per l'azienda.

La realizzazione di annessi agricoli per aziende che esercitano l'attività agricola su fondi inferiori ai minimi colturali definiti dal PTC, ai sensi dell'art. 41, comma 7 della LRT n°01/05 e s.m.i. ed ai sensi dell'art. 5 del regolamento DPGR del 09.02.2007 n°5 e s.m.i., è ammessa quando la superficie fondiaria minima di proprietà dell'azienda su cui viene realizzata la struttura è superiore a mq. 5000 e previa dimostrazione da parte dell'azienda agricola interessata dell'assenza sul fondo di edifici o altre strutture in grado di adempiere alle funzioni per le quali l'annesso stesso viene richiesto.

Laddove sia dimostrato il possesso dei requisiti citati, la realizzazione degli annessi dovrà essere commisurata all'attività dell'azienda e pertanto le necessità dovranno emergere da apposita relazione tecnico-economica e comunque in termini di SLP la superficie complessiva degli annessi non potrà essere superiore a mq. 50. I caratteri tipologici e formali degli annessi dovranno uniformarsi a quanto già prescritto per gli annessi agricoli in generale. Non è consentita la realizzazione di locali semi-interrati e/o interrati ancorché non computati ai fini della SLP.

Per la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo per addetti all'agricoltura e di nuovi annessi agricoli potrà essere utilizzata la suscettibilità edificatoria derivante da aree ricomprese all'interno dell'Ambito ad alta valenza ambientale. Si dovrà inoltre rispettare quanto previsto all'art.21 delle presenti norme in materia di risorse morfologico-paesaggistiche.

Tutti gli interventi dovranno essere volti alla conservazione, al ripristino ed alla valorizzazione:

- delle colture tradizionali e delle forme tradizionali di integrazione tra colture;
- degli assetti poderali;
- dell'assetto della viabilità poderale ed interpoderale storica e storicizzata;
- della rete dei fossi e dei canali di irrigazione e di scolo;
- degli esemplari arborei singoli o facenti parte di piccole zone, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali, la cui giacitura all'interno di vaste aree coltivate costituisce una particolare caratteristica del paesaggio.

Non sono ammessi manufatti precari di cui all'art. 7 del Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III della LRT n°01/05.

Art.32 Ambito a esclusivo uso agricolo.

Le trasformazioni ed utilizzazioni ammissibili nelle aree coltivate sono quelle volte alla salvaguardia della vocazione agricola, intesa come bilancio complessivo delle caratteristiche dei suoli, ed a favorire particolari specializzazioni colturali in relazione alla caratterizzazione sociale ed economica di attività produttive, incluse le attività ricettive in forme agrituristiche.

Nei casi previsti dalla legge, prima di procedere ad interventi di nuova costruzione di edifici rurali, si dovrà procedere preventivamente al recupero degli edifici esistenti.

Gli eventuali interventi e/o ampliamenti sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola sono quelli previsti dall'art. 43 della L.R.T. n°01/05.

Nelle aree di pertinenza fluviale l'attività edilizia è subordinata a quanto previsto dall'art. 9 del Piano di assetto idrogeologico.

1) Le nuove costruzioni ad uso abitativo

Le nuove costruzioni ad uso abitativo per addetti all'agricoltura dovranno essere realizzate mediante lo strumento del P.A.P.M.A.A., e comunque non potranno superare la superficie residenziale utile (DM 5/7/75) di mq. 120 e l'altezza massima di ml.7.00 e dovranno configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza.

2) Gli annessi agricoli

Gli annessi agricoli, ovvero le costruzioni necessarie e pertinenti alla conduzione agricola nell'ambito di ciascuna azienda, quali, a titolo esemplificativo: locali per il magazzinaggio e confezionamento dei prodotti, locali di ricovero degli attrezzi e mezzi d'opera, tettoie, stalle per il ricovero degli animali, cantine, serre, impianti di acquacoltura, potranno essere realizzati a patto che ne sia dimostrata la necessità mediante la redazione del P.A.P.M.A.A. nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.64 e seguenti del P. T. C.

Gli stessi criteri di rispetto delle regole di insediamento tipologico già definiti al punto 1) del presente articolo devono guidare l'articolazione degli annessi rustici di nuovo impianto che devono inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario, evitando impatti visivi contrastanti e rispettando le caratteristiche morfologiche del terreno e della vegetazione.

Le opere previste dovranno essere eseguite avendo particolare cura nella scelta dei materiali, saranno sempre e comunque vietati manufatti metallici.

La copertura dovrà essere eseguita in coppi e tegole, i serramenti potranno essere in legno od in metallo opportunamente verniciato.

Altezza massima in gronda ml. 3,00, solo in particolari condizioni e solo per gli imprenditori agricoli, conformemente all'art. 64.1.6 del PTC, sarà ammessa un'altezza maggiore.

Per la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo per addetti all'agricoltura e di nuovi annessi agricoli potrà essere utilizzata la suscettibilità edificatoria derivante da aree ricomprese all'interno dell'Ambito ad alta valenza ambientale. Si dovrà inoltre rispettare quanto previsto all'art.21 delle presenti norme in materia di risorse morfologico-paesaggistiche.

3) Manufatti precari

In detto ambito è consentita l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 7 del Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III della LRT n°01/05 agli imprenditori agricoli professionali che conducono aziende con superfici fondiari minime non inferiori a quelle definite dall'art. 64 del PTC.

Sono comunque da rispettare le seguenti indicazioni:

- a - dovranno essere semplicemente appoggiati al suolo ed ad esso ancorati;
- b - dovranno avere dimensioni commisurate alle esigenze per le quali vengono richieste;
- c - l'ubicazione di tali manufatti dovrà avvenire in luoghi non panoramici e scarsamente visibili da strade e punti di veduta, schermati dalla vegetazione esistente;
- d - dovranno essere realizzati esclusivamente con struttura portante leggera ed eventuale tamponamento in legname, con coperture realizzate con materiali leggeri.

Art. 33 Il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

Il Regolamento urbanistico ha fatto propria la schedatura condotta dal piano strutturale sul patrimonio edilizio presente nel territorio rurale comunale.

Da questa lavoro sono state estratte le schede riferite al Regesto dei Beni Culturali facente parte del QC del PTC della Provincia di Pisa, ed è stata formulata per ogni edificio e/o complesso una specifica normativa allegata in calce alle presenti NTA, con riferimento alla TAV. 7 del presente R.U.

Gli interventi ammissibili sugli edifici, secondo specifiche disposizioni contenute in ogni scheda, sono in ogni caso consentiti solo previa considerazione integrale dell'unità funzionale originaria dell'edificio stesso, o del complesso di edifici.

A tal fine, ogni progetto di intervento dovrà ricomprendere nei suoi elaborati l'intera struttura immobiliare, nonché il complesso delle opere di urbanizzazione - comprensive dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquami, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, allacciamenti, sistemazioni esterne - che vi si intendono realizzare.

Ogni complesso immobiliare costituisce pertanto una unità minima di intervento, intesa come ambito elementare obbligatorio per qualunque intervento edilizio.

Tale unità dovrà comprendere le aree di stretto corredo dell'edificio ("area di pertinenza edilizia"), eventualmente recintabili e consistenti in: giardino, orto, piazzale di parcheggio, aia, accessi.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione in area limitrofa di manufatti edilizi ricadenti in zona soggetta a criticità di tipo ambientale e/o geologico, quali:

- elettrodotti;
- vapordotti,
- frane;
- zone esondabili.

Gli interventi di cui al comma precedente sono inoltre ammessi per comprovate esigenze di interesse pubblico.

Art. 34 Tipi di interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso originale residenziale non agricola sono ammessi seguenti interventi di trasformazione edilizia:

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

Per i criteri di intervento si rimanda al successivo art. 36.

Art. 35 Edifici diruti

Sono considerati ruderi le strutture edilizie legittime delle quali siano ancora esistenti almeno i 2/3 della muratura in elevazione; sono considerati altresì ruderi le strutture edilizie legittime la cui consistenza originaria possa essere inequivocabilmente documentata.

Per i ruderi è ammessa la ricostruzione del fabbricato solo se localizzata sul sedime originario, nel rispetto dei caratteri tipologici specifici della tipologia edilizia di origine e comunque secondo le caratteristiche ed i materiali ricorrenti nel territorio rurale. In mancanza di parametri dimensionali l'altezza in gronda non potrà superare ml. 2,40.

Art. 36 Criteri per l'utilizzazione del patrimonio edilizio.

1) Costruzioni ad uso abitativo

Quando si realizzino un numero di unità immobiliari ad uso abitativo, identico a quello preesistente, non si verificherà alcun aumento del carico urbanistico previsto dal RU, ed in quel caso potrà essere assimilata alla parte residenziale la quota di eventuali locali posti al piano terra, facenti parte dell'edificio, ma originariamente destinati ad altri usi.

E' possibile inoltre il trasferimento di volumi destinati alla residenza al fine di recuperare immobili a diversa destinazione; ove l'intervento non dia luogo alla realizzazione di un numero di unità immobiliari superiore a quello esistente sarà possibile recuperare l'intera SLP originaria per residenza.

Non è ammessa inoltre la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, di separazioni fisiche e recinzioni di qualunque natura.

Quando la superficie residenziale utile netta ~~del patrimonio edilizio~~ non supera mq. 80, sono consentiti, mantenendo inalterato il numero di unità abitative, ampliamenti "una tantum" fino al raggiungimento di una superficie utile di mq. 100. Sono consentiti ampliamenti "una tantum" di mq. 20 della originaria superficie abitativa utile accertata, quando questa sia compresa tra **80** e 150 mq.

Detti ampliamenti sono subordinati ad atto d'obbligo unilaterale che istituisca un vincolo decennale, trasferibile anche a terzi, di conservazione della destinazione d'uso oggetto di trasformazione, con concessione onerosa.

2) Gli annessi agricoli

Gli annessi quali capanne giustapposte o separate dotate di solo piano terreno, stalletti, pollai e porcilaie in muratura, tettoie, forno del pane, pozzo, etc., devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, e non possono essere riutilizzati a fini abitativi se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione. **Eventuali recuperi di annessi agricoli per destinarli ad altri usi sono da considerarsi nuovo impegno di suolo.**

3) Ex-annessi agricoli

Non sono ammessi ampliamenti per gli ex-annessi agricoli, che hanno usufruito della ristrutturazione urbanistica come previsto dall'art. 29 delle NTA del PRG 2000.(del. C.C. n°52 del 29.09.1998).

L'eventuale cambio di destinazione d'uso di garage in civile abitazione potrà essere

autorizzato a condizione che il garage sia organico all'edificio principale e sia riservata una superficie nel lotto di pertinenza da adibire a parcheggio eventualmente coperto costituito da elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali, in legno.

Art. 37 Depositi di attrezzi e annessi agricoli ad uso amatoriale o altro uso non agricolo.

1) Depositi di attrezzi

La realizzazione di depositi per attrezzi previsti dall'art. 41 comma 5 della L.R.T. n° 1/05 e dall'art. 6 del regolamento di attuazione e s.m.i., è consentita sia nell'Ambito a esclusivo uso agricolo, sia nell'Ambito a prevalente uso agricolo nelle seguenti dimensioni, a patto che su tali lotti non insistano fabbricati rurali o ex-rurali ad uso abitativo e non, **così configurati in data anteriore all'adozione del presente RU:**

a) superficie utile massima pari a mq. 15 in appezzamenti di superficie compresa tra mq. **4.000 e mq. 10.000;**

b) superficie utile massima pari a mq. 30 in appezzamenti di superficie superiori a mq. **10.000.**

La struttura portante e di tamponamento di tali manufatti dovrà essere realizzata in legno o con altri materiali leggeri; la struttura dovrà essere semplicemente ancorata al suolo, senza opere di fondazione, la copertura dovrà essere eseguita, secondo i caratteri tipologici del luogo, in coppi e tegole, i serramenti dovranno essere in legno escludendo qualsiasi altro tipo di materiale secondo le caratteristiche tipologiche del luogo.

Detti manufatti ~~non dovranno~~ **potranno** avere **le** dotazioni ~~che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo~~ **previste dal vigente R.E.**

L'altezza massima consentita sarà di ml. 2.50 in gronda.

Gli accessi agli appezzamenti dovranno essere inerbiti o in ghiaia. Su ogni appezzamento è consentita la realizzazione di un solo annesso, qualora si presenti la eventualità di contiguità tra lotti, gli annessi dovranno essere costruiti in aderenza sul confine comune. Potranno essere dotati di cisterne completamente interrato per la raccolta delle acque piovane da riutilizzare sia a scopi igienico-sanitari, che per l'abbigliamento degli animali; il loro dimensionamento sarà calcolato in base alla previsione di fabbisogno.

Il titolo abilitativo dovrà contenere idonea documentazione atta a dimostrare che il proprietario dell'appezzamento non possiede, nel territorio comunale, altro annesso d'uso agricolo utilizzabile anche a mezzo di ristrutturazione/ampliamento per il raggiungimento delle volumetrie sopraindicate e che la consistenza dell'appezzamento deriva da frazionamenti antecedenti l'entrata in vigore del PTC della Provincia di Pisa. (rif. DCP n°349 del 22.12.1998).

2) Annessi agricoli per ricovero di animali.

Oltre l'utilizzo per deposito attrezzi, è ammessa, in tutto o in parte, anche la destinazione dell'annesso a stalla per equini, bovini, ovini, suini ed altri animali di media taglia; con le prescrizioni di cui al precedente punto 1); in questo caso la concimaia e l'eventuale tettoia non verranno calcolate ai fini del volume e della superficie. In particolare la tettoia avrà una superficie inferiore al 50% della superficie coperta dell'annesso, un'unica falda in coppi e tegole e sarà addossata al fabbricato principale.

La localizzazione di detti annessi dovrà essere posta ad almeno ml. 100,00 dai fabbricati limitrofi e non dovrà in alcun modo arrecare disturbo, né sotto il profilo ambientale, né sotto quello igienico-sanitario.

3) Annessi agricoli per ricovero di cani.

E' ammessa anche la destinazione dell'annesso a canile, per gruppi o associazioni di cacciatori, singoli appartenenti agli stessi **e operatori del settore**, con le prescrizioni **costruttive** di cui al precedente punto 1); in questo caso l'edificio principale, identificabile come annesso, **potrà essere realizzato nella pertinenza dell'edificio del conduttore** e potrà essere adibito alla preparazione e stoccaggio dei prodotti alimentari, alla profilassi veterinaria ed altre attività connesse; l'eventuale tettoia ed i box per i cani non verranno calcolati ai fini del volume e della superficie. In particolare la tettoia avrà una superficie

inferiore al 50% della superficie libera destinata alla mobilità degli animali e dovrà essere realizzata con materiali leggeri e copertura a cannicci.

L'area scoperta destinata per l'attività motoria dovrà avere una dimensione minima di mq.15,00 per due animali adulti con gli eventuali loro cuccioli in fase di allattamento; ogni animale in più comporterà un aumento minimo di superficie di mq. 6,00; detta area dovrà essere opportunamente pavimentata, recintata e corredata di una canaletta di scolo dei liquami verso la fossa settica dimensionata al numero di utenti, da realizzarsi a cura del concessionario.

I box potranno essere in legno o muratura con dimensioni massime di ml.1,50 x 1,00 ogni due animali ed h. max. = ml. 1,20, la copertura potrà essere realizzata con materiali leggeri adeguatamente coibentati, asportabili per facilitare la pulizia, con colorazioni consone all'ambiente circostante.

Tutta l'area destinata al soggiorno degli animali dovrà essere recintata con rete metallica sostenuta da pali anch'essi metallici, fino ad un'altezza di ml.2,00.

Gli animali dovranno essere tutti regolarmente tatuati e/o provvisti di microchip ed il relativo elenco dovrà essere allegato alla domanda **per l'ottenimento del titolo abilitativo**; ovvero sarà cura **del titolare** fornire all'A.C. l'elenco aggiornato.

La localizzazione di detti annessi e delle eventuali strutture complementari dovrà essere posta ad almeno ml. 300,00 dai fabbricati limitrofi e non dovrà in alcun modo arrecare disturbo, né sotto il profilo ambientale, né sotto quello igienico-sanitario.

Il titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a spese del richiedente e redatto a cura del Comune che stabilisca in particolare l'obbligo per il beneficiario e per i suoi aventi causa:

1. di effettuare gli interventi di sistemazione agro-ambientale delle pertinenze previsti ed intesi a moderarne l'impatto visivo mediante piantumazioni di essenze compatibili con i caratteri dell'ecosistema;
2. di effettuare ogni intervento volto al mantenimento e/o al ripristino del sistema di smaltimento delle acque piovane;
3. di provvedere a propria cura e spese all'allacciamento dei servizi a rete, completamente interrati, per lavaggio, manutenzione, ecc., pena la decadenza del permesso di costruire;
4. **di riservare, nel caso di annessi per ricovero di cani, uno spazio adeguato da concordare con l'A.C. per ricovero di cani randagi.**

Il titolo abilitativo per gli annessi agricoli per usi amatoriali è oneroso.

Art. 38 Serre

Le serre sono manufatti finalizzati alla produzione agricola o florovivaistica, costituiti da componenti in tutto o in parte trasparenti, atte a consentire il passaggio della luce e la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall'ambiente esterno.

Le serre possono essere localizzate nelle aree pianeggianti del Comune e nel territorio collinare (Utoe 3 e 5) in questo secondo caso esse dovranno essere teleriscaldate (v. art. 64.4.9 e 10 NTA del PTC della provincia di Pisa).

Le serre si distinguono in:

- 1) **serre temporanee e serre con copertura stagionale.**

Nel rispetto dei valori paesaggistici, l'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola aventi le stesse caratteristiche dei manufatti precari di cui all'art. 32 .3 è consentita solo per le aziende agricole, previa comunicazione al Comune.

Tale installazione riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiori all'anno, è consentita a condizione che:

- **il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;**
- **l'altezza massima al colmo non sia superiore a 3 metri;**
- **le distanze minime non siano inferiori a:**
- **metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;**

- metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
 - metri 1 dal confine;
 - distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada.

Nella comunicazione presentata dal titolare dell'azienda agricola, sono indicate:

- le esigenze produttive;
- la superficie e le dimensioni di ciascuna serra;
- i materiali utilizzati;
- l'indicazione su planimetria catastale dei punti in cui sono previste le varie installazioni;
 - la data di rimozione. Per le serre con copertura stagionale, l'impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura.

Le serre temporanee e quelle con copertura stagionale possono essere reinstallate anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi.

2) Installazione di serre con copertura stabile

Nel rispetto dei valori paesaggistici, all'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati nel precedente punto 1) del presente articolo si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli e pertanto esse saranno ammesse, previo rilascio del permesso di costruire, solo se previste dal PAPMAA.

La struttura della serra dovrà essere realizzata in ferro o in alluminio verniciati con specchiature che potranno essere in vetro policarbonato o materiali similari.

Nella realizzazione di tali manufatti saranno ammessi modesti movimenti di terra, e, in ragione della loro superficie, si dovranno limitare le trasformazioni ambientali e paesaggistiche.

Tali serre possono essere realizzate alle seguenti condizioni:

- il materiale di utilizzo deve consentire il passaggio della luce;
- l'altezza max. non deve superare ml.3 in gronda e ml. 4,50 al culmine;
- le distanze minime non devono essere inferiori a:
 - ml. 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
 - ml. 10 da tutte le altre abitazioni;
 - ml. 6 dal confine di proprietà;
 - distanza dal ciglio della strada secondo il Codice della Strada.

Art. 39 Prescrizioni comuni per l'ambito agricolo.

Recinzioni

Le recinzioni sono consentite solo in ordine a particolari finalità colturali e/o di allevamento, limitatamente al periodo di tempo in cui tali attività sono in corso di svolgimento e comunque previo parere favorevole dell'UTC. Le recinzioni per particolari finalità colturali e/o di allevamento non potranno essere costruite in muratura, in tutto o in parte, ma dovranno essere realizzate con pali in legno e rete metallica a maglia sciolta per una altezza massima di ml. 1,50.

Le recinzioni a perimetrazione delle residenze possono svilupparsi per una superficie al lordo delle costruzioni non superiore a mq. 3000, devono essere a prevalente struttura vegetazionale costituita da alberi ed arbusti di specie autoctone o naturalizzate di altezza non inferiore a ml. 1,50, con interposta rete metallica a maglia sciolta e paletti in ferro.

Recinzioni realizzate in muratura del tutto o in parte prevalente, sono ammesse solo per la perimetrazione delle residenze situate in nuclei edificati, o in prossimità dei centri abitati o per uniformità architettonica con gli edifici confinanti.

L'altezza massima delle recinzioni di cui ai commi 2 e 3 delle presenti prescrizioni non potrà comunque superare i ml. 2.00.

Tutte le recinzioni ammesse dalle presenti norme dovranno essere adeguate alle caratteristiche orografiche del sito e non dovranno ostacolare il deflusso delle acque superficiali, né peggiorare l'assetto idrogeologico della zona.

Ogni progetto relativo a recinzioni di qualsiasi tipo deve essere corredato da documentazione adeguata che dimostri il rispetto delle presenti norme nonché il rispetto delle norme del codice della strada al fine di garantire la migliore visibilità ed il corretto inserimento delle recinzioni nell'ambiente circostante, naturale o costruito.

Qualora si manifesti la necessità di modificare il tracciato di una strada vicinale si dovrà operare con le modalità previste all'art. 28 delle presenti norme.

Frazionamenti

Per ogni forma di frazionamento si rimanda alla L.R.T. n°1/05 art. 46.

Depositi all'aperto

Nelle zone agricole è vietato il deposito di materiali e il ricovero di mezzi che non siano pertinenti alla conduzione agraria.

Invasi irrigui

E' consentita la realizzazione di invasi irrigui mediante trasformazioni del suolo riconducibili alle ordinarie lavorazioni agricole.

La localizzazione degli impianti dovrà uniformarsi alla morfologia del terreno, al fine di ridurre al minimo i movimenti di terra necessari e le relative opere di contenimento.

Piscine ed attrezzature

Nelle immediate pertinenze degli edifici è ammessa la realizzazione di n°1 piscina privata all'aperto completamente interrata, senza la creazione di volumetrie fuori terra anche per impianti tecnologici e con finiture che si integrino con il contesto ambientale in cui vengono realizzate, con il divieto di abbattimento di piante e dell'utilizzo dell'acqua del pubblico acquedotto.

A servizio delle strutture ricettive (agriturismo e turismo rurale) è ammessa la realizzazione di n°1 piscina con le stesse prescrizioni di cui al comma precedente e di piccole attrezzature sportive e ludiche quali campi polivalenti (tennis, calcetto, pallavolo, ecc.) in prossimità degli edifici.

La scelta localizzativa degli impianti e l'uso dei materiali dovranno tendere ad un inserimento dei manufatti che provochi il minimo impatto ambientale possibile, attraverso il rispetto della morfologia del terreno, al fine di ridurre al minimo i movimenti di terra necessari e le relative opere di contenimento. Si prescrive l'uso dei materiali facenti parte della cultura architettonica del luogo.

La scelta localizzativa sarà comunque oggetto di progetto planivolumetrico da convenzionarsi con l'A.C.

Autorimesse pertinenziali

Negli edifici residenziali che ne sono sprovvisti ovvero in quei casi in cui non sia possibile ricavare le autorimesse in volumi esistenti è ammessa la costruzione di un'autorimessa pertinenziale per ogni edificio con altezza interna media di ml. 2,20 e superficie utile di mq. 25.

Il titolare della richiesta dovrà produrre atto d'obbligo con vincolo permanente di destinazione d'uso.

Art. 40 Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale. Convenzione

I contenuti e le finalità del **Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale** sono quelli definiti dall'art.42 della L.R. n.01/05, dal Regolamento di attuazione e dal PTC.

// PAPMAA assume valore di piano attuativo quando prevede al suo interno interventi di nuova edificazione superiori a mc. 1000.

// PAPMAA deve descrivere:

- *la superficie fondiaria aziendale catastalmente individuata e restituita in cartografia tecnica regionale nella scala disponibile;*
- *le superfici agrarie effettivamente coltivate per ordinamenti colturali, le quantità e qualità delle produzioni aziendali per unità di superficie conseguite;*
- *la superficie a bosco con specifica delle forme di governo e dello stato di salute;*
- *le pratiche fitosanitarie impiegate;*
- *le ore di lavoro per addetto desunti dalla contabilità aziendale;*
- *il bilancio dell'azienda;*
- *le misure e i programmi di sicurezza sul lavoro;*
- *gli impianti finalizzati alla produzione e la dotazione di macchine;*
- *gli edifici esistenti con specifica della ubicazione, destinazione, volume singolo e complessivo, caratteristiche morfo-tipologiche e costruttive, stato di conservazione;*
- *lo stato dei luoghi in ordine ad allineamenti arborei ed arbustivi, individui arborei segnaletici, individui arborei monumentali, corsi d'acqua naturali e artificiali, sistemazioni agrarie storiche e loro stato di conservazione, manufatti ed opere d'arte di valore storico testimoniale, viabilità rurale.*

Dovranno essere distinti edifici e terreni rispetto ai quali si attua l'impegno nei confronti dell'Amministrazione.

Il programma degli interventi previsti, in coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, deve specificare:

- *la superficie agraria da mettere o mantenere a coltura e gli ordinamenti e le produzioni relative, evidenziando le eventuali modificazioni rispetto alla situazione in atto e, conseguentemente, le pratiche di difesa del suolo;*
- *le attività integrative ed il loro rapporto con le pratiche aziendali;*
- *gli interventi di rilevanza ambientale in ordine alla difesa del suolo, alla tutela degli aspetti paesistici, alla difesa delle risorse dell'ambiente, con particolare attenzione agli interventi in terreni con pendenza superiore o uguale al 30%;*
- *gli interventi atti a favorire e tutelare le risorse genetiche autoctone;*
- *l'impegno di manodopera in ore per ordinamento colturale;*
- *il bilancio economico e la verifica della sua sostenibilità;*
- *la dimostrazione della coerenza degli interventi programmati con le invarianti strutturali definite dal Piano Strutturale;*
- *le misure relative all'approvvigionamento idrico, energetico ed allo smaltimento dei rifiuti.*

Il programma deve descrivere esattamente gli edifici esistenti o da realizzare, quelli non più necessari alla conduzione dell'azienda, gli interventi sull'esistente e le loro finalità relativamente alle condizioni di vita, di lavoro e della produzione. Deve inoltre indicare i tempi di attuazione e le fasi.

Il P.A.P.M.A.A. deve inoltre fornire la dimostrazione dell'osservanza, nella individuazione dell'area di pertinenza di edifici rurali soggetti a cambio di destinazione d'uso, dei criteri di aderenza all'andamento morfologico del suolo, al reticolo idrografico, alla geometria fondiaria persistente riferita al Catasto, alle configurazioni colturali esistenti.

In tutte le aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali è consentito solo previa approvazione del P.A.P.M.A.A. e previa sottoscrizione di convenzione o di atto d'obbligo unilaterale.

I competenti organi comunali provvedono ad approvare gli schemi di convenzione e/o di atto d'obbligo unilaterale per l'attuazione del presente Regolamento urbanistico. Tali schemi devono, tra l'altro, assicurare oltre a quanto previsto dal PTC e dal Regolamento di attuazione, quanto previsto dalla LRT n°01/05 all'art. 41 nonché all'art. 42.

Titolo III

Sistemi funzionali insediativi

Capo 6

Disciplina degli insediamenti

Art. 41 Classificazione delle componenti insediative

Nel presente Regolamento Urbanistico sono individuati i centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'art.3, comma 1, punto 8 e dell'art. 4 del C.d.S. e dell'art.55 .2, lett. b) della LRT 01/05.

All'interno del territorio comunale, in funzione delle strategie individuate dal P.S., oltre agli edifici e manufatti sparsi ed agli ambiti storici, sono individuate le seguenti aree:

- *Espansioni periferiche a prevalente destinazione residenziale;*
- *Attività urbane;*
- *Attività turistico-ricettive alberghiere;*
- *Insedimenti produttivi;*
- *Servizi ed attrezzature.*

Art.42 Espansioni periferiche a prevalente destinazione residenziale.

Per espansioni periferiche si intendono le parti di territorio urbanizzate ed edificate in discontinuità spaziale rispetto ai nuclei storici, ma con un impianto urbano riconoscibile e densità edilizie medie.

Per queste porzioni di territorio urbanizzato il R.U. definisce le trasformazioni necessarie od opportune al fine di realizzare più equilibrati rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, anche attraverso dotazioni di spazi scoperti destinati alla fruizione pubblica o collettiva quantitativamente più consistenti e disposti in termini tali da migliorare la qualità della configurazione morfologica del tessuto urbano.

Destinazioni d'uso

Insedimenti residenziali, attività urbane, attività turistico-ricettive alberghiere (previo reperimento degli standards necessari).

Sono ammesse attività artigianali di modesta entità, di servizio, purché connesse e/o compatibili con la residenza, che non comportino alcun tipo di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico a terzi, al territorio ed all'ambiente circostante.

Esse devono costituire valida soluzione architettonica, non in contrasto con le tipologie residenziali esistenti, ed essere organicamente inserite nel contesto urbanistico.

Prescrizioni generali

Gli interventi ammessi non dovranno alterare la struttura urbanistica preesistente né la morfologia dell'ambiente.

Ove non esistono vincoli di allineamento sul fronte strada (precostituiti da edifici esistenti) dovrà essere osservata la distanza prescritta dal vigente RE.

Nel caso in cui nuovi interventi edilizi vengano ad inserirsi in una struttura urbanistica continua costituita da una schiera o da un insieme di edifici con uguale allineamento lungo strada, di cui l'area di intervento costituisce parte organica, è obbligatorio rispettare gli allineamenti precostituiti.

Nel caso si tratti di inserimento in una schiera continua è obbligatorio costruire sul confine.

I nuovi interventi edilizi non dovranno in alcun modo peggiorare le caratteristiche idrogeologiche di scolo e di raccolta delle acque superficiali.

La demolizione è ammissibile esclusivamente per edifici o parti di essi edificati dopo il 1940 e comunque del tutto privi di caratteri artistici, storici o testimoniali.

La ricostruzione deve comunque rispettare le caratteristiche generali (morfologiche, tipologiche e costruttive) dell'ambiente naturale e costruito circostante, anche in deroga alle distanze dai confini di zona e tra fabbricati, fatti salvi i diritti di terzi.

Sono consentiti i frazionamenti delle unità immobiliari residenziali, esistenti alla data di adozione del presente RU, solo alle seguenti condizioni:

- la superficie utile netta di ciascuna delle unità residenziali risultanti non sia inferiore a mq 60;

- sia realizzato almeno un posto auto pertinenziale per ogni unità edilizia risultante e due posti auto per ogni unità edilizia residenziale risultante di superficie superiore a mq.60. Qualora non fosse possibile la realizzazione della superficie a parcheggio richiesta, neppure parzialmente, si potrà procedere alla monetizzazione delle prescritte dotazioni di parcheggi pertinenziali, previo versamento al Comune di una somma commisurata ai costi di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere aggiornata annualmente dal Servizio Tecnico Comunale.

Interventi su edifici esistenti

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e di ristrutturazione edilizia.

Nuova edificazione

Le schede urbanistiche allegare al presente RU individuano le aree per la nuova edificazione e riportano la quantità di SLP ammissibile per ogni intervento ai fini del dimensionamento globale del Regolamento.

Gli interventi di nuova edificazione si attuano secondo quanto previsto da ogni singola scheda urbanistica.

Sono individuate con apposita grafia le lottizzazioni convenzionate completate o in corso di completamento. In quest'ultimo caso sono fatti salvi i permessi di costruire ancora da rilasciare per il completamento della zona, nel rispetto delle normative già approvate.

Art.43 Attività Urbane

Le attività urbane sono strettamente legate alle aree residenziali e comprendono:

- attività commerciali al dettaglio;
- attività di vicinato per la vendita di prodotti alimentari;
- attività per la ristorazione;
- pubblici esercizi;
- direzionale.

Le schede urbanistiche allegare al presente RU individuano le aree per la nuova edificazione e riportano la quantità di SLP ammissibile per ogni intervento ai fini del dimensionamento globale del Regolamento.

Gli interventi di nuova edificazione si attuano secondo quanto previsto da ogni singola scheda urbanistica.

Art.44 Attività turistico-ricettive alberghiere

Rendere sostenibile lo sviluppo turistico e la realizzazione di attrezzature turistiche sia nei centri abitati, che nel territorio rurale è obiettivo primario del presente Regolamento, e riguarda le attrezzature già realizzate, le attrezzature in corso di realizzazione e le eventualità di sviluppo futuro.

Poiché il turismo è una delle principali risorse ed occasione di sviluppo di questo territorio, è necessario che le sue forme siano coerenti e sostenibili con le risorse del territorio stesso e che non distruggano in maniera irreparabile gli equilibri tra ambiente, risorse ed insediamenti.

Interventi su edifici esistenti

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e di ristrutturazione edilizia.

Nuova edificazione

Le schede urbanistiche allegate al presente RU individuano le aree per la nuova edificazione e riportano la quantità di SLP ammissibile per ogni intervento. ai fini del dimensionamento globale del Regolamento.

Gli interventi di nuova edificazione si attuano secondo quanto previsto da ogni singola scheda urbanistica.

Art.45 Insedimenti produttivi - Caratteri generali ed obiettivi degli interventi

Tali aree comprendono le parti di territorio destinate agli insediamenti produttivi, industriali ed artigianali e servizi connessi, al commercio, ad altre attività a servizio delle aree produttive.

Le aree produttive sono suddivise in 3 ambiti:

- aree monofunzionali;
- zone artigianali di servizio;
- zone per l'utilizzo delle risorse geotermiche per usi non elettrici;

Prescrizioni generali

Per i nuovi insediamenti previsti negli ambiti di cui al presente articolo, la superficie, da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore a quanto previsto dall'art.61 delle presenti Norme.

Il distacco minimo da rispettarsi tra fabbricati insistenti su lotti diversi, o tra fabbricati insistenti sullo stesso lotto ma con destinazioni d'uso diverse, è di mi. 10,00.

Distacchi inferiori sono ammessi all'interno dello stesso lotto, fra edifici a destinazione produttiva per esigenze del ciclo produttivo.

L'emissione di acque, liquami, polveri, fumi etc. dovrà avvenire conformemente alle vigenti leggi e regolamenti antinquinamento riguardanti l'immissione di rifiuti e scarichi industriali nell'aria, nell'acqua e nel suolo.

Per tutte le aree sono fatti salvi, per quanto riguarda le destinazioni d'uso, le prescrizioni e le procedure d'intervento, i progetti ed i Piani attuativi già approvati.

Art.46 Aree Monofunzionali

Per aree monofunzionali si intendono le parti di territorio, anche già urbanizzate ed edificate, specifiche dei siti delle centrali geotermoelettriche, dislocate prevalentemente nella parte nord-est del territorio comunale e funzionalmente legate alla presenza di vapori endogeni.

Dette aree per la particolare funzione a cui sono destinate e per le sperimentazioni svolte dall'Ente preposto, possono essere anche destinate all'uso ed alla installazione di impianti per lo sfruttamento di energie ~~alternative~~ **rinnovabili (biomassa, eolico, solare)**.

Nella eventuale individuazione di nuove aree per lo sfruttamento delle energie alternative dovranno essere privilegiati quei siti ove siano presenti manufatti attinenti la produzione industriale.

Qualora detti impianti debbano occupare nuove aree, dovranno essere attentamente valutate le implicazioni di carattere ambientale.

Destinazioni d'uso

~~Attività geotermica, eolica, solare.~~ **Impianti per lo sfruttamento delle energie rinnovabili.**

Nell'ambito dell'unità produttiva sono ammessi locali per gli uffici, sale per attività dimostrative, percorsi di visita didattici, magazzini, spazi coperti per autoveicoli, per carico e scarico merci, serbatoi, laboratori, officine e quanto altro inerente al processo produttivo industriale.

Procedure di intervento

Ai sensi e per gli effetti della LR. n. 01/05, le opere, corrispondenti alle diverse categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sono definite dal RE.

Per gli interventi di nuova edificazione è prescritto il permesso di costruire.

Prescrizioni

H. max. = ml. 13,00 esclusi impianti tecnologici indispensabili al ciclo produttivo

Distanza minima dai confini = ml. 7,50

Distanza minima dalla strada = ml. 5,00 salvo distanze maggiori previste dal piano urbanistico per fasce di rispetto stradale.

Tipologie edilizie = capannoni, padiglioni, magazzini, edifici multipiani, refrigeranti etc.

E' fatto obbligo di sistemare gli spazi scoperti pertinenziali degli edifici in modo da ottenere la concentrazione di almeno l'80% degli spazi scoperti sistemati a verde in continuità fisica, preferibilmente nelle parti del lotto adiacenti alle strade.

Qualora eventuali costruzioni ed impianti risultassero particolarmente impattanti sotto il profilo ambientale e paesaggistico, si dovrà valutare attentamente il sito in modo da collocare i manufatti in posizione il più possibile protetta alla vista da luoghi panoramici; è prescritto inoltre l'uso di siepi sempreverdi e la messa a dimora di alberature di alto fusto tipiche della zona. I colori saranno di volta in volta concordati con il S.T.C..

Art.47 Attrezzature ed impianti relativi a vapordotti boccapozzi e pozzi per uso industriale.

Le nuove attrezzature e gli impianti relativi a vapordotti, boccapozzi e pozzi per uso industriale possono essere localizzati all'interno della concessione mineraria in particolare nell'UTOE n° 5.

Per gli impianti esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione straordinaria, e, ove necessario, interventi atti a mitigare l'impatto ambientale.

Per la localizzazione di nuovi impianti e/o la modifica di quelli esistenti, in relazione allo sfruttamento delle risorse endogene, si dovranno privilegiare i percorsi privi di vegetazione arborea, ove tale possibilità non potesse essere perseguita si studieranno percorsi di attraversamento di aree boscate che consentano il minore impatto possibile; nei casi di attraversamento di arterie di traffico si prevedranno percorsi interrati.

I vapordotti dovranno essere opportunamente contestualizzati con la vegetazione esistente avendo cura di scegliere colorazioni che tengano conto dell'aspetto vegetazionale prevalente, previo parere del S.T.C.

Le aree dei boccapozzi dovranno essere opportunamente recintate e schermate con essenze arbustive autoctone sempreverdi, ove, per motivi tecnici, si renda necessaria l'installazione di speciali silenziatori e/o depuratori di fluido essi dovranno essere soggetti a verifica dal punto di vista dell'impatto acustico e, se del caso, dovranno essere previsti gli opportuni accorgimenti per l'abbattimento del rumore.

Nelle zone in cui è consentita la installazione di detti impianti è prescritta una distanza minima di ml. 200 dagli edifici destinati ad ospitare persone.

Per gli edifici ricadenti a distanza inferiore a ml. 20 dalle linee dei vapordotti o dai siti dei pozzi, ma con destinazione d'uso originale diversa o comunque non affine alle specifiche di zona, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria. In alternativa, ove indicato dal presente R.U., sarà possibile richiedere all'Amministrazione Comunale il permesso di costruire a norma dell'art.78 comma 1, lett. h) della LRT n°01/05 per la realizzazione del nuovo edificio in zona limitrofa, previa demolizione di quello esistente.

Art.48 Zone artigianali di servizio.

Per aree artigianali di servizio si intendono quelle parti del territorio in cui si devono svolgere tutte quelle attività di supporto alla vita dei centri abitati purché non rumorose e/o inquinanti.

Destinazioni d'uso

Fabbricati per l'artigianato di servizio.

Procedure di intervento

Per gli interventi di nuova edificazione è prescritto l'intervento mediante Permesso di costruire, previo Piano Attuativo convenzionato secondo le modalità indicate nella corrispondente scheda urbanistica allegata alle presenti norme.

Art.49 Zone per l'utilizzo delle risorse geotermiche per usi non elettrici

Sono aree prossime a centrali esistenti per lo sfruttamento delle risorse geotermiche a fini non elettrici .

Destinazioni d'uso

In tali zone sono ammessi insediamenti produttivi di carattere industriale o artigianale che utilizzino tecnologie legate allo sfruttamento delle risorse geotermiche e che mirino allo studio dell'applicazione di tali risorse.

Procedure di intervento

Per gli interventi di nuova edificazione è prescritto l'intervento mediante Permesso di costruire, previo Piano Attuativo convenzionato secondo le modalità indicate nella corrispondente scheda urbanistica allegata alle presenti norme.

Art.50 Servizi ed Attrezzature - Caratteri generali ed obiettivi degli interventi

Gli ambiti per servizi ed attrezzature comprendono le parti di territorio di uso pubblico, destinate ad attrezzature, servizi ed impianti di interesse generale, da attuarsi con interventi di iniziativa prevalentemente pubblica.

Detti ambiti sono suddivisi nel modo seguente:

- *Attrezzature ed impianti pubblici;*
- *Attrezzature scolastiche;*
- *Attrezzature sportive;*
- *Parcheggi;*
- *Attrezzature di interesse generale;*
- *VP: Verde pubblico;*
- *Sistema infrastrutturale.*

Procedure di intervento

Per gli edifici ricadenti nelle zone destinate a servizi ed attrezzature, ma con destinazione d'uso originale diversa o comunque non affine alle specifiche di zona, fino all'attuazione delle procedure di esproprio, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

Per i servizi ed attrezzature esistenti e per gli interventi di nuova edificazione ne è prescritta la realizzazione mediante progetto esecutivo curato dall'A.C., secondo le modalità indicate nella corrispondente scheda urbanistica allegata alle presenti norme.

Art.51 Ambiti per attrezzature pubbliche

Destinazione d'uso

Attrezzature e servizi pubblici quali:

Uffici amministrativi, attrezzature e servizi culturali, sociali, religiosi, assistenziali, sanitari, protezione civile, cimiteri, impianti tecnologici, parcheggio e manutenzione mezzi pubblici etc.

Il tipo di attrezzature da insediare in ogni singolo ambito dovrà essere definito dall'Amministrazione Comunale in sede di attuazione del R.U., secondo le esigenze rilevate e nel rispetto degli standards del D.M. 1444/68.

Attrezzature esistenti e/o di progetto:

- 1) Magazzini Comunali
- 2) Centro raccolta rifiuti
- 5) Cimiteri
- 8) Depuratori

Art.52 Ambiti per attrezzature scolastiche

Destinazione d'uso

Attrezzature scolastiche di ogni ordine e grado (Asili Nido e Scuole Materne, Scuole Elementari e Medie, altre Scuole ed Istituti di carattere pubblico).

Il tipo di attrezzature scolastiche da insediare in ogni singolo ambito dovrà essere definito dall'Amministrazione Comunale in sede di attuazione del Piano, secondo le esigenze rilevate.

Attrezzature esistenti:

- 11) Ambito per attrezzature scolastiche

Art.53 Ambiti per attrezzature sportive e ludiche

Destinazioni d'uso e prescrizioni particolari

Le zone per attrezzature sportive sono individuate con apposita simbologia; in queste aree devono essere realizzati spazi ed impianti per lo svolgimento di attività sportive specifiche; attrezzature per il gioco e il tempo libero; adeguati spazi per il parcheggio in relazione all'uso specifico della zona e delle zone limitrofe. Per gli edifici e gli impianti coperti è prescritta la distanza minima dai confini e dalle strade = mi. 5,00.

Eventuali edifici esistenti possono essere recuperati per le destinazioni d'uso previste. Eventuali alberature ad alto fusto esistenti non possono essere abbattute.

Il tipo di attrezzature da insediare in ogni singolo ambito dovrà essere definito dall'Amministrazione Comunale in sede di attuazione del R.U., secondo le esigenze rilevate e nel rispetto degli standards del D.M. 1444/68, con volumetrie funzionali al tipo di intervento.

Attrezzature esistenti:

- 3) Campo sportivo comunale
- 4) Campetto sportivo

Art.54 Parcheggi

Prescrizioni generali

Se nelle zone destinate a parcheggio vi sono alberature ad alto fusto esistenti, è prescritto in ogni caso il loro mantenimento vincolando ad esso la progettazione dell'area.

Il parcheggio dovrà di norma essere previsto di tipo alberato, le alberature esistenti possono costituire in parte o del tutto le piantumazioni prescritte.

Le aree di parcheggio non devono in alcun modo peggiorare le caratteristiche idrogeologiche del terreno, e per esse deve essere previsto un adeguato sistema di raccolta e scolo delle acque superficiali. I parcheggi previsti in aree non urbane devono essere realizzati con materiali e tecnologie adeguate a garantire la permeabilità del terreno alle acque superficiali.

In riferimento alla acclività delle localizzazioni, potranno essere proposte soluzioni che consentano la realizzazione di parcheggi multipiano anche seminterrati.

- Parcheggi (P)

I parcheggi individuati nello strumento urbanistico soddisfano le disposizioni di cui al DM 1444/68.

In fase esecutiva potranno introdursi modificazioni alla forma interna per esigenze tecnico-costruttive.

Procedure di intervento

Progetto comunale Esecutivo secondo le modalità indicate nella corrispondente scheda urbanistica allegata alle presenti norme.

Attrezzature esistenti e/o di progetto:

6) parcheggio

Art.55 Ambiti per attrezzature di interesse generale

Questo ambito comprende le parti di territorio comunale destinate ad attrezzature e servizi anche a carattere privato ma di interesse generale.

La relativa scheda urbanistiche allegata al presente RU individua le aree per la nuova edificazione e riporta la quantità di SLP ammissibile ai fini del dimensionamento globale del Regolamento.

Le aree libere non destinate a viabilità e parcheggi devono essere opportunamente sistemate a giardino attraverso la piantumazione di essenze tipiche del luogo.

Attrezzature esistenti e/o di progetto:

9) attrezzature di interesse generale

10) centro naturale commerciale

Art.56 Verde pubblico

Zone a verde pubblico: in corrispondenza della relativa simbologia devono essere messe a dimora essenze ad alto fusto tipiche del luogo.

Nel caso di fasce alberate in aree urbane devono essere realizzate aiuole di verde della profondità indicata in cartografia di RU, con piantumazione di filari di essenze ad alto fusto tipiche del luogo.

Attrezzature esistenti e/o di progetto:

7) verde pubblico

Art.57 Sistema infrastrutturale

La viabilità principale del territorio comunale è quella definita dal Piano Strutturale. Gli interventi di manutenzione, di modificazione o di nuova realizzazione dei tracciati spettano di norma al Comune o agli Enti competenti istituzionalmente. Fermi restando i tracciati contenuti nel presente R.U., la definizione di nuova viabilità potrà avvenire mediante specifico progetto, sulla base del quale dovranno essere precisati gli assetti del sedime interessato in relazione alle aree ed al patrimonio edilizio esistente o di nuova previsione.

Quando rivestano caratteri di rilevanza storica, devono essere conservati i seguenti elementi:

- i caratteri plano-altimetrici generali dei tracciati;*
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;*
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;*
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno.*

Art.58 Trasporto di energia

La costruzione di linee ad alta e media tensione deve tener conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale.

Le linee aeree di distribuzione locale sono consentite sul territorio comunale a patto che si proceda per reti interrate in aderenza alle sedi stradali pubbliche e vicinali.

Art.59 Aree per la distribuzione di carburanti

Nel territorio comunale è stato individuato un impianto per la distribuzione dei carburanti. Le caratteristiche prestazionali dell'impianto deve rispettare la normativa vigente.

La relativa scheda urbanistiche allegata al presente RU individua le aree per la nuova edificazione e riporta la quantità di SLP ammissibile.

Art.60 Attrezzature ed impianti relativi alle telecomunicazioni

Le attrezzature e gli impianti relativi alle telecomunicazioni, possono essere localizzati nel territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:

Capoluogo e frazioni (identificabili con il limite dei centri abitati);

Parchi e riserve;

Pertinenze degli edifici del territorio agricolo;

Nelle aree in cui è consentita la installazione degli impianti di cui al presente articolo, è prescritto il rispetto dell'art. 15, punto 2 delle presenti norme.

Art. 61 Parametri e standards urbanistici.

L'edificazione e l'urbanizzazione, nelle aree in cui le presenti Norme ammettono la trasformazione urbanistico edilizia, è regolata dai seguenti parametri e standards.

Per le nuove costruzioni è prescritta la dotazione di appositi spazi per parcheggio privato nella misura prevista dal RE.

In riferimento alle varie aree sono dettati i seguenti standards:

- a) insediamenti residenziali:**

- istruzione mq. 4,5/ab
- attrezzature collettive mq. 3,5/ab
- verde pubblico mq. 12,5/ab
- parcheggi pubblici mq. 3,5/ab

b) insediamenti produttivi, artigianali e industriali:

per i nuovi insediamenti compresi nelle aree produttive artigianali e industriali, la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse strade), non può essere inferiore al 10% della superficie totale destinata a tali insediamenti; almeno il 40% della superficie così individuata deve essere destinata a parcheggi;

c) insediamenti di carattere commerciale e direzionale:

per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà destinati a parcheggi; per i centri storici e per le espansioni periferiche a prevalente destinazione residenziale tali quantità sono ridotte alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

d) insediamenti a carattere turistico ricettivo:

- un posto macchina per ogni camera più mq. 1.00/mc. 10 dei volumi di servizio.
- un posto macchina per quattro posti a tavola.

Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale.

Capo 7 – Disposizioni particolari

Art.62 La Mappa di accessibilità urbana

Ai sensi dell'art. 55 della L.R.T.n° 1/05, il R.U. individua e definisce il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.

La Mappa di accessibilità urbana contiene il censimento degli spazi urbani pubblici e/o di uso pubblico di cui dovrà essere garantita un'adeguata fruibilità da parte di tutti i cittadini.

Per ottenere la fruibilità della città da parte di tutti è necessario che, nei limiti del possibile, siano eliminati tre elementi: barriere architettoniche, fonti di pericolo, e fonti di affaticamento, soprattutto nelle realtà urbane come quella in esame dove la popolazione si caratterizza per un alto indice di vecchiaia.

Assumendo i contenuti della legislazione vigente in materia, la mappa di accessibilità facente parte del presente regolamento urbanistico ha la funzione di censimento degli spazi pubblici e/o di uso pubblico presenti nei centri urbani e nel territorio.

Gli spazi censiti, allo stato attuale, presentano barriere architettoniche, fonti di pericolo e fonti di affaticamento che dovranno essere opportunamente rilevate, studiate ed eliminate nei limiti imposti dalla morfologia dei luoghi.

Art. 63 - Distribuzione e localizzazione delle funzioni

Funzioni Principali

L'indicazione della distribuzione e localizzazione delle funzioni è redatta ai sensi dell'art. 58 della LRT n°01/05 e s.m.i. e la disciplina delle funzioni ed i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili.

Dette indicazioni si applicano nell'ambito delle UTOE per la riqualificazione degli insediamenti esistenti. Inoltre disciplinano i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili attraverso:

- la definizione delle funzioni ammesse nelle diverse parti del territorio;
- le quantità per ciascuna funzione ammessa.

La destinazione d'uso è l'insieme delle funzioni previste e/o ammesse per un ambito urbano, un insieme di edifici, singoli complessi immobiliari o parti di essi, e/o singoli immobili.

Le destinazioni d'uso principali sono:

R – Residenza: abitazioni, spazi di pertinenza della residenza, come parcheggi, autorimesse, cantine, soffitte, locali tecnici, nonché le attrezzature di uso comune come locale lavanderia, spazi per giochi, spazi condominiali, giardini.

AA - Attività artigianali: attività artigianali, deposito e stoccaggio all'aperto e al coperto legato all'attività produttiva;

AP - Attività produttive: attività pertinenti lo sfruttamento delle risorse geo-termiche;

AU - Attività urbane: attività commerciali al dettaglio, unità di vicinato per la vendita di prodotti alimentari, attività per la ristorazione, pubblici esercizi, direzionale;

T – Attività ricettive alberghiere come definite dalla LRT n°42/2000 e s.m.i.;

S – Servizi: Standards a livello comunale:

- *istruzione inferiore (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo);*
- *attrezzature di interesse comune (attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, uffici P.T., protezione civile);*
- *parchi gioco e giardini, spazi pubblici alberati;*
- *sport;*
- *parcheggi;*

Attrezzature di interesse generale:

- *altre attrezzature: culturali, amministrative, socio-sanitarie, impianti urbani, ecc.;*
- *parchi territoriali.*

Standard per insediamenti di carattere industriale e assimilabili:

- *attrezzature (mense, pronto soccorso, attrezzature culturali, sociali, assistenziali, uffici P.T., protezione civile, ecc.) se su aree pubbliche;*
- *verde pubblico e impianti sportivi;*
- *parcheggi.*

Standard per insediamenti di carattere commerciale, direzionale e assimilabili:

- *attrezzature (mense, pronto soccorso, attrezzature culturali, sociali, assistenziali, uffici P.T., protezione civile, ecc.) se su aree pubbliche;*
- *verde pubblico e impianti sportivi;*
- *parcheggi.*

E – Attività agricole: Attività produttive agricole, coltivazioni agrarie, allevamenti ed attività funzionalmente connesse con le attività agricole; abitazioni per operatori agricoli, agriturismo ed attività connesse per il tempo libero, legate alla manutenzione dei fondi agricoli ed altre attività compatibili di tipo ricreativo e sportivo.

Suddivisione del territorio

UTOE 1 – Canneto

Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:

R – residenza;
S – servizi;
T – attività ricettive alberghiere da recupero;
AU – attività urbane;
E – attività agricole;

UTOE 2 – Monterufoli/Caselli

Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:

R – residenza da recupero;
S – servizi;
T – attività ricettive alberghiere da recupero;
AU – attività urbane;
E – attività agricole;

Tutela e valorizzazione della riserva secondo la disciplina vigente emanata dalla Comunità Montana Alta Val di Cecina.

Sono ammesse le destinazioni esistenti; in particolare per la destinazione d'uso ricettiva si rimanda ai regolamenti di attuazione degli Enti preposti.

UTOE 3 – La Miniera/Poggio al Ginepro

Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:

R – residenza da recupero;
S – servizi;
T – attività ricettive alberghiere da recupero;
AU – attività urbane;
E – attività agricole;

Tutela e valorizzazione del paesaggio naturale, agrario e di valore testimoniale. Riqualificazione degli insediamenti esistenti.

UTOE 4 – Poggio al Cerro/Le Ville

Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:

R – residenza da recupero;
S – servizi;
T – attività ricettive alberghiere da recupero;
AU – attività urbane;
E – attività agricole;

Tutela e valorizzazione del paesaggio naturale, agrario e di valore testimoniale. Riqualificazione degli insediamenti esistenti.

UTOE 5 – Monte di Canneto

Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:

R – residenza da recupero;
S – servizi;
T – attività ricettive alberghiere da recupero;

AU – attività urbane;
E – attività agricole;
AA - Attività artigianali;
AP - Attività produttive.

UTOE 6 – Monteverdi

Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:

R – residenza;
S – servizi;
T – attività ricettive alberghiere;
AU – attività urbane;
E – attività agricole;

UTOE 7 – via Maremmana

Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:

R – residenza da recupero;
S – servizi;
T – attività ricettive alberghiere;
Agri-campeggio;
Aree di sosta
AU – attività urbane;
E – attività agricole;

UTOE 8 – Poggio Castelluccio/Capanne

Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:

R – residenza da recupero;
S – servizi;
T – attività ricettive alberghiere;
AU – attività urbane;
E – attività agricole;

UTOE 9 – Gualda

Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:

R – residenza da recupero;
S – servizi;
T – attività ricettive alberghiere;
AU – attività urbane;
E – attività agricole;

UTOE 10 – La Badia

Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:

R – residenza da recupero;

S – servizi;

T – attività ricettive alberghiere;

AU – attività urbane;

E – attività agricole;

UTOE 11 – Macchia Lupaia

Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:

R – residenza da recupero;

S – servizi;

T – attività ricettive alberghiere solo da recupero;

AU – attività urbane;

E – attività agricole;

Tutela e valorizzazione del paesaggio naturale, agrario e di valore testimoniale. Riqualificazione degli insediamenti esistenti.

UTOE 12 – Consalvo - Pratella

Le destinazioni d'uso ammesse nell'Utoe sono:

R – residenza da recupero;

S – servizi;

T – attività ricettive alberghiere;

AU – attività urbane;

E – attività agricole;

Mutamenti di destinazioni d'uso

Si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre 30 mq. anche con più interventi successivi.

Viene considerata destinazione d'uso attuale quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore all'adozione del RU.

Il cambiamento di destinazione d'uso a residenza è consentito nei limiti imposti dal dimensionamento del RU.

Art. 64 – Perequazione

Negli ambiti territoriali disciplinati con strumento urbanistico attuativo convenzionato o con permessi di costruire convenzionati, la potenzialità edificatoria massima, ancorché determinata con riferimento solo ad alcune aree, s'intende attribuita uniformemente a tutte le aree comprese nel perimetro definito dai quadri di progetto, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni.

1° REGOLAMENTO URBANISTICO									
		residenza			Att.urbane	Att.turistiche	Att. Produttive	Standards	
Località	Destinazione	RU mq	ab	AU mq	RU mq	RU mq	p.l.	RU mq	RU mq
UTOE 1 Canneto	quadro1	AU1 impianto carburanti esistente	80	2	26	80			
	quadro1	TR1: Insediamento turistico ricettivo in loc. Fornacelle					1500	52	
	quadro2	PAR 1 nuova residenza a Canneto	480	12	156				
	quadro2	AU2 commerciale di vicinato a Canneto				182			
	quadro2	S1: attrezzature di interesse Comune a Canneto: sede CRI							300
	quadro2	S2: parcheggio in via Roma a Canneto							600
	quadro2	S3: Verde pubblico a Canneto							1000
UTOE 2 Monterufoli - Caselli	quadro3	SR1: sat. Residenziale	100	2	6				
UTOE 3 La Miniera - Poggio al Ginepro		SE1: serre							
UTOE 4 Poggio al Cerro - Le Ville									
UTOE 5 Monte di Canneto	quadro5	PAA1: insediamento artigianale collegato alla geotermia						2500	
	quadro5	SE2: serre							
	quadro5	Parco eolico							
UTOE 6 Monteverdi	quadro6	PAR2: nuova residenza alle Fontilame	1500	30	90				
	quadro6	SR2: sat. Residenziale Fontilame	350	7	21				
	quadro6	PAR3: nuova residenza alle Querciolaie	1000	20	60				
	quadro6	S4: parcheggio in via Moro							600
	quadro7	PAR4: nuova residenza a Piastroni	1100	22	66				
	quadro7	AU3: parcheggi coperti				200			
	quadro7	TR2: completamento Insed. turistico ricettivo a Piastroni					1500	33	
	quadro7	S5: attrezzature scolastiche: nuova palestra a Piastroni							1500
	quadro7	S6: attrezzature interesse generale: RSA a Piastroni							6200
	quadro7	S7: attrezzature pubbliche: cimitero di Monteverdi							700
	quadro8	SR3: riqualificazione via delle fonti	400	8	24				
	quadro9	AU4: commercio e ristoro a Monteverdi				100			
	quadro10	PAA2: insediamento artigianale a Monteverdi						2500	
UTOE 7 via Maremmana	quadro11	SR4: sat. Residenziale Bagnoli	100	2	6				
	quadro12	TR3: insediamento turistico ricettivo S. Valentino					1530	34	
UTOE 8 Poggio Castelluccio - Capanne	quadro13	TR4: insediamento turistico ricettivo Capanne					1350	30	
	quadro14	TR5: insediamento turistico ricettivo Poggio Castelluccio					1500	52	
UTOE 9 Gualda	quadro15	SR5: sat. Residenziale Poggettone	160	3	9				
	quadro16	TR6: insediamento turistico-didattico loc. Perucci					1000	22	
UTOE 10 La Badia	quadro17	TR7: complet. insediamento turistico ricettivo Massera					700	16	
	quadro17	TR8: insediamento Turistico Ricettivo M.Verdello					360	8	
UTOE 11 Macchia Lupai	quadro 18	TR9: insediamento Turistico Ricettivo Pratellaccia					360	8	
UTOE 12 Consalvo - Pratella	quadro19	TR10: insediamento turistico ricettivo La Casetta					495	11	
	quadro20	TR11+SR6: complet. insediamento turist. Pratella	100	2	6		200		
	quadro20	TR12: insediamento turistico sportivo Consalvo					11505	205	
			5370	110	470	562	22000	471	5000 10900

RIEPILOGO 1° REGOLAMENTO URBANISTICO

Destinazione	PS	ab		RU	ab	pl
Residenziale	13250	250	di cui 40% nel 1°RU	5370	110	
Attività urbane				562		
Standards	15315			10900		
Turistico	27800			22000		471
Att. Produttive	5000			5000		

Il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale
schede di cui all'art. 33 delle NTA del RU

N. scheda Provincia	N. scheda Comune	Oggetto	Località
1	14	<i>Podere Chiassone</i>	<i>Poggio Balconai</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio isolato</i>
<i>Descrizione</i>	<i>Edificio su due piani fuori terra trasformato unitariamente con perdita della matrice rurale, tetto a capanna e gronda in cemento, aperture in allineamento. Presenza di loggiato su due piani fuori terra integrato nella tipologia e parzialmente finestrato. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU. Viene prescritta la conservazione delle alberature di alto fusto autoctone.</i>



N. scheda Provincia	N. scheda Comune	Oggetto	Località
2	50	Podere S. Amedeo	Pian del Lodano

viabilità di accesso	Strada provinciale
tipologia	Edificio isolato
descrizione	<p>Tipico edificio rurale su due piani fuori terra ristrutturato unitariamente con tetto a capanna e gronda in cemento, aperture in allineamento. Tipologia tipica degli edifici "Ente Maremma". Presenza di loggiato al piano primo, scala esterna alla contadina. Tipologia diffusa caratteristica del territorio. Piccolo annesso pertinenziale.</p> <p>CATEGORIE</p>
Categoria di intervento	Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU, senza addizioni volumetriche.





<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
3	53	C. Pratellaccia	Pratella

<i>viabilità di accesso</i>	Strada vicinale
<i>tipologia</i>	Edificio isolato
<i>descrizione e</i>	Edificio storico tipico dell'architettura rurale locale, completamente in pietra locale, integro, su due piani fuori terra, con tetto a capanna e gronda tradizionale, aperture ad arco al piano terra. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale.
	CATEGORIE
<i>Categoria di intervento</i>	Edificio soggetto a restauro ed agli interventi previsti dal R.U. al quadro 18.



N. scheda Provincia	N. scheda Comune	Oggetto	Località
4	54	Podere Le Querce	Pratella

viabilità di accesso	Strada provinciale
tipologia	Aggregazione di più edifici contrapposti
descrizione	Edifici rurali su due piani fuori terra con tetto a capanna, realizzati in pietra locale intonacata, aperture in allineamento. Gli edifici sono in avanzato stato di abbandono. Presenza di grande aia tra gli edifici. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico.
	CATEGORIE
Categoria di intervento	Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU



N. scheda Provincia	N. scheda Comune	Oggetto	Località
5	1	Molino del Balzone	Tenuta di Consalvo

viabilità di accesso	Strada vicinale
tipologia	Aggregazione di più edifici specialistici
descrizione	Edificio storico specialistico (mulino), completamente in pietra locale, in stato di abbandono, parzialmente diruto. Sono ancora visibili i locali per l'alloggiamento delle ruote a pale e resti di antichi macchinari; è inoltre ancora possibile individuare il sito della roggia che veniva alimentata dal torrente Cornia. Presenza di edifici complementari storicizzati integrati con l'architettura rurale. CATEGORIE
Categoria di intervento	Edificio soggetto a restauro inserito tra gli interventi previsti dal R.U.: al quadro 20.



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
6	2	Podere S. Luigi	Tenuta di Consalvo

<i>viabilità di accesso</i>	Strada provinciale
<i>tipologia</i>	Edificio isolato
<i>descrizione</i>	Edificio rurale su due piani fuori terra realizzato unitariamente con tetto a capanna e gronda in legno, aperture in allineamento. Scala esterna alla contadina. Piano terra ad uso agricolo. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico. CATEGORIE
<i>Categoria di intervento</i>	Edificio inserito tra gli interventi previsti dal R.U.: al quadro 20.



N. scheda Provincia	N. scheda Comune	Oggetto	Località
7	4	Podere S. Marcello	Tenuta di Consalvo

viabilità di accesso	Strada vicinale
tipologia	Edificio isolato
descrizione	<p>Edificio su due piani fuori terra ristrutturato unitariamente con perdita della matrice rurale; porticato sul lato sud e tetto a capanna e gronda in cemento, aperture in allineamento.</p> <p>Realizzato originariamente in pietra ed oggi intonacato.</p> <p>Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico.</p>
Categoria di intervento	<p style="text-align: right;">CATEGORIE</p> <p>Edificio inserito tra gli interventi previsti dal R.U.: al quadro 20.</p>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
8	5	Cascina S. Zoe	Tenuta di Consalvo

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio isolato</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio in pietra su due piani fuori terra realizzato unitariamente con tetto a capanna e gronda in legno, aperture in allineamento. In avanzato stato di abbandono con alcune parti ridotte a rudere. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale. Annesso con tipologia lineare nelle adiacenze.</i>
	CATEGORIE
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio di valore tipologico e di pregio in particolare per la sua giacitura sulla sommità del crinale; inserito tra gli interventi previsti dal R.U.: al quadro 20.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
9	468	Cascina S. Marco	Poggio Consalvo

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio isolato</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio in pietra ristrutturato, su due piani fuori terra realizzato unitariamente con tetto a capanna e gronda in legno, aperture in allineamento, costruzione parzialmente addossata alla viabilità vicinale. Presenza di piccolo annesso storicizzato integrato con l'architettura rurale. CATEGORIE</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio di valore tipologico e di pregio, soggetto a restauro secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU. Viene prescritta la conservazione e le valorizzazione delle alberature di alto fusto autoctone.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
10	490	Cascina S. Emirena	Poggio Consalvo

<i>viabilità di accesso</i>	Strada vicinale
<i>tipologia</i>	Edificio isolato
<i>descrizione</i>	Edificio su due piani fuori terra ristrutturato unitariamente con perdita della matrice rurale, tetto a capanna e gronda in cemento, aperture in allineamento. Ristrutturato e posto sulla sommità di un colle. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico.
	CATEGORIE
<i>Categoria di intervento</i>	Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
11	6	Fattoria Consalvo	Tenuta di Consalvo

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di più edifici specialistici</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio padronale in pietra su più piani fuori terra, articolato, con tetto a capanna e gronda in laterizio, aperture in allineamento. Paramento in pietra a vista in buone condizioni. Presenza di edifici specialistici storicizzati integrati con l'architettura rurale. CATEGORIE</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio di valore tipologico e di pregio in particolare per la sua giacitura sulla sommità del colle; inserito tra gli interventi previsti dal R.U. al quadro 20.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
12	56	<i>Cascina Pratella di sopra</i>	<i>Pratella</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio isolato</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio storico, completamente in pietra locale, integro, su due piani fuori terra realizzato unitariamente con tetto a capanna e gronda in laterizio. Presenza di annessi storicizzati integrati con l'architettura rurale. CATEGORIE</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro.</i>



N. scheda Provincia	N. scheda Comune	Oggetto	Località
13	55	Podere Marrucche	Pratella

viabilità di accesso	Strada provinciale
tipologia	Aggregazione di più edifici
descrizione	Edifici su due piani fuori terra ristrutturati unitariamente con perdita della matrice rurale, tetto a capanna e gronda in cemento, aperture in allineamento, porticato sul lato ovest. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico. Presenza di annessi ad uso agricolo.
Categoria di intervento	Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
14	502	<i>Podere Poggio all'olivo</i>	<i>Poggio Venelle</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada provinciale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di più edifici</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio storico, completamente in pietra locale, integro, su due piani fuori terra ristrutturato unitariamente con tetto a capanna e gronda in laterizio. Presenza di annessi storicizzati integrati con l'architettura rurale.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edifici di valore testimoniale soggetti a restauro.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
15	501	Podere Venelle	Poggio Venelle

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada provinciale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di più edifici</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio su due piani fuori terra pesantemente ristrutturato, rialzamento del tetto a capanna e gronda in cemento, aperture in allineamento. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico. Aggregazione di superfetazioni e capanne ad uso agricolo. Edificio accessorio in pietra ad uso residenziale.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
16	Scheda mancante	Podere S.Martino	Poggio S. Martino

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio isolato</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio su due piani fuori terra ristrutturato unitariamente mantenendo la matrice rurale, tetto a capanna padiglione e gronda in laterizio, aperture in allineamento, porticato sul lato ovest. Edificio di particolare di interesse architettonico ed ambientale per la giacitura sul crinale.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
17	163	<i>Podere S. Martino II</i>	<i>Monteverdi</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada provinciale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di due edifici: edificio Nord</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio su due piani fuori terra ristrutturato unitariamente con perdita della matrice rurale, tetto a padiglione e gronda in cemento, aperture in allineamento. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico. CATEGORIE</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
18	162	<i>Podere S. Martino II</i>	<i>Monteverdi</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada provinciale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di due edifici: edificio Sud</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio storico, completamente in pietra locale, integro, su due piani fuori terra realizzato unitariamente con tetto a capanna e gronda in laterizio. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale. CATEGORIE</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
19	474	Podere S. Martino I	Monteverdi

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio complesso in linea</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio storico, completamente in pietra locale, integro, di valore tipologico, su due piani fuori terra con torretta, realizzato con tetto a capanna e gronda in laterizio. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>CATEGORIE Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
20	489	Podere S.Martino di sotto	La Tinta

<i>viabilità di accesso</i>	Strada vicinale
<i>tipologia</i>	Edificio isolato
<i>descrizione</i>	<p>Edificio storico, completamente in pietra locale, integro, su due piani fuori terra realizzato unitariamente con tetto a capanna e gronda in laterizio.</p> <p>Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale.</p> <p>CATEGORIE</p>
<i>Categoria di intervento</i>	Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro.



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
<i>21</i>	<i>488</i>	<i>Podere Rusticucci</i>	<i>Monteverdi</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada provinciale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio su due piani fuori terra ristrutturato ed ampliato con perdita della matrice rurale, tetto a capanna e ad una falda, gronde in cemento, aperture in allineamento. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



N. scheda Provincia	N. scheda Comune	Oggetto	Località
22	165	Podere Sant'Ernesto	L'Ombrellino

viabilità di accesso	Strada vicinale
tipologia	Aggregazione di più edifici
descrizione	Edificio principale su due piani fuori terra in abbandono con tetto a capanna e gronda in cemento, aperture in allineamento. Tipologia tipica degli edifici "Ente Maremma". Presenza di piccolo loggiato al piano primo, scala esterna alla contadina. Nelle adiacenze due annessi rurali di grosse dimensioni in abbandono. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico. CATEGORIE
Categoria di intervento	Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
23	433	Podere Pisacane	Canneto

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio principale su due piani fuori terra in abbandono con tetto a capanna e gronda in cemento, aperture in allineamento. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
24	241	Cappella di Canneto	Canneto

<i>viabilità di accesso</i>	Strada comunale
<i>tipologia</i>	Edificio specialistico
<i>descrizione</i>	Edificio religioso ad aula singola, in buono stato di conservazione, paramento in pietra locale, con tetto a capanna e gronda in laterizio.
<i>Categoria di intervento</i>	Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro.



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
25	476	Podere S. Guido	Canneto

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada provinciale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio su due piani fuori terra ristrutturato unitariamente con perdita della matrice rurale, tetto a capanna e gronda in cemento, aperture in allineamento. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico.</i>
	CATEGORIE
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
26	431	Podere Ulivelli	Canneto

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<p><i>Edificio in linea su due piani fuori terra, tetto a capanna e gronda in cemento, aperture in allineamento. Nelle adiacenze annesso rurale di grosse dimensioni. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico.</i></p> <p>CATEGORIE</p>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
27	432	Podere Balilla	Canneto

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<p><i>Edificio in linea su due piani fuori terra, ristrutturato ed ampliato con perdita della matrice rurale, tetto a capanna e gronda in cemento, aperture in allineamento. Nelle adiacenze annesso rurale di grosse dimensioni ed altro piccolo edificio ad uso residenziale. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico.</i></p> <p>CATEGORIE</p>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
28	128	<i>Podere Molino di Mazzagaglia</i>	<i>Canneto</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Complesso di edifici</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio principale storico, completamente in pietra locale, parzialmente diruto, di valore tipologico, su due piani fuori terra, realizzato con tetto a capanna e gronda in laterizio. Nelle adiacenze edifici specialistici funzionali alla attività molitoria.</i>
	CATEGORIE
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edifici di valore testimoniale soggetti a restauro.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
29	129	Podere Cuderaio	Canneto

<i>viabilità di accesso</i>	Strada provinciale
<i>tipologia</i>	edificio singolo
<i>descrizione</i>	Edificio storico, completamente in pietra locale, recentemente ristrutturato, su due piani fuori terra con tetto a capanna e gronda in laterizio. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale.
	CATEGORIE
<i>Categoria di intervento</i>	Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro.



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
<i>30</i>	<i>126</i>	<i>Cascina Querce alla Donne</i>	<i>Martolina</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada provinciale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di edifici</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio storico, completamente in pietra locale, in abbandono, su due piani fuori terra realizzato unitariamente con tetto a capanna e gronda in laterizio. Presenza di annesso storicizzato integrato con l'architettura rurale.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>CATEGORIE Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
31	499	Le Ville	Poggio Cerretello

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Complesso di edifici</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio principale storico di valore tipologico, segno significativo del paesaggio in quanto posto sul crinale prospiciente la piana di Bolgheri, su due piani fuori terra, realizzato con tetto a capanna e gronda in laterizio. Nelle adiacenze edifici specialistici funzionali alla attività agricola.</i>
	CATEGORIE
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
33	511	Cascina Poggio al Cerro	Poggio al Cerro

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio storico, completamente in pietra locale, recentemente ristrutturato, su due piani fuori terra con tetto a capanna e gronda in laterizio. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale.</i>
	CATEGORIE
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
<i>34</i>	<i>425</i>	<i>Podere Radice</i>	<i>Poggio Radice</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di edifici</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio storico, completamente in pietra locale, recentemente ristrutturato, su due piani fuori terra con tetto a capanna e gronda in laterizio. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
35	71	Podere S. Augusto	Perucci

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada provinciale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio su due piani fuori terra ristrutturato unitariamente con perdita della matrice rurale, tetto a capanna e gronda in cemento, aperture in allineamento. Grande annesso posto in adiacenza di scarso valore tipologico. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico. CATEGORIE</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
36	423	Podere Poggicciola	Poggicciola

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di edifici</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio storico, completamente in pietra locale, diruto, su due piani fuori terra con tetto a capanna e gronda in laterizio, posto sulla sommità del colle omonimo, con vista verso la piana di Bolgheri, il mare e le isole. Ampio spazio libero probabilmente già ad uso di aia e grande annesso di due piani fuori terra destinato a stalla e fienile, oggi in abbandono e parzialmente diruto. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edifici di valore testimoniale soggetti a restauro, vincolo di salvaguardia degli spazi aperti pertinenziali.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
37	77	Podere Bagnoli	Monteverdi

<i>viabilità di accesso</i>	Strada vicinale
<i>tipologia</i>	Edificio singolo
<i>descrizione</i>	Edificio su due piani fuori terra ristrutturato unitariamente con perdita della matrice rurale, tetto a capanna e gronda in cemento, terrazzi a sbalzo. Presenza di annessi ed ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico.
<i>Categoria di intervento</i>	CATEGORIE Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU Per l'annesso in blocchi di cemento e copertura ad una falda vedi gli interventi previsti al quadro 11



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
38	435	Villa le Querciolaie	Monteverdi

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada provinciale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio storico, completamente in pietra locale, già sede del podestà, su più piani fuori terra con tetti a padiglione e gronda in laterizio, posto sulla sommità del colle omonimo, con vista verso il mare. Ampio parco e giardino all'italiana.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro. vincolo di salvaguardia degli spazi aperti pertinenziali.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
39	401	Podere Le Fontilame	Monteverdi

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio su due piani fuori terra ristrutturato unitariamente con perdita della matrice rurale, tetto a capanna e gronda in cemento, terrazzi a sbalzo. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico.</i>
	CATEGORIE
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
40	505	Podere Poggio al Ginepro	Monteverdi

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada provinciale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di edifici</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edifici posti sul crinale del poggio al ginepro in posizione panoramica, vegetazione bassa, su due piani fuori terra ristrutturati unitariamente con perdita della matrice rurale, tetto a capanna e gronda in cemento, terrazzi a sbalzo. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU vincolo di salvaguardia degli spazi aperti pertinenziali.,</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
41	119	Podere I Tufi	Le Farnete

<i>viabilità di accesso</i>	Strada vicinale
<i>tipologia</i>	Aggregazione di edifici
<i>descrizione</i>	Edificio storico, completamente in pietra locale, recentemente ristrutturato, su due piani fuori terra con tetto a capanna e gronda in laterizio. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale.
<i>Categoria di intervento</i>	Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro.



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
42	120	Podere S. Domenico	Le Farnete

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio su due piani fuori terra ristrutturato unitariamente con perdita della matrice rurale, tetto a capanna e gronda in cemento, aperture in allineamento. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico. CATEGORIE</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
43	112	<i>Podere S. Giovanni</i>	<i>Pian di Bernino</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di edifici</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio storico, completamente intonacato, in abbandono, su due piani fuori terra realizzato unitariamente con tetto a capanna e gronda in laterizio. Presenza di loggiato al piano primo, scala esterna alla contadina. Tipologia diffusa caratteristica del territorio. Presenza di annessi storicizzati integrati con l'architettura rurale.</i>
	CATEGORIE
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
44	113	Podere S. Teresa	Poggio Castiglione

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di edifici</i>
<i>descrizione</i>	<p><i>Edificio storico, parzialmente intonacato con struttura in pietra locale, in abbandono, su due piani fuori terra realizzato unitariamente con tetto a capanna e gronda in laterizio.</i></p> <p><i>Presenza di loggiato al piano primo, scala esterna alla contadina.</i></p> <p><i>Tipologia diffusa caratteristica del territorio.</i></p> <p><i>Presenza di annessi storicizzati integrati con l'architettura rurale.</i></p> <p>CATEGORIE</p>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
45	466	Podere Castiglione	Poggio Castiglione

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada provinciale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio su due piani fuori terra ristrutturato unitariamente con perdita della matrice rurale, tetto a capanna e gronda in cemento, aperture in allineamento. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico. CATEGORIE</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



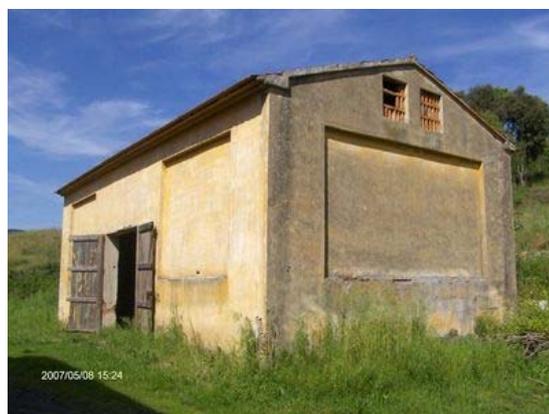
<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
46	467	<i>Podere Castiglione vecchio</i>	<i>Poggio Castiglione</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada provinciale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene la tipologia rurale, completamente in pietra locale, su due piani fuori terra con tetto a capanna e gronda in laterizio. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
48	114	Podere S. Rosa	Poggio Castiglione

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada provinciale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di edifici</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio su due piani fuori terra con tetto a capanna e gronda in cemento, aperture in allineamento. Tipologia tipica degli edifici "Ente Maremma". Presenza di annessi di scarso valore tipologico. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
49	177	Podere S. Paolo	Poggio Castiglione

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada provinciale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di edifici</i>
<i>descrizione</i>	<p><i>Edificio su due piani fuori terra con tetto a capanna e gronda in cemento, aperture in allineamento.</i></p> <p><i>Tipologia tipica degli edifici "Ente Maremma".</i></p> <p><i>Presenza di annessi di scarso valore tipologico.</i></p> <p><i>Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico.</i></p>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
<i>50</i>	<i>115</i>	<i>Podere S. Pietro</i>	<i>Pian di Bernino</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada provinciale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di edifici</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio su due piani fuori terra con tetto a capanna e gronda in cemento, aperture in allineamento. Tipologia tipica degli edifici "Ente Maremma". Presenza di annessi di scarso valore tipologico. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
51	117	Podere Casalino I	Cavone

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada provinciale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di edifici</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio su due piani fuori terra con tetto a capanna e gronda in cemento, aperture in allineamento. Tipologia tipica degli edifici "Ente Maremma". Presenza di annessi di scarso valore tipologico. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
52	118	Podere Fornacelle	Canneto

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada provinciale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di edifici</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio su due piani fuori terra con tetto a capanna e gronda in cemento, aperture in allineamento. Tipologia tipica degli edifici "Ente Maremma". Presenza di annessi di scarso valore tipologico. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio soggetto a ristrutturazione ed agli interventi previsti dal R.U. al quadro 1.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
53	257	Cascina La Colombaia	Canneto

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada comunale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio isolato</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio di recente costruzione su tre piani fuori terra, tetto a padiglione e gronda in cemento, aperture in allineamento. Probabilmente realizzato in luogo di un edificio preesistente. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico. CATEGORIE</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto dall'art. 42 delle NTA</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
54	495	Podere S. Maria	Canneto

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada provinciale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di edifici</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio su due piani fuori terra, in pietra con tetto a capanna, gronda in cemento e scala di accesso alla contadina con piccolo loggiato, aperture in allineamento. Presenza di annessi di scarso valore tipologico. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
55	107	Podere Le Vizzate	Canneto

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene la tipologia rurale, completamente in pietra locale, su due piani fuori terra con tetto a capanna e gronda in laterizio. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
56	110	Podere Capannelle	Cavone

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di edifici</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio su due piani fuori terra con tetto a capanna e gronda in cemento, aperture in allineamento. Tipologia tipica degli edifici "Ente Maremma". Presenza di annessi di scarso valore tipologico. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
57	487	Podere Corniale	Poggio Castiglione

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada provinciale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di edifici</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio su due piani fuori terra con tetto a capanna e gronda in cemento, aperture in allineamento. Tipologia tipica degli edifici "Ente Maremma". Presenza di annessi di scarso valore tipologico. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
58	167	Podere La Redenzione	Poggio Castiglione

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada provinciale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di edifici</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio su due piani fuori terra, in pietra, con tetto a capanna e gronda in cemento, aperture in allineamento. Presenza di annessi di scarso valore tipologico. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
59	105	Podere Le Croci	Canneto

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di edifici</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio su due piani fuori terra con tetto a capanna e gronda in cemento, aperture in allineamento. Tipologia tipica degli edifici "Ente Maremma". Presenza di annessi di scarso valore tipologico. Non sono presenti particolari di interesse architettonico o tipologico.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
60		<i>Miniera di Manganese</i>	<i>Canneto</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Sentiero</i>
<i>tipologia</i>	<i>Sito minerario</i>
<i>descrizione e</i>	<i>Presenza di ruderi di edifici specialistici realizzati in mattoni con tetto a capanna, gronda in cemento.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edifici di valore testimoniale soggetti a restauro.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
61	101	Podere Solaio	Bosco di Cerretano

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene la tipologia rurale, completamente in pietra locale, su due piani fuori terra, diruto e privo del tetto a capanna. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
62	104	Cascina Collaruzzi	Bosco di Cerretano

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene la tipologia rurale, completamente in pietra locale, su due piani fuori terra, parzialmente diruto del tetto ad una falda della capanna addossata. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro. Necessarie modifiche alla scala di accesso appartenente ad epoca recente.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
63	175	La Miniera	Villetta di Monterufoli

<i>viabilità di accesso</i>	Strada vicinale
<i>tipologia</i>	Edificio specialistico
<i>descrizione</i>	Edificio che mantiene la tipologia specialistica tipica dei manufatti del XIX sec., completamente in pietra locale, con tetto a capanna e finiture di pregio (torretta) su due piani fuori terra, ristrutturato con destinazione ricettiva. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale.
<i>Categoria di intervento</i>	Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro.



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
64	9	S Biagio	Seccatoio

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene in parte la tipologia rurale, costituito dall'aggregazione di più volumi semplici con tetto ad una falda, completamente in pietra locale, su due piani fuori terra, ristrutturato e destinato a ristorante, oggi in abbandono. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
65	11	Podere Le Capanne	Poggio Capanne

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene la tipologia rurale con tetto a capanna e gronda in laterizio, completamente in pietra locale, su due piani fuori terra, oggi in abbandono. Presenza di ampliamento storicizzato integrato con l'architettura rurale.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio soggetto a ristrutturazione ed agli interventi previsti dal R.U. al quadro 13.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
66	551	La Mantronata	Poggio Mantronata

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio residenziale di tipo unifamiliare che mantiene la tipologia a villa con tetto a capanna e gronda in latero-cemento, completamente in pietra locale, su due piani fuori terra, con ampia terrazza a sud e vani sottostanti, presenza di giardino.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
67	25	Podere Gualda	Poggio Balconaio

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene la tipologia rurale con tetto a capanna e gronda in laterizio, completamente in pietra locale, intonacato, su due piani fuori terra, oggi in parziale abbandono.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
68	31	Cascina S. Giovanni	Poggio Balconai

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene la tipologia rurale con tetto a capanna e gronda in laterizio, completamente in pietra locale, su due piani fuori terra, ristrutturato.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
69	481	Le Pescine	Poggio alla Chiesa

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che ha perduto l'originaria tipologia rurale, completamente trasformato, con tetto a capanna asimmetrico e gronda in latero-cemento, su due piani fuori terra, ristrutturato.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
<i>70</i>	<i>38</i>	<i>Podere S. Quirico</i>	<i>Poggio alla Chiesa</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che ha perduto l'originaria tipologia rurale, completamente trasformato, con tetto a padiglione e gronda in latero-cemento, su due piani fuori terra, ristrutturato con scala esterna e loggetta al piano primo. In adiacenza edificio di nuova costruzione ad uso residenziale, con struttura in c.a. con tetto a capanna e gronda in latero-cemento, su due piani fuori terra, privo di particolari di interesse architettonico o tipologico.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
<i>71</i>	<i>69</i>	<i>Podere Perucci</i>	<i>Perucci</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di edifici</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio principale che mantiene la tipologia rurale con tetto a capanna e gronda in laterizio, completamente in pietra locale, su due piani fuori terra, in abbandono. In adiacenza edificio a carattere rurale, interamente con tetto a capanna e gronda in laterizio, su due piani fuori terra, privo di particolari di interesse architettonico o tipologico.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
<i>72</i>	<i>33</i>	<i>Gualda Vecchia</i>	<i>Poggio Balconiaio</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di edifici</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio principale che mantiene la tipologia rurale con tetto a capanna e gronda in laterizio, completamente in pietra locale, su due piani fuori terra, ristrutturato. In adiacenza vari edifici a carattere rurale, con tetto a capanna e gronda in laterizio, su due piani fuori terra, ristrutturati. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
<i>73</i>	<i>41</i>	<i>La Mandria</i>	<i>Poggetto</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene la tipologia rurale, completamente in pietra locale, su due piani fuori terra, con tetto a capanna, in abbandono. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
<i>74</i>		<i>Podere le Bugna</i>	<i>Poggetto</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di edifici</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene parzialmente la tipologia rurale, completamente intonacato, ristrutturato, su due piani fuori terra, con tetto a capanna, gronda in latero-cemento e scala esterna e loggetta al piano primo Presenza di ampliamenti non integrati con l'architettura rurale.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
<i>75</i>	<i>132</i>	<i>Podere Vignaccio</i>	<i>Campinuccio</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene parzialmente la tipologia rurale, completamente intonacato, ristrutturato, su due piani fuori terra, con tetto a capanna, gronda in latero-cemento e scala esterna e loggetta al piano primo Presenza di ampliamenti non integrati con l'architettura rurale.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
<i>76</i>	<i>131</i>	<i>Podere Ciambella</i>	<i>Campinuccio</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che ha perduto l'originaria tipologia rurale, completamente trasformato, con tetto a capanna e gronda in latero-cemento, su due piani fuori terra, ristrutturato.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
<i>77</i>	<i>147</i>	<i>Podere S. Brigida</i>	<i>Badia Vecchia</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada comunale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene parzialmente la tipologia rurale, in pietra locale, ristrutturato, su due piani fuori terra, con tetto a capanna, gronda in latero-cemento e scala esterna e balcone al piano primo Presenza di ampliamenti non integrati con l'architettura rurale.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
78	89	Podere Folcro	Poggio Querceto

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada comunale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene parzialmente la tipologia rurale, completamente intonacato, ristrutturato, su due piani fuori terra, con tetto a capanna, gronda in latero-cemento e scala esterna e loggetta al piano primo Presenza di ampliamenti non integrati con l'architettura rurale. Presenza di capannone agricolo con struttura metallica e tamponamento in blocchi di cls.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
<i>79</i>	<i>88</i>	<i>Podere Cafaggio</i>	<i>Badia</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene la tipologia rurale, completamente in pietra locale, su due piani fuori terra, con tetto a capanna, in abbandono. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
80	87	Podere Cisternina	Padule

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che ha perduto l'originaria tipologia rurale, completamente trasformato, con tetto a capanna e gronda in latero-cemento, su due piani fuori terra, ristrutturato.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
81	86	Podere Novo	Acqua Ferrata

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene parzialmente la tipologia rurale, in pietra locale, ristrutturato, su due piani fuori terra, con tetto a capanna, gronda in latero-cemento e scala esterna e balcone al piano primo</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
82	500	Podere Sant'Agnese	Acqua Ferrata

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Aggregazione di edifici</i>
<i>descrizione</i>	<i>Complesso di edifici che mantengono la tipologia rurale, in pietra locale, ristrutturati, su due piani fuori terra, con tetto a capanna, gronda in latero-cemento e scala esterna e loggia al piano primo. destinati in parte ad agriturismo. Presenza di annessi agricoli in congrui e tettoie con struttura in c.a.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
83	429	Abbazia di S.Pietro in Palazzolo	Poggio Badia

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio specialistico</i>
<i>descrizione</i>	<i>Ruderi dell'antica Abbazia e della cinta muraria.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
84		Podere Monteverdello	Badia

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene la tipologia rurale con tetto a capanna e gronda in laterizio, completamente intonacato, su due piani fuori terra, in abbandono. In adiacenza aggregazioni prive di particolari di interesse architettonico o tipologico.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio soggetto a ristrutturazione ed ampliamento inserito tra gli interventi previsti dal R.U.: al quadro 17.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
85	428	Podere Caletta	Badia

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene la tipologia rurale degli edifici dell'Ente Maremma, completamente intonacato, su due piani fuori terra, con tetto a capanna, in abbandono. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
86	84	Ca' al Colle	Poggio d'oro

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene parzialmente la tipologia rurale, in pietra locale, ristrutturato, su due piani fuori terra, con tetto a capanna e scala esterna</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
87	461	<i>Podere Dispensa</i>	<i>Piano la Pompa</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada provinciale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene la tipologia rurale, in pietra locale, ristrutturato, su due piani fuori terra, con tetto a capanna.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
88	463	Podere S. Mario	Pian delle Volte

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene la tipologia rurale, in pietra locale, ristrutturati, su due piani fuori terra, con tetto a capanna, gronda in latero-cemento e scala esterna e loggia al piano primo. destinato ad uso agricolo. Presenza di annessi agricoli in congrui e tettoie con struttura in c.a.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio soggetto a ristrutturazione ed ampliamento inserito tra gli interventi previsti dal R.U.: al quadro 3.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
89	462	Podere Piano delle Volte	Pian delle Volte

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene parzialmente la tipologia rurale, intonacato, ristrutturato, su due piani fuori terra, con tetto a capanna, gronda in latero-cemento e scala esterna e tettoia al piano primo. Presenza di annessi agricoli in congrui e tettoie con struttura in c.a.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al Capo 5 - Sistema Territoriale Agricolo Ambientale delle NTA del RU</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
90	458	Casanova	Caselli

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene la tipologia rurale, completamente in pietra locale, su due piani fuori terra, con tetto a capanna, diruto in abbandono. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
91	457	<i>Fattoria Caselli</i>	<i>Caselli</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene la tipologia rurale, completamente intonacato, su due piani fuori terra di cui uno seminterrato, con tetto a capanna e con destinazione ricettiva. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
92	457	Castello di Caselli	Caselli

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio singolo</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio che mantiene la tipologia rurale, completamente intonacato, su due piani fuori terra e su tre piani fuori terra il cosiddetto "Castelletto", con tetto a capanna e con destinazione ricettiva. Presenza di ampliamenti storicizzati integrati con l'architettura rurale.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro.</i>



<i>N. scheda Provincia</i>	<i>N. scheda Comune</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Località</i>
93	456	<i>Pieve di S. Quirico e Giovanni</i>	<i>Caselli</i>

<i>viabilità di accesso</i>	<i>Strada vicinale</i>
<i>tipologia</i>	<i>Edificio specialistico</i>
<i>descrizione</i>	<i>Edificio religioso che sorge su di un impianto più antico, in pietra locale con tetto a capanna.</i>
<i>Categoria di intervento</i>	<i>Edificio di valore testimoniale soggetto a restauro.</i>



Quadri delle UTOE

Per ogni UTOE sono stabilite le superfici, riferite alle varie destinazioni, da impegnare nel presente RU.

In riferimento alla potenzialità residenziale si precisa che a fronte di 100 abitanti teorici insediabili nell'arco temporale di validità del primo RU, in conformità a quanto previsto dal PS (v. art.52 NTA/PS) sarà possibile realizzare mq. 5.300 di SLP, pari al 40% del dimensionamento globale del PS e corrispondente a 53 mq./ab..

In merito ai parametri dimensionali, viene data una flessibilità in aumento fino ad un massimo del 10%.

Nella quota di 53 mq/ab. sono comprese anche le attività urbane di supporto alla residenza (esercizi commerciali di vicinato, attività direzionali, attività private di servizio) in quota variabile secondo le esigenze di ogni singolo intervento ed in considerazione della presenza di tali attività nella zona.

RAPPORTO MASSIMO ABITANTE (MQ di SLP) E ATTIVITA' URBANE	MQ 40 + MQ 13	MQ 53
RAPPORTO MINIMO ABITANTE (MQ di SLP) E ATTIVITA' URBANE	MQ 50 + MQ 3	MQ 53

La quota destinata di volta in volta alle attività urbane sarà impiegata nell'intervento edilizio, altrimenti tornerà nella disponibilità generale del dimensionamento riferito alle attività urbane afferente quell'Utoe.

Della disponibilità di tale percentuale si da conto di volta in volta per ogni singolo intervento.

La quota di attività urbane a disposizione per ogni singola Utoe potrà essere gestita anche per cambi di destinazione d'uso verso le attività urbane nell'ambito del P.E.E.

La potenzialità turistico ricettiva è stata calcolata considerando compresa in tale superficie spazi complementari all'offerta turistica e sportiva.

La quota destinata alle attività complementari all'offerta turistica, non utilizzata nell'intervento edilizio, tornerà nella disponibilità generale del dimensionamento riferito a quel tipo di attività afferente quell'Utoe.

Gli schemi tipologici proposti nelle schede non sono da ritenersi vincolanti.

Legenda:

SR: saturazione residenziale.

PAR: piano attuativo a carattere residenziale.

AU: attività urbane.

TR: nuove previsioni a carattere turistico ricettivo.

PAA: piano attuativo a carattere artigianale.

S: servizi

V privato: verde privato.

SE: serre.

IE: impianto eolico

IF: impianto fotovoltaico