

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

PROVINCIA DI GROSSETO



REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE.

art. 222 comma della L.R.T. 65/2014

SINDACO:
Giancarlo FARNETANI

CONSIGLIERE COMUNALE CON DELEGA ALL'URBANISTICA:
Dott. Avv. Fabio TAVARELLI

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

RESPONSABILE DEL PROGETTO

Dott. Ing. Donatella ORLANDI

COORDINATORI DEL PROGETTO

Dott. Arch. Riccardo CHERUBINI

Dott. Arch. Monica MACCHERINI

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE:

Dott. Giorgia GIANNINI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aggornate alla Del. C.C. n. 105 del 11/11/2019

INDICE

TITOLO I

CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

- Art. 1 Ambito di applicazione del regolamento urbanistico
- Art. 2 Elaborati del regolamento urbanistico
- Art. 3 Classificazione delle zone territoriali omogenee

TITOLO II

NORME GENERALI PER L'INTERO TERRITORIO COMUNALE

- Art. 4 Interventi soggetti a valutazione ambientale strategica
- Art. 5 Disciplina generale degli insediamenti
- Art. 5 bis Disciplina per gli interventi in aree classificate a pericolosità idraulica elevata e molto elevata.

TITOLO III

DESTINAZIONI D'USO

- Art. 6 Destinazioni d'uso degli immobili e standards per parcheggi
- Art. 7 Variazione della destinazione d'uso e del carico urbanistico

TITOLO IV

DEFINIZIONI DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE DEGLI IMMOBILI

- Art. 8 Manutenzione qualitativa
- Art. 9 Ristrutturazione Edilizia
- Art. 10 Trasformazioni urbanistiche ed edilizie
- Art. 11 Nuova costruzione

TITOLO V

DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

- Art. 12 Interventi di riqualificazione insediativa
- Art. 13 Zone di riqualificazione produttiva
- Art. 14 Zone F e G per servizi pubblici e privati
- Art. 15 Zone H pertinenziali
- Art. 16 Zona I di tutela dell'ambiente
- Art. 17 Salvaguardia del verde e delle alberature

TITOLO VI

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

- Art. 18 Ambito della città della trasformazione

Art. 19 Programmazione negoziata

Art. 20 Piani Attuativi

TITOLO VII

DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO

Parte I

Risorse naturali e paesaggistiche

Art. 21 Zone umide

Art. 22 Risorse vegetazionali

Art. 23 Costa e litorale

Art. 24 Emergenze floristiche

Art. 25 Altre risorse paesaggistiche

Parte II

Emergenze storiche-architettoniche e/o documentarie

Art. 26 Edifici di valore storico, architettonico e/o documentario

Parte III

Disciplina degli insediamenti nel territorio aperto

Art. 27 Pineta antropizzata

Art. 28 Campeggi

Art. 29 Campi da golf

Art. 30 Servizi ed attrezzature di interesse pubblico

Art. 31 Cave dismesse

Art. 32 Attività produttive esistenti

Art. 33 Recupero del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

Art. 34 Recupero del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

Art. 35 Corridoio turistico del progetto Terre di Castiglione

Art. 36 Viabilità rurale e sentieristica

Parte IV

Disciplina delle attività integrative

Art. 37 Attività integrative agricole

Art. 38 Canili

Art. 39 Capanne di caccia

Parte V

- Art. 40 Disciplina delle attività esercitate nelle aree agricole
- Art. 41 Disciplina per la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo
- Art. 42 Definizione degli annessi agricoli
- Art. 43 Condizioni per la costruzione di nuovi annessi agricoli nel rispetto delle superfici minime aziendali
- Art. 44 Condizioni per la costruzione di nuovi annessi agricoli senza Rispetto delle superfici minime aziendali
- Art. 45 Condizioni per la costruzione di nuovi annessi agricoli per agricoltura amatoriale o per piccole conduzioni agricole
- Art. 46 Condizioni per l'installazione di manufatti precari
- Art. 47 Condizioni per l'installazione di serre a tunnels e serre fisse
- Art. 48 Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale
- Art. 49 Programma di riqualificazione e manutenzione

TITOLO VIII INFRASTRUTTURE E VINCOLI

- Art. 50 Infrastrutture
- Art. 51 Bonus volumetrici ai fini della qualità eco sistemica degli edifici
- Art. 52 Disciplina per l'installazione di impianti termici e fotovoltaici per l'autoconsumo
- Art. 53 Disciplina per la costruzione di impianti termici e fotovoltaici eccedenti l'autoconsumo
- Art. 54 Vincoli

TITOLO IX PROGRAMMA PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

- Art. 55 Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga
- Art. 56 Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico
- Art. 57 Disciplina degli strumenti di integrazione per disabili

TITOLO X SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI

- Art. 58
Sottosistemi insediativi

TITOLO XI

DISCIPLINA RELATIVA ALLE CONDIZIONI DI FRAGILITA' AMBIENTALE

- Art. 59 Disciplina relativa alle condizioni di tutela ambientale
- Art. 60 Classi di pericolosità e di fattibilità per gli aspetti geomorfologici
- Art. 61 Classi di pericolosità e di fattibilità per gli aspetti idraulici
- Art. 62 Classi di pericolosità e di fattibilità per gli aspetti sismici
- Art. 63 Tutela delle acque
- Art. 64 Salvaguardia degli acquiferi
- Art. 65 Utilizzo delle acque sotterranee
- Art. 66 Apertura di nuovi pozzi
- Art. 67 Aree interessate dal cuneo salino
- Art. 68 Distanze minime dai corsi idrici
- Art. 69 Tutela del suolo e sottosuolo
- Art. 70 Gestione dei rifiuti
- Art. 71 Aree soggette a tutela secondo quanto previsto dal piano di assetto idrogeologico del Bacino Regionale Ombrone e Toscana Coste

TITOLO XII

SALVAGUARDIE

- Art. 72 Facoltà di deroghe
- Art. 73 Norme transitorie
- Art. 74 Salvaguardie

ALLEGATO A

INTERVENTI DELLA PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

ALLEGATO A bis

INTERVENTI DELLA PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

ALLEGATO B

LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEL PIANO DI UTILIZZO DELLE AREE DEMANIALI

ALLEGATO C

NORME PER LA GESTIONE DEGLI ORMEGGI SUL FIUME BRUNA E CANALE ALLACCIANTE NELL'AREA DI COMPETENZA DEL DEMANIO IDRICO PROVINCIALE.

TITOLO I CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 1

Ambito di applicazione del regolamento urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico (RU) disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale in coerenza al Piano Strutturale (PS) e alla legge regionale sul governo del territorio (l.r. 1/05). Le presenti norme sono state adeguate, quanto meno per quanto concerne la individuazione e definizione degli interventi edilizi, alla l.r.t. 65/2014, entrata in vigore successivamente alla approvazione del presente strumento.
- Il R.U. disciplina:
 - a) gli insediamenti esistenti;
 - b) le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi;
 - c) il territorio aperto (rurale e complementare).
2. Per la disciplina relativa agli insediamenti esistenti il R.U. si avvale del quadro delle conoscenze dell'ambito comunale eseguito ai fini della formazione del PS e, all'interno delle Utoe, dell'analisi del sistema insediativo realizzato attraverso il completo accertamento dello stato di fatto eseguito a sostegno dell'elaborazione progettuale tesa a garantire azioni di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico.
3. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi comprende gli ambiti urbani per i quali sono previsti un sistema complesso di interventi destinati ad innovare l'assetto fisico e funzionale. Tale disciplina si attua di norma attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata e con previsione di puntuali misure compensative, fatta salva la possibilità di effettuare interventi diretti laddove sussistano le condizioni di cui al D.M. 1444/1968.
4. Le previsioni del R.U. sono redatte in coerenza con la legislazione statale e regionale in materia, con il piano territoriale di coordinamento della Provincia di Grosseto (PTC), il piano strutturale comunale (PS), la disciplina geologico e idraulica del PAI.
5. Dovranno inoltre essere rispettate le norme prestazionali e progettuali indicate nel Regolamento Edilizio Comunale (REC), al piano di classificazione acustica nonché le ulteriori normative in materia di edilizia e di igiene.
6. Al presente regolamento sono allegate le carte della pericolosità idraulica e geomorfologica, coerenti con il PAI vigente e con gli studi geologici ed idraulici di approfondimento redatti e validati dal competente Ufficio Regionale alla data di approvazione delle presenti norme. La realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico e geomorfologico ovvero la validazione di approfondimenti delle indagini geomorfologiche ed idrauliche effettuata dal competente Ufficio, costituiscono varianti alle classi di pericolosità.

7. Per quanto attiene la perimetrazione delle aree soggette alle disposizioni di cui al vincolo idrogeologico si precisa quanto segue:
- a. Le aree soggette alla disciplina di cui al R.D. 3267/1923 sono quelle riportate nella cartografia approvata dalla Provincia di Grosseto;
 - b. Le aree boscate di cui alla l.r.t. 39/2000 e s.m.i. sono quelle individuate come "aree boscate come definite dalla l.r. 39/00" nella tavola ST07 "Statuto del Territorio – Invarianti Strutturali" del piano strutturale comunale vigente.

Art. 2 Elaborati del regolamento urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione generale;
- Tavole del Quadro Conoscitivo
 - Tav. 1a/1b/ – Punta Ala - Carta dell'uso del suolo e delle funzioni urbane;
 - Tav. 1c/1d – Rocchette – Carta dell'uso del suolo e delle funzioni urbane
 - Tav. 1f/1e/1f/1g – Castiglione – Carta dell'uso del suolo e delle funzioni urbane;
 - Tav. 1/h – centro storico di Castiglione, nuclei di Tirli, Buriano e Vetulonia – Carta dell'uso del suolo e delle funzioni urbane;
 - Tav. 2a/2b/2c – Punta Ala – Valori storico, architettonici, documentari;
 - Tav. 2d/2e/ – Castiglione – Valori storico, architettonici, documentari;
 - Tav. 2f – centro storico di Castiglione, nuclei di Tirli, Buriano e Vetulonia – Valori storico, architettonici, documentari;
 - Tav. 3a/3b – Punta Ala – Cronotipologia dei fabbricati;
 - Tav. 3c/3d – Castiglione – Cronotipologia dei fabbricati;
 - Tav. 3e – centro storico di Castiglione, nuclei di Tirli, Buriano e Vetulonia – Cronotipologia dei fabbricati;
 - Tav. 4a - Punta Ala – Tipologia urbana;
 - Tav. 4b – Castiglione della Pescaia – Tipologia urbana;
 - Tav. 5a - Punta Ala – Caratteri tipo morfologici degli ambiti urbani;
 - Tav. 5b – Castiglione della Pescaia – Caratteri tipo morfologici degli ambiti urbani;
 - Tav. 6a - Punta Ala – Sintesi della carta dell'uso del suolo;
 - Tav 6b – Castiglione della Pescaia – Sintesi della carta dell'uso del suolo
- Tavole del Quadro progettuale
 - Tavola 1 - Castiglione della Pescaia - scala 1:4.000;
 - Tavola 1a - Castiglione Centro – scala 1:2.000;
 - Tavola 1b - Castiglione Ovest – scala 1:2.000;
 - Tavola 1c - Castiglione Nord– scala 1:2.000;
 - Tavola 2 - Punta Ala - scala 1:4.000;
 - Tavola 2a - Punta Ala Ovest – scala 1:2.000
 - Tavola 2b - Punta Ala Est – scala 1:2.000
 - Tavola 3 - Nuclei collinari (Tirli, Buriano, Vetulonia) - scala 1:2.000;
 - Tavola 4 - Territorio Aperto - scala 1:25.000;
 - Tavola 4a/b/c/d - Territorio aperto – scala 1:10.000;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Quadro geologico
 - Relazione geologica e di fattibilità;
 - Tavola 1a, 1b, 1c, 1d – Carta della pericolosità idraulica – scala 1:10.000;
 - Tavola 2a, 2b, 2c, 2d - Carta della pericolosità geomorfologica – scala 1:10.000;

- Tavola 3a - Carta della pericolosità idraulica delle aree urbanizzate – scala 1:2.000;
- Tavola 3b – Carta della pericolosità geomorfologia delle aree urbanizzate – scala 1:2.000;
- Rapporto Ambientale
 - Parte/1 – Obiettivi e coerenze;
 - Parte/2 – Risultati delle valutazioni territoriali, ambientali, sociali ed economiche e sulla salute umana;
 - Parte/3 – Relazione di incidenza;
 - Parte/4 – Valutazione degli effetti;
 - Parte/5 – Rapporto di monitoraggio;
 - Relazione di sintesi non tecnica.

Art. 3 Classificazione delle zone territoriali omogenee

1. Ai fini della classificazione in zone territoriali omogenee ai sensi del secondo comma del DM 1444/68 sono considerate:
 - zona A - Comprende i nuclei storici di cui al successivo Art. 12, comma 3 lettere a), b), c), d);
 - zona B - Comprende le aree urbane di cui al successivo Art. 12, comma 5 lettere a), b), c), d), e), f) , g) e quelle della programmazione negoziata di cui al successivo Art. 19;
 - zona C - Comprende le Zone di Trasformazione di cui al successivo Art. 18 e 20;
 - zona D - Comprende gli Ambiti di riqualificazione produttiva di cui al successivo Art. 13;
 - zone E - Comprende il territorio aperto di cui al successivo Titolo VII e le zone I del successivo Art. 16;
 - zona F - Comprende le aree per attrezzature ed impianti di interesse generale e quelle per servizi pubblici di cui al successivo Art. 14.

TITOLO II
NORME GENERALI PER L'INTERO TERRITORIO COMUNALE

Art. 4

Interventi soggetti a valutazione ambientale strategica

1. Fermo restando l'obbligo di VAS per i piani e programmi di cui all'art. 5 comma 2 della l.r.t. 10/2010 e s.m.i., sono soggetti a verifica di assoggettabilità a VAS i piani attuativi previsti dal vigente R.U. nonché i piani/programmi di cui all'Art. 5, comma 2, della l.r. 12/02/2010 n. 10 e s.m. che, seppure regolati dal R.U., possano avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, ovvero comportino un aumento del consumo di suolo.
2. Per evitare duplicazioni della valutazione i piani e programmi e i progetti di cui al precedente comma, recepiscono gli esiti della valutazione integrata del R.U. e dei piani sovraordinati. Se pertinenti sono inoltre utilizzati gli approfondimenti e le analisi già effettuati e le informazioni raccolte nell'ambito degli altri livelli di pianificazione o altrimenti acquisite.

Art. 5 Disciplina generale degli insediamenti

1. Sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni urbanistiche del R.U. all'interno delle zone di Trasformazione, nelle zone per servizi e in quelle zone per la viabilità di progetto, sono ammessi interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, fatta salva eventuale specifica indicazione contenuta all'interno della normativa che disciplina le relative sottozone.
2. Ogni intervento urbanistico ed edilizio si attua avendo come riferimento l'unità minima di intervento (Umi) che corrisponde alla superficie fondiaria (Sf) all'interno della quale ogni trasformazione edilizia, a partire dagli interventi di ristrutturazione edilizia R2 di cui al successivo Art. 9 delle presenti norme, deve essere definita con progetto unitario:
 - a) nell'ambito dei nuclei storici (fatta salva specifica indicazione grafica nella corrispondente tavola del RU) di cui al successivo Art. 12, comma 3, la Umi coincide con la unità tipologica (Utp);
 - b) negli ambiti urbani della città recente di cui al successivo Art. 12, comma 5, nelle zone di riqualificazione produttiva (Art. 13, con esclusione delle aree soggette a piano attuativo) la Umi coincide con la proprietà del lotto comprendente l'edificio (Utp) e la sua area pertinenziale alla data di adozione del piano strutturale (21/05/07), eventualmente costituita anche da più particelle catastali adiacenti e contigue appartenenti alla stessa proprietà che sia delimitata da elementi fisici ben definiti (quali recinzioni, canali e strade di confine, ecc.);
 - c) le Umi relative agli interventi di sostituzione vincolata RU3 (Art. 10), nuova costruzione (Art. 11), programmazione negoziata (Art. 19) sono individuate con apposito perimetro/simbolo nella corrispondente tavola del RU;
 - d) nel territorio rurale negli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, la Umi è rappresentata dall'area catastale e/o proprietà, comprensiva di tutti gli edifici racchiusi al suo interno per i quali ogni progetto di recupero deve essere definito attraverso un progetto unitario;
 - e) ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria all'interno delle unità minime di intervento valgono i valori delle superfici reali; in caso di contrasto con le evidenze catastali e altre risultanti da atti edilizi in possesso del Comune, il proponente dovrà effettuare, mediante tecnico abilitato, il rilievo strumentale delle aree e depositarlo unitamente al progetto.
3. In caso di crollo parziale o totale avvenuto dopo l'adozione del piano strutturale di un fabbricato regolarmente autorizzato, esso potrà essere ricostruito a parità di Sul, numero dei piani e tipologia edilizia preesistente,

mantenendo la destinazione d'uso originaria o quella ammessa dal RU per la relativa zona/ambito di appartenenza.

4. L'utilizzazione totale dell'indice territoriale o fondiario in epoca successiva all'approvazione del RU su una determinata superficie, esclude ogni successivo rilascio di altri permessi ad edificare sulle superfici stesse tesi ad utilizzare nuovamente detto indice, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
5. E' vietata l'utilizzazione a scopo edificatorio dei terreni che sono stati oggetto di frazionamento catastale avvenuto successivamente alla data di adozione del PS (21/05/2007).
6. Gli atti di sottomissione, asservimento e/o le convenzioni stipulati antecedentemente alla data di adozione del RU conservano la loro efficacia. Nella zona agricola mantengono la loro validità gli atti di sottomissione e/o asservimento connessi a costruzioni realizzate con gli strumenti urbanistici precedenti.
7. Le serre agricole possono essere recuperate solo per attività agricole e/o connesse all'agricoltura. La loro superficie/volume non concorre al calcolo degli indici di edificabilità.

Art. 5bis

Disciplina per gli interventi in aree classificate a pericolosità idraulica elevata e molto elevata.

1. La realizzazione degli interventi edificatori previsti in aree classificate dalle tavole allegate al presente RU a pericolosità idraulica elevata (soggette cioè ad esondazioni per eventi con tempi di ritorno di 200 anni) e molto elevata (soggette cioè ad esondazioni per eventi con tempi di ritorno di 30 anni) è subordinata, a norma delle disposizioni regionali vigenti, alla preventiva realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica delle aree oggetto di previsione.

Tali interventi sono individuati negli studi idraulici allegati al presente RU. Detti interventi potranno essere realizzati anche da più soggetti, proprietari di aree soggette a possibilità di trasformazione ed intressate dal rischio idraulico, previa sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune, che preveda tempi e modi di realizzazione delle opere, garantita da adeguate garanzie fidejussorie a copertura dell'intero ammontare delle opere.

Gli interventi individuati negli studi allegati potranno subire variazioni rispetto alle attuali previsioni, a condizione che i progetti definitivi degli stessi, proposti dai privati proprietari, siano comunque preventivamente approvati dal competente Ufficio Regionale ed ottengano tutte le necessarie autorizzazioni e nulla osta, in quanto per essi è obbligatorio il risultato atteso (eliminazione del rischio idraulico nelle aree di trasformazione).

TITOLO III DESTINAZIONI D'USO

Art. 6

Destinazioni d'uso degli immobili e standards per parcheggi

1. Il presente articolo costituisce la disciplina del piano delle funzioni ai sensi di quanto previsto dagli art. 98 e 99 della l.r.t. 65/2014 e s.m.i.. Le destinazioni d'uso degli immobili sono state raggruppate in sette categorie alle quali sono state associate diverse funzioni per ognuna delle quali sono previste una dotazione minima di standards di parcheggio e di posti auto, fatte salve le verifiche di cui alla L. 122/89 ed alla DCR 21/07/99 e s.m.. Ai fini del calcolo del volume per la verifica della L. 122/89 per i fabbricati industriali e/o artigianali di cui alla lettera b) si utilizza l'altezza virtuale di 3,50 ml per la Sul totale. Nel caso la tabella preveda di soddisfare più di una tipologia di standard per parcheggio, essi devono essere sommati:

a) Residenziale

SOTTOCA TEGORE	CATEGORIA D'USO	FUNZIONI	MQ PARCHEGGIO OGNI 100 MQ DI SUL / N° POSTI AUTO
a/1	RESIDENZIALE	- unità immobiliari destinate ad abitazioni di ogni tipo; - dimore permanenti o temporanee di famiglie o persone, aventi caratteristiche tali da essere adibite a tale scopo; - attività professionali esercitate da persone residenti nell'abitazione purché non nocive e moleste;	- non inferiore a 2 p.a. per alloggio;
a/2	STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE CON CARATTERISTICHE DI CIVILE ABITAZIONE [RESIDENZIALE ART. 59 COMMA 1 LETT. A) L.R. 1/05]	- Comprende le strutture ricettive di cui agli Art.li 55, 56, 57 e 58 così come definite al Titolo II, Capo I, sezione III, del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo n. 42/2000 e s.m.i.; DPGR n. 18R/2001 e n. 45R/2007;	- non inferiore a 2 p.a. per alloggio;
a/3	RESIDENZE D'EPOCA [RESIDENZIALE ART. 59 COMMA 1 LETT. A) L.R. 1/05]	- Comprende le strutture ricettive così come definite all'Art. 58 del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo n. 42/2000 e s.m.; DPGR n. 18R/2001 e n. 45R/2007; con esclusione di quelle di cui all'art. 58 comma 4 l.r.t. 42/2000 (Gli alberghi e le residenze turistico - alberghiere di cui agli	- non inferiore a 2 p.a. per attività;

		articoli 26 e 27, nonché gli alloggi agrituristici di cui alla legge regionale 23 giugno 2003, n. 30 (Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana),(30) che rispondono ai requisiti di cui al comma 1 relativamente al pregio storico-architettonico)	
--	--	---	--

b) Industriale - Artigianale

b/1	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	- tutti i tipi di attività industriale e artigianale non nociva e molesta. Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, i magazzini, le mostre, gli spazi di servizio, di supporto e tecnici; - i magazzini e locali per deposito compresi i relativi spazi tecnici e di servizio;	- 30 mq/100 di Sul oltre a 2 p.a. per attività;
b/2	COMMERCIALE ALL'INGROSSO	- le attività di vendita all'ingrosso; - sono compresi nell'uso eventuali spazi di lavorazione, gli uffici, i magazzini, gli spazi di vendita ed esposizione, gli spazi di servizio, di supporto e tecnici;	- 30 mq/100 di Sul;

c) Commerciale

c/1	ESERCIZI DI VICINATO ALIMENTARI E NON ALIMENTARI	- gli spazi di vendita, esposizione e di servizio di attività commerciali al dettaglio con Superficie di vendita fino a mq. 300; - nell'uso sono compresi gli spazi di servizio; - sono escluse le attività di cui alla successiva destinazione e/4;	- come da Art. 27 del DPGR n. 15/R del 1/4/09 e s.m., con annullamento delle superfici di relazione nei casi di cui all'Art. 28 del citato Reg. 15/R;
c/2	MEDIA STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE	- gli spazi di vendita, esposizione e di servizio di attività commerciali per la vendita di prodotti alimentari, con Superficie di vendita come disciplinata dalla l.r.t. 28/2005 e s.m.i. (compresa tra mq. 300 e mq. 1500) - sono escluse le attività di cui alla successiva destinazione e/4;	- Come da Art. 27 e 29 del DPGR n. 15/R del 1/4/09 e s.m.;
c/3	MEDIA STRUTTURA DI VENDITA NON ALIMENTARE	- gli spazi di vendita, esposizione e di servizio di attività commerciali diverse dal c/2 con Superficie di vendita come disciplinata dalla l.r.t. 28/2005 e s.m.i. (compresa tra mq. 300 e mq. 1500);	- Come da Art. 27 e 29 del DPGR n. 15/R del 1/4/09 e s.m.;
c/4	ESERCIZI SPECIALIZZATI NELLA VENDITA ESCLUSIVA DI MERCI INGOMBRANTI E ATTIVITÀ DI ESPOSIZIONE E	- le attività di esposizione e vendita svolte prevalentemente in aree a cielo aperto di prodotti quali: quelli per l'edilizia; di arredo per la casa e	- Come da Art. 24 del DPGR n. 15/R del 1/4/09 e s.m.;

	VENDITA A CIELO APERTO	il giardino; di floricoltura e vivaismo; vendita di autoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi; materiali termoidraulici; attrezzature e macchine per l'agricoltura e il giardinaggio;	
--	------------------------	---	--

d) Turistico ricettiva

d/1	ALBERGHI , RESIDENZE TURISTICHE ALBERGHIERE E RESIDENCE [TURISTICO-RICETTIVE ART. 59 COMMA 1 LETT. D) L.R. 1/05]	Alberghi e RTA come definiti agli Art.li 26, 27 e 28 Titolo II, Capo I, Sezione II del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo n. 42/2000 e s.m.; DPGR n. 18R/2001 e n. 45R/2007 nonché le strutture ricettive così come definite all'Art. 62 del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo n. 42/2000	- 50 mq/100 di Sul e un p.a. ogni camera;
d/2	STRUTTURE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA - CAMPEGGI E VILLAGGI TURISTICI	- Comprende i Campeggi e Villaggi Turistici di cui agli Art.li 29 e 30, così come definite al Titolo II, Capo I, sezione II, del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo n. 42/2000 e s.m.; DPGR n. 18R/2001 e n. 45R/2007;	- 60 mq/100 di Sul e un p.a. ogni posto letto;
d/3	AREE DI SOSTA	- Comprende le aree di sosta di cui all'Art. 31 del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo n. 42/2000 e s.m.; DPGR n. 18R/2001 e n. 45R/2007;	
d/4	STRUTTURE RICETTIVE PER L'OSPITALITA' COLLETTIVA	- Comprende le Case per Ferie e Rifugi escursionistici, gli Ostelli per la gioventù di cui agli Art.li 47 e 48 del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo n. 42/2000 e s.m.; DPGR n. 18R/2001 e n. 45R/2007;	- 50 mq/100 di Sul e un p.a. ogni camera;

e) Direzionale e terziario

e/1	ATTIVITÀ DIREZIONALI, DI RICERCA E DEL TERZIARIO AVANZATO	- le attività amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative. Le attività di informatica, le attività servizio per l'industria, la ricerca e il terziario, uffici e studi professionali;	- 60 mq/100 di Sul e un p.a. per attività;
e/2	LABORATORI PER ARTI E MESTIERI E LE ATTIVITÀ DI SERVIZIO ALLA PERSONA	- gli spazi per attività artigianali di servizio e laboratori artigiani non molesti o nocivi; - rientrano in questa categoria anche le piccole palestre private per la cura della persona (danza, sollevamento pesi, aerobica ecc.) aventi una sul max di 80;	- 30 mq/100 di Sul e, comunque, almeno due p.a. per attività;
e/3	SERVIZI PER LA NAUTICA ED	- le attrezzature di servizio alla	-

	IL TRASPORTO IN GENERALE	nautica e al trasporto in generale, ivi comprese le attività di servizio con i relativi spazi tecnici;	
e/4	STAZIONI DI SERVIZIO E DISTRIBUTORI DI CARBURANTI	- le attrezzature di distribuzione del carburante; assistenza automobilistica; lavaggio auto. Sono comprese le attività commerciali e di servizio per la sola utenza automobilistica con i relativi spazi tecnici. Sono escluse le attività di esposizione e vendita di mezzi di trasporto;	-

f) Servizi pubblici e privati

f/1	ATTREZZATURE SOCIALI E SANITARIE PUBBLICHE	- edifici ospedalieri, ambulatori, day hospital, centri sanitari per riabilitazione e specializzati, case parcheggio, alloggi per l'emergenza abitativa con eventuali spazi tecnici e di supporto (mense, bar e alloggi per il personale);	- 60 mq/100 di Sul;
f/2	UFFICI PUBBLICI	- gli uffici, gli ambulatori, le sedi di quartiere, sedi per il volontariato, attività culturali, sociali, ricreative e simili, eventualmente associati anche ad altri usi;	- 60 mq/100 di Sul;
f/3	ATTREZZATURE CULTURALI PUBBLICHE	- le biblioteche, le pinacoteche, i musei e gallerie, i teatri;	- 60 mq/100 di Sul;
f/4	EDIFICI PER IL CULTO	- chiese e attrezzature religiose in genere con relative attività integrative;	- 60 mq/100 di Sul;
f/5	IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO	- attrezzature sportive coperte, scoperte fisse e smontabili come: palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte ed ogni tipo di impianto sportivo e/o per il divertimento;	- 2 p.a. ogni 100 mq. di Sul per gli impianti coperti più 1 p.a. ogni tre persone di capacità dell'impianto;
f/6	PUBBLICI ESERCIZI	- i ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, gelaterie, bar, pub, circoli privati che effettuano somministrazione di alimenti e bevande, comprensive degli spazi destinati al pubblico, delle attività accessorie e degli spazi di servizio e tecnici;	- 4 p.a. ogni 100 mq. di Sul;
f/7	ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE	- attrezzature sportive coperte e scoperte, fisse e smontabili (palestre, palazzetti dello sport, piscine, impianti sportivi in genere e/o per il divertimento);	- due p.a. ogni 100 mq. di Sul per gli impianti coperti più 1 p.a. ogni tre persone di capacità dell'impianto;
f/8	ATTREZZATURE SOCIALI E SANITARIE PRIVATE E ALTRE ATTIVITA' PRIVATE DI	- edifici ospedalieri, ambulatori, day hospital, centri sanitari per riabilitazione e specializzati; edifici	- 60 mq/100 di Sul;

	INTERESSE PUBBLICO	destinati a collegi, colonie, case di riposo, istituti religiosi, scuole private, conventi, seminari, case protette e residenze per anziani, con i relativi spazi tecnici e di supporto (mense, bar e, in rapporto agli insediamenti, di alloggi per il personale);	
f/9	ATTREZZATURE SCOLASTICHE PUBBLICHE	a) le scuole pubbliche per l'istruzione (asilo nido, scuole materne ed il ciclo della scuola dell'obbligo) comprese di ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate a verde, al gioco ed allo sport; b) le scuole pubbliche per l'istruzione superiore (licei, istituti tecnici, ecc.) comprese di ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate a verde, al gioco ed allo sport;	- 60 mq/100 di Sul;
f/10	ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO PRIVATE	- teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, locali da ballo, discoteche, sale per convegni, con i relativi spazi di servizio, di supporto e tecnici;	un p.a. ogni 3 posti di capacità della struttura;
f/11	ATTIVITÀ CULTURALI E ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZIO PRIVATE	- sedi per il volontariato; sedi di partito e sindacali; sedi per attività e associazioni culturali, ricreative e simili; eventualmente associati anche ad altri usi, con i relativi spazi di servizio, di supporto e tecnici; - aree per il rimessaggio piccoli natanti a terra, dotate dei servizi necessari alla corretta gestione del parco barche;	un p.a. ogni 3 posti di capacità della struttura;

g) Agricola

g/1	ATTIVITÀ AGRICOLE IN GENERE O CONNESSE CON L'AGRICOLTURA E QUELLE INTEGRATIVE REALIZZATE DA IAP	- edifici destinati all'alloggio per conduzione del fondo agricolo, annessi agricoli per ricovero animali o attrezzi; - rientrano in questa categoria i manufatti per attività connesse e quelle integrative; - rientrano in questa categoria anche gli edifici da destinare ad agriturismo e le relative pertinenze;	- non inferiore ad un posto auto per unità immobiliare; - in aggiunta a quanto sopra per l'agriturismo un p.a. ogni posto letto.
g/2	ATTIVITÀ AGRICOLE INTEGRATIVE REALIZZATE DA IMPRENDITORE AGRICOLO IAP CON SUPERFICI	- rientrano in questa categoria i manufatti destinati ad attività integrative per attività culturali e ricreative, turismo e ristorazione, la	

	AZIENDALI INFERIORI DA QUELLE STABILITE DAL PTC E NON IAP	didattica, la formazione e ricerca;	
g/3	ATTIVITÀ COMPLEMENTARI DI ALLEVAMENTO E MANTENIMENTO DI ANIMALI	- rientrano in questa categoria attività di maneggio, i canili, gli allevamenti di animali non connessi all'attività agricola. Le attività veterinarie e ad esse collegate o di supporto comprese le riabilitazioni degli animali, i pensionati e le cliniche per animali domestici.	

2. Le aree di parcheggio pertinenziale, salvo le limitazioni previste per le singole sottocategorie di intervento, potranno essere ricavate al piano terra delle costruzioni o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento; laddove non sia possibile, esclusivamente all'interno del centro abitato, le aree di parcheggio potranno essere reperite in locali interrati all'interno del perimetro del fabbricato. La superficie di un posto macchina, al netto degli spazi di manovra, non può essere inferiore a mq. 12,50 (minimo 5,40x2,30). Il conteggio non esime comunque dalla verifica stabilita dalla L. 122/89 e dalle specifiche norme. In questi casi lo spazio di manovra non può essere superiore al 50% della superficie complessiva destinata a parcheggio. Nel caso il numero degli stalli sia una frazione di numero intero maggiore o uguale a 0,45 si approssima per eccesso alla cifra superiore.
3. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non sussiste l'obbligo per il reperimento di nuove aree per parcheggio quando non vengono aumentate le unità immobiliari e nel rispetto del successivo quinto comma. Non sono consentiti interventi di recupero con aumento delle unità abitative in difetto del reperimento delle nuove aree di parcheggio.
4. Le aree private non di pertinenza dell'unità minima di intervento destinate e/o da destinare alla sosta, potranno essere computate per il calcolo della dotazione di spazi a parcheggio all'aperto, purché poste nel raggio di ml. 300 ed accessibili dalla pubblica viabilità. Tale uso dovrà essere dimostrato mediante apposito atto di vincolo, debitamente trascritto a cura e spese del richiedente, dal quale risulti che tali aree non potranno essere oggetto di atti di disposizione o di costituzione di diritti reali separatamente dalla struttura principale, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.
5. I mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse sottocategorie, se ammessi nel relativo ambito di appartenenza, sono consentiti solo con il reperimento della dotazione minima differenziale di aree a parcheggio secondo le indicazioni di quanto previsto al precedente primo comma.
6. Ai fini del pagamento dei contributi concessori dovuti per legge, è considerato mutamento della destinazione d'uso il passaggio da una sottocategoria all'altra ad esclusione dei passaggi all'interno delle seguenti sottocategorie:
 - a/1, a/2;

- c/2, c/3;
- d/1, d/4.

7. Per le nuove costruzioni ove sono previste diverse destinazioni d'uso, la dotazione minima di parcheggi dovrà essere prevista proporzionalmente alle varie destinazioni.
8. Ai fini della individuazione della destinazione d'uso dei locali si considera quella risultante dall'ultimo titolo edilizio ovvero quella risultante da atti pubblici formati in data anteriore alla entrata in vigore della disciplina di cui all'Art. 58 della l.r. 1/05 e s.m. ovvero, in mancanza, della posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore della disciplina stessa.

Art. 7

Variazione della destinazione d'uso e del carico urbanistico

1. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi, effettuati con o senza la realizzazione di opere edilizie, dall'una all'altra delle categorie elencate al precedente articolo 6 ed individuate con le lettere da "a" a "g".)
2. Fermo restando quanto previsto al precedente comma 1, si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo da interessare oltre il 35% della superficie utile o comunque oltre 30 mq, anche con più interventi successivi.
3. L'uso in atto può essere modificato solo se la modifica è conforme alla destinazione d'uso stabilita dal Regolamento Urbanistico, con l'eccezione delle destinazioni f/1, f/2, f/3, f/9 che possono essere collocate in ogni parte del territorio comunale.
4. In tutti i casi in cui il mutamento di destinazione della categoria d'uso o di funzione e/o di carico urbanistico a seguito di un frazionamento immobiliare comporti una dotazione di standards per parcheggio maggiore di quella minima prevista dal RU dovrà essere garantito il reperimento degli standards di parcheggio aggiuntivi.
5. La destinazione d'uso attuale ai fini della presente normativa è quella risultante da atti pubblici, da atti in possesso della pubblica amministrazione antecedenti l'adozione del RU, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla data di adozione del piano strutturale.
6. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nel caso sia previsto il cambio della categoria d'uso a fini residenziali e/o un frazionamento immobiliare, gli alloggi residenziali dovranno avere una Sul minima di mq 65, con l'eccezione degli edifici non storici ubicati all'interno degli ambiti urbani lettera a) e b) di cui al quinto comma del successivo art. 12 che dovranno avere una Sul minima di mq. 90.
Negli interventi di edilizia pubblica la dimensione degli alloggi è quella stabilita per legge.
7. Le variazioni in aumento ed in diminuzione delle SUL a seguito di cambio di destinazione d'uso, dovranno essere computate nel dimensionamento massimo di previsione del presente RU come da tabelle riportate in calce allo stesso. In particolare le pratiche edilizie comportanti aumento di SUL per cambio di destinazione d'uso da una categoria all'altra dovranno contenere, tra gli allegati obbligatori, una tabella con indicazione delle SUL in aumento e di quelle in diminuzione, per le diverse categorie. Il limite massimo delle variazioni in aumento consentite è riportato nella tabella 1 "DIMENSIONAMENTO" riportata in allegato alle presenti norme e sarà soggetto a monitoraggio con cadenza semestrale.

8. Non costituisce mutamento della destinazione d'uso l'installazione di arredi incompatibili, a condizione che tali installazioni non comportino modifica agli impianti.

TITOLO IV

DEFINIZIONI DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE DEGLI IMMOBILI

Art. 8 Manutenzione qualitativa

1. La manutenzione qualitativa comprende le seguenti categorie di intervento:

a) manutenzione ordinaria

- ai sensi dell'art. 136 comma 1, lettera a) della l.r.t. 65/14, comprende interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Per gli edifici produttivi costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici. Questi interventi si configurano quale attività edilizia libera e sono eseguiti senza titolo abilitativo, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente;

b) manutenzione straordinaria

- ai sensi dagli artt. 135 comma 2 lettera b) e 136 comma 2, lettera a) della l.r.t. 65/14 e s.m.i., riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, sempre che non alterino la volumetria, la sagoma e i prospetti degli edifici. Detti interventi non possono comportare mutamenti della destinazione d'uso. Possono comportare anche il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari,¹ con esecuzione di opere, qualora espressamente previsto dalle norme di zona e dal presente RU, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Questi interventi sono soggetti a SCIA, ai sensi del citato art. 135 l.r.t. 35/2014. Nel caso in cui questi interventi non riguardino le parti strutturali degli edifici, sono soggetti a comunicazione di inizio lavori ai sensi di quanto previsto dall'art. 136 comma 2 lettera a) della più volte citata l.r.t. 65/2014.

- per gli edifici produttivi costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile;

- rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento che comportano la realizzazione di impianti tecnologici necessari alla destinazione d'uso dell'immobile, con particolare riferimento al risparmio energetico nonché quelli che concorrono al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche se

¹ Variante di manutenzione – Osservazione n. 10

comportano aumento dei volumi esistenti oppure deroga agli indici di fabbricabilità, eseguiti nel rispetto delle norme di cui all'art. 135 comma 2 lettera a) e a36 comma 1 lettera b) della l.r.t. 65/2014;

c) restauro e risanamento conservativo

- ai sensi degli articoli 135 comma 2 lettera c) e 136 comma 2 lettera a bis) riguarda gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono altresì gli interventi sistematici volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale di edifici ancorché di recente origine, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio; Nell'intervento di restauro e risanamento conservativo sono individuate tre sottoclassi ad ognuna delle quali sono associate differenti modalità operative:

1. Restauro

- ai sensi del quarto comma dell'Art. 29 del Dlgs n°42/04 e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali, comprende il complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. L'intervento di restauro include anche il miglioramento strutturale ai fini dell'adeguamento alla vigente legislazione delle zone a rischio sismico. Non è consentito l'aumento del numero di unità immobiliari se non per un ritorno ad una documentata situazione precedente;

2. Risanamento conservativo di "tipo A" comprende:

- il restauro e il ripristino dei fronti. Su quelli posti verso le strade pubbliche e private di uso pubblico o gli spazi pubblici esistenti e di progetto non sono consentite variazioni, mentre sugli altri sono ammesse parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto, avendo cura di salvaguardare gli elementi architettonici e decorativi presenti;

- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza. Negli altri casi è ammessa anche la loro riorganizzazione funzionale con possibilità di spostamento delle pareti non portanti;

- il consolidamento e il miglioramento strutturale senza modificare la posizione, materiali, le caratteristiche e la quota dei seguenti elementi strutturali: murature portanti verticali sia interne che esterne; volte; scale; aggetti di gronda; cornicioni di copertura; tetto;

- l'eliminazione delle superfetazioni, ad esclusione degli ampliamenti organici eseguiti sull'edificio originario sui quali sono sempre ammessi interventi di adeguamento alle caratteristiche architettoniche e decorative del fabbricato originario. A tale scopo, al fine di realizzare la copertura omogenea del tetto nel rispetto delle sue caratteristiche originarie, sono consentiti interventi di rialzamento purché non vi sia un aumento della Sul e della Superficie coperta esistente;

- Risanamento conservativo di "tipo B" comprende:

- il restauro e il ripristino dei fronti. Su quelli posti verso le strade pubbliche e private di uso pubblico o gli spazi pubblici esistenti e di progetto non sono consentite variazioni, mentre sugli altri sono ammesse parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto, avendo cura di salvaguardare gli elementi architettonici e decorativi presenti;

- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza. Negli altri casi è ammessa anche la loro riorganizzazione funzionale con possibilità di spostamento delle pareti non portanti e la modifica del numero degli alloggi con una dimensione minima come previsto al precedente Art. 7;

- il consolidamento e il miglioramento strutturale senza modificare la posizione, materiali, le caratteristiche e la quota dei seguenti elementi strutturali: murature portanti verticali sia interne che esterne; volte; scale; aggetti di gronda; cornicioni di copertura; tetto;

- la demolizione e ricostruzione dei solai con limitati spostamenti per l'eventuale adeguamento delle altezze interne ai minimi fissati dal Regolamento di Igiene e/o edilizio senza modificare le quote della linea di gronda. Nel caso di ricostruzione del solaio deve essere rispettato nei vani finestrati esistenti uno spazio libero al di sopra degli architravi delle porte e finestre di almeno cm 30 formando un solaio con un unico orizzontamento che comprenda tutto il vano interessato. Tale intervento, in quanto è finalizzato all'eventuale adeguamento delle altezze interne ai minimi fissati dal Regolamento di igiene e/o edilizio, non deve comportare l'aumento del numero dei piani, l'aumento della SUL e la creazione di sottotetto abitabile;

- l'eliminazione delle superfetazioni, ad esclusione degli ampliamenti organici eseguiti sull'edificio originario sui quali sono ammessi interventi di adeguamento alle caratteristiche architettoniche e decorative del fabbricato originario. A tale scopo, al fine di realizzare la copertura omogenea del tetto nel rispetto delle sue caratteristiche originarie, sono consentiti interventi di rialzamento purché non vi sia un aumento della Sul e della Superficie coperta esistente.

2. Qualora l'intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo A o B interessi edifici con gravi problemi di stabilità dell'immobile e per la sicurezza del cantiere tali da rendere necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, potrà essere inoltrata apposita istanza corredata da relazione statica giurata nei modi di legge, redatta da tecnico competente. In

tal caso potrà essere autorizzata la demolizione di dette parti dell'edificio e la loro ricostruzione, prescrivendo, se necessario, speciali cautele o modalità esecutive. In questo caso l'intervento può essere realizzato in deroga agli Art. 7, 8, 9, del D.M. n° 1444 del 02/04/1968, mantenendo le preesistenti distanze dai confini pubblici e privati.

Art. 9 Ristrutturazione Edilizia

1. La ristrutturazione edilizia nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., comprende gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Fermo restando il rispetto dei limiti minimi per le SUL delle unità immobiliari residenziali stabiliti dal presente RU con riferimento alle diverse aree del territorio comunale ed il divieto di frazionamento imposto dalle norme di dettaglio per le singole tipologie di intervento, negli immobili con destinazione residenziale i frazionamenti sono ammessi solo a condizione che l'intervento di ristrutturazione con frazionamento comporti l'aumento di una sola unità abitativa rispetto allo stato autorizzato esistente.

2. La ristrutturazione edilizia si divide nelle seguenti sottoclassi ad ognuna delle quali sono associate differenti modalità operative:

- R1 – ristrutturazione senza aumento di SUL – e/o recupero del sottotetto

- Appartengono a questa sottoclasse gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135 comma 2 lett.d) della l.r.t. 65/2014 e s.m.i., eseguiti senza aumento di SUL. Tali interventi non dovranno apportare modifica al numero dei piani (ad eccezione degli interventi di cui al successivo alinea), né al numero delle unità abitative, né alle quote di imposta dei solai (compreso quello di copertura con l'eccezione delle modifiche rese necessarie dall'adeguamento alle norme per la sicurezza delle costruzioni nei confronti delle azioni sismiche). Non potranno altresì modificare l'ingombro in pianta del fabbricato. La modifica della sagoma è ammessa esclusivamente al fine di riqualificare l'aspetto complessivo dell'edificio (per eliminazione di superfetazioni /aggiunta addizioni funzionali).

- Appartengono inoltre a questa sottoclasse gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, di cui all'art 79, comma 2 lett. d) punto 2) della l.r.t. 1/2005, disciplinati dalla l.r.t. 5/2010.

Questi interventi potranno essere realizzati a condizione che il sottotetto che si va a recuperare sia collegato funzionalmente all'alloggio del quale va a costituire ampliamento. La SUL da recuperare nel sottotetto non potrà superare quella dell'alloggio esistente posta al piano sottostante.

Qualora il rapporto illuminante sia minore di 1/8 della superficie del pavimento e comunque non al di sotto di 1/16, la ventilazione naturale deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata a funzionamento costante. Al fine di reperire la superficie minima aeroilluminante è consentito, all'interno della superficie di copertura del tetto,

l'apertura di finestre (ad esclusione degli edifici A1, A2, A3) e l'installazione di lucernai;

- R2 - trasformazione

- Appartengono a questa sottoclasse gli interventi di ristrutturazione che prevedono la riorganizzazione distributiva e funzionale interna senza aumento della SUL, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, con variazione delle quote di imposta dei solai, delle caratteristiche distributive, dimensionali e del numero degli alloggi di dimensione minima come previsto al precedente Art. 7 con conseguente modifica del disegno delle facciate, senza modificare la quota di gronda e la sagoma del fabbricato salvo quanto specificato ai successivi alinea;

- la realizzazione di un cordolo strutturale di H. max di cm. 30 in aggiunta all'altezza esistente. Per gli edifici residenziali legittimati a seguito di sanatoria edilizia (ex. L. 47/85, L. 724/94, L. 326/03, l.r. 53/04) è ammesso il rialzamento della gronda fino al raggiungimento della H. minima richiesta dal regolamento di igiene e/o edilizio. Tale intervento è comunque ammesso nel rispetto dell'altezza massima dell'edificio di ml. 6,50;

- nel caso vengano realizzate nuove unità immobiliari e/o effettuato un mutamento della destinazione d'uso devono essere reperite le relative superfici di parcheggio ai sensi del precedente Art. 7;

- realizzazione di terrazze, terrazze coperte, portici e cantine;

- nel caso di linea di gronda con altezze diverse, al fine di rendere possibile la copertura omogenea del tetto e per realizzare un edificio architettonicamente omogeneo, è consentito modificare la linea di gronda della parte di fabbricato con altezza più bassa attraverso la sopraelevazione del muro perimetrale esterno fino all'altezza della quota di gronda della parte di fabbricato più alta, anche con eventuale aumento della SUL purché non si vada ad aumentare il numero degli alloggi esistenti. Le coperture dovranno essere realizzate in continuità con quelle del corpo principale, a falde inclinate o a capanna senza sfalsamenti o discontinuità che non siano opportunamente giustificati;

- modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi nel limite del 20% del volume esistente come definito (Vm) dal REC;

- l'intervento di trasformazione R2 è cumulabile con quello di ristrutturazione R1 quando ammesso dalle presenti norme;

- R3 - demolizione e fedele ricostruzione

- demolizione e ricostruzione fedele dell'edificio così come previsto all'Art. 134 primo comma lett. h) punto 1), della l.r.t. 65/14 e s.m.i..

Art. 10 Trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Il R.U., con riferimento all'art. 134 della l.r.t. 65/2014 e s.m.i., individua tre sottocategorie di intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia, ad ognuna delle quali sono associate le seguenti modalità operative:

- RU1 - sostituzione

- comprende: gli interventi riconducibili all'art. 134 comma 1 lett. h) punto 2) della l.r.t. 65/2014 e s.m.i. e che prevedano la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia R3 del precedente Art. 9, anche con diversa collocazione nella Umi, senza incremento di SUL rispetto al preesistente;

- fatto salvo quanto previsto alla successiva alinea per la tipologia villino/villa, l'intervento di sostituzione avviene nel rispetto della Sul, numero dei piani (ad esclusione degli edifici ad un piano che potranno essere ricostruiti a due piani) e della tipologia edilizia esistente. L'altezza massima non deve superare quella esistente salvo i casi in cui si renda necessario adeguare l'altezza dei piani a quella minima richiesta dal regolamento di igiene e/o edilizio e quella dello spessore dei solai ai fini del risparmio energetico e dell'isolamento acustico; deve essere rispettata una distanza dai confini di proprietà e/o di zona $\geq$ a ml. 5,00; una distanza tra fabbricati $\geq$ a ml. 10,00 se una delle due pareti è finestrata e $\geq$ a ml. 6,0 se entrambi le pareti non sono finestrate; una distanza dalla strada comunale, vicinale o ad esse assimilate = ml. 5,00; una distanza minima dalle strade provinciali, all'interno del centro abitato ed in assenza di allineamenti preesistenti, di ml. 7,50.

- per la tipologia a villino/villa devono essere rispettati gli indici urbanistici ed edilizi come previsto al successivo Art. 11. Nel caso l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) esistente (eventualmente comprensivo della Sul derivante dal successivo intervento RU2) risulti superiore a quello previsto all'Art. 11, l'intervento di sostituzione può avvenire nel rispetto della preesistente SUL;

- nel caso di totale demolizione e ricostruzione il Comune può richiedere al soggetto attuatore la stipula di una convenzione per la cessione gratuita di aree di proprietà allo scopo di realizzare l'allargamento della viabilità comunale. L'intervento dell'opera pubblica può essere realizzato direttamente anche dal soggetto attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per legge;

- fermo restando il rispetto dei limiti minimi per le SUL delle unità immobiliari residenziali stabiliti dal presente RU con riferimento alle diverse aree del territorio comunale ed il divieto di frazionamento imposto dalle norme di dettaglio per le singole tipologie di intervento, negli immobili con destinazione residenziale i frazionamenti sono ammessi solo a condizione che l'intervento di trasformazione con frazionamento comporti l'aumento di una sola unità abitativa rispetto allo stato autorizzato esistente.

- RU2 - ampliamento

- comprende gli interventi riconducibili 134 comma 1 lett. g) ed l) della l.r.t. 65/2014 e s.m.i.e che prevedano la parziale demolizione e ricostruzione e l'ampliamento edilizio per favorire il soddisfacimento dei bisogni abitativi delle famiglie e per favorire la riqualificazione degli ambiti urbani di più recente edificazione;

- l'intervento di ampliamento è consentito nei seguenti limiti:

a) sugli edifici a tipologia villino/villa, intesi come edificio mono/bifamiliare con giardino di pertinenza su almeno tre lati, compresi all'interno degli ambiti b), c), d) (con l'esclusione dell'ambito urbano recente di Castiglione della Pescaia ubicato ad est del fiume Bruna), e), f) di cui al successivo Art. 12 comma 5, nella misura massima del 20% della SUL esistente (e, comunque non più di mq. 70 di SUL); l'intervento potrà essere effettuato nel rispetto dell'altezza massima, stabilita per i diversi ambiti, al successivo articolo 12 comma 6;

b) sugli edifici esistenti plurifamiliari attraverso la chiusura/tamponamento di logge e portici esistenti;

c) sugli edifici aventi destinazione d'uso diversa dal residenziale, in base alle norme di cui ai successivi articoli e che disciplinano puntualmente gli stessi.

- non sono consentiti aumenti del numero di unità immobiliari preesistenti per gli interventi di questa categoria eseguiti su immobili con destinazione residenziale;

- l'ampliamento dovrà essere eseguito attraverso la predisposizione di un progetto unitario che interessi l'intero edificio/unità tipologica nella logica di accrescimento della specifica tipologia, in modo che il nuovo organismo risulti architettonicamente omogeneo; di norma si dovrà mantenere il rapporto dimensionale e l'allineamento alle aperture esistenti nel corpo principale; le coperture dovranno essere realizzate in continuità con quelle del corpo principale, senza sfalsamenti o discontinuità che non siano opportunamente giustificati;

Il dimensionamento massimo stimato per gli ampliamenti realizzabili con gli interventi di tipo RU2 è contenuto nella tabella 1 "DIMENSIONAMENTO" riportata in allegato alle presenti norme. Una volta esaurito il dimensionamento sopra citato, non sarà più consentito eseguire interventi di tipo RU2 con ampliamento della SUL esistente.

- RU3 - sostituzione vincolata

- comprende gli interventi riconducibili 134 comma 1 lett. g) ed l) della l.r.t. 65/2014 e s.m.i.e che prevedano la totale demolizione dei manufatti esistenti presenti nel lotto (Umi) e la loro ricostruzione con la possibilità di un aumento di SUL massimo del 10%, ai fini di consentire la realizzazione di

un'opera pubblica. Il Comune può richiedere al soggetto attuatore la stipula di una convenzione per la cessione gratuita di aree di proprietà allo scopo di realizzare un progetto di pubblico interesse.

L'intervento dell'opera pubblica può essere realizzato direttamente anche dal soggetto attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per legge.

Fermo restando il rispetto dei limiti minimi per le SUL delle unità immobiliari residenziali stabiliti dal presente RU con riferimento alle diverse aree del territorio comunale ed il divieto di frazionamento imposto dalle norme di dettaglio per le singole tipologie di intervento, negli immobili con destinazione residenziale i frazionamenti sono ammessi solo a condizione che l'intervento di trasformazione con frazionamento comporti l'aumento di una sola unità abitativa rispetto allo stato autorizzato esistente

Il dimensionamento massimo stimato per gli ampliamenti realizzabili con gli interventi di tipo RU3 è contenuto nella tabella 1 "DIMENSIONAMENTO" riportata in allegato alle presenti norme. Una volta esaurito il dimensionamento sopra citato, non sarà più consentito eseguire interventi di tipo RU3 con ampliamento della SUL esistente.

Art. 11 Nuova costruzione

1. Per nuova costruzione si intende l'intervento di nuova edificazione di manufatti edilizi diversi da quelli pertinenziali definiti al successivo Art. 15 e previsti dall'art. 134 comma 1 lett. a) della l.r.t. 65/2014 e s.m.i..
2. La nuova costruzione è prioritariamente un intervento finalizzato a soddisfare il fabbisogno abitativo di coloro che non sono proprietari di abitazione primaria ed è soggetto ai vincoli che la legge, le norme di zona e quelli convenzionalmente assunti all'atto del rilascio del titolo, pongono all'acquisto e al trasferimento della proprietà, oltre che ai requisiti soggettivi e oggettivi.
3. Le nuove costruzioni ad uso residenziale, laddove non incluse in programmi per l'edilizia residenziale pubblica (anche convenzionata), saranno soggette, oltre che al pagamento dei contributi di cui agli artt.- 119 e seguenti della l.r.t. 1/2005 ed alla realizzazione delle opere ed al compimento delle attività previste puntualmente a titolo perequativo, anche a concorrere alla realizzazione di opere di urbanizzazione per soddisfare le esigenze di standards urbanistici comunali, per un valore di euro 100,00 per ogni mq di SUL realizzata, eventualmente monetizzabile. Detto valore è soggetto a rivalutazione monetaria secondo la variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, rilevata nei due anni precedenti, a partire dall'1/01/2016. Sono esclusi dal contributo di cui al presente comma gli interventi che già prevedono una perequazione puntuale, e più precisamente:
 - (a) intervento area ex florovivaistica Punta Ala (art. 12, comma 5, punto 2)
 - (b) intervento programmazione negoziata n. 3 Paduline 1 (allegato A)
 - (c) intervento programmazione negoziata n. 5 Chiesa (allegato A)
 - (d) intervento programmazione negoziata n. 6 Oliveto (allegato A)
 - (e) intervento programmazione negoziata n. 7 Molinaccio (allegato A)
 - (f) intervento programmazione negoziata n. 8 Tennis (allegato A)
 - (g) intervento programmazione negoziata C2 Circonvallazione (allegato A-bis)
 - (h) intervento programmazione negoziata C4 Via San Benedetto Po (allegato A-bis)
 - (i) intervento programmazione negoziata C5 Poggetto (allegato A-bis)
4. La nuova costruzione è individuata con apposito simbolo grafico nelle tavole del regolamento urbanistico e comprende la UMI in cui è prevista la costruzione di un unico fabbricato con tipologia villino/villa, inteso come edificio mono/bifamiliare con giardino di pertinenza su almeno tre lati, secondo i seguenti parametri urbanistici ed edilizi e distanze:

Lotto mq. 500-900			Lotto mq. 901-1500			Lotto mq. 1501-2500		Lotto > di mq. 2500	
Rc	Uf	Sul	Rc	Uf	Sul	Rc	Sul	Rc	Sul

max%	max	max	max%	max	max	max%	max	max%	max
25	0,25	180	18	0,23	240	12	280	12	340
Ip = > 50%			Ip = > 60%			Ip = > 70%		Ip = > 80%	

- Np max = 2; H max < = 6,50 ml.;
- dimensione minima dell'alloggio mq. 100 di Sul;
- è ammesso l'abbinamento di due unità tipologiche con muro in comune;
- distanza dai confini di proprietà e/o di zona > = a ml. 5,00; distanza tra fabbricati > = a ml. 10,00 se una delle due pareti è finestrata e > = ml. 6,0 se entrambi le pareti non sono finestate; distanza dalla strada comunale, vicinale o ad esse assimilate = ml. 5,00;
- la sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi dell'Art. 17.

5. Gli interventi di nuova costruzione che prevedono la costruzione di più di due alloggi e/o con tipologia architettonica diversa dalla villa mono-bifamiliare in aree inedificate saranno realizzabili previa approvazione di specifico piano attuativo nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi (per quanto attiene le distanze, n° piani, altezze e sistemazioni ambientali vale quanto previsto al precedente comma 4):

N. RU	Riferimento Catastale	Superficie territoriale (mq. stimati)	Tipologia Architettonica	Sul max Edificabile	Sul minima alloggio	Lotto Minimo	Nota
1	Area Peep di Punta Ala		Linea / schiera	1.200	-	-	(1)
2	Area ex florovivaistica Punta Ala		Villa/villino	500	-	-	(2)
4	Ambito periferico collinare di Vetulonia. B5.4		villa/villino	120	65	unico	(4)

(1).

(1). Nell'area esistente del Peep di Punta Ala è prevista la costruzione, in prossimità degli estremi dell'edificio esistente, di due edifici plurifamiliare per la costruzione di max n° 12 alloggi di edilizia pubblica o convenzionata con caratteristiche architettoniche e tipologia edilizia analoga a quella degli edifici esistenti del Peep.

(2) L'intervento, da realizzare mediante piano attuativo, è normato all'art. 13 zona D6 delle presenti norme

(4) Nell'ambito periferico collinare di Vetulonia identificato con la sigla alfanumerica B5.4, si prevede la possibilità di realizzare, mediante intervento diretto, un edificio residenziale in posizione compatibile con le visuali panoramiche stabilite dal P.S. e nel rispetto di quanto disciplinato al successivo art. 12 comma 5 lett. g.2). .

6. Nel caso la Umi comprenda più proprietari essi partecipano alla edificabilità complessiva dell'area pro quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà fondiarie. Lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato alle eventuali

cessioni di area per uso pubblico e/o al pagamento degli oneri aggiuntivi, ove previsto. Nel caso in cui per realizzare l'intervento non venga raggiunto un accordo tra le proprietà, i proprietari aventi le caratteristiche di cui al primo comma dell'Art. 108 della l.r.t. 65/2014 e s.m.i., hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al Comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione.

TITOLO V DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Art. 12

Interventi di riqualificazione insediativa

1. In relazione ai caratteri tipo-morfologici degli insediamenti storici e delle parti edificate costituite prevalentemente da edilizia moderna, il RU individua i tessuti storici e gli ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale per i quali sono stati previsti differenti interventi urbanistici, edilizi e di destinazione d'uso volti alla conservazione delle parti che ancora costituiscono documento della storia urbana del Comune e, nelle zone urbane recenti, da sottoporre a riqualificazione insediativa.
2. All'interno dei nuclei storici ogni singolo edificio è stato classificato in funzione del valore storico, architettonico e/o documentario prevalente, stabilendo per ognuno di essi differenti modalità operative volte alla conservazione e/o al ripristino degli elementi architettonici e decorativi originari eventualmente modificati. La classificazione degli edifici e le modalità operative previste sono:
 - a) SOTTOCATEGORIA A1: - comprende gli edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario vincolati ai sensi del DLgs 42/04 Art. 142 lettera m). Sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8, fino al Restauro);
 - ristrutturazione edilizia R1 (Art. 9);
 - b) SOTTOCATEGORIA A2: - comprende gli edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario. Sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8, fino al Risanamento conservativo di tipo A);
 - ristrutturazione edilizia R1 (Art. 9);
 - c) SOTTOCATEGORIA A3: - comprende gli edifici e/o complessi di impianto storico di interesse storico e/o documentario. Sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8, fino al Risanamento conservativo di tipo B);
 - ristrutturazione edilizia R1 (Art. 9).

Ad esclusione della manutenzione straordinaria, ogni intervento è subordinato alla presentazione di un progetto di dettaglio dell'edificio e degli spazi aperti, di adeguata documentazione fotografica relativa a tutti i prospetti dell'edificio e degli ambienti interni principali (vano scala, parti

comuni dell'edificio), nonché dei particolari architettonici, decorativi e materiali costruttivi e, quando esistente, del giardino e del patrimonio arboreo.

3. Il Regolamento Urbanistico individua quattro tipologie di insediamenti storici all'interno dei quali sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

a) nucleo storico di Castiglione

- comprende la zona del nucleo storico di Castiglione capoluogo caratterizzato da un insediamento di impianto storico a sviluppo edilizio chiuso;
- sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a1, a2, a3, c1, d1², e2, f2, f3, f4, f11;- è altresì ammessa la destinazione d'uso f6, con l'esclusione dei fabbricati prospicienti via Montebello, via Celso Camaiori, via della Libertà, vicolo Storto e via dei Camion;
- è escluso il frazionamento delle residenze esistenti e il cambio della destinazione d'uso a scopo residenziale, con la sola eccezione degli edifici di proprietà comunale ai fini di una loro valorizzazione (cfr. Art. 13).;

b) tessuto storico di Castiglione

- comprende la parte del centro storico di Castiglione a sviluppo edilizio aperto sorto lungo la zona portuale;
- destinazione d'uso ammesse: a1, a2, a3, c1, d1, e1, e2, e3, f2, f3, f4, f10, f11;
- è escluso il frazionamento delle residenze esistenti e il cambio della destinazione d'uso a scopo residenziale;

c) nuclei storici collinari

- comprende i nuclei storici collinari a sviluppo edilizio chiuso di: Tirli, Buriano e Vetulonia;
- destinazione d'uso ammesse: a1, a2, a3, c1, e2, f2, f3, f4, f11. Per il patrimonio immobiliare che ha coinciso con una titolarità o funzione pubblica dovranno essere privilegiate funzioni di pubblico interesse collettive comprese quelle relative all'offerta culturale, tecnico-scientifica e formativa;

d) tessuto storico collinare di Vetulonia

- comprende il tessuto storico di Vetulonia a sviluppo edilizio aperto con prevalenza di edifici storici a palazzina o in linea;
- destinazione d'uso ammesse: a1, a2, a3, d4, f3;
- al fine di perseguire gli obiettivi specifici del PS per potenziare l'offerta di servizi e attività connesse, sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso: c1, , e1, e2, f2, f6, f11;
- è escluso il cambio della destinazione d'uso a scopo residenziale dei piani terra.

4. La città recente è stata suddivisa in ambiti urbani e, al loro interno, ogni edificio è stato classificato in relazione alla tipologia architettonica, al valore e all'inserimento nel contesto urbanistico e ambientale, stabilendo per ognuno

² Variante di manutenzione – Osservazione n. 11

di essi differenti modalità operative, operando in modo tale da riconnettere a sistema omogeneo l'insieme delle diversità edilizie. La classificazione degli edifici e le modalità operative previste sono:

- a) SOTTOCATEGORIA B1: - comprende gli edifici di valore architettonico e/o documentario. Sono ammessi:
 - manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8, fino al Risanamento conservativo di tipo A);
 - ristrutturazione edilizia R1 (Art. 9);
- b) SOTTOCATEGORIA B2: - comprende gli edifici all'interno dei tessuti storici o in ambiti urbani della città recente. Sono ammessi:
 - manutenzione qualitativa (Art. 8, fino al Risanamento conservativo di tipo B);
 - ristrutturazione edilizia R1, R3 (Art. 9);
 - la trasformazione urbanistica ed edilizia RU1, RU2 (Art. 10);
- c) SOTTOCATEGORIA B3: - comprende gli edifici che, seppure considerati urbanisticamente compiuti, necessitano di interventi di riqualificazione e/o ricomposizione architettonica. Sono ammessi:
 - manutenzione qualitativa (Art. 8);
 - ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 (Art. 9);
 - la sopraelevazione RU2 (Art. 10) sugli edifici indicati nella tavola del RU;
- d) SOTTOCATEGORIA B4: - comprende gli edifici incompatibili con il tessuto/ambito urbano di appartenenza. Sono ammessi:
 - manutenzione ordinaria (Art. 8);
 - trasformazione urbanistica ed edilizia RU3 (Art. 10) escludendo il cambio di destinazione d'uso in residenziale;
- e) SOTTOCATEGORIA B5: - comprende le UMI nelle quali sono ammessi gli interventi di nuova costruzione ai sensi dell'Art. 11.

5. Il Regolamento Urbanistico individua sette tipologie di ambiti urbani all'interno dei quali sono previste le seguenti destinazioni d'uso;

- a) ambito pianificato omogeneo di valore documentario e/o paesaggistico
 - comprende le lottizzazioni recenti realizzate sulla base di un disegno progettuale unitario d'ambito, costituite da tipologie edilizie pressoché omogenee alle quali è stato riconosciuto un valore di emergenza architettonica contemporanea o perché inserite all'interno di aree di valore paesaggistico e/o ambientale, che hanno raggiunto una forma insediativa compiuta;
 - destinazione d'uso ammesse: a1, a2, a3;
- b) ambito pianificato

- comprende le lottizzazioni recenti o i piani di comparto realizzati con criteri urbanistici e tipo morfologici ordinati che hanno raggiunto una forma insediativa compiuta. L'edilizia è pressoché omogenea e si caratterizza per la presenza di costanti tipo-morfologiche e funzionali;
- destinazione d'uso ammesse: a1, a2, a3;

c) ambito urbano ordinato

- comprende le parti della città diffusa novecentesca sviluppatasi longitudinalmente lungo l'asse viario parallelo alla costa, riconoscibile per una modalità insediativa caratterizzata da una crescita spontanea prevalentemente ordinata, interessante gli assi principali e secondari dell'armatura urbana più significativa, ma diversificata in termini morfo-tipologici e funzionali e con presenza di edifici storici diffusi;
- destinazioni d'uso ammesse: a1, a2, a3, c1, d1, f1, f2, f3, f4, f11;
- al fine di perseguire gli obiettivi specifici del PS, nei fabbricati che si affacciano sulla viabilità principale (asse viario che parte dal centro di Castiglione della Pescaia in direzione Follonica) e nel "centro storico urbano" sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso: e1, e2, f6, f10;

d) ambito urbano recente

- comprende le espansioni recenti avvenute in modo spontaneo con caratteri tipo-morfologici omogenei o disomogenei;
- destinazioni d'uso ammesse: a1, a2, a3, c1, d1, e1, e2, f2, f3, f4, f11;

e) ambito periferico e/o di margine

- comprende gli ambiti interessanti il territorio collinare caratterizzati da una edificazione episodica e casuale prive dei requisiti di urbanità;
- sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di manutenzione qualitativa (Art. 8), ristrutturazione edilizia (Art. 9) e di trasformazione urbanistica ed edilizia RU1 e RU2 (Art. 10);
- destinazione d'uso ammesse: a1;

f) ambito collinare a forte connotazione storico-ambientale

- comprende l'area del Parco Archeologico di Vetulonia all'interno del quale sono presenti costruzioni residenziali a bassa densità edilizia;
- sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di manutenzione qualitativa (Art. 8), ristrutturazione edilizia (Art. 9) e di trasformazione urbanistica ed edilizia RU1 e RU2 (Art. 10);
- gli interventi di cui al successivo Art. 14, c5, lettera d)
- destinazione d'uso ammesse, c/1, e/2, f/2, f6, f/11;

g) ambito periferico collinare

- comprende gli ambiti interessanti il territorio collinare dei nuclei interni caratterizzati da una edificazione episodica e casuale e prive dei requisiti di urbanità;
- sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di manutenzione qualitativa (Art. 8), ristrutturazione edilizia (Art. 9) e di trasformazione urbanistica ed edilizia RU1 e RU2 (Art. 10);
- nel rispetto delle dimensioni minime, delle tutele e salvaguardie stabilite dal PS, nonché nei limiti del dimensionamento ammissibile di cui alla

tabella 1 “Dimensionamento”, negli interventi di ristrutturazione edilizia e di trasformazione urbanistica ed edilizia RU1 e RU2 operati su edifici per i quali sia dimostrata la legittimità urbanistica ed edilizia alla data di adozione del presente regolamento (4 febbraio 2011) è ammesso il cambio di destinazione d'uso. Le destinazioni d'uso ritenute compatibili per questo ambito sono le seguenti: a1, a2, a3, d1, e2;
- gli interventi di trasformazione urbanistica RU2 (Art. 10) sono esclusi nelle aree perimetrate dalla tavola ST03 – Statuto del Territorio – Ambiti paesaggistici di tutela delle visuali panoramiche – come zone di visuale diretta dai centri.

g.1) nell'area ubicata nell'UTOE di Buriano e contraddistinta con la sigla alfanumerica D4.a è consentita la realizzazione di una struttura turistico ricettiva avente le seguenti caratteristiche:

Destinazione d'uso ammessa: d/1;

P.L.: 15;

SUL max: 500 mq;

hmax: 6,50 mt

distanza dai confini: 5,00 mt;

distanza dai fabbricati: 10,00 mt;

superficie coperta max: 20% del lotto;

Ambito preferenziale di realizzazione del fabbricato: particella contraddistinta al C.T. del Comune, Fg. 47 mappale n. 67.

I fabbricati presenti all'interno dell'area dovranno essere demoliti o recuperati all'interno della SUL massima realizzabile nel lotto e la loro destinazione d'uso dovrà essere d/1.

L'intervento è subordinato alla preliminare approvazione di specifico piano attuativo che dovrà prevedere le idonee sistemazioni ambientali della porzione posta in ambito I1.

g.2) nell'area ubicata nell'UTOE di Vetulonia e contraddistinta con la sigla alfanumerica B5.4, di superficie complessiva pari a circa 500,00 mq, è consentita la realizzazione di un intervento edificatorio residenziale avente le seguenti caratteristiche:

Modalità di attuazione: intervento diretto;

Destinazione d'uso ammessa: a/1, a/2;

n. alloggi max: 1;

SUL max: 120 mq;

hmax: 6,50 mt

distanza dalla viabilità pubblica: 3,00 mt;

distanza dai confini: 5,00 mt;

distanza dai fabbricati: 10,00 mt;

superficie coperta max: 20% del lotto;

I fabbricati presenti all'interno dell'area dovranno essere demoliti o recuperati all'interno della SUL massima realizzabile nel lotto e la loro destinazione

d'uso dovrà essere compatibile con quelle ammesse nell'area ed individuate sopra .

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate all'aperto. Non è consentita la realizzazione di box o garage, neppure interrati. Saranno ammesse esclusivamente strutture ombreggianti permeabili e aperte su quattro lati.

h) ambito Fronte Porto – Punta Ala

- comprende le aree ed i fabbricati realizzati nell'area prospiciente il porto di Punta Ala, funzionalmente collegati con le attività portuali;
- le norme e le prescrizioni inerenti le aree ubicate all'interno del perimetro sono meglio dettagliate nell'allegato D delle presenti norme al quale si rimanda.

5.bis) Ferma restando la disciplina delle trasformazioni fisiche degli immobili di cui agli articoli 8, 9 e 10, le destinazioni d'uso e le trasformazioni ammesse per i fabbricati classificati A e B dal presente regolamento, ubicati all'interno delle UTOE ma all'esterno degli ambiti urbani sopra definiti e descritti, sono le seguenti:

Destinazioni d'uso compatibili:

Per l'UTOE di Castiglione: a/1, a/2, a/3, e/1, e/2, e/3, f/7, f/8, g/1

Per l'UTOE di Punta Ala: a/1, a/2, a/3, c/1, e/1, e/2, d/1, f/6.

Trasformazioni ammissibili

Per i fabbricati di cui sopra, negli interventi previsti dagli articoli 9 e 10, il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti è ammesso solo verso le categorie diverse da quella residenziale (a/1, a/2 e a/3).

6. Indici di zona (altezza massima, distanze dai fabbricati, distanze dai confini).

Con riferimento agli interventi edilizi ammessi sui fabbricati esistenti (articoli 8, 9 e 10 del presente regolamento) all'interno degli insediamenti esistenti (Tavv. 1, 2 e 3 del presente regolamento), fatti salvi eventuali limiti imposti dalle norme di cui sopra, si prescrivono i seguenti parametri:

H.max: 4,00 metri per l'ambito pianificato ubicato a Castiglione, loc. Riva del Sole e compreso tra Via Kennedy e Via Bellini;

H max: 6,50 metri per il resto del territorio.

Distanza dai confini: 5,00 metri per i fabbricati; 1,50 metri per le pertinenze (terrazze, pergolati, autorimesse, ecc), volumi tecnici.

Distanze tra fabbricati:

- Nuclei storici di Castiglione e Collinari: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

- Per tutti gli altri fabbricati: 10 metri se una delle due pareti è finestrata, 6 metri se entrambe sono non finestate.

Sono fatti salvi i diversi parametri previsti nel presente regolamento puntualmente per i singoli interventi.

7. Pertinenze per le attività commerciali.

Il Regolamento Urbanistico ammette la costruzione di pertinenze esterne esclusivamente per le attività che prevedono la somministrazione di alimenti e bevande e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- tutte le pertinenze dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme contenute nel fascicolo "Pertinenze" allegato al regolamento edilizio comunale;
- le pertinenze su suolo pubblico sono ammesse esclusivamente nel rispetto del regolamento comunale per la concessione dei suoli pubblici ed all'interno degli insediamenti esistenti nel territorio comunale e più precisamente negli ambiti individuati nelle tavole 1, 2 e 3 del presente regolamento come:

- Nucleo storico di Castiglione;
- Tessuto storico di Castiglione;
- Nuclei storici collinari;
- Tessuto storico collinare di Vetulonia;
- Ambito pianificato omogeneo di valore documentario e/o paesaggistico;
- Ambito pianificato;
- Ambito urbano ordinato;
- Ambito urbano recente;
- Area portuale di Castiglione;
- Area portuale di Punta Ala;

- le pertinenze su area di proprietà privata sono ammesse su tutto il territorio comunale, nel rispetto delle norme di cui al sopra citato allegato "Pertinenze", a condizione che l'area sulla quale sono previste sia collegata direttamente con l'immobile adibito a somministrazione di alimenti e bevande.

La realizzazione delle pertinenze di cui al presente paragrafo è ammessa previo rilascio di permesso di costruire, subordinato alla preventiva acquisizione di tutti i pareri, autorizzazione e nulla osta previsti da norme e regolamenti (D.Lgs. 42/2004, R.D. 3267/1923, Codice della Navigazione, ecc.) e dall'acquisizione, nel caso di pertinenze su suolo pubblico, della concessione di suolo pubblico per il suo posizionamento. Il permesso avrà validità massima di cinque anni dal rilascio dell'atto unico da parte del SUAP, al termine dei quali la pertinenza dovrà essere rimossa.

Non sono considerate pertinenze, e pertanto possono essere ubicati su tutto il territorio comunale, gli elementi di arredo quali panchine, fioriere, pedane mobili, tavoli e sedie, tende a muro, ombrelloni semplicemente appoggiati al suolo, ecc.

Art. 13 Zone di riqualificazione produttiva

1. In rapporto alla morfologia, alle destinazioni d'uso ammesse e alle modalità di intervento previste, il Regolamento urbanistico individua gli ambiti di riqualificazione a prevalente destinazione produttiva.
2. Zona D1 - Zona mista artigianale e direzionale esistente e di completamento:

2.1 Zona artigianale- direzionale esistente.

- comprende le aree artigianali esistenti e quelle produttive in genere caratterizzate dalla commistione di funzioni produttive, commerciali all'ingrosso, direzionali e per servizi privati;
 - destinazioni d'uso ammesse: b/1, b/2, c/3, c/4, e/1, e/2, e/3, f/4, f/11;
 - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi:
 - la manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al precedente Art. 8;
 - la ristrutturazione edilizia R2 e R3 di cui al precedente Art. 9; non è ammessa la ristrutturazione edilizia R3 se relativa alla sola unità abitativa;
 - la sostituzione edilizia RU1 (Art. 10)
 - è altresì ammesso intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia di tipo RU2 (Art. 10) che preveda l'ampliamento una tantum, nei limiti del 10% della SUL produttiva esistente, per l'ammodernamento funzionale e/o adeguamento a norme e/o regolamenti (eventualmente da realizzare unitamente alla sostituzione edilizia RU1 di cui sopra). Il rilascio del titolo autorizzativo da parte del Comune è subordinato alla trascrizione presso i registri immobiliari della competente Conservatoria di un atto unitareale d'obbligo che preveda il divieto per trenta anni dalla sottoscrizione di frazionamento dell'immobile oggetto di ampliamento.
 - negli interventi di adeguamento funzionale e sostituzione urbanistica devono essere previste opportune opere di sistemazione ambientale. In particolare devono essere realizzate sistemazioni arboree lungo i confini di proprietà e lungo le strade pubbliche.
- E' vietata la alienazione separata degli alloggi di servizio dalla superficie produttiva nonchè il frazionamento delle aree produttive in unità inferiori ai mq. 200,00.

2.2 Zona artigianale industriale di ampliamento D1_F.

Nell'area individuata come D1_F nella Tavola 1 è consentito l'intervento di ampliamento di edificio industriale esistente, già oggetto di specifica variante ed approvato con delibera C.C. 27/2013.

L'ampliamento potrà essere realizzato con intervento diretto, mediante rilascio di permesso di costruire, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Ampliamento di edificio artigianale/industriale esistente all'interno del lotto perimetrato come D1_F nella tavola 1 di RU;
- Destinazioni d'uso ammesse: b/1, b/2, c/2, c/3, e/1, e/2;

- E' ammessa la realizzazione, nell'ambito della SUL complessiva consentita, al primo piano del fabbricato, di un alloggio per il custode di SUL massima 100,00 mq;
- SUL massima complessiva ammessa in ampliamento dell'esistente: 1.800 mq;
- Superficie coperta massima ammessa in ampliamento dell'edificio esistente: 1250,00 mq. Dovrà comunque essere rispettato il Rapporto di Copertura = superficie complessiva lotto/superficie complessiva coperta $\leq 40\%$;
- Distanza dai confini $> 5,00$ mt;
- Distanza dai fabbricati $> 10,00$ mt
- Hmax consentita: 12,00 mt misurata dal piano attuale di campagna;
- L'ampliamento potrà essere realizzato in aderenza al fabbricato esistente.
- Dovranno essere garantite le superfici minimi di parcheggio previste dalla normativa nazionale e regionale vigente per le destinazioni d'uso di nuova costruzione;
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla scheda geologica relativa all'intervento ed approvata unitamente alle presenti norme.

Il rilascio del permesso sarà subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 184 della l.r.t. 65/2014, determinato per la porzione di edificio in ampliamento come nuova costruzione.

3. Zona D2 - Zona commerciale

3.1 Zona commerciale esistente D2.

- comprende le aree commerciali esistenti di media struttura di vendita alimentare e non alimentare, esercizi di vicinato e pubblici esercizi;
- destinazioni d'uso ammesse: c/1, c/2, c/3, f/6, f/10;
- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi:
 - la manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al precedente Art. 8;
 - la ristrutturazione edilizia R2, R3 di cui al precedente Art. 9;
 - la trasformazione urbanistica ed edilizia RU1;

Sono altresì consentiti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di tipo RU2 con la possibilità di ampliamenti una tantum nelle zone di seguito descritte ed alle condizioni dettate:

a) Ampliamento una tantum del complesso commerciale in Punta Ala, zona di riqualificazione produttiva D2, identificato con il numero 1 (D2.1) nella tavola 2 fino ad un max di mq. 600 di SUL, di cui max 400,00 mq per superficie netta di vendita e comprensivo delle superfici a magazzino realizzate con manufatto temporaneo (permesso di costruire 4705/4/2006 del 19/01/2007, per una superficie complessiva di 114,00 mq). L'intervento dovrà essere realizzato unitariamente e preceduto dalla sottoscrizione con il Comune di una convenzione per la messa a disposizione di aree a parcheggio pubblico, da aggiungersi agli standards previsti dalla normativa vigente, di mq 5/mq di SUL in ampliamento

3.2 Zona commerciale di nuova previsione D2

a) Nell'area individuata come D2.2 nella tavola 1 è consentita la realizzazione, mediante intervento diretto, di un edificio con destinazione commerciale c/1 secondo i seguenti parametri:

- Destinazione: c/1 esercizi di vicinato.
- Superficie lotto: mq 885.
- Rapporto di copertura sul lotto: 30 %
- Numero piani fuori terra: 1.
- Altezza massima: 3,50 mt
- SUL max: 150 mq
- Distanza dalla strada: 5,00 mt
- Distanza dai confini: 5,00 mt
- Distanza dai fabbricati: 10,00 mt.

Prescrizioni: la costruzione dovrà essere realizzata in un unico fabbricato di forma regolare. A servizio dell'edificio, all'interno del lotto accessibile direttamente dalla strada pubblica esistente, dovrà essere sistemata una zona a parcheggio di dimensioni pari ad almeno due volte quelle determinate dall'applicazione della normativa regionale vigente al momento del rilascio del permesso. L'intervento prevede la preventiva demolizione dei manufatti esistenti all'interno del lotto.

4. Zona D3 - Zona direzionale e per servizi privati esistente e di completamento (Yacht Club Punta Ala, vendite all'ingrosso in loc. Fornino a Punta Ala).

- comprende le aree a specializzazione funzionale per artigianato di servizio, direzionali, di servizio private e pubblici esercizi;
- destinazioni d'uso ammesse: e/1, e/2, e/3, f/11;
- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi:
 - la manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al precedente Art. 8;
 - la ristrutturazione edilizia R1, di cui al precedente Art. 9. ;
 - nell'area classificata D3 e situata in località Fornino a Punta Ala sono ammessi i seguenti ulteriori interventi: la ristrutturazione R3 di cui al precedente art. 9; la trasformazione urbanistica ed edilizia di tipo RU1 e RU2 con la possibilità di ampliamento del 20% della SUL esistente e legittima. E' altresì ammessa la nuova costruzione, anche mediante ampliamento degli edifici esistenti, fino ad un massimo di 800,00 mq di SUL nel rispetto delle seguenti indicazioni:
 - destinazione d'uso: e/1, e/2, e/3, f/11;
 - Hmax 6,50;
 - distanza dai confini 5,00 metri;
 - distanza dai fabbricati: 10,00 metri oppure in aderenza;
 - i fabbricati potranno essere realizzati mediante intervento diretto convenzionato unitario e dovranno avere caratteristiche tipologiche, materiche e di colore analoghe a quelle degli edifici esistenti, con copertura piana e struttura portante possibilmente a vista.

In conformità a quanto previsto dall'art. 14 delle norme di PAI vigente, l'attuazione degli interventi di cui al presente paragrafo è subordinata "all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza

Al fine di consentire le manutenzioni alle imbarcazioni nel periodo invernale, è ammessa la installazione di strutture temporanee prefabbricate leggere impermeabili.

E' consentita la impermeabilizzazione delle aree scoperte, a condizione che siano comunque rispettati i rapporti minimi ammessi dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di cui al Vincolo Idrogeologico tra aree permeabili e superficie complessiva del lotto.

5. Zona D4 - Zona turistico produttiva

- comprende le zone destinate a strutture ricettive di tipo alberghiero, con le relative pertinenze;
- destinazioni d'uso ammesse: d/1;
- per gli edifici alberghieri esistenti fatti salvi i limiti di intervento in relazione al valore storico, architettonico e/o documentario degli edifici classificati A1, A2, A3, B1, per i quali si applicano le relative discipline previste di cui ai precedenti Art.li 8 e 9, sono previsti i seguenti interventi:

a) la costruzione di volumi interrati e/o seminterrati con altezza non superiore a ml. 2,40, da destinare a magazzini, servizi e parcheggi.

Al solo scopo di adeguare i parcheggi agli standards previsti dalle norme, è consentita la realizzazione di volumi interrati estesi oltre i confini dei muri perimetrali, con una distanza minima dai confini di 1,50 metri e comunque a condizione che venga mantenuto un indice di permeabilità complessivo non inferiore al 40%.

b) l'adeguamento degli impianti alle normative di sicurezza e per l'eliminazione delle barriere architettoniche, anche in aggiunta ai volumi esistenti;

c) la costruzione di piscine e attrezzature sportive con i relativi servizi annessi;

d) allo scopo di ampliare le aree da destinare a parcheggio è consentito utilizzare aree libere purché poste nel raggio max. di ml. 300 dall'area di

proprietà. Nel caso tali aree siano in zona per servizi (successivo Art. 14) il loro utilizzo è consentito solo in regime convenzionato con il Comune al fine di garantirne la fruizione pubblica;

e) la manutenzione qualitativa (Art. 8);

f) la ristrutturazione edilizia (Art. 9);

g) la trasformazione urbanistica ed edilizia RU1 (Art. 10);

h) la trasformazione urbanistica ed edilizia RU2 di cui al precedente art. 10 con la possibilità di ampliamento funzionale. Tale intervento prevede l'ampliamento e/o la sopraelevazione degli edifici esistenti allo scopo di eseguire interventi di riqualificazione e/o miglioramento funzionale.

L'ampliamento realizzato non potrà superare il 20% della superficie edificata (SE) esistente; ove realizzato per sopraelevazione, questa potrà essere effettuata per un solo piano rispetto all'esistente e comunque con divieto di superare l'altezza dell'edificio (Hmax) di 12,50 ml.

Al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico dell'ampliamento ed individuare eventuali misure di compensazione e opere di mitigazione, l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di specifico piano attuativo.

L'ampliamento di cui al presente paragrafo potrà essere realizzato con progetto unitario convenzionato (LRT 65/2014 art. 121) nel caso in cui ciò non comprometta l'attuale assetto paesaggistico, ossia qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- 1. sia realizzato UNA TANTUM su strutture turistico ricettive esistenti, ubicate sul territorio comunale all'interno del centro abitato, come individuato dal Piano Strutturale vigente;*
- 2. qualora la struttura ricettiva si componga di più edifici, l'ampliamento dovrà interessare un singolo edificio, essere contenuto nel limite del 20% della SE del solo edificio interessato e dovrà essere concepito nella logica di accrescimento del fabbricato;*
- 3. nei casi di cui al precedente comma 2 la realizzazione dell'intervento UNA TANTUM su un solo fabbricato è subordinata all'impegno da parte della proprietà a non effettuare ulteriori interventi di ampliamento sulla restante parte della struttura ricettiva per i cinque anni successivi. L'impegno è assunto mediante sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo, che deve avere anche i contenuti di cui al successivo comma l);*
- 4. non comporti la realizzazione di fabbricati a se stanti, ovvero di manufatti separati da edifici esistenti;*

5. *l'intervento non comporti modifiche alle aree pertinenziali della struttura ricettiva, se non quelle strettamente necessarie alla realizzazione dell'ampliamento;*
6. *eventuali superfici di nuovi volumi tecnici e/o manufatti pertinenziali chiusi su più di due lati, dovranno essere computate ai fini della determinazione della superficie massimo di ampliamento;*

i) per le strutture alberghiere di seguito elencate ed oggetto di apposita deliberazione consiliare n. 16 del 25/03/2011, gli ampliamenti consentiti sono quelli di seguito riportati (in deroga al limite del 20% di cui alla precedente lettera h):

1) Hotel PERLA (indicato con la sigla alfanumerica D4.1): ampliamento max 600 mq di SUL per 20 P.L. da realizzare mediante ampliamento in pianta e sopraelevazione di un piano, nel rispetto della distanza min. di 5,00 metri dai confini, mantenendo l'allineamento attuale sulla strada pubblica e una distanza minima dai fabbricati di 10,00 metri.

2) Hotel L'APPRODO (indicato con la sigla alfanumerica D4.2): ampliamento max 2.500 mq di SUL per 80 P.L. da realizzare mediante sopraelevazione di un piano del fabbricato e demolizione della attuale struttura esistente condonata al quarto piano. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto della distanza min. di 5,00 metri dai confini, mantenendo l'allineamento attuale sulla strada pubblica e una distanza minima dai fabbricati di 10,00 metri. Trattandosi di area a pericolosità idraulica molto elevata, l'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto della l.r.t. 21/2012.

3) Albergo Mirella (indicato con la sigla alfanumerica D4.3): ampliamento max 290 mq di SUL per 9 P.L. da realizzare mediante sopraelevazione di un piano dell'edificio esistente ed eventuale possibilità di extracorsa per scala ed ascensori per raggiungere la terrazza sulla copertura. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto della distanza min. di 5,00 metri dai confini, mantenendo l'allineamento attuale sulla strada pubblica e una distanza minima dai fabbricati di 10,00 metri.

4) Gallia Palace Hotel Punta Ala (indicato con la sigla alfanumerica D4.4): ampliamento max 1.450 mq di SUL per 44 P.L. da realizzare mediante ampliamento dell'ala retrostante e sopraelevazione dell'ala posta a destra della hall. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto della distanza min. di 5,00 metri dai confini e della distanza minima dai fabbricati di 10,00 metri.

5) Hotel Lucerna a Castiglione della Pescaia (indicato con la sigla alfanumerica D4.5): ampliamento max 260 mq di SUL per 8 P.L. da realizzare mediante ampliamento del piano terra previa demolizione dei manufatti realizzati abusivamente con materiali precari oggetto di condono mai rilasciato. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto della distanza min. di 5,00 metri dai confini e della distanza minima dai fabbricati di 10,00

metri. L'intervento dovrà altresì essere realizzato nel rispetto delle prescrizioni previste dalla scheda di fattibilità idraulica dell'intervento contenuta nella relazione geologica di supporto al presente piano.

6) Hotel Cala del Porto a Punta Ala: ampliamento max 330 mq di SUL per 10 P.L. da realizzare mediante preventiva approvazione di piano attuativo di iniziativa privata con il precipuo scopo di individuare, nell'ambito dell'UTOE di Punta Ala, il luogo più idoneo, nel quale tale intervento sia da ritenersi ammissibile. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto della distanza min. di 5,00 metri dai confini e della distanza minima dai fabbricati di 10,00 metri.

l) gli interventi RU1 e RU2 sono soggetti alla stipula di una convenzione con il Comune attraverso la quale il proprietario si impegna a non mutare la destinazione d'uso per un periodo non inferiore a 30 anni. Tale vincolo di destinazione è trascritto a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari della competente Conservatoria.

m) Sull'immobile ubicato in zona classificata D4 dal presente regolamento ed all'interno dell'UTOE di Castiglione della Pescaia (Tav. 1) che verrà individuato a seguito dell'avviso pubblicato dall'ente per delocalizzare in area più idonea alla permanenza di persone anziane la funzione di residenza per anziani attualmente ubicata in Via dell'Ospedale a Castiglione in un fabbricato di proprietà comunale che risulta inadeguato alle esigenze degli ospiti, saranno consentiti i seguenti interventi:

Trasformazione urbanistica ed edilizia con cambio di destinazione d'uso da turistico ricettiva d/1 a residenza per anziani f/8 ed eventuale ampliamento di SUL nel limite massimo del 30% dell'attuale.

La convenzione che, a seguito della definizione della procedura concorsuale, verrà stipulata tra il proprietario della struttura turistico ricettiva e l'Amministrazione Comunale dovrà prevedere quanto segue:

- impegno del proprietario della struttura a realizzare, a propria cura e spese, gli interventi di ristrutturazione edilizia, con eventuale ampliamento nei limiti sopra stabiliti, per la trasformazione della struttura ricettiva in residenza per anziani con le caratteristiche specificate nell'avviso;
- cessione all'Amministrazione Comunale dell'immobile e delle sue pertinenze, a lavori ultimati e collaudati in modo da potervi trasferire la funzione attualmente esercitata nella casa di riposo comunale ubicata in Via dell'Ospedale a Castiglione della Pescaia;
- contestuale cessione all'aggiudicatario della gara, una volta effettuati i lavori di ristrutturazione, degli immobili di proprietà comunale indicati nell'avviso e confermati all'esito della procedura concorsuale;
- adempimento delle obbligazioni pecuniarie e delle altre previste all'esito della procedura concorsuale come condizioni per la trasformazione.

Condizioni ulteriori:

L'ampliamento realizzabile sul fabbricato individuato a seguito della procedura concorsuale non è cumulabile con quelli normati alle precedenti lettere h) ed i).

L'intervento di trasformazione della struttura ricettiva dovrà essere realizzato nel rispetto delle norme dettate dal presente RU in materia di distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade per la zona in cui insiste il fabbricato;

Eventuali rialzamenti potranno essere assentiti solo per un piano in più rispetto all'attuale;

I fabbricati che verranno ceduti dall'Amministrazione Comunale potranno essere oggetto, una volta delocalizzata la funzione attuale, di interventi edilizi compatibili con la zona nella quale insistono gli immobili (A1 ed A2) di cui all'art. 12 del presente regolamento. Il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso in residenziale sono ammessi, in deroga alle norme di cui al presente regolamento, a condizione che venga rispettata una SUL minima per ogni alloggio di 50,00 mq.

6. Zona D5 - Residence esistenti

- comprende gli immobili esistenti destinati a Residence con le relative pertinenze.
- destinazioni d'uso ammesse: d/1;
- fatti salvi gli interventi sugli edifici di valore architettonico e/o documentario individuati con apposito simbolo grafico sulla tavola del RU per i quali si applicano gli interventi di recupero e manutenzione qualitativa fino al Risanamento conservativo di tipo B (Art. 8), sono ammessi:
 - la ristrutturazione edilizia R3 (Art. 9);
 - la trasformazione urbanistica ed edilizia RU1 (Art. 10);

L'intervento RU1 è soggetto alla stipula di una convenzione con il Comune attraverso la quale il proprietario si impegna a non mutare la destinazione d'uso per un periodo non inferiore a 30 anni. Tale vincolo di destinazione è trascritto a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari della competente Conservatoria.

7. Zona D6 Zona Florovivaistica

- riguarda la zona esistente destinata ad attività di tipo florovivaistico per la quale sono ammessi:
 - a) il mantenimento dell'attività esistente con i seguenti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:
 - la manutenzione qualitativa (Art. 8);
 - la ristrutturazione edilizia (Art. 9);
 - b) formazione di un piano attuativo come disposto nella Scheda di Intervento n.12 La Molletta.

8. Zona D7 - Fascia costiera

- comprende la zona oggetto interessata dal "Piano di utilizzo delle aree demaniali" di cui all'Allegato B delle presenti norme di attuazione.

In queste aree non è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati, né l'ampliamento di quelli esistenti, se non per l'adeguamento alle normative igienico sanitarie e di sicurezza vigenti o per la costruzione di strutture leggere con funzione di servizio e supporto a strutture turistico/ricettive/ricreative già esistenti per la corretta fruizione pubblica degli arenili.

Sono consentiti cambi di destinazione d'uso, all'interno delle categorie ammesse e meglio dettagliate nell'allegato B al presente regolamento, nell'ambito delle superfici e dei volumi esistenti e regolarmente autorizzati.

Nell'area identificata con la sigla alfanumerica D7.1 ed ubicata nella fascia pinetata antistante il campo da polo in Punta Ala, nell'ambito delle previsioni per la riqualificazione e l'ampliamento del Porto di Punta Ala, è consentita, quale norma anticipatoria del Piano di utilizzazione degli arenili, attesa la sua stretta correlazione con le attività nautiche sportive ed educative, la installazione di un manufatto prefabbricato da destinare a ricovero attrezzature e locale per la didattica a supporto della scuola di vela. Tale manufatto dovrà essere realizzato in materiale prefabbricato rimovibile e riciclabile, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Potrà essere collegato alle reti di urbanizzazione primaria con opere ed impianti a carattere provvisorio. Tale manufatto dovrà avere dimensione regolare in pianta e SUL massima di 40 mq. Al fine di assicurare la salvaguardia dell'ecosistema il manufatto dovrà essere posizionato su palafitta. La quota di imposta del solaio dovrà essere posta ad almeno 40 cm dal piano medio del terreno.

L'altezza massima del manufatto, misurata dalla quota del terreno secondo quanto disposto dal regolamento regionale, non dovrà superare i 3,50 metri.

9. Zona D8 - Porto di Punta Ala

In attuazione di quanto stabilito con la variante al Piano Strutturale in accordo di pianificazione per la riqualificazione e l'ampliamento del Porto di Punta Ala, approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 38 del 29 maggio 2015, esecutiva dal 26 agosto 2015, è consentito l'ampliamento fino ad una ricettività complessiva di 1000 posti barca del Porto Turistico di Punta Ala e la contestuale riqualificazione dell'ambito portuale, secondo le disposizioni di cui all'art. 46 delle norme vigenti del Piano Strutturale Comunale e del sovraordinato Master plan "La rete dei porti toscani".

Gli interventi di riqualificazione ed ampliamento all'interno dell'ambito portuale di Punta Ala, perimetrato all'interno della tavola 2 del presente regolamento, si attuano mediante la preventiva approvazione di Piano Regolatore Portuale, nel rispetto della disciplina dell'art. 86 della l.r.t.

65/2014 e secondo quanto meglio disciplinato nell'allegato D alle presenti norme.

Nelle more di approvazione del piano particolareggiato suddetto (PRP) sono ammessi i seguenti interventi:

- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del bacino del porto inclusa la installazione di pontili galleggianti, senza incremento della ricettività;
- interventi sugli edifici esistenti di manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari e ristrutturazione edilizia R1 di cui ai precedenti Art.li 8 e 9, con esclusione di cambi di destinazione d'uso e/o di ampliamenti.

10. Zona D9 - Zona del Porto Canale di Castiglione

- nella tavola del regolamento urbanistico è stata perimetrata la zona del Porto canale di Castiglione che comprende la sub-Utoe della nautica di cui alla lettera f), comma 9 dell'Art. 45 del PS. In tale sub-Utoe è previsto uno specifico piano del porto in coerenza con gli indirizzi del PS e il Masterplan - La rete dei porti toscani del Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana;
- Fermo restando la possibilità di intervenire con interventi di manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8) e ristrutturazione edilizia (Art. 9) senza modifica della destinazione d'uso né ampliamento della SUL, nelle more di approvazione del piano particolareggiato, l'attività di ormeggio dovrà essere effettuata nel rispetto della disciplina di cui all'allegato C
- Norme per la gestione degli ormeggi sul fiume Bruna e canale allacciante nell'area di competenza del demanio idrico provinciale.

11. Zona D10 - Zona produttiva mista.

- comprende le aree commerciali/direzionali/artigianali esistenti e di nuova realizzazione;
- destinazioni d'uso ammesse: b/1, c/1, e/1, e/2 , f/6, f/11;
- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi:
 - la manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al precedente Art. 8;
 - la ristrutturazione edilizia R2, R3 di cui al precedente Art. 9;
 - la trasformazione urbanistica ed edilizia RU1.

Per le destinazioni d'uso esistenti, regolarmente concessionate e diverse da quelle ammesse per la zona, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al precedente art. 8.

Art. 14

Zone "F" e "G" per servizi pubblici e privati

1. Comprende le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici. Tali aree sono di proprietà privata o pubblica o, per quelle indicate nella tavola del R.U. ai fini del reperimento degli standards urbanistici di cui al DM 1444/68, preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, o attuate dai privati purché in regime di convenzione con il Comune.
2. L'esproprio delle aree da parte del Comune può avvenire anche attraverso l'applicazione di misure compensative ai sensi dell'Art. 15 della l.r. n° 30 del 18/02/2005.
4. Aree per attrezzature e impianti di interesse generale
 - a) zone F1 per impianti tecnici e tecnologici
 - sono destinate alle attrezzature, deposito mezzi ed impianti di servizio e di manutenzione pubblici e/o di interesse pubblico, comprensivi di uffici e di alloggio di servizio inerenti la gestione dei medesimi;
 - per le nuove costruzioni si applicano indici e parametri funzionali al tipo di opera da realizzare;
 - nelle aree non utilizzate già per impianti, nelle more della loro realizzazione sono consentiti utilizzi provvisori per attività produttive private, quali depositi, parcheggi mezzi pesanti etc.;
 - b) zone F2 cimiteriali
 - sono destinate alle attrezzature cimiteriali;
 - sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia in conformità alla legislazione vigente in materia;
 - c) zone F3 militari, caserme e servizi per l'ordine pubblico
 - sono destinate alle attrezzature militari e l'ordine pubblico;
 - gli interventi sono dimensionati sulla base delle esigenze funzionali e, comunque, nei minimi previsti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione di tali attrezzature;
5. Aree per attrezzature e impianti di interesse generale che non rientrano nel DM 1444/68, non soggette ad esproprio:
 - a) zone F4 per servizi privati
 - sono destinate alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative e sociosanitarie.

Sugli edifici esistenti individuati come F4 nelle tavole del RU sono consentiti interventi di manutenzione qualitativa (art. 8), di ristrutturazione edilizia R1 e R3 senza mutamento di destinazione d'uso, nonché la trasformazione RU1 anch'essa senza cambio di destinazione d'uso.
 - b) zone F5 per servizi alla viabilità

Sono classificate F5 le aree adiacenti alla viabilità pubblica destinate ad impianto di distribuzione di carburante già esistente, dove vengono svolte anche attività di officina, manutenzione di veicoli, lavaggio auto.

Fatto salvo quanto previsto puntualmente per gli impianti disciplinati nei punti che seguono, per tutti gli altri sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione qualitativa (art. 8);
- ristrutturazione edilizia R1 e R3 (art. 9); ;
- alla luce della visibilità derivante dal posizionamento lungo le grandi strade di scorrimento, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di cui all'art. 10 (RU1 e RU2 con i limiti che seguono) sono subordinati alla preliminare approvazione di un piano attuativo che rispetti le seguenti prescrizioni:
 - la superficie dei manufatti edilizi e delle pensiline non dovrà superare il 25% della superficie fondiaria e, comunque, una superficie massima per i manufatti di mq. 100;
 - l'altezza massima delle costruzioni e degli impianti non dovrà superare 6,50 mt;
 - valutazione di sostenibilità ambientale dell'inserimento paesaggistico dell'intervento, anche in assenza di vincoli ex D.Lgs 42/2004.

b.1)-Area F5.1.

Per l'impianto esistente lungo la strada provinciale del Padule, perimetrato come F5.1 nella tav. 1 del RU, è ammesso l'ampliamento delle strutture esistenti per un massimo di 100 mq di SUL, con destinazioni d'uso ammesse:

- artigianale/industriale: b/1 (per 60 mq);
- commerciale/direzionale: c/1, e/2, e/3, e/4, f/6 (per i restanti 40,00 mq);

Ulteriori prescrizioni:

- altezza massima: 4,50 mt;
- distanza dai confini e dalle strade: 5,00 mt.

L'intervento dovrà altresì essere realizzato nel rispetto delle prescrizioni previste dalla scheda di fattibilità idraulica dell'intervento contenuta nella relazione geologica di supporto al presente piano.

- Nella tavola del RU sono altresì individuati due impianti di distribuzione del carburante per i quali è prevista la rilocalizzazione nelle aree previste dal piano comunale dei carburanti e/o la dismissione.

Nelle due aree suddette, perimetrare come F5, sono previsti i seguenti interventi:

b.2) Area F5.2

- per il distributore in località Castiglione è ammesso: il recupero dell'edificio esistente con interventi fino alla ristrutturazione urbanistica RU1; la destinazione a/1 al piano primo e c/1, f/6 al piano terra.

L'intervento dovrà altresì essere realizzato nel rispetto delle prescrizioni previste dalla scheda di fattibilità idraulica dell'intervento contenuta nella relazione geologica di supporto al presente piano.

b.3) Area F5.3

- per l'area del distributore in località Castiglione-Ponte Giorgini è prevista la destinazione a piazza pubblica. Il proprietario dell'area può proporre al Comune la cessione gratuita dell'area in cambio della realizzazione, ai margini della piazza, di un manufatto ex novo ad un piano di SUL max mq. 150, con destinazione commerciale direzionale: c/1, e/2, f/6 (SUL max 100 mq), Servizi: f/2, f/3, , f/11 (SUL max 50 mq).

c) zone F6 per parcheggi privati.

Sono classificate come F6 le aree adiacenti alla viabilità pubblica e destinate alla realizzazione di posti auto privati. In tali aree possono trovare collocazione i parcheggi privati necessari per rispettare gli standards previsti dalla legge 122/89, dalla D.C.R. 21/07/99 e s.m.i., nonché le indicazioni di cui al precedente articolo 6. In questi casi le aree a parcheggio potranno essere legate ai fabbricati principali da vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto. La sistemazione delle aree destinate a parcheggi privati dovrà avvenire evitando l'impermeabilizzazione del suolo. Per la copertura dei posti auto sono consentite esclusivamente strutture ombreggianti leggere, rigorosamente permeabili e con struttura prefabbricata. Non sono consentite chiusure laterali, di nessun tipo. Per tali coperture non è consentita la realizzazione di strutture portanti in muratura. Il telo ombreggiante dovrà essere in tela di cotone (o simili), permeabile, evitando i materiali plastici, oppure realizzato con elementi vegetali quali cannucciato o erica. All'interno delle aree a parcheggio private, di dimensioni idonee ad ospitare 10 o più autovetture, dovranno essere reperite aree per la sosta delle biciclette, in grado di ospitare tanti cicli quanti i posti auto ed organizzate con rastrelliere a norma (evitando rastrelliere a spirale o comunque costituite da elementi bassi). Le aree a parcheggio dovranno rimanere libere, senza recinzioni sul confine, né elementi verticali continui di separazione tra i posti auto. Per limitare l'accesso ai soli proprietari è consentito il posizionamento di sbarre automatizzate, nel rispetto delle norme dettate dal Codice della Strada.

d) zone F7 sportive private

- nella cartografia del regolamento urbanistico sono individuate le zone sportive private per le quali sono consentiti i seguenti interventi:

1) zona perimetrata come F7a :

1.1) Comprende l'area del campo da polo di Punta Ala per la quale sono previsti : la manutenzione del terreno da gioco attraverso interventi che

garantiscano la permeabilità del terreno; la corretta regimazione delle acque superficiali; la manutenzione ordinaria e straordinaria delle recinzioni che dovranno essere realizzate mediante staccionate in legno naturale sostenuta da pali di legno semplicemente infissi al suolo; sui manufatti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari e ristrutturazione edilizia R2 e R3 di cui ai precedenti Art.li 8 e 9; l'uso dell'impianto per manifestazioni pubbliche;

1.2) E' ammesso l'ampliamento delle tribune esistenti, anche attraverso la parziale/totale demolizione e ricostruzione in area anche diversa all'interno del perimetro al fine di garantire la sicurezza idraulica delle costruzioni, con la possibilità di ricavare, (prioritariamente all'interno del volume ricavato sotto le tribune) spazi da destinare a servizi di supporto all'attività sportiva esercitata nel campo da polo quali: magazzini, spogliatoi, servizi igienici, palestre e club house (dove poter allestire punto di vendita, bar ristorante, laboratorio per riparazioni, ecc.).

Dimensioni:

SUL massima: 500 mq;

Modalità di attuazione – prescrizioni:

E' prevista la redazione ed approvazione di apposito piano attuativo che dovrà prevedere la realizzazione di adeguati spazi per parcheggio nel rispetto dei quantitativi minimi stabiliti dalle norme nazionali e regionali per la destinazione d'uso (di servizio – sportiva), nell'area adiacente la strada vicinale della Dogana.

Il piano attuativo dovrà prevedere la preventiva realizzazione delle opere necessarie per la messa in sicurezza idraulica dei fabbricati in conformità a quanto prescritto nella relazione geologica allegata al piano ed in particolare nella scheda di fattibilità dell'intervento. Tali opere dovranno essere progettate e realizzate a cura e spese del richiedente gli interventi. La convenzione allegata al piano attuativo potrà prevedere la possibilità di scomputare le opere di messa in sicurezza previste dal solo contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria previsti dalla l.r.t. 1/2005 e s.m.i.

2) zona perimetrata come F7b

2.1) comprende l'area individuata nella Tav. 2 del RU, di circa 66.000 mq, destinata a centro sportivo-ricreativo per la quale è previsto uno specifico piano attuativo da redigere secondo i seguenti criteri urbanistici, edilizi, di sistemazione ambientale e vincoli.

All'interno delle aree perimetrata come F7b sono ammessi:

- interventi per la costruzione di impianti sportivi e ricreativi all'aria aperta quali: cinema all'aperto, mini golf, kinder park, skate park in legno, beach volley, basket, tennis, calcetto, calcio, ecc.;

Nell'area contrassegnata dalla sigla alfanumerica 1, di superficie complessiva circa 10.087 mq, sono ammessi:

- il recupero del fabbricato esistente destinato a ristorante-bar con interventi fino alla ristrutturazione edilizia (Art. 9, con esclusione della R1);

- la costruzione di manufatti di servizio fino ad un massimo di mq. 300 per spogliatoi, magazzini, piccola area centro benessere-fitness, reception;

Nelle aree perimetrale come F6, di superficie complessiva circa 9.000 mq, potranno essere realizzati parcheggi privati a servizio della struttura, nel rispetto di quanto riportato alla successiva lettera d) . La realizzazione di queste aree a parcheggio dovrà essere attuata escludendo materiali tipo asfalto e l'impiego di opere in c.a.; sono tuttavia ammessi materiali atti ad evitare il sollevamento della polvere anche attraverso la miscelazione di bitumi con terra e pietrisco locali, purché sia garantita la permeabilità del fondo. La costruzione del parcheggio non dovrà comportare sbancamenti di terreno ma utilizzare la conformazione naturale con modesti livellamenti. Le recinzioni dovranno essere in legno naturale;

All'interno dell'area F7b individuata con la sigla alfanumerica 2 , di superficie circa 12.000 mq, è ammessa la costruzione di una struttura unitaria a servizio della struttura sportiva esistente da utilizzare come foresteria nel rispetto dei seguenti parametri:

- SULmax: 1.200 mq;

- h max: 6,50 mt.

L'area F7b individuata con la sigla alfanumerica 3 costituisce viabilità di accesso alle strutture sportive ed ai parcheggi privati previsti per questa zona.

L'area F7b individuata con la sigla alfanumerica G1 è destinata a verde pubblico. In essa non potranno essere realizzate costruzioni di sorta, né pavimentazioni di tipo impermeabile. Dovrà comunque essere garantito l'accesso pedonale al pubblico, quale parco verde di quartiere.

Il piano attuativo dovrà prevedere la preventiva realizzazione delle opere necessarie per la messa in sicurezza idraulica delle aree oggetto di intervento nel rispetto di quanto prescritto nella relazione geologica allegata al piano ed in particolare nella scheda di fattibilità dell'intervento in oggetto. Tali opere dovranno essere progettate e realizzate a cura e spese del richiedente gli interventi. La convenzione allegata al piano attuativo potrà prevedere la possibilità di scomputare le opere di messa in sicurezza previste dal solo contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria previsti dalla l.r.t. 65/2014 e s.m.i.;

Le zone boscate presenti all'interno dell'area non potranno essere oggetto di trasformazioni e dovranno essere mantenute tali sulla base di apposito piano di manutenzione forestale da allegare al piano attuativo

3) zona individuata con lettera "F7c"

Riguarda la zona denominata "il Campone" a Punta Ala, di circa mq. 48.000, per la quale, attraverso la predisposizione di uno specifico piano attuativo, sono ammessi:

a) attività sportive all'aria aperta con possibilità di eseguire i seguenti tipi di intervento:

- costruzione di coperture in struttura di legno con tetto;
- costruzione di locali chiusi per servizi igienici e spogliatoi in materiale di facile rimozione;
- il campo di gioco deve essere recintato da steccato in legno, con terreno ricoperto in sabbia o altro materiale soffice naturale;
- l'area da destinare a parcheggio deve essere realizzata con materiale permeabile, sono pertanto vietati il cemento e gli asfalti di ogni genere;
- deve essere previsto un adeguato impianto di depurazione e smaltimento dei liquami evitando ogni contaminazione della rete idrica superficiale.

b) la costruzione di una nuova struttura turistica, nell'area perimetrata come D4.b nella tavola 2 del RU di superficie territoriale pari a circa 15.500 mq, secondo i seguenti criteri urbanistici, edilizi e prescrizioni:

- Posti letto: max 100;
- Sul max = mq. 3.300 così suddivisi:
Turistico ricettivo, d/1: SUL max 3.000 mq
P.L.: 100;
Servizi f/8: SUL max: 300 mq ;
- H. max ml. 6,50;
- N° piani max 2;
- indice di permeabilità > 50%;
- la sistemazione ambientale ai sensi dell'Art. 17;
- destinazione d'uso d/1, f/8 (talassoterapia, centro benessere, spa, ecc.)

La convenzione da stipulare con il soggetto attuatore dovrà prevedere:

i) la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dei seguenti terreni: area "ex scuola estiva" censita al catasto terreni al Fg. 78 part. 1949 (ca mq 3950), area "ex auditorium" censita al catasto terreni al Fg. 78 part. 1591 (ca mq 6100), area a parcheggio pubblico in loc. porto di mq 1200 distinta al Foglio 77 particella 1678;

ii) l'adeguamento dell'impianto di depurazione di Punta Ala sino al raggiungimento della capacità depurativa di almeno 10.000 abitanti equivalenti.

iii) L'intervento è subordinato alla preventiva realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica dell'area, idonee alla deperimetrazione della stessa da classi di rischio ostative per legge all'intervento, con modalità che non spostino il rischio altrove nel rispetto delle prescrizioni indicate dalla

relazione geologica e riportate nella scheda riferita a questo intervento contenente la fattibilità degli interventi. L'onere per la realizzazione di tali opere è da intendersi a carico del lottizzante, ancorché scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria.

4) zona individuata con lettera "F7d"

- comprende le zone esistenti e di progetto destinate ad impianti sportivi all'aria aperta. Per lotti di superficie > mq. 5.000 fuori dal perimetro delle aree PIME e PIE è ammessa la costruzione di una Sul max di mq. 120 per servizi all'utente (spogliatoio, locale di accoglienza, ufficio, eventuale pubblico esercizio);

e) zona F8 Parco Archeologico Naturale

- comprende la zona Archeologica di Vetulonia;
- previo parere da parte del competente Ministero dei beni Archeologici e Ambientali sono ammessi interventi volti alla tutela del sito archeologico e la realizzazione di opere finalizzate alla valorizzazione/fruizione turistica.

6. Le zone per servizi pubblici di cui al terzo comma del DM 1444/68 sono state suddivise nelle seguenti sottozone:

a) zone a verde pubblico attrezzato (G1)

- sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate;
- possono essere realizzate unicamente piccole costruzioni per la migliore utilizzazione dell'area (chioschi per il ristoro e per la rivendita giornali comprensivi degli spazi per il deposito del materiale e degli attrezzi, centro informazioni e servizi, con una Sul max. mq. 50);
- la possibilità di realizzazione delle costruzioni di cui al precedente alinea è esclusa nelle aree a verde pubblico attrezzato ubicate in Punta Ala all'interno del perimetro dei comparti di cui all'originario Piano Quaroni, nonché nell'area indicata come G1 all'interno della zona perimetrata come F7b nella tavola 2 del RU – Punta Ala.;

b) zone a verde sportivo (G2)

- sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, servizi agli utenti e al pubblico, compresi i pubblici esercizi esistenti ;
- è ammessa la costruzione di manufatti di servizio all'impianto, dimensionati sulla base delle esigenze funzionali e, comunque, nei minimi previsti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione;
- per gli impianti coperti gli interventi sono dimensionati sulla base delle esigenze funzionali e, comunque, nei minimi previsti dalle eventuali specifiche norme che regolamentano tali attrezzature, previo parere della commissione urbanistica comunale;
- le coperture pressostatiche a carattere stagionale non rientrano nella categoria degli impianti coperti;

c) zone per l'istruzione (G3)

- sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo;
- nelle nuove costruzioni si applicano gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica di cui al DM 18/12/75 e s.m.;

d) zone per attrezzature di interesse collettivo (G4)

- sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, nonché quelle destinate ad attrezzature religiose;
- gli interventi sono dimensionati sulla base delle esigenze funzionali e, comunque, nei minimi previsti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione di tali attrezzature

d.1) Zona G.4.1 a Vetulonia.

All'interno dell'area perimetrata come G4 a Vetulonia, di proprietà della Parrocchia SS. Simone e Giuda ed individuata con la sigla alfanumerica G4.1 nella Tav. 3 del presente regolamento, è consentita la realizzazione di una cappella annessa al centro di Spiritualità Sestinga esistente, mediante il recupero, con ampliamento, del fabbricato diruto esistente e censito al Foglio 19 part. 404 sub. 3, secondo quanto di seguito riportato.

La cappella dovrà essere realizzata in corrispondenza dell'attuale fabbricato, previa demolizione del diruto esistente e dovrà avere le seguenti dimensioni:

Sup. coperta max: 70 mq;

H max: 3,50 mq;

Distanza dai confini: maggiore o uguale dell'attuale;

Copertura a capanna e pianta rettangolare;

Destinazione d'uso: f/4.

Sull'edificio principale esistente all'interno dell'area, ritenuto edificio di valore documentario, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8, fino al Risanamento conservativo di tipo A);
- ristrutturazione edilizia R1 (Art. 9).

e) Zone per parcheggi pubblici (G5)

- sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi pubblici;
- i parcheggi saranno realizzati al livello stradale o a più piani sopra e sotto il livello stradale. La realizzazione di tale servizio spetta alla pubblica amministrazione o a enti e privati convenzionati con essa al fine di regolamentarne l'uso;

- nei parcheggi a livello stradale saranno messe a dimora piante e arbusti; la superficie permeabile dovrà essere non inferiore al 25% dell'area a parcheggio. Ove possibile dovrà essere garantita la superficie filtrante del terreno;
- è ammessa l'installazione di edicole qualora previste dal relativo piano;
- è ammessa la costruzione di piccoli manufatti di Sul max mq. 5,0 da adibire a biglietteria del posteggio;
- all'interno delle aree a parcheggio pubblico dovranno essere reperite aree per la sosta delle biciclette, in grado di ospitare tanti cicli quanti i posti auto presenti all'interno del parcheggio ed organizzate con rastrelliere con forcina a norma (evitando spirali o elementi bassi);
- l'area adibita a parcheggio scambiatore di Serrata Martini deve essere realizzata escludendo materiali tipo asfalto e l'impiego di opere in c.a.; sono tuttavia ammessi materiali atti ad evitare il sollevamento della polvere anche attraverso la miscelazione di bitumi con terra e pietrisco locali, purché sia garantita la permeabilità del fondo. La costruzione del parcheggio non dovrà comportare sbancamenti di terreno ma utilizzare la conformazione naturale del suolo con modesti livellamenti;
- i parcheggi pubblici ricadenti in aree classificate PIE o PIME, dovranno essere a raso, con fondo in materiale drenante, privi di strutture e manufatti fuori terra. Tali parcheggi dovranno essere inseriti nel piano di protezione civile comunale;
- sono equiparate a zone per parcheggi pubblici stabili le aree a tale scopo dimensionate ed individuate nel progetto di adeguamento alle norme di gestione per gli ormeggi di cui all'allegato C - Norme per la gestione degli ormeggi sul fiume Bruna e canale allacciante nell'area di competenza del demanio idrico provinciale.

Art. 15 Zone "H" pertinenziali

1. Tali zone comprendono le aree di uso privato destinate a giardino, le aie, i resedi, gli orti, le strade private e le aree pertinenziali in genere. Esse si distinguono in:

a) SOTTOZONA H1

- comprende i giardini storici e i parchi pertinenziali di valore per i quali sono consenti interventi di carattere manutentorio ai sensi del successivo comma 4 dell'Art. 17;
- tali aree non possono essere frazionate né essere asservite ad altri immobili;
- sugli eventuali manufatti pertinenziali di edifici principali classificati A1, A2, A3, B1, appartenenti al medesimo periodo storico e costruiti attraverso regole edilizie ed architettoniche analoghe a quelle dell'edificio principale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo ai sensi del precedente Art. 8;
- nel caso di manufatto pertinenziale diverso da quello precedente sono ammessi gli interventi di cui al successivo secondo comma.

a.1) Nell'area H1 contrassegnata con il simbolo D4.c nella Tavola 1 è consentito un intervento edificatorio per la trasformazione in struttura turistico ricettiva degli immobili presenti. L'intervento potrà avvenire mediante cambio di destinazione d'uso degli immobili residenziali esistenti ed eventuale costruzione di un fabbricato in ampliamento, fino al raggiungimento di una struttura ricettiva di max 30 posti letto. Tale intervento potrà essere realizzato previa approvazione di specifico piano attuativo che dovrà contenere studi dettagliati di inserimento paesaggistico degli immobili, tesi alla salvaguardia dell'assetto culturale e delle visuali panoramiche dalla viabilità pubblica, carrabile e pedonale.

L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

- destinazioni d'uso ammesse: d/1
- SUL max (esistente + ampliamento): mq 1.000 (30 posti letto)
- Hmax per gli edifici in ampliamento: 4,50 mt
- Distanza dai confini: 10,00 mt
- Distanza dalle strade: 10,00 mt.
- Sugli immobili classificati A1, il cambio d'uso dovrà avvenire con interventi edilizi equiparati a quelli di cui all'art. 8 fino al restauro, mantenendo cioè inalterate le caratteristiche costruttive del fabbricato, il numero di piani, le aperture esterne, la copertura, ecc.

In assenza di piano attuativo, per i fabbricati valgono le norme di cui all'art. 12, mentre per il resede quelle di cui alla precedente lettera a).

b) SOTTOZONA H2

La sottozona H2 comprende:

- b.1) le aree a giardino di tipo pertinenziale in genere;
- b.2) i lotti liberi inedificati
- b.3) i lotti con presenza di manufatti adibiti ad un uso diverso da quello residenziale.

In detti ambiti sono consentiti gli interventi di sistemazione ambientale ai sensi del successivo Art. 17.

Nel caso nella UMI sia presente un manufatto edilizio autonomo non pertinenziale su di esso sono consentiti gli interventi di cui ai precedenti Art.li 8 e 9 (escluso il recupero del sottotetto, ammesso solo se l'edificio ha destinazione residenziale) e la trasformazione urbanistica ed edilizia RU1 a parità di SUL esistente, nel rispetto delle seguenti distanze: dalle strade pubbliche $\geq$ ml. 5,0; dai confini di proprietà e/o di zona $\geq$ a ml. 5,00; tra fabbricati $\geq$ a ml. 10,00 se una delle due pareti è finestrata e $\geq$ ml. 6,0 se entrambi le pareti non sono finestate.

Nel caso il lotto H2 costituisca una UMI autonoma in cui sia presente un manufatto edilizio regolarmente autorizzato, utilizzato per svolgere una attività artigianale compatibile e/o di servizio, commerciale, pubblico esercizio o altro uso, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia R2 e R3 di cui al precedente Art. 9 e la trasformazione urbanistica ed edilizia RU1 o RU2 di cui al precedente Art. 10, compreso eventuali ampliamenti necessari per l'adeguamento ai requisiti minimi previsti dalle leggi igienico sanitarie e per la sicurezza sui luoghi di lavoro richiesti dagli Enti competenti.

2. Sui manufatti pertinentziali esistenti presenti all'interno di una UMI sono consentiti:
 - la manutenzione ordinaria e straordinaria (Art. 8);
 - la demolizione e ricostruzione mediante accorpamento al fabbricato principale a parità di SUL e con Hmax: 3,00 mt;
 - la SUL aggiuntiva non è consentita: sui fabbricati classificati A1, A2, A3, B1, B3, B4; sugli edifici compresi all'interno degli ambiti pianificati di tipo a) e b) del precedente Art. 12, comma 5;
 - la SUL aggiuntiva al fabbricato principale deve garantire la formazione di un organismo architettonico omogeneo, nella logica di accrescimento della specifica tipologia, avendo come riferimento l'intera l'unità tipologica.
3. In tutti gli ambiti di riqualificazione insediativa di cui alla lettere c) d) e) del precedente Art. 12, è consentita la costruzione di garage quale pertinenza del fabbricato di civile abitazione. La superficie dei manufatti da destinare a

garages dovrà avere una SUL massima di mq. 25 ed avere un'altezza in gronda non superiore a ml. 2,50. La copertura dovrà essere a capanna o padiglione con pendenza minima del 25% - massima del 35%, essere priva di solaio piano per la costruzione di eventuale sottotetto, una unica apertura ed eventuali luci per la circolazione dell'aria, costruita in legno o muratura tradizionale con manto di copertura in cotto; è vietata la realizzazione di tramezzature interne e di wc . Qualora il manufatto pertinenziale sia inglobato o in aderenza al fabbricato principale sono possibili soluzioni alternative per la copertura al fine di un miglior inserimento architettonico. La costruzione di garage è ammessa anche in locali interrati, purché la superficie non si sviluppi al di fuori del perimetro del fabbricato.

4. La realizzazione di garage quali pertinenze delle abitazioni, ai sensi della legge 122/89, deve essere accompagnata dalla trascrizione della trascrizione del vincolo di pertinenzialità con il fabbricato principale nei registri immobiliari della competente Conservatoria.
5. Nelle sistemazioni ambientali dei giardini pertinenziali sono ammesse:
 - la costruzione di gazebo e pergolati di superficie max. mq. 36. I materiali per la struttura portante dovranno essere: legno, ferro battuto, pietra, cotto, muratura intonacata e/o rivestita in pietra o cotto, ghisa. La copertura in canniciato o telo o altri materiali leggeri e/o trasparenti;
 - la realizzazione di serre da giardino in ferro e vetro, in struttura leggera, di dimensioni non eccedenti il 20% del volume del fabbricato principale e comunque una SUL max di mq. 25 e altezza max di ml. 3,00, con possibilità di copertura con pannelli solari, sia per impianti termici, sia fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura o integrati in essi;- forni e barbecue in muratura con copertura ombreggiante di SUL max 2 mq;
 - locale caldaia, deposito legna e/o altro volume tecnico purché di Sc max mq. 6,0 da realizzarsi in aderenza al fabbricato principale;
 - le recinzioni e i muri a retta;
 - la posa in opera di ripostigli esterni e tettoie per il ricovero di legna e/o attrezzi da giardino, realizzati completamente in legno, della superficie massima in pianta di mq 4,00 ed altezza in gronda non superiore a ml. 2,00, che non prevedano la realizzazione di opere murarie in elevazione, né di opere di fondazione;
 - le piscine, previa valutazione del mantenimento dell'equilibrio idrogeologico e dell'indice di permeabilità del lotto. La superficie pavimentata complessiva (piscina + aree pavimentate circostanti) non potrà superare comunque mq 120,00. La vasca non potrà avere profondità superiore a 2,00 metri (comprese le fondamenta). E' consentita la realizzazione di un fabbricato, in adiacenza alla piscina, di SUL max 6,00 mq e Hmax 2,40 mq per spogliatoio, doccia e alloggiamento macchinari. Il rivestimento della vasca dovrà essere di colore chiaro. Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate preferibilmente in pietra locale o in legno naturale.

Art. 16 Zona "I" di tutela dell'ambiente

1. Tali zone comprendono le aree non edificate comprese all'interno del perimetro delle Utoe alle quali è stato riconosciuto un valore paesaggistico e/o ambientale e, pertanto, oggetto di tutela. In relazione ai caratteri tipomorfologici, paesaggistici e ambientali, tali aree sono state suddivise nelle seguenti sottozone per le quali sono previsti i seguenti tipi di intervento e usi:

a) SOTTOZONA I1 - AREA DI INTERESSE PAESAGGISTICO E/O AMBIENTALE

- non sono consentite:

- le nuove costruzioni;
- la costruzione di nuove strade fatti salvi gli interventi a scala comunale e provinciale giustificati da pubblica necessità;
- le trasformazioni morfologiche e ambientali;
- le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura;

- sono consentite:

- il ripristino, la manutenzione e il recupero della rete sentieristica come indicato al successivo Art. 36;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai successivi Artt. 33 e 34.
- le attività agricole di cui al Titolo VII, Parte IV delle presenti norme di attuazione;
- le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque luride, ecc.; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio;
- le opere di sistemazione idraulica e ambientale;

b) SOTTOZONA I2 - ZONA VERDE DI PROTEZIONE E FILTRO

- comprende le aree inedificate da salvaguardare ai fini della costruzione di corridoi vegetazionali e/o arredi stradali;

c) SOTTOZONA I3 - BOSCO

- comprende le aree boscate secondo la definizione della l.r. n. 39/2000 e s.m. comprese nel perimetro dell'Utoe in connessione con le risorse florofaunistiche del territorio aperto, per le quali si applicano le disposizioni di cui al successivo Art. 22, comma quinto.

d) SOTTOZONA I4 - AREA AD ECONOMIA AGRICOLA DEBOLE

- comprende le aree agricole ad economia agricola debole caratterizzate dall'influenza del sistema insediativo comprese all'interno della Utoe di Castiglione e Vetulonia, in cui l'attività agricola presenta limitate connotazioni di tipo economico-produttivo in cui i problemi urbanistici e di assetto del territorio devono coesistere con quelli di carattere paesaggistico e ambientale;

- sono ammessi gli interventi previsti per la zona a prevalente funzione agricola di cui agli articoli 33, 34 e 37, nonché al Titolo VII, Parte V delle presenti norme.

Art. 17 Salvaguardia del verde e delle alberature

1. Ogni progetto edilizio oggetto ad intervento di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione, deve prevedere la sistemazione del verde pertinenziale con rilevazione su apposita planimetria, corredata da documentazione fotografica, delle eventuali zone alberate.
2. Nelle aree a giardino private dovranno essere conservate le essenze arboree esistenti di pregio. Nelle aree libere dovranno essere poste a dimora nuovi alberi di alto fusto nella misura minima di 1 pianta ogni 150 mq. di superficie non coperta, oltre ad essenze arbustive. La scelta delle essenze delle alberature deve avvenire nella gamma di quelle appartenenti alle associazioni vegetali locali. Le piante d'alto fusto messe a dimora non devono essere di altezza inferiore a ml. 2,50.
3. Le distanze delle alberature dai confini di proprietà sono regolate dall'art. 892 del Codice Civile.
4. Gli interventi, anche a carattere manutentorio, nei parchi e nei giardini storici esistenti e/o di valore ambientale, devono conservare/ripristinare le originarie caratteristiche; essi sono autorizzati previa presentazione di un progetto redatto da un tecnico abilitato in materia agronomica o paesaggistica comprendente:
 - la descrizione del soprassuolo;
 - il rilievo planimetrico del giardino con particolare evidenza delle specie di alto fusto, con rilievo delle circonferenze misurate a ml. 1,00 dal colletto della pianta e delle altezze, nonché le formazioni arbustive di interesse ambientale;
 - il rilievo sommario della proiezione delle chiome a terra per rilevare il grado di copertura arborea;
 - la struttura per età, stadio evolutivo, origine (naturale o artificiale, agamica o da seme);
 - lo stato fitosanitario con l'eventuale esistenza di situazioni patologiche dovute a fattori biotici o fisici;
 - la valutazione della stabilità degli alberi;
 - il progetto di riqualificazione/riassetto paesaggistico-ambientale con descrizione degli interventi sugli alberi esistenti (taglio piante, salvaguardia delle piante di elevato interesse ambientale, consolidamento, operazioni di dendrochirurgia, interventi di potatura, diradamenti, trattamenti fitosanitari, ecc.), ripiantumazioni e nuovi impianti.
5. L'abbattimento di alberature è consentito, previo nulla osta comunale, per motivate ragioni (pericolo, malattia, danni a strutture, linee telefoniche, elettriche ecc.) con messa a dimora di nuove piante in numero uguale di quelle abbattute.

6. E' vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature, intendendosi come area di pertinenza quella indispensabile alla sopravvivenza delle essenze arborea. Qualora le essenze arboree vengano inglobate in un conglomerato nella fase di sistemazione di un marciapiede o di un'area cortilizia, la superficie scoperta attorno alla pianta non può essere inferiore ad un metro quadro.
7. Il rispetto delle presenti prescrizioni è condizione necessaria per l'attestazione dell'abitabilità e/o agibilità.

TITOLO VI DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Art. 18

Ambito della città della trasformazione

1. L'ambito della città della trasformazione comprende l'area destinata alla realizzazione della "Porta degli Etruschi". I contenuti del R.U. costituiscono indirizzo generale a cui la successiva pianificazione attuativa dovrà attenersi.
2. La disciplina generale dell'ambito della città della trasformazione è la seguente:
 - le trasformazioni saranno attuate previa approvazione di più piani attuativi: due relativi all'ambito TST ed uno relativo all'ambito TSD;
 - le previsioni di trasformazione all'interno dei due sottoambiti TST e TSD potranno essere realizzate attraverso uno o più stralci funzionali, meglio individuati nei piani attuativi stessi;
 - le aree che risultano esondabili per eventi con tempi di ritorno di 20 anni, così come perimetrate negli studi idraulici condotti a supporto del presente RU, non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie di alcun tipo. La loro destinazione d'uso dovrà essere: I2 – zone a verde di protezione e filtro, a meno che non siano necessarie per l'adeguamento della viabilità esistente;
 - il piano attuativo dovrà prevedere la preventiva realizzazione delle opere previste come necessarie per la messa in sicurezza idraulica delle aree per eventi con tempi di ritorno di 200 anni, nel rispetto di quanto prescritto nella relazione geologica allegata al presente regolamento ed in particolare nella scheda relativa all'intervento, allegata alla relazione geologica e contenente le fattibilità delle opere;
 - la convenzione allegata al piano attuativo dovrà prevedere la cessione al Comune o l'uso pubblico sia delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi insediamenti, sia di tutte le altre aree destinate ad attrezzature pubbliche, ricadenti nell'ambito di trasformazione;
 - il piano attuativo disciplinerà le modalità di una eventuale suddivisione in più stralci funzionali, dove i singoli proprietari parteciperanno pro quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà fondiarie, all'edificabilità complessiva. In caso di non accordo tra i proprietari interessati si applica il disposto di cui all'Art. 66 della l.r. 01/05;
 - la viabilità pubblica primaria da realizzare nell'ambito dell'intervento di trasformazione viene computata nella superficie di cessione. La viabilità pubblica esistente che viene mantenuta non concorre alla definizione della superficie territoriale;

- gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno rispettare le disposizioni contenute al Titolo IX delle Nta e dovranno rispettare le norme dei requisiti di comfort ambientale degli edifici e di risparmio delle risorse;
 - il progetto di sistemazione ambientale delle aree libere deve prevedere idonei spazi per il posizionamento dei cassonetti e /o campane raccolta rifiuti da concordare preventivamente con il competente ufficio ambiente del Comune, il quale potrà richiedere la formazione di isole ecologiche volte a migliorare l'impatto fra gli elementi di raccolta e l'ambiente circostante;
 - il piano attuativo deve contenere lo studio della mobilità per valutare gli ammontari del traffico veicolare indotto sulla rete stradale e prevedono, se necessario, la preventiva o contestuale realizzazione di infrastrutture ai fini della sostenibilità dalle nuove previsioni insediative.
 - le previsioni insediative potranno essere realizzate previo parere da parte degli enti preposti in merito alla disponibilità idrica e di capacità di depurazione delle acque di scarico;
 - gli edifici esistenti all'interno delle aree di trasformazione possono essere recuperati, senza che la Sul relativa concorra alla determinazione della Sul prescritta, attraverso le modalità di intervento della manutenzione qualitativa (Art. 8) e della ristrutturazione edilizia (Art. 9) e destinati, oltre che all'uso residenziale se già esistente, agli usi consentiti dalle regole funzionali dell'ambito di trasformazione. I fabbricati presenti con destinazione d'uso diversa dalla residenziale e non compatibile con quella ammessa per il sottoambito, dovranno essere recuperati agli usi consentiti dalla norma.
3. L'ambito della città della trasformazione è suddiviso in due sub ambiti in relazione alle specifiche funzioni che sono state attribuite ad ognuno di essi, per i quali si applicano, in modo distinto, le regole generali sopra descritte:
- a) TS-D "Ambito di trasformazione per funzioni produttive e direzionali integrate", interessante una St. di circa 18,30 Ha;
 - b) TS-T "Ambito di trasformazione per attrezzature urbane e turistiche integrate", interessante una St. di circa 16,70 Ha.
4. Il sub ambito di trasformazione TS-D comprende l'area prospiciente la Via provinciale del Padule di circa 18,30 ettari per il quale è previsto un intervento per le attività produttive, a prolungamento del PIP la Valle. Tale previsione è in funzione del progetto del Porto Canale e per il fabbisogno di aree e servizi legati allo sviluppo della nautica e per attività direzionali e commerciali a supporto del parco culturale della "Porta degli Etruschi":

Ripartizione funzionale delle aree

- Superficie territoriale (St) circa 18,30 ettari;
- Superficie destinata all'edificazione privata (Se) < 60% della St. Tale superficie, oltre alla Superficie fondiaria (Sf) comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici;

- Aree di cessione compensativa gratuita al Comune (Ac) $\geq$ 40% della St (comprende il verde pubblico, i parcheggi pubblici, la viabilità pubblica).

Indici urbanistici ed edilizi

- SUL max edificabile = mq. 9.500;

Così suddivisa:

Commerciale/Direzionale e terziario – e/1, e/2, e/3, e/4, f/6: SUL max: 6.500 mq

Servizi – f/7, f/11: SUL max: 2.000 mq

Standards – f/3: SUL max: 1.000 mq

- Tipologia = edifici specialistici per attività artigianali di servizio, commerciali e direzionali;

- Altezza max degli edifici = ml. 8,50 , n° piani max = 2; Rapporto di copertura (Rc) max calcolato nella Se = 40%; distanze da strade = ml. 7,50; distanza dai confini = ml. 7,50; distanze tra fabbricati = ml. 12,0; Superficie permeabile minima = 30%.

Destinazioni d'uso

- destinazione e/1, e/2, e/3, e/4, f/3, f/6, f/7, f/11;

Regole per la sistemazione ecologica e ambientale

- la sistemazione delle aree pubbliche e private devono prevedere:

a) i corridoi bio-climatici: riguarda l'organizzazione e la dimensione di massima degli spazi liberi da alberare e da sistemare a prato, finalizzati alla migliore circolazione dell'aria in relazione allo stato di fatto dei luoghi interessati dall'intervento;

b) le fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico: riguarda la localizzazione di massima delle attrezzature naturali e/o artificiali da realizzare a protezione degli insediamenti dalla viabilità esistente e di nuova realizzazione;

c) le alberature della viabilità: le strade pubbliche esistenti e di nuova realizzazione da alberare nell'ambito dell'intervento;

d) il verde pubblico: si tratta delle aree di cessione al Comune o di uso pubblico per le quali si prevede una sistemazione prevalentemente a verde.

5. Il Sub ambito di trasformazione TS-T comprende al suo interno un'area di circa 16,70 ettari posta tra la zona a monte del nuovo polo produttivo fino al margine nord della sub utoe della città della trasformazione, in connessione con il territorio agricolo. Il progetto ha come finalità quello di creare un polo con funzioni complesse e integrate ai fini della costruzione della "Porta degli Etruschi". E' pertanto prevista la costruzione di un grande parco culturale e didattico in regime di convenzione con il Comune, anche con finalità ludiche, all'interno del quale troveranno collocazione funzioni quali: un centro alberghiero, un centro convegni, attività di servizio pubbliche e private, attività direzionali e commerciali.

Ripartizione funzionale delle aree

- Superficie territoriale (St) circa 16,70 ettari. Non concorrono alla determinazione della St le aree di sedime dei fabbricati e le relative corti di pertinenza, esistenti e non soggetti a trasformazione, individuate nei piani attuativi;

- L'area è suddivisa in due ambiti: il primo, individuato con la sigla alfanumerica "1" nella tavola 1 del regolamento, di superficie circa 3,80 ettari ed il secondo, individuato con la sigla alfanumerica "2" nella tavola 1 del regolamento, di superficie complessiva circa 12,90 ettari;

- Le trasformazioni urbanistiche potranno avvenire attraverso la preventiva approvazione di due distinti piani attuativi, anche in tempi differenti - con eccezione del progetto di messa in sicurezza idraulica, che dovrà essere unitario -, uno per ogni ambito individuato e sopra citato.

Le norme che seguono devono essere rispettate all'interno del perimetro di ciascuno dei due ambiti, come sopra individuati:

- Superficie destinata all'edificazione privata (Se) < 25% della St. Tale superficie, oltre alla Superficie fondiaria (Sf) comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici;

- Aree destinate alla creazione del parco culturale e didattico > = 75% della St. All'interno del parco potranno essere reperite aree destinate alla sosta dei veicoli sia a servizio del parco stesso, sia per consentire il rispetto degli standards nel limite del 15% del complessivo richiesto. Al fine di limitare l'impermeabilizzazione del suolo, la realizzazione di tali aree dovrà avvenire mediante pavimentazioni naturali, tipo blocchi prato o simili, limitando così anche l'eccessivo surriscaldamento delle pavimentazioni nel periodo estivo.

Indici urbanistici ed edilizi

Ambito "1":

- SUL max edificabile = mq. 2.700,00;

Destinazione d'uso turistico ricettiva: d/1P.L.: 80

- Tipologia = edifici specialistici per attività turistiche, commerciali e direzionali;

- Altezza max degli edifici = ml. 7,00;

- Altezza massima della linea di colmo degli edifici = ml. 9,00;

- n° piani max = 2;

- Rapporto di copertura (Rc) max calcolato nella Se = 30%;

- distanze da strade = ml. 7,50;

- distanza dai confini = ml. 7,50;

- distanze tra fabbricati = ml. 12,0;

- Superficie permeabile minima = 30%.

Ai fini della tutela paesaggistica dell'area non dovranno essere ammesse costruzioni o vani tecnici con altezza massima superiore a quella della linea di colmo.

Ambito "2":

- SUL max edificabile = mq. 9.200,00 così suddivisa:
Destinazione d'uso turistico ricettiva d/1: SUL max : 6.000,00 mq
P.L.: 180;
destinazione direzionale/commerciale : f/6
per una SUL max di 700,00 mq
- destinazione servizi : f/3, f/7, f/10, f/11
per una SUL max di 2.500 mq.
- Tipologia = edifici specialistici per attività turistiche, commerciali e direzionali;
- Altezza max degli edifici = ml. 7,00;
- Altezza massima della linea di colmo degli edifici = ml. 9,00;
- n° piani max = 2;
- Rapporto di copertura (Rc) max calcolato nella Se = 30%;
- distanze da strade = ml. 7,50;
- distanza dai confini = ml. 7,50;
- distanze tra fabbricati = ml. 12,0;
- Superficie permeabile minima = 30%.

Ai fini della tutela paesaggistica dell'area non dovranno essere ammesse costruzioni o vani tecnici con altezza massima superiore a quella della linea di colmo.

Regole per la sistemazione ecologica ed ambientale

- la sistemazione delle aree pubbliche e private devono prevedere:
 - a) i corridoi bio-climatici: riguarda l'organizzazione e la dimensione di massima degli spazi liberi da alberare e da sistemare a prato, finalizzati alla migliore circolazione dell'aria in relazione allo stato di fatto dei luoghi interessati dall'intervento;
 - b) le fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico: riguarda la localizzazione di massima delle attrezzature naturali e/o artificiali da realizzare a protezione degli insediamenti dalla viabilità esistente e di nuova realizzazione;
 - c) le alberature della viabilità: le strade pubbliche esistenti e di nuova realizzazione da alberare nell'ambito dell'intervento;
 - d) il verde pubblico: si tratta delle aree di cessione al Comune o di uso pubblico per le quali si prevede una sistemazione prevalentemente a verde.

Disciplina degli immobili interni all'ambito TS-T, ma esclusi dalla trasformazione.

Sugli immobili interni all'ambito TS-T, ma esclusi dalla trasformazione, individuati nelle Tavole 1 e 1b valgono le seguenti norme.

Tutti gli immobili esistenti e legittimi alla data di adozione del presente regolamento (4 febbraio 2011) sono classificati B2 ai sensi di quanto disciplinato all'art. 12 delle

presenti norme. Su detti immobili sono consentiti interventi di manutenzione qualitativa (art. 8), ristrutturazione edilizia (art. 9) e trasformazione edilizia (art. 10) senza modifica della destinazione d'uso.

Per l'immobile classificato B1, sono ammessi interventi di manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (art. 8) fino al risanamento conservativo di tipo A e ristrutturazione edilizia R1 (art. 9) senza modifica della destinazione d'uso.

Nei sedimi delle aree del sottosistema insediativo classificate PIE e PIME dal vigente strumento urbanistico, gli interventi previsti nel presente paragrafo dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni normative e quelle dettate dalla relazione geologica e dalla scheda di riferimento allegata, con riferimento alla fattibilità idraulica e geologica degli interventi previsti.

Art. 19 Programmazione negoziata

1. Riguarda gli interventi che prevedono accordi con soggetti privati attuati attraverso il meccanismo della compensazione urbanistica ai sensi dell'Art. 60 del PS.
2. I singoli proprietari partecipano pro quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà fondiarie, all'edificabilità complessiva. Lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato alle cessioni di area per uso pubblico o al corrispondente importo in denaro per concorrere alla realizzazione di un'opera pubblica. Ai fini del calcolo della superficie edificabile valgono le superfici effettive risultanti da rilievo aggiornato redatto da tecnico abilitato.
3. Il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla stipula di apposito atto convenzionale ed è trascritto a cura del soggetto attuatore nei registri immobiliari presso la competente Conservatoria.
4. Gli interventi della programmazione negoziata sono descritti negli allegati A e Abis delle presenti norme. Per ognuno di essi sono indicate le discipline urbanistiche ed edilizie, le misure compensative e i vincoli.

I nuovi interventi dovranno:

- rispettare le disposizioni contenute al Titolo IX delle Nta e le norme dei requisiti di comfort ambientale degli edifici e di risparmio delle risorse;
 - acquisire preventivamente il parere da parte degli enti preposti in merito alla disponibilità idrica e di capacità di depurazione delle acque di scarico;
 - prevedere idonei spazi per il posizionamento dei cassonetti di raccolta rifiuti da concordare con il competente ufficio ambiente del Comune, il quale potrà richiedere la formazione di isole ecologiche volte a migliorare l'impatto fra gli elementi di raccolta e l'ambiente circostante;
 - prevedere lo studio della mobilità per valutare gli ammontari del traffico veicolare indotto sulla rete stradale prevedendo, se necessario, la preventiva o contestuale realizzazione di infrastrutture ai fini della sostenibilità dalle nuove previsioni insediative. Tale obbligo è previsto nei casi in cui l'attuazione dell'intervento è stato rinviato alla preventiva approvazione di un piano attuativo.
5. Rientra all'interno della programmazione negoziata (allegato A bis) anche l'intervento adottato con delibera C.C. 57/2010 e che il Regolamento Urbanistico, in relazione agli obiettivi di piano, agli studi di dettaglio e di supporto recepisce nel suo complesso (Allegato Abis - scheda C5) integrandoli nelle norme e nella cartografia.

Art. 20
Piani Attuativi

1. Sono confermati i seguenti strumenti urbanistici attuativi individuati con apposito simbolo grafico nella tavola del RU, per i quali si applicano le disposizioni contenute dai relativi piani approvati. Al termine di validità del piano, nelle aree interessate si utilizzerà la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, nonché, per i piani relativi ai campeggi, quella di cui al successivo art. 28.:

NUM	DENOMINAZIONE	DELIBERA C.C. DI APPROVAZIONE
1	Peep Castiglione loc. S. Maria	N° 100 del 30/11/1999 N. 14 del 11/04/2005
2	Pip La Valle	N° 8 del 30/01/2006
3	Recupero e riqualificazione del Comparto Santa Maria a Castiglione della Pescaia.	N° 79 del 28/06/2013
4	Interventi di riqualificazione campeggio Santa Pomata in loc. Rocchette presentato dalla soc. Santapomata s.r.l.	N° 6 del 7/02/2012
5	Interventi di riqualificazione campeggio Maremma Sans Souci in loc. Casa Mora presentato dalla soc. Camping Maremma Sans Souci s.r.l.	N° 107 del 29/11/2013
6	Interventi di riqualificazione camping Internazionale Etruria. Loc. Le Marze	N° 38 del 29/04/2014

2. I piani attuativi adottati e che di seguito si riportano, conformi alle presenti norme, sono confermati ed essi saranno definiti secondo l'iter amministrativo avviato in conformità all'art. 69 l.r.t. 1/2005 e s.m.i.

NUM	DENOMINAZIONE	DELIBERA C.C. DI ADOZIONE
7	Località "Il Poggetto" Castiglione della Pescaia – Intervento di compensazione urbanistica con cessione di area urbanizzata per la realizzazione di alloggi prima casa.	N. 57 del 29/10/2010
8	Intervento di programmazione negoziata "N. 8 tennis" – Piano attuativo di iniziativa congiunta pubblico/privata per la realizzazione di un insediamento residenziale e commerciale.	N° 21 del 17/03/2014

TITOLO VII

DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO

Parte I

Risorse naturali e paesaggistiche

Art. 21

Aree umide

1. Comprendono:

a) il Padule della Diaccia Botrona che, nella tavola del RU, perimetra l'intero "sub sistema D" del piano strutturale il quale include il vasto ambiente palustre che fa parte del sistema dei siti di importanza comunitaria (SIC), dei siti di importanza regionale (SIR) e delle zone a protezione speciale (ZPS) - Rete ecologica Europea Natura 2000. Il padule, unitamente alla sua area contigua, caratterizzata da una vasta zona umida costiera, comunicante indirettamente con il mare, di elevata valenza ambientale per i caratteri ambientali vegetazionali e faunistici, appartiene al sistema delle Riserve Naturali della Provincia di Grosseto (istituita con D.C.P. n° 17 del 27/02/96) ed è classificata come Area di Reperimento ed Area di Rilevante Pregio Ambientale dal PTC.

In questa area si applicano le disposizioni di cui al "Regolamento del Sistema delle Riserve Naturali della Provincia di Grosseto" approvato con D.C.P. n° 73 del 28/11/2001 e s.m..

b) la zona umida del Padule di Pian d'Alma, ricompresa in parte nella zona SIR-SIC "Monte d'Alma", che costituisce un residuo delle zona retrodunale costiera. In tale area:

- non sono ammessi:

- la costruzione di nuovi pozzi per l'emungimento delle acque sotterranee;
- la modifica del reticolo idrografico;
- le nuove costruzioni;
- le trasformazioni morfologiche e ambientali;
- i depositi anche temporanei di materiali di rifiuto e rottami;

- sono ammessi:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del successivo Art. 33, 34;
- gli interventi di sistemazione idraulica ai fini della riduzione del rischio idraulico sulla base di progetti approvati dai competenti Enti di controllo;
- le attività agricole che utilizzano metodi di agricoltura biologica con sistemi di irrigazione a basso consumo idrico e le coltivazioni ortive.

Art. 22 Risorse vegetazionali

1. Nella Tav. 4 del regolamento urbanistico sono identificate le aree che comprendono le risorse vegetazionali del territorio ed in cui sono disciplinate le attività per il governo ed il potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi che di tutela idrogeologica che per attività legate al tempo libero, secondo le disposizioni di cui alla l.r. n. 39/2000 e s.m. e al regolamento di attuazione DPGR n. 32/R del 16/3/2010 e s.m..
2. La presente disciplina è comunque subordinata al rispetto delle norme previste nelle Aree a Ridotto Potenziale Antropico (A.R.P.A.) e nei siti riconosciuti dalla Regione Toscana di importanza comunitaria (SIC), di importanza regionale (SIR) e di protezione speciale (ZPS) e dal PTC della Provincia di Grosseto, così come perimetrate nelle Tav.le 07 del Q.C. e 02/07 dello Statuto del territorio del piano strutturale.
3. Ogni intervento previsto all'interno delle aree vincolate sopra descritte (ARPA, SIR, SIC, ZPS) potrà essere realizzato previa approvazione della relazione di incidenza ai sensi della l.r. n. 10/10;
4. Le risorse vegetazionali individuate nella tavola del regolamento urbanistico sono state distinte in:
 - a) biotopi di boschi;
 - b) boschi;
 - c) pinete costiere.La perimetrazione sulla tavola N. 4 (e sub tavole a,b,c,d,e,f) del R.U. è da ritenere indicativa in quanto la copertura vegetale è in continua evoluzione e dovrà essere verificata di volta in volta al momento della richiesta di intervenire sulle medesime emergenze.
5. Biotopi boschivi:
 - comprendono le superfici boscate a castagneto e a sughereto, considerate canonicamente come associazioni biologiche costituenti una tipica unità ambientale. In tali aree gli interventi colturali dovranno assicurare la conservazione e la tutela, la ricostituzione della vegetazione e la diffusione delle specie tipiche locali secondo le disposizioni previste nella scheda 7/A "Risorse florofaunistiche" del PTC;
 - non sono ammessi:
 - gli interventi che prevedono la riduzione e la trasformazione delle varietà forestali, salvo interventi di rinaturalizzazione con la sostituzione, nelle aree interne, del pino marittimo e delle altre conifere con piante di latifoglie autoctone;
 - i nuovi tracciati in linea aerea per elettrodotti per alta e media tensione;
 - le opere di modifica del sistema dei canali esistenti se non inserite in progetti organici per la risoluzione delle problematiche inerenti il rischio idraulico;

- interventi che esulino dal normale taglio di utilizzazione, o da adeguate pratiche selvicolturali, trasformazioni morfologiche, interventi che possano pregiudicare gli assetti faunistici esistenti nonché ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco;
- l'apertura di nuove strade carrabili, carrarecce ecc., ad esclusione di quelle finalizzate al servizio e agli interventi di utilizzazione e selvicolturali;
- nuove costruzioni di qualsiasi tipo, dimensione e uso, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza;
- insegne, cartelli pubblicitari e parcheggi;
- sono ammessi:
 - interventi necessari alla protezione civile costituiti da posti di vigilanza e soccorso;
 - interventi finalizzati alla difesa del suolo e alla difesa idraulica e idrogeologica;
 - interventi necessari per l'effettuazione dei tagli colturali e di produzione e per la raccolta dei prodotti secondari, nel rispetto dei limiti di legge;
 - interventi idraulici necessari all'approvvigionamento idrico dei laghetti collinari esistenti, comprese eventuali nuove canalizzazioni;
 - interventi di cantiere per lo svolgimento dell'attività archeologica e/o scientifica;
 - interventi finalizzati a migliorare la fruizione, la visita e la percorrenza del bosco quali la cartellonistica e i manufatti per l'avvistamento faunistico, per l'attività didattica e la ricerca (Art. 37, comma 8);
 - le attività faunistico-venatorie ai sensi delle vigenti leggi;
 - il ripristino e il mantenimento dei sentieri secondo i criteri di cui ai successivi Art.li 26 (comma 3) e 36,
 - gli interventi previsti al successivo Art. 35 relativo al percorso "Terre di Castiglione";
 - il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai successivi Art.li 33, 34;
 - costruzione di capanne di caccia ai sensi del successivo Art. 39.

6. Bosco

- oltre a quanto previsto dal precedente comma si applicano le disposizioni di cui al regolamento di attuazione DPGR n. 32/R del 16/3/2010 e s.m.i.

7. Pinete costiere

- deve essere garantita la conservazione e la rinnovazione della flora arbustiva, della macchia, della flora arborea e degli elementi floristici minori, delle sabbie litoranee, delle dune;
- non sono ammesse:
 - le demolizioni anche parziali delle dune, fatta eccezione per la realizzazione di opere idrauliche di rilevante importanza e in presenza di lavori per le condotte interrato di scarico e di approvvigionamento idrico dal mare che, comunque, dovranno prevedere il ripristino morfologico del

sistema dunale;

- le penetrazioni veicolari in direzione ortogonale alla linea di costa nelle dune fisse;

- sono ammessi:

- gli interventi e le opere di protezione della vegetazione arbustiva ed arborea esistente;

- le opere di rimboschimento, favorendo l'insediamento di vegetazione pioniera;

- gli interventi di consolidamento del fronte duna verso il mare, in forma stabile, anche attraverso il ripristino di muretti, piccoli manufatti realizzati a tal scopo ed opere di ingegneria naturalistica;

- gli interventi di reimpianto, al piede dunale, di siepi al fine di favorire la costituzione di cordoni di protezione contro fenomeni di scalzamento ed erosione;

- gli interventi e le opere di bonifica del verde esistente;

- la manutenzione dei percorsi pedonali esistenti. La realizzazione di nuovi percorsi pedonali è consentita su tracciati obbligati, delimitati con paletti e filagne di castagno, al solo scopo di favorire l'accesso al mare;

- le recinzioni per la protezione delle pinete;

- gli interventi per tagli colturali e di produzione, per la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nel rispetto dei limiti di legge;

- l'installazione di cartellonistica e di manufatti di tipo precario per l'avvistamento faunistico, per l'attività didattica e la ricerca (Art. 37, comma 8);

- nelle pinete costiere prospicienti il mare vincolate (SIR, SIC, ZPS), previo parere da parte dei competenti Enti di controllo, è ammesso il loro utilizzo per lo svolgimento di attività sportive all'aria aperta, legate al turismo marino.

8. Al fine del soddisfacimento del fabbisogno di aree di sosta per autoveicoli, che si genera in periodi limitati durante la stagione turistica, onde evitare la congestione da traffico e l'utilizzo improprio di aree di pregio naturalistico da parte dei turisti, il Comune potrà prevedere (ad esclusione delle aree vincolate SIR-SIC-ZPS), nei periodi di massima affluenza turistica, l'utilizzazione di aree boscate per la realizzazione di aree di sosta temporanee da utilizzare secondo i seguenti criteri, previo parere dei competenti uffici (Provincia di Grosseto - Ufficio Vincolo Forestale, Comune di Castiglione della Pescaia - Ufficio Vincolo Idrogeologico e Ufficio Ambiente):

- siano opportunamente segnalate e recintate, attraverso staccionate alla maremmana o con recinzione in maglia metallica sostenuta da pali in legno semplicemente infissi al suolo;

- non siano previste opere di regimazione delle acque, di apposizione di zanelle, di strutture di divisione dei posti auto;

- siano collocate in ambiti dove già siano state autorizzate aree di sosta nei 10 anni antecedenti all'approvazione delle presenti norme (loc. Val di

Febo a Punta Ala, loc. Pineta di Selene a Castiglione della Pescaia, ecc) o comunque nel rispetto delle indicazioni fornite dal piano strutturale nella tavola ST12 per quanto concerne la ubicazione delle aree di sosta temporanee e/o essere ubicate in spazi circoscritti dove sia ridotto il rischio di propagazione di incendi, quindi all'interno di radure o in zone con densità arborea limitata;

- non siano realizzate opere edilizie di qualsiasi tipo salvo quelle strettamente necessarie quali: il superamento di dislivelli tra parcheggio e strada, messa in opera di piloncini segnaletici di ingresso per l'apposizione di catene di chiusura, l'eventuale costruzione di gazebo in legno della superficie coperta max di mq. 5,0 da rimuovere dopo l'utilizzo stagionale;

- possano essere eseguiti limitati movimenti di terra e taglio mirato della vegetazione per adeguare il terreno alle esigenze di area di sosta temporanea;

- dovranno essere permanentemente sorvegliate durante il periodo del loro utilizzo da personale idoneo a garantire la salvaguardia della vegetazione e la capacità di intervento in caso di avvio di incendio;

- dovranno essere attrezzate con sistemi, segnaletica ed apparecchiature utili a garantire la prevenzione degli incendi boschivi e la capacità di deflusso attraverso idonee e opportunamente segnalate vie di fuga in caso di pericolo;

- le dimensioni delle aree di sosta temporanee, nel caso in cui si realizzino in aree già utilizzate in questo senso, non potranno superare quelle delle aree già realizzate ed attrezzate nei dieci anni antecedenti all'approvazione delle norme. Nei casi di nuova realizzazione le dimensioni dovranno essere valutate e studiate in modo da contemperare le esigenze della viabilità con quelle di salvaguardia del patrimonio vegetazionale;

- la realizzazione di tale servizio spetta alla pubblica amministrazione o enti o privati purché convenzionati con il Comune al fine di regolamentarne l'uso.

Art. 23 Costa e litorale

1. Nella Tavola N. 4 (e sub tavole a,b,c,d,e,f) del regolamento urbanistico è individuata la zona di costa e il litorale, suddivisa in:
 - a) litorale sabbioso;
 - b) sistema dunale;
 - c) litorale roccioso.
2. Il litorale sabbioso e il sistema dunale di cui alle precedenti lettere a) e b) sono compresi all'interno del perimetro del "Piano di utilizzo delle aree demaniali" di cui all'Allegato B delle presenti norme di attuazione.
3. Il litorale roccioso è sottoposto a regime di tutela integrale:
 - non sono ammessi interventi che modifichino l'attuale l'assetto morfologico, la rete idrica scolante superficiale con particolare riferimento al "reticolo idrografico di riferimento" del PAI e vegetazionale esistente;
 - sono ammessi interventi per la messa in sicurezza dei siti degradati da un punto di vista geomorfologico; la riorganizzazione e l'adeguamento della rete di accesso pedonale al mare secondo criteri di sicurezza e percorribilità, favorendone l'uso pubblico, specie in aree non servite da altre discenderie, e verificando l'assenza di pericolo geomorfologico; la manutenzione e recupero mediante rimboschimento delle aree boscate con specie autoctone dello stesso tipo presente nel tratto di litorale danneggiato.
4. Ogni intervento comunque riguardante la costa ed il litorale dovrà essere previsto e realizzato nel rispetto delle Direttive e Prescrizioni di cui agli articoli 27 e 28 del PIT regionale.

Art. 24 Emergenze floristiche

1. Nella N. 4 (e sub tavole a,b,c,d,e,f) del regolamento urbanistico sono state individuate le emergenze floristiche, suddivise in:
 - a) alberi monumentali;
 - b) filari di alberi;
 - c) siepi significative.
2. Le emergenze floristiche sono sottoposte a conservazione e tutela perché rivestono un interesse paesaggistico e una importanza ambientale in quanto concorrono alla formazione dei "corridoi ecologici". Non è pertanto ammessa la loro rimozione né il loro taglio. In particolare le lavorazioni agricole effettuate in vicinanza delle alberature isolate e dei filari di alberi dovranno rispettare una distanza pari ad almeno 1,5 volte il diametro della chioma dell'albero.
3. Il taglio di alberi, di filari di alberi e di siepi potrà essere autorizzato per motivi fitosanitari, di stabilità e sicurezza. In caso di autorizzazione del taglio di una emergenza floristica si dovrà provvedere alla sua sostituzione con il reimpianto di una pianta di identica specie, affermata e di altezza indicativa, nel caso di arboree, di almeno m. 2,50/3,00.

Art. 25

Altre risorse paesaggistiche

1. Nella Tavola N. 4 (e sub tavole a,b,c,d,e,f) del regolamento urbanistico sono indicate le seguenti risorse paesaggistiche:
 - a) le visuali paesaggistiche;
 - b) la viabilità storica poderale;
 - c) le aree agricole a giro poggio;
 - d) le aree agricole ad oliveto;
 - e) parchi tematici.
2. Le visuali paesaggistiche comprendono:
 - a) i coni di visuale paesaggistica (a 360° e a 180°) per i quali è stata indicata una fascia di rispetto di ml. 100 all'interno della quale non possono essere previsti interventi di nuova costruzione, di sopraelevazione di edifici esistenti, né d'introduzione di elementi che impediscano o limitino la visuale (quali, ad esempio, cartelloni pubblicitari o barriere visive di ogni tipo, antenne ecc.);
 - b) i punti di visuale paesaggistica lineare per i quali è stata indicata una fascia di rispetto di ml. 50 all'interno della quale non possono essere introdotti elementi che impediscano o limitino la visuale (quali, ad esempio, cartelloni pubblicitari o barriere visive di ogni tipo); gli interventi di nuova costruzione, di sopraelevazione di edifici esistenti, se ammessi dalla disciplina del RU, devono garantire (attraverso la predisposizione di uno specifico elaborato grafico di simulazione del cono visuale), la vista del paesaggio. Nei coni di visuale e lungo le visuali paesaggistiche lineari possono essere previste piazzole di sosta e parcheggi, con lo scopo di valorizzare gli aspetti paesisticamente più interessanti del territorio. La loro costruzione non dovrà comportare sbancamenti di terreno, ma utilizzare la sua configurazione naturale con eventuali modesti livellamenti; il fondo dovrà essere permeabile, con superficie a prato, ghiaia o terra stabilizzata; le eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con staccionata in legno naturale.
3. La viabilità storica poderale comprende i sentieri storici censiti alla data dell'anno 1942, rappresentati nella tavola del RU in "visibili" e "non visibili". Tale viabilità deve essere mantenuta con le caratteristiche dell'ambiente nel quale si trova sia sotto il profilo geometrico che strutturale. E' vietata la rimozione delle siepi naturali e delle alberature che fiancheggiano la viabilità; nel caso in cui, per ragioni legate al miglioramento della viabilità queste dovessero essere rimosse, si dovrà provvedere al loro reimpianto con specie del luogo. Sono consentiti gli interventi per ripristinare/ricostruire i tratti di strada "non visibili" compatibilmente con i valori delle preesistenze. La loro costruzione non dovrà comportare sbancamenti di terreno, ma utilizzare la configurazione naturale con eventuali modesti livellamenti. Il fondo dovrà essere permeabile. Eventuali opere di contenimento, necessarie per risanare

localizzate situazioni di degrado, dovranno essere realizzate utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

4. Le aree agricole a giropoggio sono da conservare in quanto rappresentano un assetto morfologico paesaggisticamente significativo del paesaggio agrario.
5. Le aree ad oliveto
 - comprendono le aree in cui la coltivazione dell'olivo è prevalente ed a cui si riconosce, oltre all'interesse produttivo, un particolare valore paesaggistico-ambientale;
 - non sono consentite:
 - le trasformazioni delle sistemazioni agrarie esistenti;
 - la costruzione di nuove strade fatti salvi gli interventi a scala comunale e provinciale giustificati da pubblica necessità;
 - le trasformazioni morfologiche e ambientali;
 - le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura;
 - sono consentite:
 - il ripristino, la manutenzione e il recupero della rete sentieristica e delle strade di servizio come indicato agli Art. li 25 (comma 3) e 36;
 - le attività agricole di coltivazione degli olivi e di mantenimento dei terreni;
 - le opere di consolidamento dei terreni attraverso interventi di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale e/o muri di contenimento di tipo tradizionale costruiti in pietra posizionate a secco.;
 - le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico, le reti di acque potabili ed irrigue, le reti di acque luride, ecc.;
 - gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio;
 - il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dei successivi Art.li 33 e 34;
 - la costruzione di fabbricati agricoli ai sensi dei successivi Art.li 41 e 43.
6. I parchi tematici
 - comprendono il Parco terre di Tirli, il Parco di Poggio Staffo, il Giardino Artistico "Viaggio di ritorno" ed il percorso museale lungo la vecchia strada provinciale dismessa compresa tra Ponti di Badia e Macchiascandona;
 - oltre alle norme generali che disciplinano tali aree, all'interno dei parchi tematici sono ammessi interventi per la realizzazione di percorsi per esposizione artistiche, attività culturali e didattiche.

All'interno del perimetro dei parchi possono essere realizzate piccole strutture destinate all'accoglienza dei visitatori e servizi igienici di superficie complessiva coperta non superiore a 50 mq per ciascun parco. Dette strutture dovranno essere realizzate in materiali naturali, evitando la muratura in calcestruzzo e pietra, con altezza massima inferiore a 3,50 metri. La loro ubicazione dovrà essere trovata nei pressi delle strade di accesso ai

parchi, in radure esistenti, evitando l'abbattimento di qualsiasi tipo di alberatura.

Parte II
Emergenze storiche-architettoniche e/o documentarie

Art. 26
Edifici di valore storico, architettonico e/o documentario

1. Gli edifici storici isolati all'interno del territorio aperto sono stati classificati in funzione del valore storico, architettonico e documentario prevalente, stabilendo per ognuno di essi differenti modalità operative di tipo conservativo e/o di ripristino di eventuali elementi architettonici;
- le modalità operative previste per classificazione di edificio sono:
 - a) SOTTOCATEGORIA A1: - comprende gli edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario vincolati ai sensi del DLgs 42/04 Art. 142 lettera m). Sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8, fino al Restauro);
 - ristrutturazione edilizia R1 (Art. 9);
 - b) SOTTOCATEGORIA A2: - comprende gli edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario. Sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8, fino al Risanamento conservativo di tipo A);
 - ristrutturazione edilizia R1 (Art. 9);
 - c) SOTTOCATEGORIA A3: - comprende gli edifici e/o complessi di impianto storico di interesse storico e/o quelli di valore documentario. Sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8, fino al Risanamento conservativo di tipo B);
 - ristrutturazione edilizia R1 (Art. 9);
- gli interventi di cui sopra, con esclusione della manutenzione straordinaria purché questa non comporti modifiche estetiche al fabbricato, sono subordinati alla presentazione di un progetto corredato da analisi storico-critiche dell'edificio, degli spazi aperti, degli elementi architettonici di arredo e, quando esistente, del giardino e del patrimonio arboreo. Le analisi storico-critiche di dettaglio dovranno contenere almeno la seguente documentazione:
 - rilievo completo dell'immobile in scala non inferiore a 1:100, comprendente piante, prospetti e sezioni;
 - particolari degli elementi architettonici decorativi in scala 1:50/1:20;
 - documentazione fotografica relativa a tutti i prospetti dell'edificio e degli ambienti interni principali (vano scala, parti comuni dell'edificio), nonché di dettaglio in riferimento a particolari decorativi e materiali costruttivi;

- relazione descrittiva;

2. Gli edifici di valore architettonico e/o documentario isolati all'interno del territorio aperto sono stati classificati in un'unica sottocategoria B1. Al fine di preservare il loro valore architettonico e /o documentario, su questi edifici sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo e manutentivo, senza ampliamento delle superfici utili.

Su questi edifici sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8, fino al Risanamento conservativo di tipo A); ristrutturazione edilizia R1 (Art. 9).

3. Per gli edifici di cui al presente articolo, quando non fanno parte di aziende agricole, sono ammesse, oltre al mantenimento dell'attuale destinazione, le seguenti destinazioni d'uso:

- attività integrative di cui al successivo Art. 37 comma 6;

Parte III Disciplina degli insediamenti

Art. 27 Pineta antropizzata

1. Riguarda le aree a pineta antropizzata denominate Roccamare, Le Rocchette, Riva del Sole, Villaggio La Vela, Le Dune e la Pinetina Sud da sottoporre a tutela in quanto rappresentano valore documentario e paesaggistico d'insieme.
2. Sul patrimonio edilizio esistente, fatto salvo gli immobili di valore architettonico e/o documentario individuati con apposito simbolo sulla Tavola n. 4/a del regolamento urbanistico, per i quali si applica la disciplina della sottocategoria edilizia B1, sono ammessi gli interventi della sottocategoria edilizia B2 e cioè: la manutenzione qualitativa (Art. 8, fino al Risanamento conservativo di tipo B); la ristrutturazione edilizia R1 e R3 (Art. 9), la trasformazione urbanistica ed edilizia RU1 e RU2 (art. 10) con esclusione di ampliamenti di superficie coperta. Su tali immobili deve essere mantenuta la destinazione d'uso originaria; i posti auto dovranno essere ricavati in aree scoperte e potranno essere ombreggiati unicamente con strutture in materiale naturale, aperte sui quattro lati, con divieto di realizzazione di autorimesse, ancorché interrate. Per le pertinenze si applicano le norme di cui al precedente art. 15 comma 5.
3. All'interno delle rispettive aree insediative di Riva del Sole e di Roccamare devono essere mantenute e salvaguardate le pinete esistenti. A tale scopo dovrà essere predisposto uno specifico piano unitario di gestione e manutenzione del bosco, redatto da tecnico abilitato in materia agronomica e forestale e/o paesaggistica, con i contenuti di cui al comma quarto del precedente Art. 17.
4. Per il complesso turistico denominato "La Vela", con destinazione d'uso d/4 ai sensi del precedente articolo 6, indicato sulla tavola n. 4/a del regolamento urbanistico con lettera "V", sono ammessi i seguenti interventi:
 - la manutenzione qualitativa (Art. 8)
 - la ristrutturazione edilizia R2 e R3 (Art. 9). E' consentita la sostituzione dei materiali da costruzione, attraverso l'impiego di materiale in muratura;
 - la trasformazione urbanistica ed edilizia RU1 e RU2 (Art. 10), così come definite al precedente art. 13 punto 5 – Zona D4. E' consentita la sostituzione dei materiali da costruzione, attraverso l'impiego di materiale in muratura.
5. Nelle aree a pineta antropizzata denominate Roccamare, Le Rocchette, Riva del Sole, Villaggio La Vela, Le Dune e la Pinetina Sud non sono consentiti frazionamenti di unità immobiliari. Non è altresì possibile prevedere il rialzamento dei fabbricati ancorché conseguito con la escavazione delle parti contigue l'edificio, anche per ambiti interrati condonati quali locali abitabili.

6. E' consentita la realizzazione, nelle aree di proprietà privata limitrofe all'arenile ed al di fuori della duna mobile, di:

(i) strutture ombreggianti di altezza max 2,40, realizzate con struttura portante costituita da max 4 pali in legno semplicemente infissi al suolo con divieto assoluto di utilizzo di malte cementizie o qualsiasi altro materiale legante, con copertura permeabile in materiale naturale (scopo o cannuccia o cotone in colore neutro), senza tamponamenti laterali, né pavimentazioni di alcun tipo, di superficie massima di 6,00 mq.

(ii) spogliatoi a forma conica di diametro max in pianta: 2,50 mt ed altezza max 2,50 mt, con struttura portante in legno semplicemente infissa al suolo con divieto assoluto di utilizzo di malte cementizie o qualsiasi altro materiale legante, con copertura e tamponamenti laterali permeabili in materiale naturale (scopo o cannuccia) e con l'esclusione di pavimentazioni di alcun tipo.

7. Rischio idraulico.

Nelle aree ricomprese all'interno del perimetro di cui al presente articolo e ricadenti in aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata, così come individuate nella relativa carta a corredo del presente RU, non sono consentiti interventi edificatori, con la sola esclusione di quelli consentiti dagli articoli 5 e 6 delle Norme di Piano del PAI.

Art. 28 Campeggi

1. Campeggi lungo la fascia costiera.

Lungo la fascia costiera del territorio comunale di Castiglione della Pescaia sono presenti attività di campeggio autorizzate già oggetto di un'apposita variante al PRG approvata con Delibera Giunta Regionale Toscana 497/2009. Procedendo da sud verso nord, le attività di campeggio attualmente presenti sono:

DENOMINAZIONE	UBICAZIONE	SUPERFICIE AREA RICETTIVA AUTORIZZATA
Campeggio Etruria	Le Marze	3,976 ha
Campeggio Sans Souci	Casa Mora	8,839 ha
Campeggio Santa Pomata	Le Rocchette	5,950 ha
Campeggio Baia Verde	Punta Ala	18,238 ha
Campeggio Punta Ala	Punta Ala	22,174 ha

Nella Tav. 4 del RU viene individuata l'estensione territoriale di tali attività in rapporto con il territorio.

Il "*Fascicolo Campeggi*", allegato al RU e costituito dalle tavole 3A, 3B, 3C, 3D, 3E – Carta delle micro unità ambientali – relative ai 5 campeggi di cui alla tabella, costituisce il quadro conoscitivo al quale fare riferimento per l'attuazione delle presenti norme.

Per ciascuno dei suddetti campeggi, fino all'approvazione di un apposito piano attuativo attraverso il quale disciplinare gli interventi edilizi nel rispetto delle seguenti norme, sono ammessi, sul patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione qualitativa (art.8).

Gli interventi stabiliti nei piani attuativi dovranno assicurare il rispetto e la salvaguardia dell'ambiente. A tale proposito sono state individuate le seguenti unità ambientali attraverso le quali sono dettagliate le modalità di intervento in relazione allo specifico contesto:

- Spiaggia

La zona comprende l'area sabbiosa indicata nelle tavole n° 3 A,B,C,D,E del "*Fascicolo Campeggi*" come spiaggia, corrispondente al tratto di costa antistante alla proiezione sul mare dell'area ricettiva di ciascun campeggio. Tale zona è destinata all'esercizio dell'attività estensiva della balneazione.

Dal Piano di gestione integrata della costa e riassetto idrogeologico, approvato dalla Regione, emerge l'individuazione di tratti della costa, ricadenti nel territorio comunale di Castiglione della Pescaia, in erosione individuando interventi prioritari di riequilibrio attraverso azioni di difesa della costa. I tratti di spiaggia prospicienti i campeggi ricadenti negli interventi individuati dal suddetto Piano, sono: Maremma Sans Souci e Santa Pomata; i

risultati emersi dal Quadro Conoscitivo, segnalano anche il tratto di costa prospiciente il campeggio Etruria. Per tali tratti di costa gli interventi previsti sulla duna mobile saranno ammissibili solo a seguito di azioni prioritarie di difesa della spiaggia.

Qualora si rendano necessari interventi di manutenzione del litorale che comportino spostamenti di sabbia dalla spiaggia emersa, al fine di garantire maggiore stabilità alla stessa e un'adeguata quota della berma, le movimentazioni dovranno essere autorizzate dagli Enti competenti in materia. Sarà comunque competenza dei piani attuativi fornire elaborati relativi a studi circa le dinamiche costiere e all'eventuale individuazione di opere atte alla difesa della costa.

Elementi di arredo che devono essere posizionati sono costituiti da contenitori per la raccolta dei rifiuti e dell'eventuale delimitazione stagionale dello specchio acqueo di mare idoneo alla balneazione tramite boe e corde galleggianti.

Il posizionamento di attrezzature per la fruibilità della spiaggia, ad esclusivo carattere stagionale, comporta la necessità di acquisire relativa concessione di utilizzo del demanio marittimo, da parte dell'Ente competente. A servizio di tali attrezzature può essere prevista la installazione di un piccolo chiosco (massimo 25 mq.) da realizzare con materiale leggero e rimuovibile a fine stagione da ancorare al suolo senza la previsione di opere di fondazione e con soluzioni tecniche tali da garantire al chiosco una posizione sollevata rispetto alla spiaggia di almeno 0,50 m e in un'area esterna all'azione diretta del moto ondoso.

- Duna mobile

Tali aree, indicate alla Tavola n° 3 E del "Fascicolo Campeggi", devono essere completamente liberate dalle strutture dei campeggi, fisse mobili e/o a carattere stagionale. Sono fatte salve le recinzioni, costituite da pali di legno infissi al suolo, privi di opere di fondazione al fine di impedire l'accesso dell'uomo e consentire la ricostituzione e la protezione della vegetazione pioniera e della vita animale. Il piano attuativo dovrà fornire studi specifici volti ad individuare per i tratti di costa prospicienti i campeggi interessati da fenomeni di antropizzazione (proiezione sul mare del perimetro autorizzato), interventi di ricostituzione (tipo sand fencing, apporti artificiali di sabbia da modellare e consolidare con interventi che favoriscano la formazione della duna mobile, piantumazione artificiale della vegetazione pioniera ecc.) e protezione della vegetazione pioniera esistente e della vita animale, tenendo conto della componente azione e direzione dei venti. Qualora la spiaggia rientri tra i tratti di costa segnalati in erosione, dal Piano di gestione integrata della costa e riassetto idrogeologico approvato dalla Regione, , si rende prioritaria all'attivazione degli interventi ivi previsti e l'eventuale realizzazione delle necessarie opere di difesa della costa.

- Fascia di rispetto dunale

Con il termine fascia di rispetto dunale si intende la fascia di duna consolidata che si estende tra il fronte dunale (limite della vegetazione-spiaggia) e la zona destinata alla ricettività, cioè la zona dove si collocano le strutture e le piazzole. (vedi Tavole n° 3 A,B,C,D,E del "Fascicolo Campeggi").

Pertanto la fascia di rispetto dunale può svilupparsi in parte o completamente all'interno del perimetro ricettivo, ma può comprendere anche tratti di duna esterni ad esso. Le aree di duna consolidata così individuate, gestite e ricostituite secondo quanto prescritto, concorreranno insieme ai corridoi biotici, alla quota ambientale del campeggio.

Per la fascia di rispetto dunale, comprendente superfici sia interne che esterne al perimetro ricettivo, valgono le seguenti prescrizioni:

- Possono permanere le strutture dei campeggi esistenti regolarmente autorizzate al momento dell'entrata in vigore della modifica alle direttive di cui alla D.C.R. 47/90 e tali strutture potranno essere interessate esclusivamente da lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro.
- Sono fatte salve le recinzioni, costituite da pali di legno infissi al suolo, privi di opere di al fine di impedire l'accesso dell'uomo e consentire la ricostituzione e la protezione della vegetazione e della vita animale.
- Nel caso la fascia di rispetto dunale ricada nel perimetro ricettivo non potrà prevedere la predisposizione di piazzole e qualsiasi intervento finalizzato alla ricettività.
- E' vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari e pedonali. Quegli esistenti devono avere un fondo completamente permeabile, i tratti da adeguare alla L. 13/89, D.M. 236/89 e s.m.i. (barriere architettoniche), dovranno prevedere materiali e soluzioni che garantiscano la permeabilità del suolo, la larghezza di tali percorsi non dovrà superare 1,5 m e qualora presentino evidenze di erosione elevata (esposizione degli apparati radicali) dovranno essere interessati da adeguate azioni di ricostituzione e protezione anche con apporti artificiali di sabbia.

Lungo l'intero sviluppo dei percorsi dovranno essere previsti interventi che vietino l'accesso dell'uomo all'area di duna consolidata, utilizzando materiali naturali senza comportare la realizzazione di opere e cordoli di fondazione.

Qualora le soluzioni adottate impediscano il transito di animali selvatici, dovranno essere previsti dei camminamenti sotterranei, da posizionare e dimensionare in modo tale da non arrecare danno alla vegetazione esistente.

- Il numero degli accessi alla spiaggia deve essere tale da garantire una distanza minima di circa 100 m, avere una larghezza massima di 1,5 m e nel tratto finale non potranno presentarsi ortogonali alla linea di riva ai sensi del PTC della Provincia di Grosseto.
- Il fronte spiaggia della duna consolidata dovrà essere interessato da interventi volti alla ricostituzione e protezione della vegetazione, particolare attenzione dovrà essere rivolta a specie infestanti da sostituire con altre autoctone.

Il piano attuativo dovrà fornire studi specifici volti ad individuare per la duna consolidata, i tratti del fronte interessati da erosione naturale e/o antropica indicando le idonee soluzioni di risanamento ambientale.

- Duna consolidata

Nella duna consolidata cartografata nelle tavole n° 3 A,B,C,D,E, del "Fascicolo Campeggi", all'interno del perimetro ricettivo autorizzato, possono permanere solo le strutture esistenti regolarmente autorizzate al momento dell'entrata in vigore della modifica alle direttive di cui alla D.C.R.T. 47/90 e tali strutture potranno essere interessate esclusivamente da lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro con divieto assoluto di incrementare le attuali capacità ricettive esistenti e di attuare qualunque tipo di spianamento o alterazione delle dune. Contestualmente all'approvazione del piano attuativo si deve assegnare, tramite convenzione o atto d'obbligo, ai proprietari ed ai gestori dei campeggi interessati, il compito di provvedere alla manutenzione della copertura arborea-tipica presente, anche a mezzo di coltivazione.

All'interno di detta zona di duna consolidata è vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari e pedonali. I percorsi esistenti devono essere resi permeabili, il piano attuativo indicherà in un cronoprogramma i tempi per la loro esecuzione ed i materiali da utilizzare che dovranno garantire permeabilità del fondo.

- Corridoi biotici

La realizzazione dei corridoi biotici dovrà sostanzialmente essere finalizzata a ridurre gli effetti della frammentazione e del conseguente isolamento delle superfici a campeggio rispetto all'ecosistema dunale sul quale queste strutture insistono.

Per corridoio biotico si intende un'area interposta tra le piazzole o comunque all'interno del perimetro ricettivo dove venga conservato o ricreato integralmente il complesso morfo-vegetazionale tipico degli orizzonti dunali mediterranei.

Il corridoio biotico dovrà avere uno sviluppo lineare o reticolare, così da assicurare una soluzione di continuità ambientale finalizzata a favorire, oltre che la ricostituzione o conservazione del patrimonio vegetale dunale, il dinamismo delle popolazioni avicole ed animali

Non è ascrivibile a corridoio biotico una semplice siepe o gruppo di piante, siano esse anche autoctone, sono perciò da intendersi come aree di riqualificazione (nature developernent areas) significativo dal punto di vista della funzionalità della rete ecologiche dei suoi sub-sistemi. La duna consolidata cartografata all'interno del perimetro ricettivo costituisce la zona ideale per l'individuazione dei corridoi biotici come previsto dalla normativa regionale in materia, i campeggi che presentano duna consolidata all'interno del perimetro ricettivo dovranno destinare una superficie pari a non meno del 20%. della superficie a duna consolidata, a corridoio biotico e qualora il

campeggio sia dotato di fascia di rispetto dunale all'interno del perimetro ricettivo, dovrà destinare interamente tale area a corridoio. Tale corridoio preferibilmente non dovrà prevedere alcuna struttura mobile o fissa anche a carattere stagionale, viabilità veicolare e pedonale. Il mantenimento della medesima dovrà essere attuato secondo quanto disposto per la fascia costiera.

E' vietato introdurre specie vegetali alloctone.

I campeggi che non presentano duna consolidata all'interno del perimetro ricettivo, ma che sono interessati da microunità ambientali tipiche della fascia costiera, sono obbligati a ricostituire un corridoio biotico pari al 5% della superficie a sedimenti di duna.

- Area extradunale.

Sono aree non ascrivibili al sistema dunale sia per gli aspetti morfologici che geologici e sedimentologici, cartografate all'interno del perimetro ricettivo.

Il piano attuativo qualora preveda la realizzazione di nuovi volumi e/o strutture, o lo spostamento di volumi e/o strutture esistenti, dovrà valutare la possibilità di realizzarli prioritariamente su tali aree.

- Piano di gestione forestale.

A corredo dei piani attuativi è fatto obbligo di procedere alla presentazione di un piano di gestione forestale inerente l'intera struttura.

Tale piano di gestione dovrà comprendere:

- Analisi e descrizione del patrimonio arboreo ed arbustivo: composizione, struttura, densità ed età del soprassuolo; stato fitosanitario, presenza di sottobosco e di rinnovazione, descrizione delle finalità della pineta (ad esempio se finalizzata anche alla produzione ed alla raccolta di pinoli).
- Analisi, descrizione e quantificazione economica degli interventi da realizzare nei dieci anni di operatività del piano attuativo e del piano di gestione forestale stesso. Dovranno essere indicati gli interventi finalizzati alla rinaturalizzazione ed al ringiovanimento della pineta (cure colturali, diradamenti, tagli di rinnovazione, ecc.), stante naturalmente quanto emerso dall'analisi del quadro conoscitivo.
- Pianificazione decennale di interventi di monitoraggio sul soprassuolo finalizzati a verificare e aumentare il grado di sicurezza per gli ospiti mediante l'applicazione del metodo VTA (Visual Tree Assessment) secondo il Protocollo ISA (International Society of Arboriculture) e individuazione e realizzazione di stazioni fisse di monitoraggio e campionamento (aree circolari di raggio non inferiore all'altezza media del bosco) finalizzate alla verifica e alla quantificazione della presenza di organismi patogeni dannosi al sistema pineta.

Quanto sopra indicato andrà restituito in forma di relazione tecnica, di adeguata cartografia, in scala non inferiore a 1:1000 e di quant'altro risultante necessario a firma di tecnico abilitato.

- Gestione della risorsa idrica

All'interno delle aree a campeggio, della spiaggia, della duna mobile e della duna consolidata esterna all'area ricettiva (fascia di rispetto dunale) è vietato realizzare nuovi Pozzi anche di tipo Norton per il prelievo ed utilizzo di acque sotterranee. I pozzi Norton esistenti potranno permanere in relazione alla dimostrazione della non interferenza con il fenomeno del cuneo salino supportato da un monitoraggio delle acque sotterranee per un tempo non inferiore ad un anno. I pozzi Norton esistenti ad esclusivo uso antincendio possono permanere. Nelle zone classificate sedimenti di duna ed area extradunale, ricadenti all'interno dell'area ricettiva del campeggio, è possibile realizzare un solo pozzo di tipo profondo⁷ con caratteristiche di condizionamento che garantiscano la completa cementazione ed isolamento delle falde superficiali, potenzialmente connesse al fenomeno del cuneo salino. Il piano attuativo dovrà contenere un adeguato studio idrogeologico supportato da adeguate indagini investigative del sottosuolo che garantiscano la presenza di acquiferi profondi isolati dagli acquiferi superficiali connessi al cuneo salino. Tale necessità dovrà inoltre essere motivata dall'impossibilità di reperire acqua diversa dalla potabile, e da altre fonti alternative (recupero e trattamento delle acque depurate, raccolta delle acque meteoriche, derivazioni di acqua superficiale, allaccio a strutture consortili, ecc.).

I caratteri preferenziali per il risparmio delle risorse idriche dovranno prevedere l'uso di sistemi, quali impianti di dissalazione, recupero delle acque di depurazione atti a garantire la maggior autonomia possibile.

Indipendentemente dalla presentazione dei piani attuativi, i campeggi dovranno raggiungere entro tre anni dall'approvazione del presente atto, il requisito di autonomia al 50%.

- Rischio idraulico.

Per i campeggi ricadenti in aree classificate, secondo quanto riportato nella carta della pericolosità idraulica allegata al presente piano, in classe di pericolosità idraulica 3 (PIE) o 4 (PIME), sono stati redatti studi idraulici di supporto, che hanno individuato gli interventi necessari per l'eliminazione del rischio idraulico rilevato. Di seguito si riportano pertanto le norme prescrittive per l'attuazione degli interventi nelle singole strutture campeggistiche, sulla base degli studi di cui sopra:

- a) Campeggio Etruria: l'area sulla quale ricade il campeggio non risulta classificata PIE o PIME, quindi non vi sono condizioni di trasformazione da imporre e dovute al rischio idraulico.
- b) Campeggio Maremma Sans Souci: gli interventi edilizi previsti dal piano attuativo approvato nelle aree classificate PIE (PI3) o PIME (PI4) potranno essere realizzati dopo che saranno effettuati gli interventi per la messa in sicurezza idraulica dell'area, individuati nello studio idraulico redatto a supporto del piano attuativo, facente parte integrante del piano stesso ed approvato con deliberazione C.C. n. 107 del 29/10/2011 (previo

ottenimento del parere di compatibilità ed adeguatezza delle indagini e degli interventi previsti espresso dall'allora competente Bacino Regionale Ombrone).

- c) Campeggio Santa Pomata: l'area sulla quale ricade il campeggio non risulta classificata PIE o PIME, a parte piccole aree marginali di nessun interesse, quindi non vi sono condizioni di trasformazione da imporre e dovute ai rischi idraulico.
 - d) Campeggio Baia Verde: l'area sulla quale ricade il campeggio risulta per vaste aree classificata PIE o PIME. A supporto del presente RU è stato redatto apposito studio idraulico che ha individuato gli interventi per la messa in sicurezza idraulica rispetto ad eventi con tempi di ritorno di 30 anni. Pertanto il piano attuativo redatto in attuazione della presente norma, dovrà subordinare la realizzazione degli interventi di trasformazione edilizia alla preventiva realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica di cui sopra. Lo studio di cui sopra non ha dimostrato l'assenza dell'incremento di rischio in altre aree dovuto agli interventi di autosicurezza per eventi con portate $Tr = 200$ anni, pertanto potranno essere realizzati soltanto gli interventi di cui all'art. 6 delle Norme di Piano del PAI vigente.
 - e) Campeggio Punta Ala: l'area sulla quale ricade il campeggio risulta per vaste aree classificata PIE o PIME. A supporto del presente RU è stato redatto apposito studio idraulico che ha individuato gli interventi per la messa in sicurezza idraulica rispetto ad eventi con tempi di ritorno di 200 anni. Pertanto il piano attuativo redatto in attuazione della presente norma, dovrà subordinare la realizzazione degli interventi di trasformazione edilizia nelle aree PIE o PIME alla preventiva realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica di cui sopra.
2. Per i campeggi esistenti, che non rientrano nelle previsioni di cui al precedente comma 1, sono ammessi:
- interventi di riqualificazione ambientale per garantire una migliore permeabilità dei suoli e della vegetazione esistente, attraverso la redazione di uno specifico progetto unitario di gestione e manutenzione, redatto da tecnico abilitato in materia agronomica e forestale e/o paesaggistica, con i contenuti di cui al comma quarto del precedente Art. 16;
 - interventi di manutenzione qualitativa (Art. 8) degli edifici esistenti;
 - interventi di ristrutturazione edilizia R2 e R3 (Art. 9);
 - interventi di adeguamento igienico sanitario e per la sicurezza, con incremento della "Sc" esistente, sono ammessi al solo scopo di adeguare le strutture esistenti alle norme dettate dagli Enti di controllo (Asl, VV.FF.);
 - la trasformazione urbanistica RU1 (Art. 10) ed edilizia avviene attraverso un progetto unitario dell'intera area allo scopo di prevedere una diversa sistemazione distributiva e planivolumetrica degli edifici esistenti ed è eseguita a parità di "Sul" con eventuale aumento di "Sul" derivate dagli

interventi di adeguamento descritti alla precedente alinea. Il progetto di trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere corredato dal progetto di riqualificazione ambientale redatto da tecnico abilitato in materia agronomica e forestale e/o paesaggistica, con i contenuti di cui al comma quarto del precedente Art. 17;

- previa formazione di specifico piano attuativo è consentita la realizzazione di nuove attrezzature di servizio nei limiti previsti dalle leggi di classificazione stellare dei campeggi e la possibilità di trasformazione delle piazzole in bungalows nella misura consentita dalla normativa vigente in materia. L'installazione dei bungalows potrà ritenersi ammissibile a condizione che sia previsto fuori dal sistema dunale, realizzando tipologie architettoniche semplici, con materiali leggeri di facile rimozione (legno, etc.), sollevate da terra al fine di garantire la permeabilità del suolo;

- Per i campeggi già dotati di piano attuativo approvato ai sensi della presente norma, non costituiscono variante al piano, e pertanto potranno essere realizzati mediante intervento diretto, gli interventi che prevedano l'adeguamento delle attrezzature di servizio agli standards regionali o la installazione di ulteriori bungalows, nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa regionale vigente, all'interno di piazzole esistenti il cui perimetro risulti individuato nel piano approvato.

- RISCHIO IDRAULICO. secondo quanto riportato nella carta della pericolosità idraulica allegata al presente piano vaste aree sulle quali insistono i campeggi di cui al presente paragrafo 2 sono classificate in classe di pericolosità idraulica 3 (PIE) o 4 (PIME). Tutti gli interventi di cui al presente comma potranno essere pertanto realizzati esclusivamente se effettuati in sicurezza idraulica e nel rispetto delle norme dettate dal PAI del bacino Ombrone e dalla l.r.t. 21/2012.

Nelle aree di campeggio classificate PIE (PI3) o PIME (PI4), per le quali non siano stati redatti e valutati specifici studi idraulici tesi a valutare la effettiva esondabilità ed il battente idrico, nonché gli eventuali interventi necessari per la messa in sicurezza delle strutture, è vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto edilizio.

Con riferimento alle singole strutture campeggistiche:

- a) Camping Stella del Mare: gli interventi di trasformazione edilizia di cui ai precedenti commi del presente paragrafo 2 potranno essere realizzati all'esterno delle aree classificate PIE (PI3) o PIME (PI4) dalla carta della pericolosità idraulica allegata al presente piano;
- b) Camping Baia Azzurra: lo studio idraulico redatto a supporto del presente piano ha individuato le aree esondabili ed i battenti idrici nelle aree del campeggio. Pertanto gli interventi di trasformazione edilizia di cui ai precedenti commi del presente paragrafo 2 potranno essere realizzati esclusivamente all'esterno delle aree classificate PIE o PIME sulla base di tale studio. Nelle aree classificate PIE (PI3) gli interventi edilizi potranno

essere realizzati esclusivamente nel rispetto delle norme di cui all'art. 6 del vigente PAI.

- c) Camping Rocchette: gli interventi di trasformazione edilizia di cui ai precedenti commi del presente paragrafo 2 potranno essere realizzati all'esterno delle aree classificate PIE (PI3) o PIME (PI4) dalla carta della pericolosità idraulica allegata al presente piano. Nelle aree classificate PIE (PI3) gli interventi edilizi potranno essere realizzati esclusivamente nel rispetto delle norme di cui all'art. 6 del PAI vigente.

Art. 29 Campi da golf

1. Nella Tavola N. 4 (e sub tavole a,b,c,d,e,f) del regolamento urbanistico sono individuate le aree destinate a campo da Golf di Punta Ala e della Badiola.
2. Per l'impianto per il gioco del golf di Punta Ala si applicano le disposizioni del P.S. contenute all'Art. 22 comma 12 e Art. 26 comma 5.

In particolare sono consentiti (cfr. art. 26 comma 5 Norme del piano strutturale approvato) interventi di riqualificazione e valorizzazione delle risorse, da attuare anche attraverso lievi ampliamenti delle strutture di servizio esistenti, nel rispetto degli art. 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 delle norme del piano strutturale approvato.

La destinazione e la funzione dell'area interessata dall'impianto per il gioco del golf è collegata al mantenimento dell'attività; qualora questa venga a cessare l'area ritornerà a fare parte integrante del territorio rurale, secondo la disciplina dettata dall'art. 20 delle norme del piano strutturale, nonché dagli articoli 34 e 37 delle presenti norme.

Si specifica che gli ampliamenti consentiti dovranno interessare unicamente i servizi dell'impianto, in base ai requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia.

La volumetria relativa alla Club House esistente all'interno dell'impianto per il gioco del golf di Punta Ala potrà raggiungere i 5.000 mc, compreso l'esistente, in coerenza con le previsioni del vigente PTC provinciale.

In tale volumetria potrà essere consentita la realizzazione di una foresteria per un massimo di 30 posti letto. Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati nelle immediate adiacenze delle strutture esistenti ed in coerenza con esse.

Gli interventi di sistemazione/riqualificazione delle strutture di servizio dell'impianto potranno essere realizzati mediante presentazione di piano attuativo unitario che preveda:

- riqualificazione/ampliamento dei servizi esistenti allo scopo di un loro adeguamento ai requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia igienico-sanitaria, di sicurezza sui luoghi di lavoro e antincendio;
- una volumetria massima destinata alla Club House = < a mc. 5.000 (compreso l'esistente), all'interno della quale potrà essere consentita la realizzazione di una foresteria per un massimo di 30 posti letto secondo i seguenti parametri dimensionali:

destinazione d'uso servizi: f/7,
SUL max complessiva: 1.700 mq;
Hmax: 6,50 mq;
piani fuori terra: 2
distanza dai confini: 10,00 metri ;

- nel caso di demolizione e ricostruzione gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati nelle immediate adiacenze delle strutture esistenti ed in coerenza con esse;

la valutazione dell'eco-efficienza dell'impianto da golf nel suo complesso, in particolare riguardo alle risorse idriche;

- la stipula di una convenzione con il Comune per garantire la destinazione dell'area interessata dall'impianto del golf e la pertinenzialità dei servizi e della club house a tale attività; qualora l'attività venga a cessare l'intera superficie del campo da golf tornerà a far parte integrante del territorio rurale a prevalente funzione agricola, secondo quanto previsto dalle presenti norme.

3. L'impianto per il gioco del golf della Badiola è stato oggetto di apposita variante al P.R.G., definitivamente approvata con Deliberazione C.C. n. 80/2013.

Per l'area, individuata come descritto al precedente punto 1, valgono le seguenti norme:

Zona destinata alla realizzazione di un campo da golf a 18 buche, parte integrante del complesso turistico – ricettivo esistente denominato Tenuta la Badiola, di proprietà privata.

La zona in oggetto è situata a Sud-Est dell'area comunale, nell'area pedecollinare della Tenuta La Badiola, ed interessa una superficie di circa ha 72. L'ordinamento colturale dell'intera area, fino a pochi anni fa di tipo esclusivamente cerealicolo, attualmente prevede seminativo, in minima parte, e terreni a riposo (prati-pascoli, pascoli cespugliati) con una residua presenza di oliveto.

VINCOLI SOVRAORDINATI:

Vincolo Idrogeologico ex R.D. 3267/23.

Vincolo Paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c), g), m).

Considerato che l'area destinata a campo golf ricopre un territorio in cui sono presenti aree boscate ed un ben sviluppato reticolo idraulico superficiale si evidenzia che:

- la trasformazione di aree forestali tutelate dalla LRT 39/2000 non è consentita dall'art. 10,2 delle norme del vigente Piano Strutturale, così come indicato nella disciplina forestale di cui all'art. 16 c.5 e relativa scheda 7A, punto 3 del P.T.C. Provinciale.
- le trasformazioni territoriali, come i movimenti di terra, sono soggette alle disposizioni in materia di difesa dal rischio idraulico di cui alla LRT n. 21/2012 "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua".

DATI DIMENSIONALI:

Superficie territoriale di circa 72 ha

MODALITÀ DI INTERVENTO:

Piano attuativo di iniziativa privata.

La realizzazione del campo golf è soggetta alla preventiva approvazione di apposito piano attuativo di iniziativa privata, redatto ai sensi degli artt. 65 e segg. della L.R.T. 1/2005, attraverso il quale dimostrare il rispetto delle prescrizioni progettuali contenute nel presente articolo.

Il piano attuativo sarà corredato da apposita convenzione nella quale, tra l'altro, siano contenute prescrizioni vincolanti in merito a:

- l'individuazione degli immobili e delle zone funzionali alla gestione delle attività agricole, agrituristiche e turistico ricettive;
- caratteristiche e modalità di realizzazione dell'intervento;
- vincolo di destinazione d'uso della durata di dieci (10) anni;
- vincolo di gestione unitaria relativo dell'impianto golf, delle strutture ricettive e di quelle agricole;
- prestazione di idonee garanzie per il recupero dell'area golf a fini agricoli, mediante rimozione di eventuali postazioni fisse e volumi tecnici a servizio del campo da golf, da attuarsi qualora l'attività del complesso turistico ricettivo venga a cessare.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI:

La progettazione dell'impianto dovrà essere congruente con gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.C. vigente e con le istruzioni tecniche di cui alla D.G.R. n. 646 del 22.6.1998.

La quantità di acqua necessaria per l'irrigazione, oltre a provenire dall'invaso presente all'interno dell'area destinata a campo golf, dovrà in parte essere ritrovata con il recupero di quelle depurate dall'impianto di fitodepurazione delle strutture ricettive esistenti, recupero delle acque sottosuperficiali provenienti dal sistema dei drenaggi del campo e in parte realizzando laghetti collinari per un volume complessivo massimo di circa 50.000 mc. utili, dimostrando il mantenimento dell'equilibrio del bilancio idrico della falda sotterranea. Tali interventi dovranno essere effettuati coerentemente con quanto disciplinato nel Titolo II "disposizioni per le politiche territoriali", Capo I "Criteri e condizioni d'uso delle risorse essenziali" individuate dal Piano Strutturale.

É comunque da escludere l'attingimento dalle acque dal Fiume Bruna e l'emungimento dai pozzi ad uso irriguo finalizzato all'irrigazione delle aree verdi del golf.

La progettazione dello stesso dovrà essere indirizzata verso il concetto di ecocompatibilità della struttura con l'ambiente naturale, dovrà tenere di conto del rilevante valore ambientale delle aree interessate e gli interventi dovranno

ridurre al minimo le trasformazioni morfologiche ed essere congruenti con le risorse naturali presenti; in particolare la progettazione dovrà essere indirizzata:

- ad armonizzare gli interventi artificiali attraverso una movimentazione del suolo ridotta all'indispensabile e una modellazione delle superfici quanto più possibile naturale. Scavi e riporti dovranno essere realizzati preferibilmente in via compensativa limitando l'esportazione dei terreni al di fuori dell'area di intervento;
- a valorizzare le caratteristiche naturali del paesaggio e le emergenze storicoculturali-architettoniche (edifici, formazioni riparie e vegetazione, etc...);
- ad evitare di erigere barriere artificiali, salvo nei casi di potenziali pericoli;
- a ridurre tutte le potenziali forme invasive nei confronti della flora e della fauna presenti;
- a prevedere ampi spazi di vegetazione naturale privi di qualsiasi tipo di manutenzione o intervento umano (corridoi ecologici per fauna, zone di riparo, etc...);
- a rispettare i corsi d'acqua naturali esistenti e le forme vegetazionali correlate;
- ad evitare di realizzare interventi su aree di alto valore ambientale e/o culturale come individuate negli elaborati del piano strutturale;
- a sviluppare nella progettazione soluzioni che permettano di costruire tappeti erbosi in grado di tollerare forte intensità di traffico e stress biotici e abiotici.

Le caratteristiche progettuali e la successiva realizzazione dei percorsi dovranno favorire una naturale integrazione ambientale sia mediante un congruente modellamento morfologico che consentendo una sostanziale riduzione, nelle fasi di manutenzione, di uso di fertilizzanti, fitofarmaci e acqua per l'irrigazione, attraverso un'oculata scelta delle essenze per il tappeto erboso (con specie selettive antinfestanti e con ridotta necessità di acqua "macroterme"), delle eventuali nuove essenze arboree e arbustive, e una adeguata progettazione dell'impianto di irrigazione.

MONITORAGGIO DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI:

In ottemperanza delle prescrizioni impartite dall'Autorità Competente, a seguito della conclusione del procedimento di VAS relativo alla variante al PRG per la localizzazione di un campo da golf in loc. Badiola, il proponente dell'intervento dovrà obbligatoriamente provvedere alla redazione di una relazione di monitoraggio triennale a decorrere dalla data di ultimazione dell'impianto, che assicuri il controllo sugli impatti significativi e sulle componenti ambientali individuate nel Rapporto Ambientale.

Il suddetto monitoraggio dovrà essere effettuato sulle componenti ambientali sotto indicate e con le seguenti modalità:

Risorsa Suolo

Indicatori utili alla valutazione degli Impatti:

quantitativi di insetticidi, concimi e diserbanti utilizzati annualmente.

Modalità di monitoraggio: I suoli, per loro natura, possono presentare estrema variabilità, anche in zone ristrette, sia in senso orizzontale che in senso verticale, a seguito delle trasformazioni naturali e di quelle dovute all'intervento dell'uomo. Per questo si rileva una oggettiva difficoltà nel definire le modalità di campionamento (epoca, localizzazione) in modo da definire un campione rappresentativo ed idoneo a fornire le indicazioni utili allo scopo del monitoraggio. Ciò è dovuto anche al fatto che si reputano alquanto remote le eventualità che le attività di manutenzione del campo golf possano produrre un inquinamento significativo e oggettivamente riscontrabile.

Per quanto sopra si ritiene che una verifica su tale attività possa essere effettuata mediante la ordinaria tenuta annuale dei registri, obbligatori per legge, nei quali si possono riscontrare sia le quantità che i prodotti utilizzati. Trascorsi tre anni successivi alla fine lavori dovrà essere presentata una relazione che dia conto della qualità, quantità e modalità delle attività di manutenzione (con particolare riferimento ai quantitativi di insetticidi, concimi e diserbanti utilizzati annualmente) comparando le stesse, per quanto possibile, con le ordinarie attività agricole al fine di creare un paragone tra le due.

Risorsa Acqua

Indicatori utili alla valutazione degli Impatti: livello dell'invaso artificiale, livello della falda, salinità delle acque di falda; qualità idrochimica e microbiologica dell'acqua.

Modalità di monitoraggio: i dati relativi ai suddetti indicatori dovranno essere rilevati antecedentemente alla realizzazione di lavori a cadenza annuale per un periodo minimo della durata di tre anni successivi alla fine lavori. A fine monitoraggio dovrà essere presentata una relazione comparativa dei dati rilevati nel corso degli anni.

Risorsa Paesaggio

L'incidenza sulla risorsa paesaggio dovrà essere valutata attraverso una relazione, da presentare trascorsi almeno tre anni dalla fine lavori, che dovrà contenere un'analisi comparativa tra lo stato di fatto prima di lavori e lo stato finale a trasformazione avvenuta. Al fine di fornire elementi utili per la valutazione dell'area da un punto di vista paesaggistico, prima della realizzazione del campo golf dovrà essere effettuata un'attenta ricognizione degli elementi di pregio presenti nell'area quali: sistemazioni agrarie e relative opere di regimazione idraulica, terrazzamenti e opere di sistemazione del terreno, filari e alberi camporili, etc. .

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO.

Fatto salvo l'utilizzo dell' area individuata di cui al permesso di costruire in sanatoria n° 610/40/2009 rilasciato dal Comune in data 11/12/2009, fino alla presentazione del piano attuativo l'area interessata rimarrà classificata come area agricola. 4. All'interno del perimetro del Campo da golf è possibile la realizzazione di uno o più fabbricati in ampliamento della struttura turistico ricettiva esistente, avente le seguenti caratteristiche:

4.1 Struttura ricettiva alberghiera di alta qualità 4-5 stelle fino al raggiungimento di una ricettività massima complessiva dell'intero complesso di 140 posti letto. Al fine di raggiungere l'ospitalità prevista ed una qualità elevata dei servizi offerti è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati, con incremento della S.U.L. complessiva, nel rispetto dei seguenti parametri:

SUL max: 2.000,00 mq;

hmax: 6,50 mq;

distanza dai confini: 10,00 mt;

distanza dai fabbricati: 10,00;

destinazione d'uso ammessa: d/1.

4.2 Una club house destinata ad accoglienza e servizi per i giocatori utenti del percorso golfistico omologato, nel rispetto dei seguenti parametri:

SUL max: 500,00 mq;

hmax: 4,00 mq;

distanza dai confini: 10,00 mt;

distanza dai fabbricati: 10,00;

destinazione d'uso: f/7.

4.3 Tutti i nuovi edifici dovranno essere realizzati nel rispetto del principio di aggregazione con le costruzioni esistenti, in modo da creare un complesso il più possibile unitario nell'intorno della fattoria Granducale e del complesso ricettivo esistente e limitare il consumo di nuovo suolo nonché la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione.

4.4 L'intervento, nel rispetto di quanto previsto all'art. 27 delle Norme del P.S., potrà essere realizzato esclusivamente mediante preventiva approvazione di specifico piano attuativo. La corretta realizzazione degli interventi sarà pertanto garantita da apposita convenzione che preveda il mantenimento delle attività agricole previste nel PAPMAA già in essere per l'azienda, nonché delle destinazioni e funzioni d'uso previste per i fabbricati esistenti e di nuova realizzazione. Qualora l'attività del complesso turistico ricettivo venga a cessare, l'area interessata dal campo da golf dovrà essere ripristinata alle attività agricole e gli immobili esistenti a quel momento andranno a ricostruire il patrimonio edilizio rurale dell'azienda. Per questi ultimi si applicheranno le norme vigenti per il territorio rurale.

4.5 CONDIZIONI per la realizzazione degli interventi:

Visti gli esiti della variante urbanistica approvata con deliberazione C.C. n. 80 del 28/06/2013, nonché gli esiti della procedura di VAS ad esso relativa, il piano attuativo dovrà prevedere, garantire e verificare quanto di seguito riportato:

4.5.1 L'approvvigionamento idropotabile dovrà essere garantito attraverso l'adeguamento ed il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto, in modo tale da coprire il fabbisogno idrico complessivo con le risorse disponibili, (reperibili o attivabili) nell'area di riferimento. La struttura dovrà essere dotata di impianti tecnologici avanzati, per il risparmio energetico e idrico, ed ecocompatibili.

Al fine della tutela della risorsa idrica dovranno altresì essere previste soluzioni che prediligano:

- a. la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
- b. la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
- c. il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili.

4.5.2 La tutela della risorsa paesaggistica: per conseguire un appropriato inserimento finalizzato alla valorizzazione paesaggistica dell'area circostante, i nuovi fabbricati con destinazione turistico ricettiva dovranno rispettare i seguenti criteri:

- a. essere collocati nel rispetto della maglia territoriale e poderale esistente, in modo da conseguire aggregazioni significative tra loro e, se possibile, anche con i fabbricati esistenti;
- b. nelle sistemazioni del terreno dovranno essere rispettati: l'obbligo di conservazione delle opere agrarie, il rispetto della trama insediativa consolidata, la conservazione di elementi costitutivi del paesaggio quali filari, siepi e sistemazioni idrauliche;
- c. dovranno essere evitate alterazioni morfologiche del terreno mediante consistenti rimodellazioni;
- d. dovrà essere evitata l'impermeabilizzazione dei terreni mediante asfaltatura, preferendo ad essa sistemazioni con ghiaie ed acciottolati, anche stabilizzati;
- e. tutti i nuovi fabbricati dovranno conformarsi ai principi di sostenibilità ambientale, prevedendo un corretto uso delle risorse.

4.5.3 La tutela della risorsa suolo: al fine di ridurre al minimo l'impermeabilizzazione del suolo, saranno adottate misure atte a limitare l'impermeabilizzazione superficiale, in particolare attraverso la realizzazione di pavimentazioni permeabili, laddove compatibile con le esigenze di protezione degli acquiferi e con le esigenze funzionali, e la sistemazione a verde della superficie permeabile minima di pertinenza degli edifici.

4.5.4 Tutela della risorsa energetica: Per il soddisfacimento del fabbisogno

energetico dei nuovi fabbricati si dovrà preferire l'approvvigionamento da fonti rinnovabili. Al fine di perseguire un corretto impiego dell'energia nella sue varie forme, i progetti dei nuovi interventi dovranno adottare soluzioni che consentano la realizzazione di edifici ad "alta efficienza energetica" con tendenza a raggiungere le caratteristiche di "edificio passivo".

Art. 30 Servizi ed attrezzature di interesse pubblico

1. Impianti sportivi di Casa Mora.

1.1 Nell'area sportiva denominata Casa Mora, perimetrata nella Tav 4/a del regolamento urbanistico ed individuata con la sigla alfanumerica "1", è ammesso quanto previsto per la sottozona G2 del precedente Art. 14 comma 6 lett.b).

All'interno di tale perimetro è altresì consentita la realizzazione di una struttura pubblica con destinazione d'uso servizi pubblici: f/5, f/10, composta da un manufatto da adibirsi a cucine, servizi e magazzino di SUL max 200 mq, nonché di una struttura ad esso connessa, aperta su tutti i lati, di SUL max 500 mq, da adibirsi a intrattenimento, manifestazioni e spettacoli.

1.2 All'interno dell'area è ammessa l'installazione di manufatti precari in struttura leggera di facile rimozione da parte delle Associazioni sportive ricreative e culturali che operano nel Comune di Castiglione. Tali manufatti sono consentiti previa stipula di una convenzione con il Comune che preveda la loro rimozione alla cessazione dell'attività e il ripristino dello stato dei luoghi.

1.3 L'area da destinare a parcheggio deve essere realizzata con materiale permeabile, sono pertanto vietati il cemento e gli asfalti di ogni genere.

2. Struttura sanitaria in località Casa Mora.

2.1 Gli immobili ubicati in località Casa Mora, perimetrati nella tavola 4 del regolamento urbanistico, individuati con la sigla alfanumerica "2" e di proprietà della Azienda Sanitaria ASL di Grosseto, potranno essere oggetto di intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica allo scopo di realizzarvi una struttura socio sanitaria. Si tratta degli immobili già di proprietà della Regione Toscana e del Comune di Castiglione della Pescaia, non più utilizzati a fini agricoli, oggetto del protocollo di intesa sottoscritto tra Amministrazione Comunale, Azienda USL 9 Grosseto e Regione Toscana in data 8/06/2010. Tale protocollo prevede che la Azienda USL progetti e realizzi gli interventi necessari per la realizzazione di una struttura sanitaria, nel rispetto della l.r.t. 51/2009 e s.m.i.

2.2 Gli immobili esistenti, di superficie coperta complessiva pari a circa 650 mq, e di SUL circa 1200 mq potranno, ad eccezione di quello classificato A nella tavola 4 del presente regolamento, essere oggetto di demolizione e ricostruzione con possibilità di ampliamento e rilocalizzazione all'interno dell'area perimetrata come "2" nella citata tavola 4, in modo tale da rispettare i parametri stabiliti dalla normativa regionale per la struttura sanitaria progettata e ubicare i fabbricati in aree esenti da rischio idraulico (cfr. scheda di fattibilità dell'intervento allegata alla relazione geologica).

2.3 Condizioni e prescrizioni per la realizzazione dell'intervento:

- L'intervento edificatorio per la realizzazione della struttura sanitaria potrà essere realizzato mediante intervento diretto esteso a tutti i fabbricati presenti all'interno dell'area perimetrata. Gli interventi consentiti potranno prevedere ampliamenti di superficie e di volume, la demolizione (ad esclusione del fabbricato classificato A), la modifica della sagoma e la eventuale delocalizzazione delle volumetrie esistenti all'interno della particella catastale di attuale localizzazione. Le modifiche della sagoma ed, eventualmente, dell'area di sedime (delocalizzazione) dei fabbricati dovranno essere progettati secondo il principio di "accorpamento" ed al fine di individuare aree di sedime esterne al perimetro di pericolosità idraulica derivante dalla vicinanza del Fosso Casa Mora.
- I parcheggi, sia per gli addetti che per i visitatori, necessari per il funzionamento della struttura sanitaria dovranno essere previsti all'interno del perimetro "2" ed avere superficie permeabile. A copertura dei posti auto potranno essere realizzate solo eventuali strutture ombreggianti, completamente aperte sui quattro lati e con coperture permeabili in tela o materiale naturale tipo erica o scopo. Le aree a parcheggio pubblico, stante la distanza dal centro abitato, dovranno essere pari ad almeno 80 mq/100 mq SUL, con dimensione maggiore rispetto a quella prevista dall'art. 6 delle presenti norme.
- Destinazioni d'uso ammesse: f/1;
- H max: 9,50 mt;
- Superficie coperta max: 900 mq
- SUL max: 1.700,00 mq (comprensiva dell'esistente e dell'ampliamento)
- Distanza dai confini: 10,00 mt;
- Distanza tra fabbricati: 10,00 mt;
- Realizzazione di idoneo impianto (fossa imhoff o impianto di depurazione) di smaltimento liquami provenienti dalla struttura all'interno dei terreni di proprietà dell'Azienda Sanitaria, in conformità alle norme del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- Contestualmente all'intervento di trasformazione dei fabbricati esistenti dovrà essere progettato e realizzato l'intervento di adeguamento della viabilità esistente per l'accesso al centro. Qualora non fosse possibile, per problematiche legate alla vicinanza del fosso di Casa Mora, adeguare la viabilità bianca esistente ed utilizzata ad oggi, sarà possibile realizzare una viabilità alternativa che, oltrepassando il fosso in corrispondenza della struttura, si colleghi alla viabilità ed alle aree di parcheggio esistenti a servizio degli impianti sportivi esistenti a Casa Mora.

3. Cantiere Comunale / Stazione Ecologica /Centro di raccolta in località Val di Loro.

3.1 Nella tavola 4 del RU è perimetrata ed individuata con la sigla alfanumerica "3" l'area, di superficie territoriale complessiva di circa 12.500 mq, soggetta ad esproprio, all'interno della quale è prevista la rilocalizzazione delle strutture esistenti all'interno dell'attuale cantiere comunale. L'intervento, da progettare e realizzare unitariamente a quello del nuovo cimitero di cui al successivo punto 4, potrà essere realizzato previa approvazione di specifico piano attuativo di iniziativa pubblica. All'interno di tale area è prevista la realizzazione di un unico fabbricato, di superficie coperta complessiva non superiore a 3.000 mq, all'interno del quale potranno essere ubicati i locali destinati ad ufficio e servizi per il personale addetto, magazzini, officina, deposito macchinari e ricovero automezzi. All'interno dell'area potrà altresì essere localizzata la stazione ecologica comunale e/o il centro di raccolta.

3.2 Il piano attuativo dovrà contenere studi dettagliati di inserimento paesaggistico degli immobili, tesi alla salvaguardia dell'assetto colturale e delle visuali panoramiche dalla viabilità pubblica, carrabile e pedonale. Le recinzioni dovranno essere schermate con siepi di altezza almeno pari alle strutture portanti di queste e con essenze compatibili con i luoghi e comunque tipiche locali (corbezzolo, ginepro, ecc.).

3.3 L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

- destinazioni d'uso ammesse: f/2
- SUL max: mq 3.000
- Hmax: 8,00 mt
 - Distanza dai confini: 10,00 mt
 - Distanza dalle strade: 10,00 mt.

3.4 Una volta realizzato il nuovo cantiere di cui sopra, gli immobili di proprietà comunale ad oggi utilizzati quali cantiere comunale e stazione ecologica/centro di raccolta ed ubicati lungo la Strada Provinciale del Padule, potranno essere oggetto, previa approvazione di piano attuativo di iniziativa pubblica, di riconversione, a parità di SUL e superficie coperta, per la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo compatibili con la zona G4 di cui al precedente articolo 14 paragrafo 6 lett. d).

4. Cimitero Comunale in località Val di Loro.

4.1 Nella tavola 4 del RU è stata perimetrata ed individuata con la sigla alfanumerica "4" l'area, di superficie territoriale complessiva di circa 40.000 mq, soggetta ad esproprio, all'interno della quale è prevista la realizzazione del nuovo cimitero comunale a servizio del Capoluogo.

4.2 L'intervento, da progettare e realizzare unitariamente a quello della rilocalizzazione del cantiere di cui al precedente punto 3, potrà essere realizzato previa approvazione di specifico piano attuativo di iniziativa pubblica. All'interno di tale area è prevista la realizzazione delle aree a parcheggio necessarie per garantire l'accessibilità alla struttura, nonché delle strutture necessarie per il funzionamento del cimitero quali: cappella, obitorio, stanze frigorifere e locali per autopsie, servizi igienici ed ufficio per gli addetti, servizi igienici per i visitatori, ecc. I locali di servizio dovranno essere accorpati in un unico fabbricato, preferibilmente ubicato in prossimità della viabilità di accesso ed aggregato con quello previsto per la rilocalizzazione del cantiere al precedente punto 3, in conformità ai principi insediativi del PTC. Complessivamente la superficie coperta degli edifici previsti all'interno del cimitero non potrà superare 500 mq.

4.3 Il piano attuativo dovrà contenere studi dettagliati di inserimento paesaggistico degli immobili, tesi alla salvaguardia dell'assetto colturale e delle visuali panoramiche dalla viabilità pubblica, carrabile e pedonale. Le recinzioni dovranno essere schermate con siepi di altezza almeno pari alle strutture portanti di queste e con essenze compatibili con i luoghi e comunque tipiche locali (corbezzolo, ginepro, ecc.).

4.4 L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

- destinazioni d'uso ammesse: f/2, f/4
- SUL max: mq 500
- Hmax: 4,50 mt
- Distanza dai confini: 10,00 mt
- Distanza dalle strade: 10,00 mt.

4.5 A norma dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i., previo parere favorevole della competente Azienda U.S.L., il cimitero potrà essere posto ad una distanza non inferiore a 100,00 metri dai fabbricati residenziali esistenti nell'intorno dell'area perimetrata.

4.6 L'accesso alle aree di cui al presente paragrafo 4 sarà ottenuto, unitamente a quello per le aree di cui al precedente paragrafo 3, mediante sistemazione e manutenzione straordinaria della viabilità esistente.

5. Area di sosta temporanea in loc.Pian d'Alma.

5.1 Al fine del soddisfacimento del fabbisogno di aree di sosta per autoveicoli, che si genera durante la stagione turistica, onde evitare la congestione del traffico e l'utilizzo improprio di aree di pregio naturalistico, l'area individuata nelle tav. 4 e 4c con apposito simbolo, limitatamente ai periodi di massima affluenza turistica (dal 1 maggio al 31 ottobre), potrà essere allestita come area

di sosta temporanea, da utilizzare secondo criteri sotto riportati, previo parere dei competenti uffici:

- Regione Toscana – Ufficio Forestazione;
- Comune di Castiglione della Pescaia - Ufficio Vincolo Idrogeologico;
- Comune di Castiglione della Pescaia - Ufficio Ambiente.

5.2 Il progetto si dovrà formare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- L'area sia opportunamente segnalata e recintata, attraverso staccionate alla maremmana o con recinzione in maglia metallica sostenuta da pali in legno semplicemente infissi al suolo;
- dovrà essere garantito il mantenimento del fondo naturale del suolo;
- qualora presenti, al fine di non facilitare il dilavamento dei terreni, dovranno essere mantenute le fasce tampone, ovvero le strisce di terra collocate sotto la copertura vegetale permanente costituite da strisce erbose, siepi divisorie, etc.;
- non siano previste opere di regimazione delle acque, di apposizione di zanelle, di strutture di divisione dei posti auto;
- non siano realizzate opere edilizie di qualsiasi tipo salvo quelle strettamente necessarie quali: il superamento di dislivelli tra parcheggio e strada, messa in opera di piloncini segnaletici di ingresso per l'apposizione di catene di chiusura, l'eventuale costruzione di gazebo in legno per la guardia della superficie coperta max di mq. 5,0 da rimuovere dopo l'utilizzo stagionale;
- i movimenti di terra finalizzati al livellamento del terreno dovranno essere limitati, così come il taglio mirato della vegetazione per adeguare il terreno alle esigenze di area di sosta temporanee ed evitare la presenza di alberi pericolosi, mantenendo comunque la matrice della macchia mediterranea;
- gli interventi vengano limitati allo stretto necessario per l'uso dell'area di sosta (es. installazione di sbarre elettriche amovibili, segnaletica ed illuminazione notturna; apposizione di breccia per la stabilizzazione della superficie);
- divieto di installazione di impianti fissi che riconducano ad opere di urbanizzazione primaria. Anche quelli strettamente necessari alla conduzione in sicurezza dell'area (es. illuminazione notturna) dovranno essere realizzati preferendo soluzioni che ne facilitino la rimozione;
- la dimensione massima dell'area di sosta temporanea non potrà superare quella del perimetro indicato nelle Tavole 4 e 4c;
- la realizzazione di tale servizio spetta alla pubblica amministrazione o enti o privati purché convenzionati con il Comune al fine di regolamentarne l'uso."

5.3 Al fine di non compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso le emergenze paesaggistiche presenti nell'area, le eventuali strutture ombreggianti a servizio della sosta (da realizzarsi con struttura leggera amovibile) dovranno avere un'altezza contenuta in modo da non interferire con tali visuali, comunque non superiore al ml 2,5.

Essendo l'area di sosta temporanea in parte classificata come area P.I.M.E. ai sensi del P.A.I. – Toscana Costa, il progetto per l'allestimento dell'area dovrà contenere un piano di gestione dell'emergenza che descriva le modalità operative in caso di eventi meteorologici in grado di compromettere la sicurezza di mezzi e persone.

Il piano dovrà inoltre contemplare:

- la salvaguardia di persone mezzi e vegetazione in caso di avvio di incendio attraverso l'impiego di personale idoneo alla sorveglianza diurna durante il periodo di utilizzo dell'area;
- sistemi, segnaletica ed apparecchiature utili a garantire la prevenzione degli incendi boschivi e la capacità di deflusso attraverso idonee e opportunamente segnalate vie di fuga in caso di pericolo.

Art. 31 Cave dismesse

1. Comprende i siti delle cave dismesse o in abbandono denominate: Poggio Acqua Bianca, Serignano, Val Berretta e La Badiola. I quattro siti sono stati individuati con apposita simbologia nella tavola 4 del RU, in coerenza con la localizzazione effettuata dal PAERP della Provincia di Grosseto. Per le suddette aree di cava dismesse non è prevista la necessita e/o opportunità di interventi di recupero ambientale. Per tali aree valgono esclusivamente le norme dettate dal Piano Provinciale di settore.
2. L'eventuale realizzazione di impianti per la produzione di energia da f.e.r. è ammessa nei limiti e con le modalità disciplinate dalla normativa regionale e nazionale.

Art. 32 Attività produttive esistenti

1. Comprende le seguenti aree utilizzate per attività produttive esistenti:
 - a) stoccaggio e lavorazione di inerti provenienti da demolizioni edili in località Le Casette
 - sono ammesse:
 - le lavorazioni compatibili con il tipo di attività svolta secondo le vigenti norme in materia di stoccaggio e lavorazione di inerti;
 - strutture di servizio per servizi, uffici, spogliatoi per una "Sul" max. mq. 250. Il manufatto dovrà essere unico, con copertura a falde inclinate e non oltre due piani fuori terra;
 - tettoie per il ricovero di attrezzi e macchinari fino ad un max. di mq. 200 di superficie coperta; H max in gronda ml. 5,0;
 - distanza minima dei manufatti da strade e confini ml. 5,00;
 - dovranno essere previste misure di mitigazione dell'emissione di polveri all'esterno; dovranno essere realizzate sul confine verso la strada pubblica alberature di specie autoctone tipiche del luogo con funzione di filtro attraverso la piantumazione di alberi di alto fusto ed arbusti; verso i confini di proprietà in alternativa alla piantumazione di alberi potranno essere previste barriere protettive arbustive;
 - gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dagli studi idrogeologici redatti a supporto del presente piano, nonché nella scheda di fattibilità geologica ed idraulica allegata alla relazione geologica;
 - b) stoccaggio e vendita di prodotti gassosi e petroliferi in località Macchiascandona
 - sui manufatti esistenti sono ammessi solo gli interventi di manutenzione qualitativa la ristrutturazione edilizia R2 di cui ai precedenti Artt. 8 e 9. Sono fatti salvi eventuali interventi richiesti dagli Enti di controllo ai fini della diminuzione del rischio di inquinamento.
- Gli interventi dovranno comunque essere fatti nel rispetto della l.r.t. 21/2012, trattandosi di area classificata PIME dalle vigenti norme urbanistiche.
- In attuazione di quanto previsto dall'art. 22 del d.lgs. 26 giugno 2015 n. 105 ed in conformità a quanto normato dal D.M. LL.PP. 9/05/2001 e relativo allegato, è individuata un'area nell'intorno dell'impianto - perimetrata con apposita linea nella tavola 4 del presente RU - all'interno della quale, quale misura di protezione dal rischio di incidente rilevante ed in attuazione di quanto previsto dall'art. 4 del D.M.LL.PP. 9/05/2001 e contenuto nel piano di gestione dei rischi, non è comunque ammessa la nuova costruzione di edifici con destinazione residenziale, commerciale, turistico ricettiva, direzionale e di servizio, né il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni sopra elencate degli edifici esistenti.

Sugli immobili esistenti all'interno del perimetro di cui sopra, potranno essere effettuati interventi fino alla manutenzione qualitativa di cui all'art. 8 delle presenti norme, senza frazionamento delle unità immobiliari.

Gli interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, qualora ammessi dalle norme del presente RU, potranno essere realizzati solo a condizione che la destinazione d'uso di progetto sia diversa da quelle escluse e sopra elencate.

c) area artigianale in località Porta a Colle:

c.1) All'interno dei fabbricati esistenti è ammesso lo svolgimento di attività artigianali e commerciali compatibili con le destinazioni d'uso di seguito descritte e che non comportino incidenza sulle caratteristiche ambientali della riserva naturale confinante; nonché le attività connesse all'agricoltura (Art. 37 c. 9);

Sui fabbricati esistenti sono ammessi:

- interventi di manutenzione qualitativa (Art. 8); ristrutturazione edilizia fino a R3 (Art. 9); ristrutturazione urbanistica RU1 (Art. 10) senza aumento di SUL;

- destinazioni d'uso ammesse: b/1, b/2, c/2, c/3;

c.2) E' altresì ammessa, all'interno del lotto individuato con la sigla alfanumerica c.1), mediante preventiva approvazione di specifico piano attuativo, la realizzazione di una struttura di servizio per la promozione e la vendita dei prodotti e foresteria con destinazioni d'uso e/1 (attività di servizio per l'artigianato e la ricerca) con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- SULmax: 500 mq,

- h max: 8,00 mt,

- redazione della valutazione di incidenza degli effetti prodotti dagli interventi previsti nel piano sulla zona umida protetta vicina SIR ZPS 111;

- sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto con il quale il richiedente si impegna a non modificare la destinazione d'uso per venti anni dalla ultimazione dei lavori;

- possibilità di utilizzo altresì per implementare la struttura di servizio anche dei volumi esistenti;

- realizzazione sul confine verso la strada pubblica di alberature di specie autoctone tipiche del luogo con funzione di filtro attraverso la piantumazione di alberi di alto fusto ed arbusti; verso i confini di proprietà in alternativa alla piantumazione di alberi potranno essere previste barriere protettive arbustive;

- la realizzazione degli interventi rimane comunque subordinata alla preventiva realizzazione delle opere necessarie per la messa in sicurezza idraulica dell'area, così come descritte nella scheda di fattibilità idraulica e geologica allegata alla relazione geologica di cui al presente Regolamento Urbanistico;

d) area complementare turistica denominata "la Capannina":

- è ammesso intervento di ristrutturazione urbanistica RU2, con un ampliamento una tantum del 20% della Sul esistente;
- in caso di dismissione dell'attività è ammessa la ristrutturazione urbanistica RU3 delle strutture esistenti con cambio della destinazione d'uso alla funzione residenziale a/1 avente ad oggetto la realizzazione di massimo numero due unità, anche monofamiliari, di SUL max mq 150 ciascuna. L'intervento è subordinato alla stipula di atto d'obbligo a favore dell'Amministrazione Comunale avente ad oggetto la sistemazione a verde delle pertinenze esterne, ai sensi dell'art. 45 della l.r.t. 1/2005 e s.m.i..

Art. 33

Recupero del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

1. In assenza di PAPMAA sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola non classificato A1, A2, A3, per il quale si applica la disciplina prevista per le relative sottocategorie di intervento di cui al precedente Art. 26, sono consentiti i seguenti interventi senza mutamento della destinazione d'uso:
 - la manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8);
 - la ristrutturazione edilizia (Art. 9);
 - la trasformazione urbanistica ed edilizia RU1 (Art. 10), nonché la trasformazione urbanistica ed edilizia RU2 (Art. 10) senza incremento delle unità immobiliari. In questo caso deve essere rispettata una distanza minima dai confini di proprietà di m 10,00; una distanza minima dalle strade di m 10,00 e, comunque, l'osservanza del Codice della Strada.

Negli ambiti definiti dal PS come "Sistema A della Costa di Pian d'Alma" e "Sistema della Piana di Punta Ala e Pian di Rocca, gli eventuali ampliamenti ammessi sul patrimonio edilizio esistente, dovranno essere concepiti nel rispetto della logica di accrescimento del fabbricato e nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 2 bis del successivo art. 41.³
2. Previa approvazione di PAPMAA sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola non classificato A1, A2, A3, per il quale si applica la disciplina prevista per le relative sottocategorie di intervento di cui al precedente Art. 26, sono inoltre consentiti:
 - la manutenzione qualitativa (Art. 8);
 - la ristrutturazione edilizia (Art. 9);
 - la trasformazione urbanistica ed edilizia RU2 (Art. 10) per l'ampliamento ad uso abitativo fino ad un massimo di "Sul" di mq. 150 (esistente più ampliamento). In questo caso deve essere rispettata una distanza minima dai confini di proprietà di ml. 10,00; una distanza minima dalle strade di m 10,00 e, comunque, l'osservanza del Codice della Strada. L'ampliamento deve avvenire nella logica di accrescimento della qualità dell'edificio esistente; l'altezza massima per i fabbricati a un piano fuori terra non potrà superare i ml. 4,00 dal livello sistemato a marciapiede; per gli edifici a più piani l'altezza non potrà superare quella massima esistente e, comunque, non oltre ml. 6,50. Nel caso di demolizione e ricostruzione devono essere rispettate le caratteristiche architettoniche previste per la costruzione di nuovi edifici rurali (Art. 41);
 - il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole con superfici fondiari minime superiori a quelle previste dal PTC della provincia di Grosseto con le seguenti limitazioni:

³ Variante di manutenzione – Osservazione n. 18

- ⁴non è ammesso il cambio dalla destinazione agricola a destinazione residenziale ad eccezione dei familiari fino al secondo grado dell'imprenditore agricolo professionale, anche se non impegnati nella conduzione del fondo. Detto cambio d'uso potrà avvenire nel rispetto della Sul preesistente. Edifici agricoli non più necessari per la conduzione del fondo che abbiano una Sul maggiore di 150 mq potranno essere trasformati in residenze dei familiari fino al secondo grado dell'imprenditore agricolo professionale, anche se non impegnati nella conduzione del fondo, a condizione che la Sul dell'edificio residenziale ottenuto dal recupero sia comunque ridotta al massimo consentito di 150 mq;
- il recupero può prevedere il riuso dei volumi esistenti per attività integrative secondo quanto disposto al successivo Art. 37.

⁴ Articolo modificato secondo quanto rilevato dalla commissione consiliare del 12/04/2019

Art. 34

Recupero del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. I fabbricati non classificati A1, A2 e A3 che non hanno destinazione d'uso agricola e che non fanno parte di azienda agricola, sono stati classificati nelle seguenti tipologie edilizie:
 - a) rudere;
 - b) fabbricato residenziale;
 - c) fabbricato con altre destinazioni.

Negli ambiti definiti dal PS come "Sistema A della Costa di Pian d'Alma" e "Sistema della Piana di Punta Ala e Pian di Rocca, gli eventuali ampliamenti ammessi sul patrimonio edilizio esistente, dovranno essere concepiti nel rispetto della logica di accrescimento del fabbricato e nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 2 bis del successivo art. 41.⁵

2. Per ognuna delle tipologie edilizie sopra elencate sono consentiti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi:

a) Rudere

- per costruzione allo stato di rudere s'intende un manufatto che risponda alle seguenti caratteristiche:
- essere catastalmente individuato alla data del 14/04/2007 ;
- ingombro planimetrico perfettamente identificabile e rilevabile su tutto il perimetro, con una traccia dell'accesso al vano;
- per costruzioni assimilabili ai manufatti agricoli ad un solo piano deve essere identificabile e rilevabile la posizione originaria delle pareti perimetrali. Per le altre costruzioni, ipotizzabili su due livelli di solaio, deve essere identificabile e rilevabile la posizione originaria delle pareti perimetrali del piano terra con almeno una parete perimetrale completa sino all'imposta della copertura e con evidenza dei solai di entrambi i piani;
- interventi edilizi ammessi :
- recupero filologico con l'integrazione delle murature mancanti, il consolidamento delle strutture esistenti ed il rifacimento della copertura, purché l'intervento venga eseguito nel rispetto delle forme e della tipologia dell'organismo architettonico originario. In mancanza di elementi da cui trarre la possibile ricostruzione filologica questa dovrà essere realizzata secondo le seguenti prescrizioni:
 - altezza massima ml. 3,0 per gli edifici ad un piano e di ml. 6,0 per quelli a due piani;
 - solai in legno;
 - copertura costituita da struttura in legno e tegole in laterizio con tetto a capanna;
 - dimensione delle aperture secondo le tipologie rilevabili in loco;
 - infissi in legno;

⁵ Variante di manutenzione – Osservazione n. 18

- destinazioni d'uso ammesse:
 - attività integrative, nel rispetto di quanto previsto al successivo Art. 37 e le destinazioni e/2, f/6, f/11.

b) Fabbricato residenziale

Si intende un edificio residenziale di civile abitazione, mono o plurifamiliare, legittimamente autorizzato dal Comune;

Interventi edilizi ammessi :

b.1) Manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8);

b.2) Ristrutturazione edilizia (Art. 9) con eventuale incremento "una tantum" di mq 33, fino al raggiungimento di una Sul minima comunque non inferiore a 65,00 mq e di una "Sul" max (esistente più ampliamento una tantum) di mq. 150, con divieto di frazionamento e/o costituzione di nuove unità abitative;

b.3) Sostituzione edilizia RU1 (Art. 10) dei fabbricati presenti all'interno della U.M.I., con eventuale accorpamento della SUL derivante dalla demolizione e cambio di destinazione d'uso di edifici non residenziali esistenti nella UMI, ai fini del raggiungimento di una "Sul" max (esistente più superficie accorpata derivante dalla demolizione e cambio di destinazione d'uso) di mq. 150, con divieto di frazionamento e/o costituzione di nuove unità abitative. Tali interventi saranno consentiti a condizione che sia integralmente demolito il fabbricato non residenziale esistente, ripristinata la permeabilità dei suoli e, in attuazione del principio di aggregazione, realizzato un solo corpo di fabbrica nella UMI, secondo i principi previsti dal PTC e dal presente regolamento per le nuove costruzioni.

b.4) Trasformazione urbanistica ed edilizia RU2 (Art. 10), con eventuale incremento della "Sul" derivante dall'incremento "una tantum" di mq 33 di cui al punto b.1), sempre ai fini del raggiungimento di una "Sul" max (esistente più ampliamento una tantum) di mq. 150, con divieto di frazionamento e/o costituzione di nuove unità abitative, ammessa unicamente al fine di consentire lo spostamento dei volumi in diversa area, ubicata all'interno della medesima proprietà, da aree interessate da pericolosità idraulica che comporti inedificabilità assoluta ovvero per il ripristino della distanza di legge da strade comunali, provinciali, regionali, statali, da infrastrutture lineari o puntuali. Tali interventi saranno consentiti a condizione che sia integralmente demolito il fabbricato originario, ripristinata la permeabilità dei suoli e, in attuazione del principio di aggregazione, realizzato un solo corpo di fabbrica nell'area individuata, secondo i principi previsti dal PTC e dal presente regolamento per le nuove costruzioni.

Negli interventi normati ai precedenti punti b.2), b.3) e b.4) è ammessa la possibilità di raggiungere una altezza max di ml. 6,50 e due piani fuori terra

con una distanza minima dai confini di proprietà di 10,00 ml., distanza minima dalle strade di 10,00 ml. e, comunque, nel rispetto del Codice della Strada.

- destinazioni ammesse:

- residenziale senza aumento di unità abitative;
- affittacamere e c.a.v. (a/2), abitazioni collettive come convitti, conventi, collegi (d/4);
- attività integrative nel rispetto di quanto previsto al successivo Art. 37 e le destinazioni e/2, f/6, f/11.

c) Fabbricato con altre destinazioni

Si intende un organismo autonomo ad uno o due piani con tipologia edilizia legata per lo più alla funzione di magazzino, deposito, officina, attività produttiva, ecc.; estranea al mondo agricolo o altro manufatto legittimamente autorizzato non rientrante nelle sottocategorie sopra elencate, purché non si tratti di edificio pertinenziale.

Rientrano in questa categoria anche i fabbricati non più utilizzati a scopo agricolo e per i quali sia stato redatto ed approvato apposito P.A.P.M.A.A. che ne autorizzi la modifica della destinazione d'uso.

Interventi edilizi ammessi:

c.1) Per i manufatti con una "Sul" = < a mq. 36,00 sono consentiti gli interventi di manutenzione qualitativa (Art. 8) senza cambio di destinazione d'uso (ad eccezione di quella a magazzino), senza frazionamento delle unità immobiliari e senza dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, ancorché saltuario o temporaneo (servizi igienici, cucina, ecc.). Sono esclusi i manufatti all'interno del "corridoio Terre di Castiglione" per i quali sono ammesse anche le attività integrative di cui al comma 8 del successivo Art. 37 e le destinazioni e/2, f/6, f/11.

E' consentito altresì l'accorpamento di più volumi esistenti, mediante intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia di tipo RU1, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- gli edifici esistenti siano ubicati all'interno del territorio comunale di Castiglione della Pescaia;
- l'intervento non pregiudichi in alcun modo la conservazione dell'assetto vegetazionale e paesaggistico con una distanza minima dai confini di proprietà di ml. 10,00, distanza minima dalle strade di ml. 10,00 e, comunque, nel rispetto del Codice della Strada;
- l'intervento sia volto al miglioramento ambientale e sia previsto il ripristino vegetazionale delle aree interessate dalla demolizione dei manufatti esistenti da accorpare al principale;
- l'intervento sia effettuato nel rispetto delle superfici preesistenti, senza modifica di destinazione d'uso, se non a "magazzino".

c.2) per i manufatti con "Sul" > di mq. 36,00 sono ammessi la manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8); la

ristrutturazione edilizia (Art. 9); la trasformazione urbanistica ed edilizia RU1 (Art. 10) è consentita purché sia giustificata da esigenze di miglioramento ambientale e a condizione che l'intervento non pregiudichi in alcun modo la conservazione dell'assetto vegetazionale e paesaggistico con una distanza minima dai confini di proprietà di ml. 10,00, distanza minima dalle strade di ml. 10,00 e, comunque, nel rispetto del Codice della Strada.

Destinazioni d'uso ammesse: attività integrative nel rispetto di quanto previsto al successivo Art. 37 e le destinazioni e/2, f/6, f/11.

3. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale:
 - potranno prevedere la collocazione di pannelli solari nelle forme e tecnologie di minor impatto, collocati nelle falde meno esposte sotto il profilo paesaggistico;
 - gli ampliamenti dei fabbricati dovranno rispettare i modi di aggregazione dell'edilizia presente, in modo che il nuovo organismo risulti unitario e che il corpo aggiunto sia appoggiato al suolo e ben integrato nel volume principale. Si dovrà di norma mantenere il rapporto dimensionale e l'allineamento alle aperture esistenti nel corpo principale. Le coperture degli ampliamenti dovranno essere realizzate in continuità con quelle del corpo principale, senza sfalsamenti o discontinuità che non siano opportunamente giustificati.
4. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale sono consentiti previa stipula di una convenzione con il Comune ai sensi del successivo Art. 49.
5. Sui fabbricati già adibiti a scuole pubbliche, nei quali è stata dismessa tale funzione, sono consentiti interventi di manutenzione qualitativa (art. 8), ristrutturazione edilizia R1 e R3 (art. 9) senza aumento di SUL e di trasformazione urbanistica ed edilizia RU1 (art. 10) senza aumento di SUL. Su tali manufatti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, ritenute compatibili con il territorio rurale: ricettiva: d/1, servizi: e/2, f/3, f/6, f/10.

Negli interventi di trasformazione urbanistica RU1 eseguiti sugli immobili di cui al presente paragrafo è consentita la realizzazione di autorimesse interrate, nel limite delle dimensioni stabilite all'art. 6 del presente RU per la destinazione d'uso d1 ed esclusivamente all'interno del perimetro del fabbricato esistente.

Art. 35

Corridoio turistico del progetto Terre di Castiglione

1. Il corridoio turistico del "Progetto Terre di Castiglione" rappresenta il primo elemento per la costruzione del più vasto progetto previsto dal PS per la rivitalizzazione delle aree interne del territorio. Scopo del corridoio è quello di creare un primo circuito di interesse storico-culturale e paesaggistico che colleghi i principali nuclei del Comune: da Punta Ala, attraverso la Sp. 61 alle zone collinari interne di Tirli, Vetulonia e Buriano, per ridiscendere la collina e, attraverso la strada provinciale n. 3 del Padule ricollegarsi al centro storico di Castiglione della Pescaia.
2. All'interno del corridoio sono previsti i seguenti interventi:
 - la realizzazione, nei punti di vista panoramici di aree di sosta per veicoli. La loro costruzione non dovrà comportare sbancamenti di terreno, ma utilizzare la configurazione naturale con eventuali modesti livellamenti. Il fondo dovrà essere permeabile. Eventuali opere di contenimento dovranno essere realizzate utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica. Le recinzioni dovranno essere realizzate in legno naturale;
 - nelle aree di sosta potranno essere inseriti piccoli gazebo di "Sc" max di mq. 20 realizzati in legno;
 - il recupero degli edifici esistenti da destinare alle attività complementari integrative di cui al successivo Art. 37.
3. Nelle corti dei fabbricati esistenti all'interno del corridoio, al fine di migliorare la qualità dell'offerta turistico ricettiva è ammessa la realizzazione di:
 - gazebo e pergolati di superficie max. mq. 30. I materiali per la struttura portante dovranno essere: legno, ferro battuto, pietra, cotto, muratura intonacata e/o rivestita in pietra o cotto, ghisa. La copertura in cannicciato o telo o altri materiali leggeri e/o trasparenti;
 - forni e barbecue in muratura con copertura ombreggiante di SUL max 2 mq;
 - le piscine, previa valutazione del mantenimento dell'equilibrio idrogeologico e dell'indice di permeabilità del lotto. La superficie pavimentata complessiva (piscina + aree pavimentate circostanti) non potrà superare comunque mq 120,00. La vasca non potrà avere profondità superiore a 2,00 metri (comprese le fondamenta). Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate preferibilmente in legno naturale, in modo da ridurre l'impermeabilizzazione del suolo.

Art. 36

Viabilità minore e sentieristica

1. Gli interventi ammessi sulla rete sentieristica e sulla viabilità minore di servizio per l'accesso ai fabbricati esistenti, nonché sui sentieri, diversi da quelli disciplinati al precedente Art. 25 comma 3, sono i seguenti:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento e rifacimento delle fossette di scolo.

E' vietata l'asfaltatura e l'impiego di opere in c.a.. Sono tuttavia ammessi materiali atti ad evitare il sollevamento di polvere, anche attraverso la miscelazione di bitumi con terra e pietrisco locali.

2. Salvo i casi previsti dalla Legge Forestale della Toscana n. 39/2000 e s.m., la realizzazione di nuova viabilità, per l'accesso ai fabbricati esistenti, è ammessa solamente nei casi di mancanza di una rete di servizio esistente.

I nuovi tracciati dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- la scelta del tracciato dovrà essere quella di minore impatto paesaggistico ed ambientale;
 - i tracciati dovranno avere una larghezza non superiore a ml. 2,50 con esclusione delle piazzole di scambio o manovra e degli allargamenti dei tornanti;
 - sui tratti di viabilità esistenti è consentito il ripristino e l'adeguamento con larghezza massima non superiore a ml. 2,50 da realizzare con fondo in materiale di tipo drenante;
 - le opere di contenimento a monte ed a valle, le eventuali opere d'arte dovranno essere realizzate in pietra o con opere di ingegneria naturalistica;
 - dovrà essere prevista un'opportuna rete di scarico delle acque meteoriche mediante cunette od attraversamenti;
 - particolare cura dovrà essere rivolta all'inserimento paesaggistico non soltanto per rendere meno evidenti gli impatti, ma anche per incentivare la qualità ambientale. Pertanto sul bordo stradale, in corrispondenza di incroci o piazzole dovranno essere messe a dimora alberature o arbusti autoctoni;
 - il fondo stradale dovrà essere realizzato con pietrisco e ghiaia e con altro materiale che consenta la permeabilità del suolo;
 - le piazzole di sosta dovranno avere una superficie netta non superiore ai mq. 18,00 ed una profondità massima, dal filo della carreggiata, di ml. 2,50.
 - non è consentito mettere in opera sbarre, catene o cancelli che impediscano la fruibilità e l'accessibilità ciclo - pedonale alla rete sentieristica pubblica o di uso pubblico.
3. E' ammessa la costruzione di nuovi tracciati di larghezza massima di ml. 2,50 realizzati in materiale drenante solo nel caso di un collegamento ad una manufatto residenziale con tecniche costruttive e di giacitura come sopra descritte ad esclusione delle aree a bosco di cui al precedente Art. 22 commi

5, 6, 7, per le quali si applica la l.r. 21/3/2000 n° 39 (Legge Forestale della Toscana) e il relativo regolamento di attuazione.

Parte IV Disciplina delle attività integrative

Art. 37 Attività integrative agricole ed attività connesse

1. Le attività integrative si caratterizzano quali funzioni di presidio umano sul territorio rurale. Esse sono strettamente interconnesse all'attività agricola e sono ammesse secondo i criteri insediativi stabiliti dalle presenti norme che ne hanno valutato la compatibilità in riferimento all'articolazione, specificazione e vocazione territoriale, nonché i limiti in relazione ai soggetti aventi titolo e alle politiche insediative del PTC riguardo all'abbandono delle aree marginali e la congestione di quelle primarie: *Territori a Elevato Rischio di Abbandono (T.E.R.A.)*; *Territori a Elevata Tensione Insediativa (T.E.T.I.)*.
2. Le attività integrative comprendono:
 - a) attività commerciali per la promozione e la vendita di prodotti tipici locali;
 - b) attività ricettive;
 - c) attività di ristorazione;
 - d) attività di servizio, di supporto per lo svago, il tempo libero e la ricreazione;
 - e) la didattica, la formazione e ricerca;
 - f) attività produttive da fonti di energie rinnovabili.
3. Attività commerciali di cui al comma 2 lett. a).
Le attività commerciali di cui al presente comma hanno ad oggetto la promozione e la vendita dei prodotti agricoli locali.

L'esercizio di tali attività dovrà avvenire prioritariamente utilizzando superfici già esistenti nell'azienda e, laddove non vi siano strutture disponibili, all'interno di manufatti di nuova realizzazione con "Sul" max. mq. 200.

Prevedono come soggetto proponente: imprenditore agricolo professionale IAP o consorzio di imprenditori agricoli professionali IAP.

La realizzazione di nuovi fabbricati per l'esercizio di queste attività sarà consentita, unicamente in aziende con superficie fondiaria uguale o superiore agli indici minimi indicati nel presente regolamento, previa approvazione di P.A.P.M.A.A. che dimostri la necessità delle strutture esistenti alla conduzione del fondo nonché la stretta commisurazione delle nuove volumetrie all'esercizio dell'attività integrativa produttiva proposta e comunque con una Sul non superiore a 200 mq, al lordo dei servizi.

Resta ferma la possibilità, per gli IAP, di realizzare strutture per la vendita delle proprie produzioni ortofrutticole, senza necessità di preventiva approvazione di PAPMAA.

Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche dimensionali e architettoniche:

- struttura portante in legno;
- pianta a forma regolare rettangolare, con superficie coperta massima di mq. 25,0 ed altezza massima in gronda di m 2,50 aperta su almeno tre lati;
- la copertura, ad una o due falde, dovrà avere struttura portante anch'essa in legno, con manto in listoni di legno o elementi prefabbricati leggeri ;
- il pavimento dovrà essere semplicemente appoggiato a terra e di facile rimozione evitando la realizzazione di platee in cls. di appoggio ;

Entrambi i manufatti di cui ai due alinea precedenti dovranno essere ubicati, nel rispetto del principio di aggregazione, in adiacenza ai fabbricati aziendali esistenti ed in prossimità della viabilità pubblica, fermo restando il rispetto delle distanze minime da strade e dai confini di proprietà prescritte dal presente regolamento e dalla normativa vigente.

La localizzazione dei nuovi fabbricati di cui al quarto alinea del presente comma è esclusa nelle seguenti aree di tutela paesaggistica e ambientale:

- T.E.T.I;
- SIR, SIC, ZPS;
- aree interessate dalle risorse naturali e paesaggistiche di cui ai precedenti Art. li 21, 22, 23, 25;
- aree a pericolosità idraulica molto elevata (PIME), fatte salve le eccezioni di cui alla l.r.t. 21/2012;
- aree destinate a cassa di laminazione;
- aree di rispetto (strade, fiumi, punti visuali, ecc.).

4. Le attività ricettive di cui al comma 2 lett. b) riguardano la realizzazione e la gestione di "alberghi di campagna", costruiti ex-novo e/o mediante riutilizzo di fabbricati esistenti.

L'esercizio di tali attività dovrà avvenire prioritariamente utilizzando superfici già esistenti nell'azienda e, laddove non vi siano strutture disponibili o sufficienti, mediante realizzazione di nuovi manufatti e comunque previa approvazione di P.A.P.M.A.A. che dimostri la necessità delle strutture esistenti alla conduzione del fondo nonché la stretta commisurazione delle nuove volumetrie all'esercizio dell'attività integrativa produttiva proposta e comunque con una Sul non superiore a mq. 1.400.

Il riutilizzo degli edifici esistenti per trasformarli e gestirli come alberghi di campagna non potrà essere effettuato su fabbricati la cui destinazione d'uso sia

vincolata per normativa urbanistico edilizia o per la cogenza di atti di vincolo registrati e trascritti.

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento

- la manutenzione qualitativa (Art. 8);
- la ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 (Art. 9);
- la trasformazione urbanistica ed edilizia RU1 (Art. 10);

Restano fermi i limiti previsti per gli edifici di valore storico, architettonico e/o documentario classificati A1, A2, A3, B1, nonché per i ruderi. Per questi immobili si applicano le relative discipline previste dal presente R.U.

La realizzazione di nuovi fabbricati per l'esercizio di queste attività sarà consentita, unicamente in aziende con superficie fondiaria uguale o superiore agli indici minimi indicati nel presente regolamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- ricettività: minimo 16; max 60;
- altezza massima ml. 6,50;
- distanza minima dai confini di proprietà di almeno ml 10,00; distanza minima dalle strade di almeno ml. 10,00 e, comunque, nel rispetto del Codice della Strada;
- le eventuali superfici interrate non dovranno fuoriuscire dalla sagoma fuori terra del fabbricato ed essere destinate per servizi;
- numero massimo di due piani fuori terra;

I manufatti dovranno essere ubicati, nel rispetto del principio di aggregazione, in adiacenza ai fabbricati aziendali esistenti ed in prossimità della viabilità pubblica, fermo restando il rispetto delle distanze minime da strade e dai confini di proprietà prescritte dal presente regolamento e dalla normativa vigente.

La localizzazione dei nuovi fabbricati è esclusa nelle seguenti aree di tutela paesaggistica e ambientale:

- T.E.T.I;
- SIR, SIC, ZPS;
- aree interessate dalle risorse naturali e paesaggistiche di cui ai precedenti Art. li 21, 22, 23, 25;
- aree a pericolosità idraulica molto elevata (PIME);
- aree destinate a cassa di laminazione;
- aree di rispetto (strade, fiumi, punti visuali, ecc.).

I caratteri architettonici dovranno rifarsi a quelli tipici della edilizia rurale esistente. La planimetria dell'edificio dovrà ricondursi a forme geometriche lineari, preferibilmente rettangolari, e lo stesso dovrà essere realizzato attraverso l'uso di materiali tradizionali, in particolare:

- la pietra locale come paramento murario o intonaco liscio a base di calce o comunque traspirante;
- copertura a falde inclinate, escludendo la forma a padiglione, con manto di copertura realizzato in coppi o coppi ed embrici;

- le pavimentazioni esterne realizzate con materiale di pietra o in cotto;
- non è consentito l'uso di pietre artificiali, tegole di copertura artificiali (cemento o simili) e, in ogni caso, coperture non appartenenti alla tradizione storico-architettonica locale, intonaci bucciati, a pidocchino o spatolati e simili;
- i materiali impiegati nella costruzione dovranno caratterizzare un adeguato inserimento ambientale, garantire il risparmio energetico e scelti secondo i canoni previsti dalla bioedilizia;
- per il rispetto dei caratteri del territorio e del paesaggio la collocazione dovrà avvenire adiacente al tracciato viario presente e ad edifici già esistenti (purché non appartengano alla sottocategoria A1 e A2) e, fatte salve le distanze per il rispetto di misure igienico-sanitarie, in modo da conseguire aggregazioni significative e, per quanto possibile, in siti che non richiedano particolari e significativi movimenti di terreno e nel rispetto della maglia poderale esistente, limitando per quanto possibile la realizzazione di nuove strade poderali;
- sono ammessi impianti che fruiscono delle energie rinnovabili nel rispetto della normativa vigente in materia.
- prevedono come soggetto proponente: imprenditore agricolo professionale IAP;
- a completamento di tali strutture è sempre ammessa la costruzione di impianti per attività di servizio, di supporto per lo svago, il tempo libero e la ricreazione ai sensi del successivo comma 7.

Soggetto proponente: IAP; imprenditori agricoli titolari di azienda agricola con superficie fondiaria superiore a quella minima stabilita dal PTC e dalle presenti norme.

Condizioni per la realizzazione

Nel primo regolamento urbanistico è consentita la realizzazione di nuovi manufatti per lo svolgimento di attività turistica quale attività integrativa per una Sul max edificabile di mq 7.000 e 210 P.L..

A tal fine la Amministrazione predisporrà uno o più bandi per il riconoscimento del diritto alla realizzazione in base ai seguenti criteri di priorità :

- abbiano la superficie aziendale situata interamente in aree comprese all'interno del territorio comunale;
- riusino, per l'utilizzo considerato, prioritariamente fabbricati esistenti, non più utilizzati a fini agricoli;
- garantiscano, con la gestione dell'attività integrativa dell'albergo di campagna, il mantenimento di principalità dell'attività agricola esercitata;
- garantiscano (nel caso di costruzioni ex-novo per la cui realizzazione è previsto il requisito di IAP) il mantenimento dei requisiti d'impresa previsti dalla LR 45/07;

5 Attività di ristorazione di cui al comma 2 lett. c).

E' ammessa la trasformazione di fabbricati esistenti, mediante cambio di destinazione d'uso per lo svolgimento di attività di ristorazione.

Non potranno essere oggetto di questo tipo di trasformazione i fabbricati la cui destinazione d'uso sia vincolata per normativa urbanistico edilizia o per la cogenza di atti di vincolo registrati e trascritti.

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- la manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8);
- la ristrutturazione edilizia (Art. 9);
- l'adeguamento funzionale attraverso l'ampliamento massimo del 20% della "Sul" e, comunque, non oltre mq. 30 di Sul. Tale intervento è consentito al solo scopo di adeguare la parte destinata ai servizi di ristorazione (cucina, dispensa, magazzino, spogliatoio) ai requisiti di igienicità eventualmente richiesti dagli enti di controllo;
- la trasformazione urbanistica ed edilizia RU1 (Art. 10) con eventuale aggiunta della "Sul" derivante dall'adeguamento funzionale.

Restano fermi i limiti previsti per gli edifici di valore storico, architettonico e/o documentario classificati A1, A2, A3, B1, nonché per i ruderi. Per questi immobili si applicano le relative discipline previste dal presente R.U.

La possibilità di ampliamento di cui al presente comma è esclusa nelle seguenti aree di tutela paesaggistica e ambientale:

- T.E.T.I;
- SIR, SIC, ZPS;
- aree interessate dalle risorse naturali e paesaggistiche di cui ai precedenti Art. li 21, 22, 23, 25;
- aree a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) fatte salve le eccezioni di cui alla l.r.t. 21/2012;
- aree destinate a cassa di laminazione;
- aree di rispetto (strade, fiumi, punti visuali, ecc.).

Soggetto proponente: il proprietario.

6. Le attività di servizio, di supporto per lo svago, il tempo libero e la ricreazione e lo sport di cui al precedente comma 2) lett. d) sono:

- gli impianti sportivi quali: piscine, campi da tennis, maneggi per l'esercizio di attività sportive equestri, campi di calcio, pallavolo, pallacanestro, attività aeromodellistica e/o strutture per lo svolgimento di altre attività sportive da realizzare a completamento delle attività agrituristiche, nonché di quelle ricettive di cui al presente articolo.

Tali impianti devono essere collocati nelle pertinenze dei fabbricati aziendali esistenti, possibilmente in aree non percebili alla visuale dalla viabilità pubblica e comunque accompagnati da misure di contenimento dell'impatto paesaggistico quali siepi ed alberature con essenze locali.

Le attrezzature e gli impianti non potranno occupare un'area di superficie superiore a mq 1.000,00.

Potranno essere realizzati, a servizio degli stessi, locali ad uso spogliatoi e servizi igienici con Sul max di 100 mq.

Per i maneggi è consentita, previa approvazione di specifico PAPMAA che ne giustifichi la proporzionalità e funzionalità alla attività svolta, la realizzazione di manufatti per spogliatoio, magazzino, nonché box per ricovero animali, che complessivamente non superino una Sul di mq 500, a condizione che vengano realizzati con strutture lignee e comunque di facile rimozione ed a basso impatto ambientale, nonché di strutture prefabbricate leggere per la copertura dell'area destinata all'esercizio dell'attività sportiva. Il piano dovrà altresì individuare idonee forme di smaltimento e/o depurazione dei liquami prodotti dagli animali, nonché prevedere e garantire lo smontaggio e la rimozione di tutte le strutture al termine della validità dello stesso.

Il perimetro del maneggio dovrà essere ubicato ad almeno 700 ml dal confine del centro abitato, come individuato ai sensi del CdS, nonché ad almeno 100 ml dal fabbricato abitativo più vicino.

La realizzazione di impianti per attività aeromodellistica, di superficie non superiore a 10.000 mq, è consentita esclusivamente alle seguenti condizioni:

- l'area dovrà essere ubicata al di fuori di:
 - T.E.T.I;
 - SIR, SIC, ZPS;
 - aree interessate dalle risorse naturali e paesaggistiche di cui ai precedenti Art. li 21, 22, 23, 25;
 - aree collocate all'interno degli ambiti di cui agli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004;
- mantenimento delle alberature esistenti;
- limitazione dei movimenti di terra allo strato superficiale (10 cm) per la sistemazione del fondo, non sono ammessi scavi e riporti che modifichino il profilo preesistente;
- l'impianto dovrà essere ubicato al di fuori dei coni visuali di cui alla tavola ST03 del piano strutturale approvato;
- eventuali manufatti di servizio all'impianto dovranno essere realizzati in materiali prefabbricati leggeri con sul massima di 100 mq;
- la sistemazione ambientale dovrà essere compatibile con il contesto circostante. Non sono ammesse recinzioni in muratura.

- Soggetto proponente: IAP; imprenditori agricoli titolari di azienda agricola con superficie fondiaria superiore a quella minima stabilita dal PTC.

La localizzazione dei nuovi impianti è esclusa nelle seguenti aree di tutela paesaggistica e ambientale:

- SIR, SIC, ZPS;
- aree destinate a cassa di laminazione;
- aree di rispetto (strade, corsi d'acqua, ecc.).

7. Attività didattica, di formazione e di ricerca di cui al precedente comma 2 lett. e).

E' ammessa la trasformazione di fabbricati esistenti, mediante cambio di destinazione d'uso per lo svolgimento di attività di didattica, formazione e ricerca.

Non potranno essere oggetto di questo tipo di trasformazione i fabbricati la cui destinazione d'uso sia vincolata per normativa urbanistico edilizia o per la coerenza di atti di vincolo registrati e trascritti.

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento

- la manutenzione qualitativa (Art. 8);
- la ristrutturazione edilizia (Art. 9);
- la trasformazione urbanistica ed edilizia RU1 (Art. 10).

Restano fermi i limiti previsti per gli edifici di valore storico, architettonico e/o documentario classificati A1, A2, A3, B1, nonché per i ruderi. Per questi immobili si applicano le relative discipline previste dal presente R.U.

Soggetto proponente: il proprietario.

Il riuso del patrimonio edilizio esistente per le attività di cui al presente comma è ammesso nell'intero territorio rurale ad esclusione delle aree a pericolosità idraulica molto elevata (PIME), nelle aree di rispetto di strade, corsi d'acqua, punti visuali, ecc.

Nelle aree SIR, SIC e ZPS è soggetto alle limitazioni e alle eventuali prescrizioni dettate dagli Enti di controllo e tutela di tali territori.

8. L'attività di produzione di energia elettrica da fonti di energie rinnovabili di cui al precedente comma 2 lett. f).

L'attività di produzione di energia elettrica da fonti di energie rinnovabili, esercitata nel territorio rurale, è individuata come attività integrativa all'attività agricola, nei termini ed alle condizioni previste e disciplinate dalla normativa vigente.

9. Le attività connesse all'agricoltura sono quelle definite all'art. 2135 del codice civile, così come modificato dall'art. 1 del d.lgs. 18/05/2001 n. 228, esercitate

dall'imprenditore agricolo e dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dell'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni e servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda.

Il presente comma disciplina le attività connesse relative alla lavorazione di prodotti e materiali tipici locali.

Esse comprendono le attività di lavorazione, trasformazione e confezionamento dei prodotti agricoli locali, esercitate in impianti quali frantoi, cantine, impianti di imbottigliamento e confezionamento, caseifici, ecc.,

Prevedono come soggetto proponente: imprenditore agricolo professionale IAP o consorzio di imprenditori agricoli professionali IAP.

La realizzazione di nuovi fabbricati per l'esercizio di queste attività sarà consentita, unicamente in aziende con superficie fondiaria uguale o superiore agli indici minimi indicati nel presente regolamento, previa approvazione di P.A.P.M.A.A. che dimostri la necessità delle strutture esistenti alla conduzione del fondo nonché la stretta commisurazione delle nuove volumetrie all'esercizio dell'attività produttiva connessa proposta.

La localizzazione di tali impianti è esclusa nelle seguenti aree di tutela paesaggistica e ambientale:

- nei SIR, SIC, ZPS;
- nelle aree interessate dalle risorse naturali e paesaggistiche di cui ai precedenti Art. li 21, 22, 23, 25;
- nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata (PIME), fatte salve le eccezioni di cui all'art. 2 comma 2 lett. c) l.r.t. 21/2012;
- nelle aree destinate a cassa di laminazione;
- nelle aree di rispetto (strade, fiumi, punti visuali, ecc.).

Ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente rientrano tra le attività connesse anche quelle dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge, quali ad esempio l'agriturismo e l'agricampeggio.

La realizzazione di strutture per agriturismo è ammessa unicamente mediante utilizzo di fabbricati con destinazione agricola presenti all'interno dell'azienda, senza aumento di SUL, né di volume, nel rispetto della normativa regionale vigente. A servizio dei fabbricati destinati ad uso agriturismo è ammessa la realizzazione di pergolati e di posti auto coperti con struttura impermeabile, con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- i posti auto coperti sono ammessi nel limite di un posto auto per ogni unità abitativa autorizzata, con un tetto massimo di dieci posti auto coperti per ogni struttura agrituristica;
- la struttura dovrà essere di tipo prefabbricato leggero, con materiali di facile rimozione e colori naturali;
- i pergolati sono ammessi esclusivamente quali pertinenze dei fabbricati utilizzati come agriturismo, dovranno essere adiacenti ai fabbricati e realizzati in legno o comunque materiale prefabbricato di facile rimozione, per una superficie massima pari al 50% della superficie coperta dell'agriturismo;
- le strutture di cui ai precedenti alinea dovranno essere rimosse in caso di cessazione dell'attività agrituristica e ritorno dei fabbricati all'uso di annesso aziendale.

La individuazione delle aree per la realizzazione di strutture per agriturismo è rinviata al successivo regolamento urbanistico.

10. Gli interventi di cui ai commi 3, 4 e 9, che comportino nuova edificazione dovranno rispettare le condizioni previste dall'art. 21, comma 1, lett. da a ad f, del PIT, nonché essere realizzati con una tipologia edilizia ed insediativa a carattere compatto ed aggregato, con configurazioni tipiche del contesto rurale, forte connotazione funzionale e paesaggistica degli spazi aperti e limitazione del consumo di suolo.

Dovranno altresì prevedere nel PAPMAA e nel conseguente atto unilaterale d'obbligo:

- (i) vincolo di indivisibilità dell'azienda agricola per la durata del PAPMAA;
- (ii) impegno al mantenimento di una estensione di territorio agricolo in coltivazione congrua rispetto alla superficie complessiva aziendale e comunque non inferiore al 75% di questa.

Art. 38 Canili

1. La costruzione di canili è consentita nel rispetto dei requisiti minimi di legge previsti dalle l.r. n. 43 dell'8/04/95 e l.r. 59/09 e s.m. e sono assimilabili ai "canili rifugio". Le attività ammesse sono: allevamento, custodia a pagamento, selezione e addestramento, ricovero per cani da caccia, ricoveri per cani gestiti da Enti o associazioni della protezione di animali.
2. Il canile deve essere realizzato secondo i seguenti criteri e condizioni:
 - deve avere una capacità atta contenere un numero di cani non inferiore a 5 e non superiore a 60 unità;
 - la dimensione fondiaria minima dell'area da utilizzare a canile deve garantire una standard minimo di mq. 100 per cane;
 - i box per i cani devono essere realizzati secondo quanto disposto dalla l.r. 43/95 e s.m. e, comunque, ogni singolo cane deve avere a disposizione un box di dimensione minima di mq. 8,0 coperto con tettoia, di cui mq. 2,0 isolato termicamente;
 - i box devono essere realizzati in materiale precario smontabile e reversibile, di facile rimozione;
 - è ammessa la costruzione di un unico annesso di Sul max. mq. 30, oltre a mq. 1 per ogni cane, necessario per la logistica quali: infermeria/ambulatorio, magazzini, cucina, ufficio, stanza lavaggio, servizi e spogliatoio. Tale annesso, vincolato come destinazione agricola, dovrà essere realizzato con le seguenti regole architettoniche ed edilizie:
 - H. max in gronda ml. 2,70;
 - tetto a capanna o ad una falda, preferibilmente in listoni di legno con manto di copertura;
 - la planimetria dell'edificio dovrà ricondursi a forme geometriche semplici, preferibilmente rettangolari, ed essere realizzato attraverso l'uso dei materiali facilmente rimovibili e recuperabili nel rispetto dell'ambiente circostante;
 - la recinzione di delimitazione dell'area del canile dovrà essere realizzata in rete a maglia sciolta adiacente a siepe sempreverde di idonea altezza per isolarlo dall'ambiente circostante;
 - al fine del rispetto delle distanze dai fabbricati residenziali in ordine alle problematiche di carattere igienico-sanitario e acustico, dovrà essere rispettata una distanza di ml. 700 dal perimetro del centro abitato e di ml. 100 dagli edifici posti in territorio aperto;
 - dovrà essere posta particolare attenzione alle norme igienico e sanitarie e allo smaltimento dei liquami evitando ogni contaminazione della rete idrica superficiale;
 - alla cessazione dell'attività dovranno essere ripristinati lo stato dei luoghi. Al tal fine dovrà essere stipulato idoneo atto d'obbligo per gli impegni assunti e in particolare l'obbligo a non modificare la destinazione d'uso per la durata

dell'attività e l'obbligo di demolizione dei manufatti e delle strutture all'atto della cessazione dell'attività.

- la localizzazione dei canili è esclusa nelle seguenti aree di tutela paesaggistica e ambientale:
 - T.E.T.I;
 - SIR, SIC, ZPS;
 - aree interessate dalle risorse naturali e paesaggistiche di cui ai precedenti Art. li 21, 22, 23, 25;
 - aree a pericolosità idraulica molto elevata (PIME);
 - aree destinate a cassa di laminazione;
 - aree di rispetto (strade, fiumi, punti visuali, ecc.).

Condizioni per la realizzazione

Nel primo regolamento urbanistico è consentita la realizzazione di massimo n. 3 canili.

A tal fine la Amministrazione predisporrà uno o più bandi per il riconoscimento del diritto alla realizzazione in base ai seguenti criteri di priorità:

- riutilizzo, per lo svolgimento dell'attività, prioritariamente fabbricati esistenti, non più utilizzati a fini agricoli;
- numero dei dipendenti a tempo indeterminato impiegati nell'attività;
- efficienza e sostenibilità ambientale del sistema di smaltimento dei rifiuti prodotti dagli animali;
- caratteristiche innovative sotto il profilo zootecnico dell'allevamento.

Parimenti l'amministrazione predisporrà lo schema di atto d'obbligo a garanzia della destinazione d'uso e della demolizione all'atto della cessazione dell'attività, prevedendo le sanzioni in caso di inadempimento.

Art. 39 Capanne di caccia

1. Ai fini di dare supporto all'attività venatoria è concessa, agli istituti faunistico-venatori e ad ogni squadra di caccia regolarmente iscritta ed operante nel territorio del Comune di Castiglione della Pescaia, la realizzazione di capanne di caccia.
2. L'installazione di una capanna di caccia per ogni istituto faunistico-venatorio o per ogni squadra è consentita, previa comunicazione al Comune, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - superficie coperta massima mq. 75;
 - struttura in legno e tamponamenti in tavolato di legno o altri materiali naturali di facile rimozione;
 - pavimento: in legno o in terra battuta.
3. L'installazione di tali manufatti avviene attraverso comunicazione al Comune alla quale sono allegate:
 - a) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto con la specificazione della data di installazione e di quella di rimozione, comunque non superiore a cinque anni dalla data indicata per l'installazione;
 - b) una relazione che motivi le necessità della realizzazione dell'annesso;
 - c) una planimetria con indicata l'ubicazione prevista per l'annesso;
 - d) le caratteristiche costruttive, materiali impiegati e le dimensioni del manufatto;
 - e) documento attestante l'autorizzazione da parte del proprietario del fondo alla installazione della capanna di caccia;
 - f) la verifica della conformità dell'intervento alla l.r. 1/05 e al Regolamento DPGR 7/R 2010 e s.m.;
 - g) l'atto d'obbligo attraverso il quale, il legale rappresentante dell'istituto faunistico-venatorio o della squadra di caccia, si impegna con il Comune alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività per la quale è stato richiesto e al ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora perdurino le esigenze di mantenimento della capanna di caccia, previa ulteriore comunicazione al Comune, essa potrà essere mantenuta nel rispetto del termine temporale massimo di due anni, oppure reinstallato, previa rimozione, anche in parti diverse della superficie del fondo agricolo.

Parte V
Zona a prevalente funzione agricola

Art. 40
Disciplina delle attività esercitate nelle aree agricole

1. Nelle aree agricole le attività dovranno essere svolte secondo i principi generali di normale "buona pratica agricola" dettati dalla Regione Toscana e riconducibili al rispetto di quanto stabilito dalle normative di riferimento.

2. Nelle aree agricole sono ammesse:

2.1. le attività di coltivazione (a titolo di esempio)

- a) con olivicoltura specializzata e promiscua;
- b) con viticoltura specializzata e promiscua;
- c) con frutticoltura mista e specializzata;
- d) con orticoltura e floricoltura in pieno campo, ma anche mediante l'impiego di strutture di serre nei limiti previsti al successivo Art. 47;
- e) con semina di specie erbacee annuali o poliennali ;
- f) con arboricoltura da legno a ciclo breve ed a ciclo lungo;
- g) con impianti forestali arborei ed arbustivi a breve rotazione da biomassa (forestry short rotations);
- h) con colture arbustive ed arboree ornamentali in pieno campo (piante da foglia, ecc.).

2.2. le attività zootecniche (a titolo di esempio)

- a) con allevamenti di bassa corte specializzati o despecializzati;
- b) con allevamenti specializzati di specie selvatiche protette e non, o finalizzati all'attività venatoria di ripopolamento e/o commercializzazione, svolte all'aperto in aree recintate;
- c) con allevamenti di equidi che richiedono anche ampie zone di allevamento;
- d) con allevamenti ittici;
- e) con allevamenti cinofili nei limiti di cui al precedente Art. 38

2.3. le attività agrituristiche ai sensi della l.r. 30/2003 e s.m. e dei relativi regolamenti di attuazione.

2.4. le attività integrative nei limiti di cui al precedente Art. 37;

2.5 le attività faunistico-venatorie ai sensi delle vigenti leggi;

2.6. le attività di miglioramento fondiario e di adeguamento dei siti a fini produttivi agricoli comprendono gli interventi finalizzati al miglioramento produttivo e funzionale delle aree agricole, di adeguamento degli impianti e delle colture e di quant'altro contribuisca ad ottimizzare i processi produttivi agricolo-naturalistici e aziendali. In ogni caso, fatte salve le eventuali limitazioni previste per le risorse naturali e paesaggistiche, sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- il cambio di coltura;
- il rinnovo di coltura arborea con particolare riferimento all'espianto -

impianto del vigneto;

- la pulizia ed il ripristino a coltura agricola dei terreni anche per mezzo di lavorazioni meccaniche, purché effettuata con modesti movimenti di terra e senza pregiudicare la stabilità dei terreni, finalizzata ad ospitare nuove forme di coltivazione o il recupero di coltivazioni in fase di abbandono secondo le disposizioni regionali in materia e il PTC;

- la riconversione colturale di terreni abbandonati, cespugliati, di terreni boscati in condizioni di abbandono o infestati o in fase di colonizzazione da parte di specie arboree-forestali non pregiate, allo scopo di recuperare attività agricole in aree già alle stesse destinate ai sensi degli Art.li 79 e 80 del Regolamento forestale della Toscana;

- le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione di vie di accesso e di ordinamento dell'attività agraria;

2.7. le attività di miglioramento fondiario e di adeguamento

a) STRADE PODERALI (che rappresentano il collegamento interno all'azienda agricola per il congiungimento dei punti operativi e dei fabbricati utilizzati) e STRADE INTERPODERALI (che garantiscono l'accesso a più fondi contigui al fine di facilitare lo svolgimento delle attività agricole). Per entrambe le tipologie viarie si richiede, al fine della loro realizzazione in concessione, la progettazione con sezioni stradali, comprensive delle opere di consolidamento dei terreni e del tracciato, di raccolta, di scolo e di regimazione delle acque (tombini, cunette, scoline e rompitratta), la descrizione delle tecniche costruttive impiegate che dovranno essere di basso impatto ambientale, impiegando i metodi e soluzioni dell'ingegneria naturalistica. E' fatto obbligo ai proprietari l'assunzione degli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria, straordinaria ed eventuale ripristino della stessa viabilità;

b) impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per scopi agricoli, naturalistici ed antincendio, rappresentati da tutte quelle opere, private e pubbliche, miranti alla captazione, raccolta, accumulo e distribuzione delle acque meteoriche e sorgive, con finalità rivolte all'irrigazione delle coltivazioni, al servizio delle attività turistiche, a scopi di riqualificazione e valorizzazione naturalistica e ricreativa di aree delimitate, nonché allo scopo di prevenire e combattere gli incendi sul territorio, costituendo, anche indirettamente, supporto e dotazione di servizio.

3. Sono vietate le discariche, i depositi di merce e materiali di ogni genere e tipo, rilevanti infrastrutture e impianti tecnologici, di rottamazione, stoccaggio e rifiuti speciali, le opere di modifica del sistema dei canali esistenti se non inserite in progetti organici per la risoluzione delle problematiche inerenti il rischio idraulico.

Art. 41

Disciplina per la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo

1. La realizzazione di nuovi edifici rurali è subordinata all'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti. La costruzione di nuovi edifici rurali all'interno delle zone agricole, è consentita secondo quanto previsto dal presente articolo soltanto se il soggetto richiedente è in possesso dei requisiti richiesti e successivamente specificati e se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse
2. La costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo è consentita con titolo abilitativo conseguito con l'approvazione di Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo ed Ambientale (PAPMAA) ai sensi del successivo Art. 48.
- 2 bis. "Negli ambiti definito dal PS come "Subsistema A della Costa di Pian d'Alma" e "Subsistema della Piana di Punta Ala e Pian di Rocca" sono presenti, dislocati lungo la strade, aggregati di fabbricati consolidati secondo le forme di appoderamento dell'Ente Maremma. Gli interventi di nuova edificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente in tali ambiti dovranno garantire il mantenimento dei caratteri identitari del paesaggio agrario. Al fine di consolidare gli aggregati esistenti, la superficie coperta delle nuove costruzioni dovrà mantenere un rapporto di prossimità con i fabbricati d'impianto. La distanza massima entro la quale dovrà essere collocata almeno il 70% della superficie coperta del nuovo fabbricato é di 50 ml.
Non sono ammessi interventi che riducano l'intervallo tra gli aggregati esistenti. Al fine di mantenere la scansione "edificato/visuale aperta", deve essere garantita la distanza minima tra aggregati adiacenti di 80 ml.⁶
3. Le caratteristiche architettoniche e dimensionali dei nuovi edifici dovranno rispettare i seguenti parametri :
 - superficie utile lorda abitativa (Sul) nella misura minima di mq. 70 e massima di mq. 150 ;
 - altezza massima ml. 7,50;
 - distanza minima dai confini di proprietà di almeno ml 10,00; distanza minima dalle strade di almeno ml. 10,00 e, comunque, nel rispetto del Codice della Strada;
 - le eventuali superfici interrato non dovranno fuoriuscire dalla sagoma fuori terra del fabbricato ed essere destinate per finalità produttive agricole (cantine, depositi, ecc.);

⁶ Variante di manutenzione – Osservazione n. 18

- per i fabbricati è prescritta la tipologia a "corte" o a "villino" con tetto a capanna, con massimo di due piani fuori terra, forme architettoniche tipiche del luogo (edilizia della riforma fondiaria) sempre riferite a concetti di semplicità formale, strutturale e linguistica; la planimetria dell'edificio dovrà ricondursi a forme geometriche lineari, preferibilmente rettangolari, e lo stesso dovrà essere realizzato attraverso l'uso di materiali tradizionali, in particolare:

- la pietra locale come paramento murario e per i muri di recinzione o intonaco liscio a base di calce o comunque traspirante;
- manto di copertura realizzato in coppi o coppi ed embrici;
- le pavimentazioni esterne realizzate con materiale di pietra o in cotto;
- non è consentito l'uso di pietre artificiali, tegole di copertura artificiali (cemento o simili) e, in ogni caso, coperture non appartenenti alla tradizione storico-architettonica locale; intonaci bucciati, a pidocchino o spatolati e simili;
- i materiali impiegati nella costruzione dovranno caratterizzare un adeguato inserimento ambientale, garantire il risparmio energetico e scelti secondo i canoni previsti dalla bioedilizia;
- per il rispetto dei caratteri del territorio e del paesaggio la collocazione dovrà avvenire adiacente al percorso tracciati viari presenti e ad edifici già esistenti (purché non appartengano alla sottocategoria A1, A2, A3) e, fatte salve le distanze per il rispetto di misure igienico-sanitarie e di sicurezza, in modo da conseguire aggregazioni significative e, per quanto possibile, in siti che non richiedano particolari e significativi movimenti di terreno e nel rispetto della maglia poderali esistente, limitando per quanto possibile la realizzazione di nuove strade poderali;
- sono ammessi impianti che fruiscono delle energie rinnovabili in coerenza con il piano di indirizzo energetico regionale, il PIT e il PTC. A tale scopo è consentita l'installazione di pannelli solari nelle forme e tecnologie di minor impatto, collocati nelle falde meno visibili dal punto di vista paesaggistico-ambientale.

Art. 42 Definizione degli annessi agricoli

1. Con il termine annesso agricolo si intende un fabbricato rurale, disciplinato all'articolo 41 commi da 4 a 8 della l.r.t. 1/2005 e dagli articoli 4, 5 e 6 del d.p.g.r. 5/R/2007 e s.m.i. destinato a:
 - cantina (intesa come fabbricato e locale per la lavorazione, conservazione e commercializzazione diretta dei derivati dell'uva);
 - caseificio (inteso come fabbricato e locale per la lavorazione, conservazione e commercializzazione diretta dei derivati del latte);
 - manufatti utilizzati per la lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei prodotti agricoli;
 - fienile;
 - locali per il ricovero di animali;
 - locali per attività economiche connesse e integrative;
 - magazzini per attrezzi;
 - magazzini per prodotti agricoli;
 - depositi e ricoveri di macchine ed attrezzatura agricola;
 - spogliatoi e locali che risultino attinenti all'attività agricola, forestale e zootecnica;
 - invasi per la raccolta di liquami di origine zootecnica destinati allo spandimento;
 - depositi di concime organico destinato alla utilizzazione aziendale;
 - magazzini e depositi per lo stoccaggio di materiale da destinare alla produzione di calore e/ o energia elettrica aziendale.Le presenti norme dettano altresì, agli articoli successivi, le condizioni di cui all'art. 41 comma 5 l.r.t. 1/2005 e s.m.i.
2. La costruzione degli annessi agricoli, è subordinata all'obbligo di procedere prioritariamente al recupero dei manufatti esistenti. Nel caso di nuova costruzione di annessi agricoli la casistica prevede:
 - a) la costruzione di nuovi annessi agricoli nel rispetto delle superfici minime aziendali previste dal PTC e di seguito definite come "superfici minime aziendali";
 - b) la costruzione di nuovi annessi agricoli senza rispetto delle superfici minime previste dal PTC;
 - c) la costruzione di nuovi annessi agricoli per agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole;
 - d) la costruzione di nuovi annessi agricoli di tipo precario.

Art. 43

Condizioni per la costruzione di nuovi annessi agricoli nel rispetto delle superfici minime aziendali

1. La presente norma disciplina gli annessi di cui al comma 4 art. 41 l.r.t. 1/2005 e s.m.i. ed all'art. 4 d.p.g.r. 5/R/2007 e s.m.i. La costruzione di nuovi annessi agricoli nel rispetto delle superfici agricole aziendali è consentita previo titolo abilitativo conseguito con l'approvazione di Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo ed Ambientale (PAPMAA) ai sensi del successivo Art. 48. Dai contenuti del PAPMAA dovrà essere dimostrata la motivata esigenza di quanto richiesto in costruzione, nonché giustificato il dimensionamento dell'opera.
2. Ai sensi dell'Art. 5 comma 2 del Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65", per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici, le superfici fondiari minime da mantenere in produzione necessarie per consentire la costruzione di nuovi annessi agricoli (così come definite nel PTC della Provincia di Grosseto e recepite dal PS), sono ridotte del 30 per cento.
3. Nel caso di nuova costruzione gli annessi agricoli dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:
 - essere ubicati a distanza minima dai confini di proprietà di almeno ml. 10; a distanza minima dalle strade di almeno ml. 10 e, comunque nel rispetto del Codice della Strada;
 - avere dimensioni che rispettino i parametri stabiliti dal Piano territoriale di Coordinamento (PTC) e dal Piano Strutturale (PS). Per la costruzione di cantine e di locali di trasformazione di prodotti agricoli di significativa consistenza, con superficie maggiore di mq. 200 di superficie utile lorda (Sul), dovranno essere trovate soluzioni in vani interrati che limitino la costruzione fuori terra. Tali manufatti, la cui dimensione dovrà comunque essere giustificata da specifiche esigenze asseverate dal PAPMAA, dovranno :
 - rispettare il massimo di mc. 1.500 di volumetria fuori terra ;
 - nell'ambito morfologico territoriale del "Promontorio di Punta Ala" le cantine e altre grandi strutture potranno essere realizzate esclusivamente se totalmente interrate;
 - rispettare l'altezza massima in gronda di ml. 2,40. Tale altezza, per particolari tipologie di annesso, se richiesto dagli enti di controllo per motivi igienicità e salubrità degli ambienti, ovvero da esigenze funzionali asseverate dal PAPMAA, potranno avere una altezza massima in gronda maggiore di ml. 2,40 ma, comunque, non superiore a ml. 4,50;
 - presentare il tetto a capanna o ad una o due falde;
 - prevedere una planimetria caratterizzata da forme geometriche semplici, preferibilmente rettangolari;

- tamponature esterne in legno o in pietra locale come paramento murario o intonaco liscio a base di calce o comunque traspirante;
 - non è consentito l'uso di pietre artificiali, tegole di copertura artificiali (cemento o simili) e, in ogni caso, coperture non appartenenti alla tradizione storico-architettonica locale, intonaci bucciati, a pidocchino o spatolati e simili;
 - per il rispetto dei caratteri del territorio e del paesaggio la collocazione degli annessi dovrà avvenire adiacente la viabilità e ad edifici già esistenti (purché questi ultimi non appartengano alla sottocategoria A1, A2, A3) e, fatte salve le distanze per il rispetto di misure igienico-sanitarie e di sicurezza di annessi destinati al ricovero di animali, in modo da conseguire aggregazioni significative e, per quanto possibile, in siti che non richiedano particolari e significativi movimenti di terreno e nel rispetto della maglia poderale esistente, limitando per quanto possibile la realizzazione di nuove strade poderali;
 - i materiali impiegati per la costruzione dovranno caratterizzare un adeguato inserimento ambientale, garantire il risparmio energetico e scelti secondo i canoni previsti dalla bioedilizia;
 - sono ammessi impianti che fruiscono delle energie rinnovabili in coerenza con il piano di indirizzo energetico regionale, il PIT e il PTC. A tale scopo è consentita l'installazione di pannelli solari nelle forme e tecnologie di minor impatto, collocati nelle falde meno visibili dal punto di vista paesaggistico-ambientale.
4. Nel caso la tipologia di annesso richieda l'utilizzo di pannelli prefabbricati per le pareti esterne e le coperture, la costruzione dello stesso sarà ritenuta compatibile solo ove vengano realizzate opportune schermature tramite terrazzamenti, utilizzo di dislivelli naturali, creazione di quinte vegetazionali arboree ed arbustive utilizzando esclusivamente specie vegetazionale autoctone, tipiche del luogo e coloritura esterna dei pannelli in tinte compatibili con l'ambiente circostante (sono da preferire colori neutro terrosi).

Art. 44 ⁷

Condizioni per la costruzione di nuovi annessi agricoli senza rispetto delle superfici minime aziendali

1. La presente norma disciplina gli annessi di cui al comma 7 art. 41 l.r.t. 1/2005 e s.m.i. ed all'art. 5 d.p.g.r. 5/R/2007 e s.m.i. La costruzione di nuovi annessi agricoli è ammessa, secondo i titoli abilitativi, agli imprenditori agricoli con azienda attiva e iscritti alla camera di Commercio Industria Agricoltura ed Artigianato (CCIAA), per:
 - a) allevamento intensivo di bestiame,
 - b) acquacoltura,
 - c) allevamento di fauna selvatica,
 - d) allevamenti zootecnici minori,
 - e) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento,
 - f) cinotecnica
2. Nel caso di nuova costruzione gli annessi agricoli dovranno rispettare i seguenti parametri e le seguenti caratteristiche:
 - essere costruiti fuori dai T.E.T.I.;
 - essere costruiti al di fuori di SIR, SIC, ZPS;
 - essere ricondotti a superfici fondiari minime aziendali e relative superfici utili lorde massime seguenti fermi restando gli obblighi di cui al successivo comma 5::
 - a) per allevamento intensivo di bestiame: sup. aziendale minima Ha 2,0; Sc max: 150 mq;
 - b) per attività di acquacoltura: sup. aziendale minima Ha 1,0; Sc max: 50 mq;
 - c) per allevamento di fauna selvatica: sup. aziendale minima Ha 1,0; Sc max: 30 mq;
 - d) per allevamenti zootecnici minori: sup. aziendale minima Ha 1,0; Sc max : 30 mq;
 - e) per la trasformazione/lavorazione vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dell'allevamento: sup. aziendale minima Ha 2,0; (se bosco 5 ha); Sc max: 40 mq.
 - f) cinotecnica: sup. aziendale minima Ha 1,0, Sc max: 40 mq.
3. La costruzione di nuovi annessi agricoli dovrà rispettare le seguenti condizioni:

⁷ Norma la cui efficacia è sospesa a seguito dell'accoglimento dell'esito della conferenza paritetica interistituzionale (Del. C.C. 6/2015)

- essere ubicati a distanza minima dai confini di proprietà di almeno ml. 10; a distanza minima dalle strade di almeno ml. 10 e, comunque nel rispetto del Codice della Strada;
 - rispettare l'altezza massima in gronda di ml. 2,40. Tale altezza, per particolari tipologie di annesso, se richiesto dagli enti di controllo per motivi di igienicità e salubrità degli ambienti, ovvero da esigenze funzionali asseverate dalla relazione di cui al successivo comma 5, potranno avere una altezza massima in gronda maggiore di ml. 2,40 ma, comunque, non superiore a ml. 4,50;
 - presentare il tetto a capanna o ad una falda;
 - prevedere una planimetria caratterizzata da forme geometriche semplici, preferibilmente rettangolari;
 - le tamponature esterne dovranno essere realizzate in legno o in pietra locale come paramento murario o intonaco liscio a base di calce o comunque traspirante;
 - non è consentito l'uso di pietre artificiali, tegole di copertura artificiali (cemento o similari) e, in ogni caso, coperture non appartenenti alla tradizione storico-architettonica locale, intonaci bucciati, a pidocchino o spatolati e similari;
 - per il rispetto dei caratteri del territorio e del paesaggio la collocazione degli annessi dovrà avvenire adiacente la viabilità e ad edifici già esistenti (purché questi ultimi non appartengano alla sottocategoria A1, A2, A3) e, fatte salve le distanze per il rispetto di misure igienico-sanitarie di annessi destinati al ricovero di animali, in modo da conseguire aggregazioni significative e, per quanto possibile, in siti che non richiedano particolari e significativi movimenti di terreno e nel rispetto della maglia poderale esistente, limitando per quanto possibile la realizzazione di nuove strade poderali;
 - i materiali impiegati per la costruzione dovranno caratterizzare un adeguato inserimento ambientale, garantire il risparmio energetico e scelti secondo i canoni previsti dalla bioedilizia;
 - sono ammessi impianti che fruiscono delle energie rinnovabili in coerenza con il piano di indirizzo energetico regionale, il PIT e il PTC. A tale scopo è consentita l'installazione di pannelli solari nelle forme e tecnologie di minor impatto, collocati nelle falde meno visibili dal punto di vista paesaggistico-ambientale.
4. Nel caso la tipologia di annesso richieda l'utilizzo di pannelli prefabbricati per le pareti esterne e le coperture, la costruzione dello stesso sarà ritenuta compatibile solo ove vengano realizzate opportune schermature tramite terrazzamenti, utilizzo di dislivelli naturali, creazione di quinte vegetazionali arboree ed arbustive utilizzando esclusivamente specie vegetazionale autoctone, tipiche del luogo e coloritura esterna dei pannelli in tinte compatibili con l'ambiente circostante (sono da preferire colori neutro terrosi).

5. Per il rilascio del titolo abilitativo alla costruzione di tali manufatti dovranno essere indicate:
- a) la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività agricola esercitata attraverso una relazione tecnico-agronomica che ne giustifichi le dimensioni e le necessità in relazione alla capacità produttiva dell'azienda;
 - b) una planimetria generale del fondo agricolo (CTR in scala 1:5.000) ed uno stralcio della planimetria catastale con indicata l'ubicazione dell'annesso progettato;
 - c) le caratteristiche e le dimensioni del manufatto;
 - d) la verifica della conformità dell'intervento alla l.r. 1/05 e al Regolamento DPGR 7/R del 9/2/2010 e s.m..

Art. 45 ⁸

Condizioni per la costruzione di nuovi annessi agricoli per agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole

1. La presente norma disciplina gli annessi di cui al comma 5 art. 41 l.r.t. 1/2005 e s.m.i. ed all'art. 6 d.p.g.r. 5/R/2007 e s.m.i. La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita anche a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli ed è ammessa secondo le seguenti condizioni ed i seguenti parametri dimensionali, caratteristiche architettoniche, tipologiche e materiali:
 - essere realizzata fuori dai T.E.T.I.;
 - prevedere la costruzione di un solo manufatto per ogni lotto in conduzione e che abbia una superficie fondiaria minima di 0,5 ettari;
 - la collocazione è ammessa nel rispetto della distanza da strade e dai confini di proprietà come da Codice Civile e, comunque, nel rispetto del Codice della Strada;
 - il manufatto dovrà essere realizzato in struttura di legno e tamponamenti in tavolato di legno, pianta a forma regolare rettangolare, con superficie coperta max mq. 25,0 e H max in gronda di ml. 2,30;
 - il tetto dovrà essere ad una o due falde, in legno, con copertura in listoni di legno o in tegole di laterizio;
 - il pavimento dovrà essere in elementi di legno o di pietra o di cotto, semplicemente appoggiati su un letto di sabbia;
 - l'annesso dovrà essere ancorato al suolo ad incastro mediante pali o appoggiato su traversine in legno, senza l'uso di materiali cementizi o resine;
 - nell'annesso non dovranno essere presenti dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
 - per il rispetto dei caratteri del territorio e del paesaggio la collocazione dell'annesso dovrà avvenire in posizione adiacente al percorso esistente e, per quanto possibile, in siti che non richiedano particolari e significativi movimenti di terreno e nel rispetto della maglia poderale esistente.
2. La documentazione da presentare al Comune per il rilascio del permesso di costruire è costituita da:
 - a) una relazione che motivi le necessità della realizzazione dell'annesso, in relazione all'attività agricola prevista;
 - b) una planimetria generale del fondo agricolo (estratta da CTR in scala 1:5.000) e lo stralcio della planimetria catastale, con indicata l'ubicazione prevista per l'annesso;
 - c) le caratteristiche e le dimensioni del manufatto;
 - d) la verifica della conformità dell'intervento alla l.r. 1/05 e al Regolamento DPGR 7/R 2010 e s.m.;
 - e) stipula di atto d'obbligo a favore del Comune attraverso il quale, l'avente titolo, si impegna alla rimozione dell'annesso al cessare dell'attività

⁸ Norma la cui efficacia è sospesa a seguito dell'accoglimento dell'esito della conferenza paritetica interistituzionale (Del. C.C. 6/2015)

per la quale è stato richiesto, ovvero alla cessione del terreno ad altro proprietario. L'atto d'obbligo dovrà altresì prevedere, quale penale in caso di inadempienza agli impegni assunti, una sanzione amministrativa a carico del titolare del permesso di costruire stabilita annualmente dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione, di valore minimo pari a 2.000,00 che l'amministrazione comunale utilizzerà per affidare a soggetto terzo l'incarico per la rimozione dell'annesso.

Art. 46

Condizioni per la installazione di manufatti precari

1. La presente norma disciplina gli annessi di cui all'art. 70 l.r.t. 65/2014 e s.m.i. ed all'art. 1 del del Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65" L'installazione di manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita, previa comunicazione al Comune, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- superficie massima ml. 2,00 x 3,00, con pianta di forma regolare rettangolare;
- struttura in legno e tamponamenti in tavolato di legno;
- altezza massima in gronda ml. 2,20;
- tetto ad una o due falde in legno con copertura in listoni di legno o in tegole in laterizio;
- pavimento: in legno, in terra battuta o in pietra semplicemente appoggiato su un letto di sabbia;
- ancoraggio al suolo: ad incastro mediante pali o appoggiato su traversine in legno, senza l'uso di materiali cementizi o resine;
- distanza da strade e confini di proprietà come da Codice Civile e comunque nel rispetto del Codice della Strada;
- per il rispetto dei caratteri del territorio e del paesaggio la collocazione dovrà avvenire adiacente al tracciato viario esistente e per quanto possibile, in siti che non richiedano particolari e significativi movimenti di terreno;
- superficie fondiaria minima: mq. 3.000.

2. L'installazione dei manufatti precari avviene attraverso comunicazione al Comune nella quale sono indicate:

- a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche e dimensioni del manufatto;
- b) una planimetria generale del fondo agricolo (estratto da CTR in scala 1:5.000) e stralcio della planimetria catastale con indicata l'ubicazione dell'annesso;
- c) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto con la specificazione della data di installazione e di quella di rimozione, comunque non superiore a due anni dalla data indicata per l'installazione;
- d) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;
- e) la verifica della conformità dell'intervento alla l.r. 1/05 e al Regolamento DPGR 7/R 2010 e s.m..

Qualora, per cause produttive, perdurino le esigenze di mantenimento del manufatto, previa ulteriore comunicazione al Comune, esso potrà essere mantenuto nel rispetto del termine temporale massimo di due anni, oppure reinstallato, previa rimozione, anche in parti diverse della superficie aziendale.

Art. 47

Condizioni per l'installazione di serre a tunnel, serre fisse e serre temporanee.

1. Serre a tunnel

- l'installazione di serre a tunnel è ammessa in tutta la zona a prevalente funzione agricola;
- i tunnel devono avere copertura temporanea, essere realizzati in materiale plastico trasparente flessibile e avere una altezza inferiore a ml. 1,00;
- l'installazione di serre a tunnel è consentita previa comunicazione al comune, ed è riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiori all'anno.

2. Serre fisse

- l'installazione di serre fisse è consentita previa approvazione del PAPMAA, attraverso il quale dovrà essere dimostrata l'effettiva necessità della realizzazione di tali nuove costruzioni per la corretta gestione e conduzione dell'azienda agricola. L'installazione di serre fisse è soggetta a permesso di costruire e nella convenzione o atto unilaterale d'obbligo dovrà essere riportata l'indicazione che la realizzazione della serra non costituisce volume urbanistico riutilizzabile. Alla fine dell'attività la stessa dovrà essere completamente rimossa ed effettuato il ripristino dello stato originario dei luoghi; in alternativa potrà essere rinnovata la convenzione /atto unilaterale d'obbligo;
- la struttura della serra dovrà essere realizzata in ferro o in alluminio verniciato con specchiature che potranno essere in vetro, policarbonato o materiali similari;
- l'altezza massima non deve essere superiore a 4 metri in gronda e 7 metri al colmo;
- le distanze minime: metri 5 dalle abitazioni sul fondo e metri 10 da tutte le altre abitazioni. Tale distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione; metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5, metri 1 se questa altezza è uguale o inferiore a metri 5; distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada;
- le serre fisse dovranno obbligatoriamente, in coerenza con quanto specificato dall'art. 23 comma 10 secondo alinea del P.T.C. vigente, essere ubicate in corrispondenza dei nuclei poderali esistenti, in modo da consentire aggregazioni significative, secondo modelli a corte; il progetto delle serre dovrà altresì contenere, tra gli allegati del permesso di costruire, il disegno della rete scolante in coerenza con il sistema delle acque superficiali e sotterranee ed in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo ed al rischio idrogeologico;
- la realizzazione di serre fisse, in coerenza con quanto espresso al punto precedente, potrà essere consentita esclusivamente in aziende agricole esistenti e dotate di nucleo poderali esistente;

- fanno eccezione al precedente alinea le aziende florovivaistiche che, nelle more della redazione dello studio teso ad identificare gli ambiti ove potranno essere esercitate le attività per colture ortoflorovivaistiche secondo le reali vocazioni agronomiche ed ambientali in coerenza con quanto previsto all'art. 20 comma 18 lettera e delle norme del P.S. vigente, sono da individuarsi limitatamente a quelle aziende che esercitano con continuità ed effettivamente detta attività produttiva almeno dal 22 marzo 2000 e cioè da almeno 5 anni antecedentemente alla data di avvio della Conferenza di Servizi per l'approvazione del P.S.

3. Serre temporanee

- l'installazione di serre temporanee o con copertura stagionale, da realizzarsi con strutture e materiali leggeri meramente ancorate a terra, è consentita previa comunicazione, al solo imprenditore agricolo e per il periodo legato alla durata del ciclo produttivo. La struttura dovrà avere le stesse caratteristiche dei manufatti precari e quelle di cui all' art. 70 della l.r.t. 65/20104 e s.m.i. e nel rispetto delle condizioni e dei parametri di cui al Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65"63.

Art. 48

Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale

1. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, (definito nel presente regolamento urbanistico "PAPMAA") è presentato al Comune o ai Comuni competenti per territorio, utilizzando l'anagrafe regionale delle aziende agricole ai sensi dell'Art. 7 del Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R.
2. Il PAPMAA, oltre a quanto previsto al comma 5 del citato Art. 7 del Regolamento di attuazione n. 63/R, dovrà contenere anche i seguenti dati e informazioni:
 - a) la descrizione degli interventi di miglioramento ambientale, in relazione alle tipologie dei beni paesaggistici e ambientali individuati e descritti nella situazione attuale dell'azienda, che devono tener conto, in particolare, dei seguenti elementi:
 - il mantenimento delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena, sempre che tale vegetazione non pregiudichi il naturale scolo delle acque e le operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua. In tali formazioni non sono compresi gli impianti specializzati per l'arboricoltura da legno, quali pioppeti e altro;
 - le sistemazioni idrauliche-agrarie attraverso opere di regimazione delle acque, di irrigazione e di protezione che dovranno essere realizzate con manufatti che utilizzino tecniche di ingegneria naturalistica inseriti nel paesaggio;
 - assicurare che il deflusso delle acque superficiali e sorgive avvenga senza determinare fenomeni di erosione o di ristagno;
 - garantire la conservazione del reticolo idrografico superficiale;
 - impedire il tombamento delle rete idrica scolante significativa, desunta dalle carte di tutela del territorio del vigente P.A.I., fatti salvi interventi di attraversamento con opera di natura infrastrutturale; in linea generale non saranno consentiti interruzioni e/o impedimenti del deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque intercettate; qualora l'intervento previsto comporti l'interruzione e/o l'intercettazione della rete di deflusso delle acque superficiali si dovranno prevedere ed attuare soluzioni ed opere atte a garantire il mantenimento dell'efficienza della rete stessa;
 - organizzare la viabilità di servizio secondo tracciati più aderenti alle forme del suolo, laddove queste non costituiscano ostacolo alla stabilità dei versanti o al regolare deflusso delle acque;
 - prevedere modalità di impianto colturale e di sistemazione agraria dei terreni che dovrà evitare orientamenti a rittochino (come nel caso dei filari di vigneti specializzati e altre colture arboree da frutto), soprattutto da valutare in ragione della pendenza, all'esposizione, agli assetti idraulici di superficie; non dovranno comunque essere consentiti le sistemazioni agrarie a rittochino nei versanti con situazioni di dissesto attivo, quiescente o che manifestino

livelli elevati di propensione al dissesto; nei terreni a maggior pendenza dovrà essere prevista la progressiva introduzione dell'inerbimento dei suoli laddove non contrastante con l'esigenze di ordine tecnico-colturali;

- garantire la conservazione degli insiemi vegetazionali di significativa valenza floristica;

- garantire la conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del paesaggio quali filari arborei ed arbustivi, canneti ecc.;

- il divieto di taglio di piante arboree camporili o piante arboree a gruppi, in buone condizioni vegetative che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio. In particolare si dovrà porre attenzione per le alberature isolate durante le normali operazioni agronomiche evitando arature profonde a distanza inferiore, dal piede della pianta, di 1,5 volte il diametro della chioma dell'albero;

- la ricostituzione delle alberature lungo le strade;

- il mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo, stradali e le piante di cui all'art. 4 della l.r. 82/82 o a carattere monumentale;

- la compensazione, con il reimpianto, di eventuali formazioni lineari arboree e arbustive. Il reimpianto dovrà essere effettuato esclusivamente con specie autoctone o naturalizzate, mentre l'eliminazione o la riduzione dovrà avvenire preferibilmente a carico delle formazioni composte da specie non indigene;

- il divieto di introdurre specie estranee e infestanti;

b) la verifica di conformità degli interventi programmati al Piano Strutturale del Comune e al PTC.

3. Il PAPMMA ha valore di piano attuativo in presenza di interventi di ristrutturazione urbanistica o nuova costruzione con volumetria superiore a mc. 1.500 per realizzare annessi agricoli anche se interrati.

4. Alla costituzione dell'azienda oggetto di PAPMAA sono ammessi anche fondi agricoli non contigui, ancorché presenti su aree a destinazione agricola di comuni confinanti, purché presentino tipologie colturali in atto o previste alla fine della realizzazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale. Nel caso in cui nel PAPMAA siano ricondotti fondi agricoli localizzati in comuni confinanti, la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è ammessa nel territorio del comune di Castiglione della Pescaia a condizione che siano rispettate le seguenti condizioni:

- Almeno il 60% della superficie produttiva dell'azienda dovrà essere ubicata all'interno del Comune di Castiglione della Pescaia;

- Almeno il 50% della superficie produttiva posta all'interno del territorio comunale sia costituita da terreni contigui, senza soluzioni di continuità ed in essa dovrà essere prevista la costruzione del nuovo edificio rurale ad uso abitativo.

Art. 49

Il piano di riqualificazione e manutenzione

1. Il piano di riqualificazione e manutenzione ha come scopo quello di garantire la salvaguardia ecologico-ambientale delle aree interessate dall'intervento dei privati all'interno del territorio rurale ed è obbligatorio quando la superficie del lotto/area (UMI) è superiore a mq. 3.000.
2. Il piano di riqualificazione e manutenzione deve contenere:
 - l'identificazione su CTR in scala 1:5.000 e su stralcio della planimetria catastale i terreni e gli edifici interessati dal piano;
 - gli elaborati tecnici relativi all'intervento edilizio;
 - l'individuazione delle eventuali risorse paesaggistiche come descritte al comma 5, lettera b), punto 7), dell'Art. 7 del Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R;
 - la descrizione degli interventi di miglioramento ambientale che si intende attuare, in relazione alle tipologie dei beni paesaggistici e ambientali sopra descritti.

In particolare:

- il mantenimento delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena qualora tale vegetazione non pregiudichi il naturale scolo delle acque e le operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua; in tali formazioni non sono compresi gli impianti specializzati per l'arboricoltura da legno, quali pioppeti e altro;
- le opere di scolo, di irrigazione, di protezione dai movimenti di massa, dovranno essere realizzate con manufatti discreti e inseriti nel paesaggio, utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica;
- assicurare che il deflusso delle acque superficiali e sorgive avvenga senza determinare fenomeni di erosione o di ristagno;
- la conservazione del reticolo idrografico superficiale;
- la conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare;
- la conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo: filari di alberi, cespugli, canneti ecc.;
- il divieto di taglio di alberi, isolati o a gruppi, in buone condizioni vegetative che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio;
- il mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo, stradali e le piante di cui all'art. 4 della l.r. 82/82 o a carattere monumentale;
- la riduzione di formazioni lineari arboree e arbustive dovrà essere compensata attraverso il reimpianto di nuove di pari lunghezza di quelle eliminate. Il reimpianto dovrà essere effettuato esclusivamente con specie autoctone o naturalizzate, mentre l'eliminazione o la riduzione dovrà avvenire preferibilmente a carico delle formazioni composte da specie non indigene;
- il divieto di introdurre specie estranee e infestanti;
- la convezione o atto d'obbligo dovrà contenere, per piani relativi ad aree di pertinenza uguali o superiori ad 1,00 ha, polizza fidejussoria per il rispetto degli obblighi assunti da parte del soggetto attuatore nei confronti del Comune.

3. Con provvedimento da adottarsi da parte del Comune vengono determinati gli oneri connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, nella misura prevista dall'art. 83 comma 5 della l.r.t. 65/2014 e s.m.i., dovuti a seguito della perdita della destinazione d'uso agricola dei fabbricati, fermo restando l'obbligo di computare la superficie degli edifici ai fini del dimensionamento previsto dagli strumenti urbanistici e dalle norme di governo del territorio.

TITOLO VIII INFRASTRUTTURE E VINCOLI

Art. 50 Infrastrutture

1. Zone per la viabilità:

- sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per percorsi pedonali, per il traffico meccanico e le piste ciclabili;
- sulle tavole del regolamento urbanistico relative alle UTOE (Tavv. 1, 2 e 3), con apposito simbolo grafico, sono individuati i "Percorsi pedonali" che potranno essere oggetto di esproprio da parte del Comune o vincolati all'uso pubblico. Il percorso pedonale di Via della Dogana a Punta Ala dovrà essere fruibile anche dai mezzi di soccorso. La mancata inclusione in cartografia non comporta l'impossibilità da parte del Comune di prevederne di ulteriori;
- nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali per i mezzi meccanici ed i pedoni e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc. potranno realizzarsi impianti di verde, di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.), aree di parcheggio;
- la fascia di ml. 5,0 dal limite delle pertinenze delle strade pubbliche deve considerarsi, anche se non graficamente individuata nella tavola del RU, potenzialmente utilizzabile allo scopo di realizzare rettifiche alla viabilità, piccole aree per la sosta, piste ciclo pedonali, adeguamenti e miglioramenti delle intersezioni stradali, interventi di protezione da frane e/o smottamenti e opere per la regimazione idraulica di fossi o argini dei corsi d'acqua che interferiscono con la viabilità. Pertanto, tale fascia, è soggetta ad esproprio a seguito dell'approvazione di un progetto definitivo. Sono fatti salvi gli allineamenti già esistenti;
- con riferimento al precedente capoverso ed in particolare alle piste ciclo-pedonali, in conformità agli obiettivi previsti dal PRIM approvato con delibera C.R.T. n. 18 del 12/02/2014, ed in particolare all'obiettivo di realizzazione della "ciclopista tirrenica", si individuano come prioritari:
 - a) il completamento, all'interno del territorio comunale, dal confine con il Comune di Scarlino al confine con quello di Grosseto, della ciclopista tirrenica già parzialmente realizzata;
 - b) i collegamenti ciclo pedonali con Punta Ala e Rocchette della ciclopista tirrenica, previsti parallelamente alla viabilità provinciale e comunale esistente.
- il regolamento urbanistico individua il corridoio infrastrutturale relativo alla nuova strada di circonvallazione da Via Macchiascandona al nuovo punto sul fiume Bruna all'interno del quale dovrà trovare collocazione la definitiva giacitura del nuovo percorso. L'approvazione del tracciato stradale sarà

oggetto di specifica variante al regolamento urbanistico. Tale corridoio è un vincolo di tutela e di distanza e non costituisce specifica destinazione di zona omogenea;

- per la riqualificazione delle zone del centro storico e delle aste stradali lungo il fiume Bruna, il Comune predispone specifici piani di riqualificazione ai fini di realizzare percorsi pedonali e ciclabili protetti, elementi di arredo urbano, sistemazioni a verde, ecc.;

- la nuova viabilità di progetto comprensiva delle eventuali rotatorie prevista dal RU potrà subire modeste modifiche di tracciato conseguente al progetto definitivo, entro ml. 10,00 dalle previsioni grafiche disegnate nel RU;

- le caratteristiche funzionali e geometriche delle rotatorie così come individuate sulla tavola del regolamento urbanistico, dovranno essere definite sulla base dell'analisi funzionale dei flussi di traffico, cioè sulla tipologia delle manovre possibili e sulla geometria delle traiettorie descrivibili dai veicoli in movimento, così come previsto dal D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali";

- negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia (Art. 10) e nella nuova costruzione nc1 (Art. 11), nel caso in cui nella Umi di intervento il regolamento urbanistico preveda degli allargamenti stradali e/o nuovi tratti di viabilità pubblica, il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla stipula di una convenzione da trascriversi presso la competente Conservatoria a cura del soggetto attuatore, attraverso la quale egli si impegna alla cessione gratuita dell'area oggetto di opera pubblica. Nei casi in cui non sia stato espressamente previsto nella tavola del RU l'allargamento stradale, il Comune si riserva la facoltà di chiedere l'arretramento della recinzione esistente o di progetto posta lungo la strada, allo scopo di reperire spazi di sosta, percorsi pedonali e ciclabili, ai fini di migliorare il sistema della mobilità urbana;

- le strade private non previste dal RU e necessarie per l'allacciamento alla viabilità ordinaria di edifici o gruppi di edifici potranno essere assentite a condizione di avere una carreggiata di larghezza non inferiore a ml 5,0 ed una pendenza non superiore al 15% nonché idonee aree per la manovra;

- le strade private, interpoderali o vicinali, devono considerarsi a tutti gli effetti strade di potenziale uso pubblico se e in quanto a servizio di più abitazioni o aggregati. Al fine di evitare ulteriori nuove strade le stesse sono espropriabili o soggette a imposizione di servitù di uso pubblico. Le aree che delimitano le strade private di proprietà esclusiva sono utilizzabili per la determinazione degli eventuali indici edificatori previsti dal RU;

- gli edifici privati che dovessero sorgere lungo le strade, saranno soggetti alle disposizioni vigenti come se prospettassero su spazi pubblici;

- le strade private dovranno essere mantenute in perfetta efficienza a cura e spese dei proprietari;

- ai lati della sede stradale dovrà essere favorita la formazione di filari di alberature e/o di arbusti al fine di mitigare gli effetti di impatto o, quando necessario, creare delle vere e proprie barriere vegetali.

Art. 51

Bonus volumetrici ai fini della qualità ecosistemica degli edifici

1. Gli interventi di nuova costruzione e la ristrutturazione degli edifici esistenti devono garantire i requisiti di confort ambientale e di risparmio delle risorse. A tale scopo sono previsti dei bonus volumetrici per gli interventi che garantiscono la qualità ecosistemica degli edifici:

a) l'aumento dello spessore delle murature esterne perimetrali ai fini dell'isolamento termico ad alte prestazioni dell'involucro edilizio senza che ciò vada ad incidere sugli indici edilizi previsti dalle presenti norme per tipologia di edificio. In tal caso è consentito un aumento dello spessore delle murature esterne perimetrali fino a cm. 15 eccedente quello convenzionale di cm. 30. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e confini di proprietà;

b) un benefit volumetrico pari al 5% della Sul nel caso di installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria o impianti fotovoltaici o geotermici a bassa entalpia per l'autoconsumo. Il requisito per ottenere il benefit volumetrico si intende raggiunto quando:

- nuova costruzione:

TIPO DI INTERVENTO	REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI	REQUISITI MINIMI PER OTTENERE L'INCENTIVO
impianti solari termici o impianti fotovoltaici per autoconsumo	- 60% fabbisogno annuale per acqua calda; - 30% fabbisogno annuale per riscaldamento;	- 80% fabbisogno annuale acqua calda; - 50% fabbisogno annuale per riscaldamento;
impianti geotermici a bassa entalpia per autoconsumo	60% fabbisogno termico annuale per acqua calda e riscaldamento;	80% fabbisogno termico annuale per acqua calda e riscaldamento;

- ristrutturazione:

TIPO DI INTERVENTO	REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI	REQUISITI MINIMI PER OTTENERE L'INCENTIVO
impianti solari termici o impianti fotovoltaici per autoconsumo	- 50% fabbisogno annuale per acqua calda; - 30% fabbisogno annuale per riscaldamento;	- 50% fabbisogno annuale acqua calda; - 50% fabbisogno annuale per riscaldamento;
impianti geotermici a bassa entalpia per autoconsumo	60% fabbisogno termico annuale per acqua calda e riscaldamento;	80% fabbisogno termico annuale per acqua calda e riscaldamento;

Ai fini del risparmio idrico è obbligatorio prevedere la raccolta delle acque meteoriche delle superfici impermeabili da riutilizzare per usi domestici non potabili.

Art. 52

Disciplina per l'installazione di impianti termici e fotovoltaici per l'autoconsumo

1. L'installazione dei pannelli solari/fotovoltaici è ammessa sull'intero territorio comunale nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni dettate dalla normativa vigente in materia e con particolare riferimento alle indicazioni fornite dalla l.r.t. 21 marzo 2011 n.11 e s.m.i.

L'installazione dovrà comunque avvenire nel rispetto della disciplina nazionale per la tutela dei beni architettonici e paesaggistici (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).

Al fine di limitare il consumo di suolo, si dovrà preferire l'installazione dei pannelli sulle coperture dei fabbricati. Qualora l'installazione sulla copertura risulti incompatibile con le caratteristiche del fabbricato, l'installazione a terra, se compatibile con la normativa regionale sopra citata, dovrà essere opportunamente schermata in modo da evitare la visibilità dalla pubblica via.

Nelle aree storiche individuate con le lettere a), b), c), d) al precedente Art. 12 comma 3, sugli edifici isolati A1, A2, A3, nonché negli ambiti pianificati a) e b) di cui al precedente Art. 12 comma 5 è da preferire la sostituzione delle tegole o dei coppi costituenti il manto di copertura con tegole o coppi fotovoltaici, in modo da limitare il più possibile l'impatto sul paesaggio.

2. Gli impianti geotermici a bassa entalpia sono consentiti su tutto il territorio comunale nei casi in cui l'edificio abbia la possibilità tecnica di dotarsene (presenza di giardini etc.), nel rispetto della normativa, nazionale e regionale vigente in materia, nonché della normativa vigente in materia di vincoli naturalistici / ambientali / paesaggistici, ecc.
3. E' consentita ovunque l'installazione di micro-aerogeneratori per autoconsumo integrati negli edifici, nel rispetto della normativa, nazionale e regionale vigente in materia, nonché della normativa vigente in materia di vincoli naturalistici / ambientali / paesaggistici, ecc..

L'installazione di micro-aerogeneratori per autoconsumo con altezza al rotore inferiore ai 12,00 ml è consentita, nel rispetto della normativa, nazionale e regionale vigente in materia, nonché della normativa vigente in materia di vincoli naturalistici / ambientali / paesaggistici, ecc. e, in conformità a quanto previsto dall'art. 34 comma 9 del PTC vigente, al di fuori delle aree così individuate:

- sistema territoriale del Promontorio di Punta Ala;
- riserve naturali ed aree contigue, S.I.C., S.I.R., biotopi ed A.R.P.A.;
- corridoi biologici;
- aree archeologiche e relative fasce di rispetto visivo (fino al crinale dell'orizzonte locale);
- nuclei storici.

4. Gli impianti dimensionati per l'autoconsumo per lo sfruttamento della fonte da biomasse agricole-forestali sono consentiti ovunque.
5. Per tutti gli impianti per energie rinnovabili è prevista la stipula di una convenzione con il Comune che disciplini gli obblighi di ripristino e riqualificazione ambientale a carico dei soggetti attuatori, le modalità di realizzazione dell'impianto e delle eventuali opere connesse, comprese quelle di interesse pubblico a carico degli stessi.

Art. 53

Disciplina per la costruzione di impianti termici e fotovoltaici eccedenti l'autoconsumo

1. Gli impianti per risparmio energetico e la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili eccedenti i limiti di autoconsumo, sono classificati come "centrali elettriche" e sono ammessi all'interno del territorio comunale, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni dettate dalla normativa vigente in materia e con particolare riferimento alle indicazioni fornite dalla l.r.t. 21 marzo 2011 n.11 e s.m.i.
L'installazione dovrà comunque avvenire nel rispetto della disciplina nazionale per la tutela dei beni architettonici e paesaggistici (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).
Al fine di limitare il consumo di suolo, gli impianti di produzione di energia fotovoltaica, per quanto possibile, dovranno essere posti in opera sulla copertura dei tetti degli edifici.
Le installazioni a terra di impianti fotovoltaici dovranno essere ubicate in modo da ottimizzarne il soleggiamento, mitigandone sempre la percezione visiva attraverso alberature o siepi sempreverdi di essenze arboree autoctone.
2. E' autorizzata la realizzazione di impianti a biomasse, alle seguenti condizioni:
 - a) che siano equiparati a tutti gli effetti agli impianti FENR, disincentivando l'utilizzo di materie prime esogene;
 - b) che siano ricercate soluzioni che prevedano la realizzazione di impianti piccoli e medi in grado di sfruttare materie prime di esclusiva produzione locale, anche per lo sfruttamento del biogas, ove possibile, in forma cooperativa e secondo la definizione ed il dimensionamento della filiera corta, come definita dalla normativa vigente.
 - c) che sia verificato il bilancio delle risorse idriche;
 - d) che sia dimostrata l'assenza di rischi per l'ingressione del cuneo salino;
 - e) le autorizzazioni energetiche prescritte, per gli impianti superiori alle soglie previste dal combinato disposto della L.R. 39/2005 e D.lgs. 387/2003, sono subordinate al rispetto dei seguenti ulteriori requisiti:
 - siano realizzati in "insediamenti densi" e in "Poli di Servizio all'Agricoltura";
 - siano ubicati nella massima prossimità alle utenze esistenti ai fini dell'utilizzo dell'energia termica prodotta, ove tecnicamente ed economicamente fattibile;
 - dimostrino la fattibilità di un piano del reperimento delle risorse da utilizzare per l'intero periodo di utilizzo, che attesti la sostenibilità in termini energetici e di emissioni climateranti dell'impianto anche in relazione all'efficienza sistemica complessiva (produzione, trasporto, etc.).
3. Nel territorio rurale è consentita la realizzazione di impianti per lo sfruttamento della fonte da biomasse agricole-forestali eccedenti

l'autoconsumo aziendali, fino alla potenza massima di 1 MW, dimostrando con il P.A.P.M.A.A il carattere connesso di tale attività rispetto a quella agricola esercitata;

- per le biomasse di provenienza agricola si dovranno utilizzare i prodotti aziendali;
- potranno essere utilizzate anche biomasse provenienti da produzioni esterne, purché entro i limiti insiti nella definizione di "filiera corta", ed in misura non superiore al 20% del prodotto aziendale;
- per le biomasse di provenienza forestale potranno essere utilizzati i prodotti derivanti dai piani di taglio delle intere superfici boscate presenti in azienda;
- il P.A.P.M.A.A. dovrà dimostrare le rotazioni colturali, privilegiando le colture secche rispetto alle irrigue o idrosensibili.

Art. 54 Vincoli

1. Le zone di vincolo sono quelle derivanti da leggi nazionali e quelle previste dal Regolamento Urbanistico. Per alcuni specifici vincoli il R.U. stabilisce che:

a) fascia di rispetto stradale

- le fasce di rispetto stradali, indipendentemente dall'individuazione grafica nelle tavole del RU, sono dimensionate nel rispetto del D.L. n. 285/92 e s.m. e del regolamento di esecuzione e di attuazione DPR n. 495/92, in relazione alla classificazione della strada. Per le strade comunali, precedentemente classificate come vicinali di bonifica e/o private poste al di fuori dei centri abitati, che hanno funzione di collegamento locale a servizio dei soli residenti, la distanza minima prevista dal citato D.L. può essere ridotta a ml.10,0, previo parere dell'Ufficio Comunale competente;
- le fasce di rispetto sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona omogenea. Sono consentiti gli usi agricoli, a verde e parcheggio privato e/o di uso pubblico. Per gli edifici esistenti, fatto salvo le eventuali norme più restrittive in relazione alla classificazione dell'edificio e all'ambito urbano di appartenenza, sono consentiti gli interventi di manutenzione qualitativa (Art. 8) e la ristrutturazione edilizia (Art. 9); la trasformazione urbanistica ed edilizia RU1 (Art. 10), se consentita, è ammessa purché, la ricostruzione e/o sostituzione edilizia vengano realizzati al di fuori della fascia di rispetto;
- le fasce di rispetto confinanti con zone omogenee F e G sono espropriabili nell'ambito di un progetto di sistemazione di tali aree pubbliche e destinabili ai medesimi usi;
- nelle fasce di rispetto stradale sono ammesse: le recinzioni, i parcheggi, le strutture ed impianti a servizio della viabilità (distributori purché previsti dal piano comunale dei carburanti). Sono altresì ammessi impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale ed in quanto non al servizio di singoli edifici previo parere vincolante dell'Ente proprietario della strada in funzione della classificazione della stessa. Gli interventi consentiti sono inoltre soggetti a convenzione attraverso la quale i privati si impegnano nei confronti del Comune, in caso di esproprio, a non richiedere il pagamento del maggior valore acquisito dal bene a seguito dell'intervento concesso;

b) fasce di rispetto di elettrodotti

- lungo i tracciati degli elettrodotti si applica una fascia di rispetto ai sensi di legge;
- per gli edifici esistenti ricadenti in tali fasce sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sugli edifici che non sono soggetti a vincolo di conservazione ai sensi delle presenti norme, è inoltre ammessa la ricostruzione con preventiva demolizione, nei limiti della superficie utile preesistente, purché a distanza non inferiore a quelle prescritte dalla precedente prima alinea, , ad esclusione degli edifici classificati A1, A2, A3,

B1;

c) fascia di rispetto cimiteriale

- nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, così come individuate dalle leggi vigenti in materia e stabilite, nel rispetto dell'art. 338 del R.D. 27/07/1934 n. 1256 e s.m.i. "Testo unico delle leggi sanitarie" in:

1) area ricompresa nel raggio di 50,00 metri dalla recinzione, per i cimiteri esistenti di Castiglione della Pescaia, Tirli, Buriano e Vetulonia;

2) area ricompresa nel raggio di 100,00 metri dalla recinzione, per i cimiteri di nuova realizzazione e previsti dal presente R.U.

è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi e sistemazioni a verde. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8) e la ristrutturazione edilizia (Art. 9). La eventuale trasformazione urbanistica ed edilizia RU1 (Art. 10) è consentita senza incremento di Sul e, comunque purché la ricostruzione non comportino una diminuzione della distanza esistente dal cimitero.

d) aree archeologiche di potenziale ritrovamento

Per la salvaguardia delle aree archeologiche vale quanto disciplinato all'art. 18 comma 8 delle norme del P.S. approvato. Per l'individuazione delle aree soggette ai tre diversi livelli di tutela, si dovrà fare riferimento alla tavola ST11 del P.S.

e) Ambito per casse di laminazione di previsione

Nella tavola 4 del regolamento sono indicate con apposito primetro le aree individuate negli studi idraulici di supporto al presente regolamento per la realizzazione di casse di laminazione atte alla mitigazione del rischio idraulico.

All'interno di questi ambiti non è ammesso alcun tipo di intervento edilizio e nuove costruzioni, anche a carattere temporaneo, ad esclusione delle opere necessarie alla costruzione delle casse di laminazione per la mitigazione del rischio idraulico.

Le aree arginali utilizzate per la realizzazione di opere di ingegneria per la messa in sicurezza idraulica sono soggette ad esproprio da parte del Comune.

Nelle aree soggette ad allagamento, in alternativa all'esproprio, il Comune può imporre ai privati il vincolo di servitù con indennizzo. In tali zone sono sempre ammesse le attività agricole a cielo aperto.

TITOLO IX PROGRAMMA PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 55

Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga

1. Su tutti gli edifici sono sempre ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti ed in deroga agli indici di edificazione previsti dalle presenti norme all'interno delle diverse zone e sottozone, purché strettamente correlati a rimuovere l'ostacolo all'accesso . Per gli interventi realizzati in deroga deve essere stipulata una convenzione con il Comune da trascrivere a cura e spese del proprietario presso la competente conservatoria dei registri immobiliari che preveda: la non frazionabilità della unità immobiliare; il mantenimento della destinazione d'uso; il vincolo decennale a non vendere l'unità immobiliare a meno che non venga ripristinata l'originaria consistenza edilizia.
2. Le innovazioni tese ad eliminare le barriere architettoniche, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dal regolamento urbanistico, fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze minime previste dal codice civile.

Art. 56

Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla sezione prima del Capo III del D.P.R. n° 380/2001, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, alla sezione prima del Capo III del D.P.R. n° 380/2001, al regolamento approvato con D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

Art. 57

Disciplina degli strumenti di integrazione per disabili

1. Nelle zone verdi pubbliche, nelle aree a parco e lungo i sentieri ed itinerari naturalistici, ovvero quei luoghi dove si possono svolgere attività di carattere ludico, ricreativo e del tempo libero a contatto con la natura, devono essere realizzate le opere atte a facilitare la sosta dei veicoli delle persone invalide. Per garantire l'accesso a queste aree, occorre avere:
 - posti auto riservati nei parcheggi in prossimità dell'ingresso principale o in punti alternativi di facile accesso al giardino/parco;
 - ingresso accessibile, con dissuasori che inibiscano l'ingresso ai motocicli;
 - percorso pedonale che colleghi tutte le strutture di uso pubblico ed i servizi, accessibile alle esigenze di chiunque per sviluppo, dimensioni e caratteristiche della pavimentazione.
2. Lo sviluppo dei percorsi deve essere studiato in modo tale da garantire:
 - aree di sosta, opportunamente dimensionate ed arredate, collocate almeno ogni 200 metri lungo il percorso;
 - servizi igienici accessibili;
 - punti informativi utilizzabili anche dai non vedenti.
3. I percorsi possono essere distinti in funzione delle loro caratteristiche di accessibilità in:
 - facilmente accessibili, con uno sviluppo longitudinale prevalentemente in piano e alcuni brevi tratti inclinati con pendenze inferiori al 5%. La superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;
 - moderatamente accessibili, con uno sviluppo longitudinale inclinato e pendenze contenute tra il 6% e l'8%. La superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;
 - accessibili con accompagnatore (accessibilità condizionata), con uno sviluppo longitudinale inclinato con pendenze contenute tra il 6% e l'8% (dove la superficie della pavimentazione è poco compatta o sono presenti alcuni ostacoli sul percorso), e altre parti del percorso con pendenze tra l'8% e il 12% (dove la superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli sulla superficie del camminamento).
4. Le aree per la sosta, con collocazione prossima ai parcheggi, ai giardini e lungo i percorsi, devono essere confortevoli e devono essere attrezzate con una serie di oggetti di pratico utilizzo, quali cestini portarifiuti, fontanelle per bere, pannelli informativi, ecc. L'area di sosta può essere protetta per una parte da una pensilina o da alberi che portano ombra e prevedere uno spazio per la sedia a ruote o per un passeggino accanto alla panchina; quest'ultima deve essere dotata di braccioli, per consentire alle persone anziane di sollevarsi più facilmente. E' opportuno che le aree per la sosta, attrezzate con almeno una panchina, siano collocate lungo i percorsi circa ogni 200 m.

5. I requisiti di accessibilità delle aree esterne (superfici complanari ai percorsi pedonali, o con questi raccordati tramite dei piani inclinati con adeguata pendenza; cancelli di ingresso con una apertura minima di 90 cm, etc.), devono interessare anche i materiali delle pavimentazioni, perché abbiano solidità, antisdruciolevolezza e siano sicuri per i bambini su sedia a ruote (materiale sintetico; terre o ghiaie compattate e stabilizzate, ecc.).
6. In prossimità delle aree attrezzate per i giochi per i bambini, e in particolar modo delle altalene, degli scivoli, delle giostrine, ecc., dovranno essere predisposte opportune pavimentazioni in materiale sintetico appropriato, in grado di favorire il drenaggio delle acque piovane nel sottosuolo evitando la formazione di buche e pozze d'acqua. Le aree con sabbia devono essere recintate e chiaramente diversificate dalle altre zone. Gli oggetti di arredo, alla pari di tutti quelli previsti nelle aree verdi, non devono presentare spigoli o sporgenze pericolose. Le strutture per il gioco possono essere pensate per stimolare più sensi ed articolate in modo da fornire una stimolazione motoria ai bambini con ridotta mobilità.
7. Nelle aree a verde, compatibilmente con l'ambiente naturale, inseriti in edifici o in strutture all'uopo installate, devono essere previsti servizi igienici accessibili anche a persone disabili. Per consentire l'uso degli apparecchi, lo spazio interno deve essere opportunamente dimensionato sulla base degli spazi di manovra necessari per l'accostamento trasversale o laterale alla tazza W.C. e l'accostamento al lavabo (nel rispetto dei parametri minimi previsti dal D.M. n. 236/89).
8. Nelle aree verdi devono essere previsti una serie di oggetti di arredo che presentino caratteristiche di accessibilità come:
 - sistemi di seduta;
 - appoggi ischiatici;
 - fontanelle per bere;
 - cestini portarifiuti;
 - fioriere rialzate;
 - portabici;
 - i campi da gioco devono essere strutturati in modo da permettere ai bambini disabili una utilizzazione autonoma degli spazi e delle attrezzature fisse;
 - i percorsi pedonali devono avere una larghezza minima di 150 cm con pendenze max 5% e una pavimentazione antisdruciolevole;
 - le vasche di sabbia devono essere poste ad un'altezza di 50-70 cm dal calpestio, prevedendo il sottostante spazio libero;
 - le casette o simili devono avere gli accessi larghi almeno 80 cm;
 - i percorsi per le attività motorie devono essere costituiti da brevi rampe con pendenza non superiori all'8% protette con un parapetto e dotate di corrimano.

9. La progettazione del piano orizzontale nello spazio urbano deve prendere in considerazione l'intero sistema costituito dalla carreggiata stradale, dai marciapiedi o percorsi pedonali a livello e dagli attraversamenti, considerando tutti i movimenti che la persona con disabilità può compiere, parallelamente all'asse stradale o trasversalmente allo stesso. Bisogna, inoltre, considerare i diversi modi in cui l'individuo si sposta lungo i percorsi, a piedi (camminando o su una sedia a ruote), in bicicletta, con autovettura, come passeggero su mezzi di trasporto pubblico. Si applicano a questo proposito le norme dettate dal D.M. 236/89 e dal D.P.R. 503/96.

TITOLO X SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI

Art. 58 Sottosistemi insediativi

1. Comprende i sottosistemi insediativi di Pian D'Alma, Rocchette, Ampio e Orti per i quali sono di seguito descritti gli interventi urbanistici ed edilizi, le prescrizioni e vincoli.

La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata alla preventiva approvazione di specifico piano attuativo convenzionato che dovrà garantire quanto segue.

- a. La preventiva realizzazione degli interventi valutati come necessari per la predisposizione di idonee misure per l'approvvigionamento idrico, il recupero delle acque ed il corretto smaltimento dei reflui. In particolare dovranno essere dimensionate e previste le opere necessarie per l'adeguamento e/o potenziamento dell'acquedotto pubblico e per l'approvvigionamento, anche mediante tecniche di riutilizzo, di acque per usi non potabili. Dovranno essere altresì valutate le capacità depurative degli impianti esistenti per il trattamento dei reflui da fognatura. In caso di verifica negativa dovranno essere adeguati gli impianti esistenti o, in alternativa, progettati e realizzati nuovi impianti adeguati al nuovo carico urbanistico.
- b. La realizzazione di una fognatura bianca separata da quella nera. Per quanto possibile la separazione della fognatura bianca dalla nera dovrà avvenire anche negli interventi di riqualificazione e ristrutturazione dell'esistente.
- c. La realizzazione di una rete fognaria nera adeguata agli insediamenti esistenti e di nuova formazione, possibilmente collegata agli impianti comunali di adduzione al depuratore comunale.
- d. La realizzazione di isole ecologiche di qualità, per la raccolta differenziata dei rifiuti, facilmente accessibili dai mezzi addetti allo svuotamento dei contenitori e l'eventuale trasferimento nelle stazioni ecologiche esistenti nel territorio, in accordo con il gestore unico del servizio.
- e. La individuazione e realizzazione di idonei parcheggi pubblici a servizio dei nuclei abitati.
- f. La tutela dei coni visuali percettivi.
- g. La nuova edificazione a fini abitativi residenziali per residenze permanenti (sottosistema Ampio) e dei servizi, dovrà avvenire propriamente attraverso interventi di completamento del

tessuto edilizio urbanistico esistente e ricucitura delle aree insediate con tipologia adeguata al contesto di riferimento favorendo principalmente il recupero e la riqualificazione delle aree degradate esistenti.

- h. Le nuove edificazioni dovranno essere localizzate nei pressi della viabilità principale, nelle aree adiacenti agli attuali insediamenti esistenti, preservando le aree coltivate e garantendo il recupero e la riqualificazione degli immobili, sia dal punto di vista urbanistico, sia dal punto di vista ambientale, mediante l'utilizzo di tipologie edilizie tipiche dei luoghi e la riqualificazione delle aree verdi attraverso il mantenimento e/o la ripiantumazione delle specie vegetali autoctone tipiche.
- i. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate al di fuori dei coni visuali così come individuati nella Tav. ST 03 del Piano Strutturale comunale approvato, dalle aree boscate o di pregio vegetazionale o di valore paesaggistico.
- j. La ridefinizione del limite urbano, attraverso la creazione di piazze e parcheggi e piantumazione di versanti e scarpate in modo da ridefinire il rapporto architettonico e funzionale con il contesto circostante.
- k. La riqualificazione ed il riordino dei tessuti insediativi esistenti attraverso la realizzazione di percorsi attrezzati, arredi vegetazionali e zone pedonali.
- l. La riduzione e mitigazione dell'impatto ambientale, anche tramite l'uso di tecnologie ecocompatibili e architettoniche integrate nell'ambiente circostante.
- m. Privilegiare l'utilizzo di soluzioni tecnologiche biocompatibili quali, ad esempio:
 - pompe di calore per climatizzazione estiva ed invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
 - impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
 - impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento), purchè i consumi di energia primaria (cioè necessaria a produrre energia elettrica) siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente;
 - salvaguardia delle distanze minime per le facciate orientate tra sud-est e sud-ovest, facciate che ricevono insolazione durante l'inverno;
 - possibilità di realizzare impianti di cogenerazione elettrotermica nel caso di piani di recupero, ristrutturazioni urbanistiche e trasformazioni di rilievo;
 - sistemi di captazione solare per il riscaldamento, totale o parziale, di ambienti per la produzione di acqua calda per usi igienico sanitari.

2. Rocchette

Il sottosistema insediativo delle Rocchette, ubicato a ovest della strada provinciale 61 delle Rocchette, è perimetrato nella tavola 4 del presente

regolamento. Al suo interno sono state perimetrate le diverse aree di intervento, per le quali valgono le norme che seguono:

2.1 Zona Turistico-produttiva D4.

Nell'ambito perimetrato come D4 ed individuato con la sigla alfanumerica "1" nella tavola 4 del RU è consentito un intervento edificatorio per l'ampliamento e la riqualificazione della struttura ricettiva esistente, con previsione, oltre che di implementazione qualitativa e quantitativa della struttura per l'accoglienza, anche di realizzazione di un centro congressi e di una struttura per la formazione nel settore turistico alberghiero; il tutto in accoglimento di quanto già previsto con la deliberazione Consiglio Comunale 16/2011, secondo i seguenti criteri e modalità:

Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato;

Destinazione d'uso: d/1, e/1, f/8

S.u.l. max complessiva in ampliamento: 3.300 mq così suddivisa:

Turistico ricettiva: SUL max: 2.700 mq, P.L.: 80 (con destinazione d/1)

Direzionale: SUL max: 500 mq con destinazione d'uso e/1

Servizi: SUL max: 500 mq con destinazione d'uso f/8.

Resta inteso che la SUL complessiva dell'intervento non potrà superare 3.300 mq.

Piani fuori terra: 2;

Hmax: 6,50.

Prescrizioni per la realizzazione:

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione e cessione gratuita al comune di un parcheggio pubblico, di superficie circa 3.000 mq, nell'area individuata nella tavola 4 come ambito 5, avente destinazione G5 e posta lungo la strada comunale di Pian di Rocca (Via San Martino).

L'intervento dovrà infine prevedere la preventiva realizzazione delle opere necessarie per la messa in sicurezza idraulica dell'area, nel rispetto delle prescrizioni riportate nella relazione geologia e descritte nella scheda di fattibilità relativa al presente intervento ed allegata alla relazione.

2.2 Zona sportiva privata F7.

Nell'ambito perimetrato come F7, indicata con la sigla alfanumerica "2" ed all'interno della quale si trova una struttura sportiva privata, è consentito un intervento edificatorio per l'ampliamento e la riqualificazione delle strutture esistenti al fine di realizzare una struttura di servizio per la gestione del centro sportivo di SUL max (in ampliamento dell'esistente) di mq 500, nella quale realizzare: foresteria, locali spogliatoio, locali di servizio, club house, per accoglienza ed intrattenimento.

Modalità di intervento: intervento diretto convenzionato.

Dimensionamento:

Destinazione d'uso prevalente dell'ampliamento: f/7 (attrezzature sportive private);

Destinazione d'uso prevalente dell'esistente: f/6 (pubblici esercizi);

S.u.l. max: 500 mq (oltre l'esistente con destinazione f/6);

Piani fuori terra: 2;

Hmax: 6,50.

Prescrizioni per la realizzazione:

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio a servizio della struttura di dimensioni almeno pari a quelle derivanti dall'applicazione degli standards di cui al precedente art. 6 per le destinazioni d'uso dei fabbricati.

Sono consentite coperture dei campi di gioco, esclusivamente al fine di consentirne l'utilizzo nei periodi con condizioni climatiche avverse, ed a condizione che le strutture siano amovibili nella stagione estiva (o comunque lo siano gli elementi di copertura e tamponamento laterale) e le strutture portanti la chiusura siano in legno o struttura metallica leggera. La convenzione da redigere prima della realizzazione dell'intervento dovrà prevedere espressamente modalità e tempi di rimozione delle eventuali coperture.

L'intervento dovrà prevedere la preventiva realizzazione delle opere necessarie per la messa in sicurezza idraulica, nel rispetto delle prescrizioni riportate nella relazione geologica e descritte nella scheda di fattibilità relativa al presente intervento ed allegata alla relazione.

Sugli edifici esistenti, nelle more della approvazione degli interventi di ampliamento di cui sopra, sono consentiti interventi di manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (art. 8) e di ristrutturazione edilizia R1 senza modifica della destinazione d'uso.

2.3 Zona inedificata.

2.3.1 Nell'ambito perimetrato all'interno del sottosistema insediativo delle Rocchette ed indicata con la sigla alfanumerica "3" è prevista la realizzazione di un edificio da destinarsi a mercato coperto per la vendita di prodotti locali ortofrutticoli. L'individuazione dell'area all'interno della quale sarà possibile la realizzazione di tale edificio avverrà mediante procedura concorsuale e pubblicazione di apposito bando a cura dell'Amministrazione Comunale. A tale bando potranno partecipare i proprietari delle aree ricomprese all'interno dell'area oggetto della presente norma ed aventi superficie territoriale complessiva di almeno 2.000 mq. La presente norma individua i criteri di priorità per l'individuazione del soggetto che attuerà l'intervento:

Accessibilità dalla viabilità pubblica;

Rispetto dei criteri di aggregazione con i fabbricati esistenti;

Tempi di realizzazione dell'intervento;

Prezzi di vendita o canoni di locazione praticati ai possibili acquirenti o locatari;

Disponibilità di aree a parcheggio pubblico.

Modalità di intervento: piano attuativo di iniziativa privata.

Dimensionamento:

Destinazione d'uso: c/1;

S.u.l. max: 300 mq;

Piani fuori terra: 1;

Hmax: 4,50.

Prescrizioni per la realizzazione:

Il progetto di sistemazione dell'area interessata dall'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio a servizio della struttura di dimensioni almeno doppie di quelle derivanti dall'applicazione degli standards di cui al precedente art. 6 per la destinazione d'uso del fabbricato.

Il piano attuativo dovrà prevedere la preventiva realizzazione delle opere necessarie per la messa in sicurezza idraulica, nel rispetto delle prescrizioni riportate nella relazione geologia e descritte nella scheda di fattibilità relativa al presente intervento ed allegata alla relazione.

Il piano attuativo dovrà altresì prevedere le idonee sistemazioni ambientali nel rispetto dell'art. 17 delle presenti norme.

2.3.2 Sugli edifici esistenti all'interno dell'ambito primetrato come "3" nella tavola 4 del regolamento, all'interno del sottosistema insediativo delle Rocchette, nelle more della approvazione del piano attuativo per interventi di nuova costruzione di cui al precedente punto 2.3.1 e per tutte le aree che non saranno interessate da tale piano, sono consentiti interventi di manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (art. 8) e di ristrutturazione edilizia R1 senza modifica della destinazione d'uso. Per i terreni ed i fabbricati a servizio di aziende agricole esistenti alla data di approvazione della presente norma sono consentiti gli interventi disciplinati per il territorio aperto al Titolo VII delle presenti norme.

2.4 Zona edificata.

Nell'ambito perimetrato come "4" nella tavola 4 del regolamento e che individua le aree edificate all'interno del sottosistema insediativo delle Rocchette, sono consentiti:

- manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (art. 8);
- ristrutturazione edilizia (art. 9) senza aumento di SUL né cambio di destinazione d'uso;
- interventi di ampliamento una tantum degli edifici esistenti nel rispetto delle condizioni di cui al successivo punto 2.4.1.

2.4.1 Gli ampliamenti sono consentiti sugli edifici esistenti all'interno dell'ambito "4" ed aventi le seguenti destinazioni d'uso (art.6):

Commerciale: c/1;

Direzionale e terziario: e/1;

Servizi pubblici e privati: f/1, f/2, f/5, f/6, f/7, f/8, f/11.

Gli ampliamenti una tantum potranno essere realizzati sugli edifici esistenti e legittimati alla data di adozione della presente norma, con le destinazioni

succitate e per un massimo del 35% della superficie esistente e comunque per non più di 70 mq.

Modalità di realizzazione: intervento diretto convenzionato che preveda le modalità di realizzazione delle sistemazioni esterne e degli spazi a parcheggio nel rispetto dei minimi stabiliti per le destinazioni d'uso dalle norme vigenti e dal presente regolamento.

Il dimensionamento massimo stimato per gli ampliamenti realizzabili con gli interventi di cui al presente punto è riportato nella tabella 1 "DIMENSIONAMENTO" riportata in allegato alle presenti norme e sarà soggetto a monitoraggio con cadenza semestrale.

Tale ampliamento risulta così suddiviso:

Destinazioni d'uso commerciale direzionale - c/1, e/1, f/6: S.u.l. max: 250 mq;

Destinazioni d'uso attività servizi - f/7, f/8, f/11: S.u.l. max: 250 mq;

Destinazioni d'uso standards urbanistici - f/1, f/2, f/5: S.u.l. max: 200 mq.

La realizzazione degli interventi di ampliamento dovrà essere realizzata nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla relazione geologica con riferimento alla fattibilità idraulica e geologica dell'area interessata.

2.4.2 I fabbricati con destinazione residenziale esistenti all'interno dell'ambito 4 del sottosistema insediativo, legittimati alla data di adozione del presente regolamento (4 febbraio 2011), con l'esclusione di quelli classificati all'interno delle sottocategorie A1, A2, A3, sono equiparati ai fabbricati della sottocategoria B2 e per essi valgono le norme di cui al precedente art. 12 con le limitazioni e le specifiche di cui agli articoli 8, 9 e 10.

2.5. Norma transitoria.

Nelle more dell'approvazione delle norme di cui al presente articolo 58, per tutti i fabbricati esistenti all'interno del sottosistema insediativo sono ammessi i seguenti interventi:

manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (art. 8);

ristrutturazione edilizia (art. 9) senza aumento di superficie né cambio di destinazione d'uso.

3. Pian D'Alma

3.1. All'interno del sottosistema insediativo di Pian d'Alma sono consentiti interventi di ampliamento una tantum di edifici esistenti con le destinazioni c/1, e/1, f/1, f/2, f/5, f/6, f/7, f/8, f/11 per un massimo del 35% della superficie esistente e comunque per non più di 70 mq.

Modalità di realizzazione: intervento diretto convenzionato che preveda le modalità di realizzazione delle sistemazioni esterne e degli spazi a parcheggio

nel rispetto dei minimi stabiliti per le destinazioni d'uso dalle norme vigenti e dal presente regolamento.

Il dimensionamento massimo stimato per gli ampliamenti realizzabili con gli interventi di cui al presente punto è contenuto nella tabella 1 "DIMENSIONAMENTO" riportata in allegato alle presenti norme e sarà soggetto a monitoraggio con cadenza semestrale.

Tale ampliamento, di complessivi mq 300,00 risulta così suddiviso:

Destinazioni d'uso c/1, e/1, f/6: S.u.l. max: 150 mq;

Destinazioni d'uso f/7, f/8, f/11: S.u.l. max: 150 mq.

3.2 - I fabbricati con destinazione residenziale esistenti all'interno del sottosistema insediativo, con l'esclusione di quelli classificati all'interno delle sottocategorie A1, A2, A3 nella tavola 4d, sono equiparati ai fabbricati della sottocategoria B2 e per essi valgono le norme di cui al precedente art. 12 con le limitazioni e le specifiche di cui agli articoli 8, 9 e 10.

3.3 - Per i fabbricati esistenti all'interno del sottosistema insediativo con destinazione diversa da quelle di cui ai due punti precedenti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (art. 8);
- ristrutturazione edilizia (art. 9) con eventuale cambio d'uso esclusivamente verso le categorie di cui al punto 3.1.

L'area del sottosistema insediativo è classificata PIE (PI3) dalla carta della pericolosità idraulica allegata al vigente strumento urbanistico, pertanto tutti gli interventi previsti nel presente paragrafo 3 – Pian d'Alma – dovranno essere realizzati escludendo la costruzione di nuovi fabbricati e nel rispetto delle disposizioni dettate dall'art. 6 comma 10 delle norme del vigente PAI.

4. Ampio

4.1 modalità di attuazione: piano attuativo di iniziativa pubblica o privata che consideri l'intera area così come perimetrata nella Tav. 4a del R.U., ovvero la minor superficie risultante da quella composta dalle proprietà fondiarie che, a seguito di avviso pubblico d'iniziativa dell'ente, si saranno dichiarate disponibili alla costituzione di un consorzio per la realizzazione degli interventi di cui al presente capitolo;

- criteri per la formazione del piano attuativo: le azioni di riqualificazione e di trasformazione urbanistica, edilizia e di tutela ambientale dovranno essere coerenti con le strategie di governo del territorio previste nel piano strutturale, con una distribuzione dei diritti edificatori attraverso il criterio della perequazione urbanistica sui terreni interessati;

4.2 destinazioni d'uso e dimensionamento:

- residenziale (a/1, a/2,); Sul max mq. 425 (per n. 5 alloggi);

- commerciale, direzionale e servizi (c/1, e1, f1, f2, f5, f6, f7, f8, f11); Sul max mq. 1.200 così suddivisa:
 - commerciale/direzionale (c/1, e/1, f/6): S.u.l. max: 600 mq;
 - servizi (f/7, f/8, f/11): S.u.l. max: 600 mq .
- turistico ricettiva (d/1); Sul max. mq. 800 (max 25 posti letto);

4.3 prescrizioni e vincoli alla trasformazione:

- gli alloggi di nuova realizzazione (destinazioni a/1, a/2) dovranno essere funzionali alle attività produttive di previsione e pertanto non potranno essere alienati separatamente da queste;
- adeguamento della rete dell'acquedotto secondo le indicazioni dell'ente gestore;
- adeguamento della rete fognaria (bianca e nera) e di depurazione secondo un progetto da concordare con l'ufficio ambiente del Comune;
- prevedere isole ecologiche per la raccolta dei rifiuti secondo le indicazioni dell'Ufficio ambiente del Comune;
- adeguare la dotazione di standards urbanistici, in particolare le aree da destinare a parcheggio pubblico tenendo conto anche della popolazione turistica;

4.4 – salvaguardie. Nelle more dell'approvazione del piano attuativo di cui al precedente punto 4.1 e per gli immobili ricadenti nel sottosistema, ma non ricompresi nel suddetto piano, si applicano le seguenti norme:

I fabbricati con destinazione residenziale esistenti all'interno del sottosistema insediativo, con l'esclusione di quelli classificati all'interno delle sottocategorie A1, A2, A3 nella tavola 4, sono equiparati ai fabbricati della sottocategoria B2 e per essi valgono le norme di cui al precedente art. 12 con le limitazioni e le specifiche di cui agli articoli 8, 9 e 10.

Per i fabbricati esistenti all'interno del sottosistema insediativo con destinazione diversa da quelle di cui ai due punti precedenti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (art. 8);
- ristrutturazione edilizia (art. 9) senza cambio d'uso.

Parte dell'area del sottosistema insediativo è classificata PIE dal vigente strumento urbanistico, pertanto tutti gli interventi previsti nel presente paragrafo 4 – Ampio – dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla relazione geologica e dalla scheda di riferimento allegata, con riferimento alla fattibilità idraulica, nonché geologica.

5. Orti

Comprende la zona definita convenzionalmente come "gli Orti", individuata nella Tav. 4 del R.U. e caratterizzata da un lembo di territorio incuneato nel territorio rurale, limitrofo al tessuto urbano del capoluogo, in Loc. il Brocco.

L'area si caratterizza per un diffuso degrado ambientale e insediativo, con costruzioni eterogenee da un punto di vista architettonico e funzionale, edificate in modo spontaneo e occasionale, utilizzate sia per residenza che come area per piccole attività agricole di tipo amatoriale o per attività di deposito: edifici residenziali, annessi, piccoli manufatti precari e loro resedi, sono frammisti a piccoli coltivi, filari arbustivi o a componenti arboree varie.

5.1 Aree destinate al recupero.

All'interno del sottosistema insediativo sono state perimetrate (cfr tav. 4) quelle aree che non hanno più le caratteristiche tipiche del sistema rurale circostante, al fine di consentire il recupero e la riqualificazione dell'esistente legittimamente autorizzato.

Per tali aree (individuate nella tavola del RU all'interno del sottosistema insediativo con la sigla alfanumerica "1") sono consentiti i seguenti interventi:

Avendo come riferimento la Umi così come definita al precedente Art. 5 comma 2, sono consentiti, mediante intervento edilizio diretto:

1) nel caso di UMI con presenza di un manufatto o più manufatti non residenziali legittimamente autorizzati alla data del 18/05/2007 sono consentiti:

- la manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8);

- la trasformazione urbanistica ed edilizia attraverso la demolizione del manufatto/i esistente/i e ricostruzione anche con diversa collocazione nella Umi allo scopo di conformare la tipologia ai requisiti architettonici di seguito descritti: Sul = all'esistente e, comunque, una Sul minima di mq. 25; forma regolare rettangolare con tetto a capanna; altezza in gronda non superiore a ml. 2,50; pendenza del tetto minimo 25% - massimo 35%; assenza di locali sottotetto; costruzione in legno o muratura tradizionale con manto di copertura in cotto. Devono essere rispettate le seguenti distanze: dalle strade pubbliche = > ml. 5,0; dai confini di proprietà e/o di zona > = a ml. 5,00; tra fabbricati > = a ml. 10,00; è ammessa la costruzione a confine di pareti non finestrate previo assenso del confinante, reso mediante dichiarazione sottoscritta con firma autentica;

- destinazione d'uso: sono ammesse destinazioni d'uso strettamente connesse e funzionali a quella agricolo forestale e legate al tempo libero, con esclusione di quelle residenziali, produttive e commerciali.

2) nel caso di UMI con presenza di edificio residenziale legittimamente autorizzato alla data del 18/05/2007 sono consentiti:

- la manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8);

- la trasformazione urbanistica ed edilizia attraverso la demolizione parziale o totale e ricostruzione anche con diversa collocazione nella Umi nel rispetto delle seguenti distanze: dalle strade pubbliche = > ml. 5,0; dai confini di proprietà e/o di zona > = a ml. 5,00; tra fabbricati > = a ml. 10,00; è ammessa la costruzione a confine di pareti non finestrate previo assenso del confinante,

reso mediante dichiarazione sottoscritta con firma autentica;

- l'intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia è attuato nel rispetto della Sul esistente e del numero dei piani (con eventuale adeguamento delle altezze interne ai minimi richiesti dal regolamento di igiene e/o edilizio, con eventuale incremento "una tantum" di mq 33 e, comunque, fino al raggiungimento di una Sul non inferiore a 65,00 mq e non superiore (esistente più ampliamento una tantum) a mq. 110. In questo intervento è prevista la demolizione degli eventuali annessi pertinenziali che concorrono alla determinazione della Sul esistente purché essi siano stati legittimamente autorizzati.

E' altresì ammessa la formazione di Piani di Recupero di iniziativa privata per gli interventi di riqualificazione che interessino più Umi, al fine di consentire la ridefinizione del tessuto edilizio e l'adeguamento della viabilità esistente, nonché delle altre opere di urbanizzazione primaria. In questo caso gli interventi ammessi sui singoli fabbricati sono quelli di cui ai precedenti punti 1) e 2), con il riconoscimento della facoltà di incrementare la SUL del 20% rispetto a quanto già previsto.

5.2 Aree residuali.

Per le aree ricomprese all'interno del sottosistema insediativo ed individuate nella tavola del RU con la sigla alfanumerica "2" valgono le seguenti norme.

Avendo come riferimento la Umi così come definita al precedente Art. 5 comma 2, sono consentiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi disciplinati per il territorio rurale al Titolo VII, parte III, IV e V.

E' altresì ammessa la formazione di Piani di Recupero di iniziativa privata per gli interventi di riqualificazione che interessino più Umi, al fine di consentire, in linea con il principio insediativo di aggregazione dei fabbricati, l'accorpamento di più edifici esistenti e legittimati, l'eventuale adeguamento della viabilità esistente, nonché delle altre opere di urbanizzazione primaria. In questo caso gli interventi ammessi sui singoli fabbricati sono quelli di cui ai precedenti punti 1) e 2) del paragrafo 5.1 con il riconoscimento della facoltà di incrementare la SUL del 10% rispetto a quanto già previsto.

5.3 Alcune porzioni dell'area del sottosistema insediativo sono classificate PIE e PIME dal vigente strumento urbanistico, pertanto tutti gli interventi previsti nel presente paragrafo 5 – Orti – dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla relazione geologica e dalla scheda di riferimento allegata, con riferimento alla fattibilità idraulica, nonché geologica degli interventi previsti.

TITOLO XI DISCIPLINA RELATIVA ALLE CONDIZIONI DI FRAGILITA' AMBIENTALE

Art. 59

Disciplina relativa alle condizioni di tutela ambientale

1. II R.U. è stato redatto in ottemperanza al D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R, e comprende la Carta della Pericolosità Geologica e della Pericolosità Idraulica per l'intero territorio comunale. In esso sono contenuti gli ordinamenti volti a perseguire la tutela del territorio, nella sua configurazione di origine naturale. Dette cartografie compongono lo studio geologico e lo studio idrologico-idraulico, i quali sono elaborati costitutivi del regolamento stesso.
2. Il presente Titolo XI disciplina le trasformazioni del territorio comunale previste dal R.U. sotto il profilo della fattibilità geologica, idrogeologica, ed idraulica e detta i principi volti alla tutela ambientale. Le presenti disposizioni costituiscono inoltre le condizioni necessarie per le future pianificazioni e programmazioni comunali, tali da riorganizzare e trasformare l'assetto del territorio.
3. Ogni azione volta a mitigare il rischio, sia esso a carattere geologico che idraulico, dovrà tenere conto di quanto disposto dalle Norme dei Piani di Assetto Idrogeologico vigenti. L'attuabilità dei progetti finalizzati alla riduzione del rischio saranno subordinati all'acquisizione del parere del Genio Civile di Grosseto.

Art. 60

Classi di pericolosità e di fattibilità per gli aspetti geomorfologici

1. Per la valutazione degli aspetti geologici sono stati analizzati le forme ed i processi legati alla dinamica di versante ed alla dinamica fluviale valutandone il relativo stato di attività:

- **attivo:** qualora siano presenti evidenze morfologiche di movimento che, non avendo esaurito la loro evoluzione, possono considerarsi recenti, riattivabili nel breve periodo con frequenza e/o con carattere stagionale;
- **quiescente:** qualora siano presenti evidenze morfologiche che, non avendo esaurito la loro evoluzione, hanno la possibilità di riattivarsi;
- **inattivo:** qualora gli elementi morfologici siano riconducibili a condizioni morfo-climatiche diverse dalle attuali o non presentino condizioni di riattivazione o di evoluzione.

Nelle zone di versante sono stati in particolare approfonditi gli aspetti relativi ai fenomeni franosi. Nelle zone di pianura sono stati in particolare approfonditi gli aspetti legati alle forme di erosione e di accumulo fluviale, lacustre, marino, eolico.

Nelle zone di costa sono stati approfonditi gli aspetti legati al moto ondoso e alla dinamica costiera, distinguendo le aree soggette ad arretramento da quelle soggette ad avanzamento della linea di costa.

Sono quindi state definite le varie aree a pericolosità geologica sulla base delle seguenti indicazioni (ai sensi del D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R):

Pericolosità geologica molto elevata (G.4): aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi;

Pericolosità geologica elevata (G.3): aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree interessate da scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%;

Pericolosità geologica media (G.2): aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%;

Pericolosità geomorfologica bassa (G.1): aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti morfoevolutivi.

2. Di seguito si riportano le classi di fattibilità assegnate e le relative condizioni di fattibilità:

Fattibilità senza particolari limitazioni (F1g): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non vengono indicate prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. La relazione geologica, ove necessaria, potrà essere redatta ricorrendo a dati bibliografici o a indagini svolte in aree limitrofe, con caratteristiche geologiche e geomorfologiche simili.

Fattibilità con normali vincoli (F2g): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Per le aree ricadenti in questa classe, qualsiasi intervento edificatorio dovrà essere preceduto da specifiche indagini geologiche e geotecniche, dirette, finalizzate alla ricostruzione del modello geologico del sito e del modello geotecnico del sottosuolo, necessari alla progettazione. I metodi ed i risultati delle indagini realizzate dovranno essere compiutamente esposti e commentati in una relazione geologica ed in una relazione geotecnica, a firma di professionista abilitato iscritto all'Albo. Le relazioni geologica e geotecnica dovranno essere redatte in conformità al D.M. 14/01/08 e succ. mod. e integrazioni.

Il numero, l'estensione e la tipologia delle indagini dovranno essere opportunamente previste e programmate dal tecnico incaricato, in funzione dell'opera in progetto e della dimensione dell'area di intervento, e dovranno essere realizzati secondo la normativa vigente all'atto della esecuzione degli stessi.

Dal 1 luglio 2009 la progettazione antisismica, per tutte le zone sismiche e per tutte le tipologie di edifici, è regolata esclusivamente dal D.M. 14-01-08 e succ. mod. e integr., nel quale è tuttavia ammesso, per le costruzioni di tipo 1 e 2 e classe d'uso I e II, limitatamente a siti ricadenti in Zona sismica 4, come il territorio comunale di Castiglione della Pescaia, il riferimento, per le opere ed i sistemi geotecnici, al D.M. 11-03-1988 e relativa C.M. 30483/88. E' facoltà del Comune estendere gli approfondimenti sismici menzionati anche ad altre categorie di edifici.

In fase di progettazione di un'opera, sarà compito del tecnico incaricato, a sua discrezione e sotto la propria responsabilità, valutare la possibilità di un'analisi della liquefazione dei terreni in condizioni sismiche qualora la litologia rilevata attraverso le indagini realizzate sia potenzialmente suscettibile al fenomeno.

Fattibilità condizionata (F3g): nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica elevata è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici

finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;

b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:

- ✓ non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- ✓ non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
- ✓ consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

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

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

Ogni previsione edificatoria (sia esso piano attuativo o intervento diretto) dovrà seguire le disposizioni di cui all'art. 14 delle norme di P.A.I. vigente, relative alle zone definite "a pericolosità geomorfologica elevata". Gli studi geologici dovranno essere condotti nel rispetto di tale articolo, oltre alla normativa vigente in materia.

I metodi ed i risultati di detti studi dovranno essere compiutamente sintetizzati in una relazione geologica ed in una relazione geotecnica, a firma di professionista abilitato iscritto all'Albo; all'interno della relazione geotecnica dovrà essere riportata in modo dettagliato la verifica della capacità portante dei terreni di fondazione, la valutazione relativa ai cedimenti teorici assoluti e differenziali indotti dalle opere in progetto, e la verifica analitica della stabilità del versante da eseguirsi sulla base della campagna di indagini definita e predisposta dal professionista, nel rispetto del D.P.G.R. 09 luglio 2009, n. 36/R (e s.m.i.). Il numero, l'estensione e la tipologia delle indagini dovranno essere opportunamente previste e programmate dal tecnico incaricato, in funzione dell'opera in progetto e della dimensione dell'area di intervento, e dovranno essere realizzati secondo la normativa vigente all'atto della esecuzione degli stessi.

In tali aree vengono inoltre vietate le attività di dispersione dei reflui per sub-irrigazione e di concimazione dei terreni tramite fertirrigazione, laddove queste si presentino con pendenze elevate e/o possano essere soggette a movimenti di versante.

Fattibilità limitata (F4g): nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

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

Ogni futuro progetto di intervento (sia esso piano attuativo o intervento diretto) ricadente in classe G.4 di pericolosità geologica dovrà seguire le disposizioni di cui all'art. 13 delle norme di P.A.I. vigente relative alle zone definite "a pericolosità geomorfologica molto elevata". Gli studi geologici dovranno essere condotti nel rispetto di tale articolo, oltre alla normativa vigente in materia.

In tali aree vengono inoltre vietate le attività di dispersione dei reflui per sub-irrigazione e di concimazione dei terreni tramite fertirrigazione, laddove queste si presentino con pendenze elevate e/o possano essere soggette a movimenti di versante.

Dovranno essere predisposti ed attivati opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto.

Art. 61

Classi di pericolosità e di fattibilità per aspetti idraulici.

1. Per la valutazione degli aspetti idraulici sono stati considerati gli elementi necessari per caratterizzare la probabilità di esondazione dei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo d'interesse della difesa del suolo, come definito nel P.A.I., ovvero come definiti nel P.I.T., nonché le probabilità di allagamento per insufficienza di drenaggio in zone depresse.
2. Sia per le nuove previsioni, sia per l'attuazione di quelle esistenti, è stato definito per le unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, gli ambiti territoriali soggetti ad allagamenti in generale riferiti rispettivamente a $TR < 20$ anni, $TR < 30$ anni, $30 < TR < 200$ anni.
3. Al di fuori delle unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologico-idraulici, sono stati comunque definiti gli ambiti territoriali di fondovalle per i quali ricorrano notizie storiche di inondazione e gli ambiti di fondovalle posti in situazione morfologicamente sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori a metri 2,0 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
Sono quindi state definite le varie aree a pericolosità idraulica sulla base delle seguenti indicazioni (ai sensi del D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R):

Pericolosità idraulica molto elevata (I.4): aree interessate da allagamenti per eventi con $TR < 30$ anni. Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Pericolosità idraulica elevata (I.3): aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 < TR < 200$ anni. Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Pericolosità idraulica media (I.2): aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $200 < TR < 500$ anni. Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrano le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni
- b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Pericolosità idraulica bassa (I.1): aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni
- b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

4. Di seguito si riportano le classi di fattibilità assegnate e le relative condizioni di fattibilità:

I. Fattibilità senza particolari limitazioni (F1i): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non vengono indicate prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

II. Fattibilità con normali vincoli (F2i): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali vengono indicate la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

III. Fattibilità condizionata (F3i): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, vengono indicate la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e), f), g), h), i) e k) del paragrafo 6.IV.

Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:

- a) all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della l.r. 1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- b) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;
- c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;
- d) in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto

contenuto nella lettera g) del paragrafo 6.IV, sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;

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

Ogni previsione edificatoria (sia esso piano attuativo o intervento diretto) dovrà seguire le disposizioni di cui all'art. 6 delle norme di P.A.I. vigente e relative alle zone definite "a pericolosità idraulica elevata", non in contrasto con i precedenti criteri.

Le previsioni possono essere attuate con la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni (TR 200). Gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici ed idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (permesso di costruire, SCIA).

In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia (permesso di costruire, SCIA) contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'agibilità dell'intervento.

IV. Fattibilità limitata (F4i): nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata è necessario rispettare i seguenti criteri:

- a) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;
- b) è comunque da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;

- d) relativamente agli interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - ✓ sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera j);
 - ✓ sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- e) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;
- f) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;
- g) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;
- h) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;
- i) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;
- j) sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- k) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla j) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

Art. 62

Classi di pericolosità e di fattibilità per gli aspetti sismici

1. Il Comune di Castiglione della Pescaia è classificato in Zona 4 secondo la Classificazione Sismica del Territorio Toscano (Giugno 2006), per cui è facoltà dell'Amministrazione omettere la redazione della Carta delle Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale (ZMPSL), necessaria per l'individuazione delle differenti situazioni di pericolosità e quindi per la valutazione della fattibilità delle varie previsioni edificatorie. Ad ogni modo in corrispondenza delle aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità legati a problematiche geomorfologiche, si è tenuto comunque conto di eventuali effetti sismici nella valutazione della fattibilità dell'intervento.

Art. 63
Tutela delle acque

1. Gli interventi che possono comportare impatti ambientali significativi sul sistema acqua sono obbligatoriamente subordinati all'approfondimento dell'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema acqua e all'adozione delle misure tecniche e gestionali necessarie a garantire un adeguato approvvigionamento, la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi.

Art. 64 Salvaguardia degli acquiferi

1. Nella scheda seguente ed in riferimento alla Tavola "Carta delle risorse idriche/vulnerabilità" (Tav. 6 del Piano Strutturale) nella quale il territorio è stato suddiviso in 3 classi (media, medio-alta, alta) vengono fornite limitazioni e prescrizioni per tutte le trasformazioni del territorio comportanti impianti e/o attività suscettibili di provocare inquinamento degli acquiferi. Le limitazioni sono riferite alle trasformazioni, fisiche e funzionali, che comportano attività e/o impianti "inquinanti". E' comunque implicita la possibilità di ulteriori limitazioni conseguenti le necessarie verifiche che le normative vigenti richiedono a supporto degli impianti e/o delle attività "inquinanti".

Vulnerabilità MEDIA

Prescrizioni: nessuna

Vulnerabilità MEDIO-ALTA

Prescrizioni: Piani attuativi e interventi diretti concernenti impianti e/o attività inquinanti rispettivamente approvabili ed abilitabili soltanto se corredati della valutazione della vulnerabilità reale locale e dal progetto delle eventuali opere volte alla mitigazione del rischio potenziale specifico. Il rischio è definito attraverso valutazioni incrociate tra vulnerabilità intrinseca, tipologia del centro di pericolo, caratteristiche idrogeologiche ed idrodinamiche dell'acquifero, valore della risorsa da tutelare (quantità, qualità ed utilizzo).

Vulnerabilità ALTA

Prescrizioni: Non ammissibili di norma le trasformazioni comportanti impianti e/o attività potenzialmente molto inquinanti, quali impianti per zootecnia di carattere industriale; impianti di itticoltura intensiva; manifatture potenzialmente a forte capacità di inquinamento; centrali termoelettriche; grandi depositi a cielo aperto ed altri stoccaggi di materiali inquinanti idroveicolabili; impianti per la depurazione dei reflui.

Limitazioni e prescrizioni da osservare per cave, collettori fognari, strade di grande o media comunicazione, pascolo e stazzo di bestiame, colture utilizzanti pesticidi, diserbanti e fertilizzanti.

Nelle aree a vulnerabilità alta si dovrà inoltre provvedere alla graduale messa in sicurezza nei confronti degli insediamenti potenzialmente inquinanti già esistenti.

2. Nelle zone caratterizzate da vulnerabilità alta, al fine della tutela della falda idrica sotterranea, ogni trasformazione riguardante gli immobili e le superfici ad essi interessate adibiti alla produzione, trasformazione, lavorazione o stoccaggio di prodotti inquinanti, devono rispettare le seguenti disposizioni:

- tutte le predette superfici devono essere adeguatamente impermeabilizzate e munite di opere di raccolta dei liquidi di scolo provenienti dalle medesime superfici;
- le opere di raccolta dei liquidi di scolo devono essere dimensionate in funzione anche delle acque di prima pioggia, cioè quelle indicativamente corrispondenti, per ogni evento meteorico, a una precipitazione di 5 mm uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio;
- le acque di prima pioggia devono essere convogliate nella rete fognante per le acque nere, con o senza pre-trattamento secondo quanto concordato con il soggetto gestore della rete fognante. Laddove non sia presente la rete fognaria, deve essere presentata una dettagliata relazione idrogeologica che descriva le modalità di trattamento delle acque prima del recapito finale su corpo idrico superficiale;
- le acque meteoriche eccedenti quelle di prima pioggia possono essere smaltite in corpi idrici superficiali, ove ammissibile in relazione alle caratteristiche degli stessi, o in fognatura.

Relativamente alla salvaguardia delle aree di approvvigionamento idropotabile deve essere assicurata l'osservanza delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia delle risorse idriche (zone di tutela assoluta, zone di rispetto, zone di protezione) stabilite dall'articolo 94 del decreto legislativo 3 aprile 2006 n°152.

3. Nelle aree di vulnerabilità alta non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi con attività potenzialmente inquinanti. Negli insediamenti produttivi esistenti è vietata, ad esclusione dei distributori di carburanti, la realizzazione di cisterne o depositi interrati di stoccaggio di liquidi.

In sede di rilascio della concessione è prescritta la redazione di una dettagliata relazione idrogeologica, in particolare nel caso si preveda la realizzazione di vani interrati. Tale relazione contiene le prescrizioni tecniche e le precauzioni costruttive che dovranno essere adottate per ridurre il pericolo di contaminazione dell'acquifero.

I distributori di carburanti devono prevedere sistemi di stoccaggio a doppia camera e sistemi di controllo di tenuta. E' prescritto inoltre il monitoraggio periodico delle acque di falda all'interno dell'area di pertinenza del punto vendita attraverso una rete di piezometri di controllo. Le acque provenienti dal sistema di lavaggio auto devono essere adeguatamente trattate prima di essere immesse in fognatura. E' prescritta la redazione di una dettagliata relazione idrogeologica, la quale contiene le prescrizioni tecniche e le precauzioni costruttive che dovranno essere adottate per ridurre il pericolo di contaminazione dell'acquifero.

Nel caso di interventi realizzativi a fini residenziali, per lo smaltimento delle acque nere non è ammessa l'utilizzazione di fosse a dispersione diretta, ma soluzioni tipo fitodepurazione o depurazione diretta. Ogni altra soluzione può

essere ammessa previo parere favorevole della competente ASL e/o ARPAT di zona.

La rete fognante delle acque nere deve essere realizzata con particolare cura per scongiurare il pericolo di perdite accidentali nel tempo, o l'ingresso di acque di falda nella rete stessa. Modalità costruttive che prevedano la realizzazione di un'apposita struttura di alloggiamento del collettore (controtubazione) è da preferirsi.

In presenza di manufatti e di attività che comportino un pericolo di inquinamento, il Comune potrà prescrivere la predisposizione di piezometri per il controllo periodico delle acque di falda, da effettuare da parte dell'ARPAT.

4. Nelle aree di vulnerabilità medio-alta sarà prescritta in sede di rilascio del titolo edilizio la redazione di una relazione idrogeologica, in particolare nel caso, per insediamenti dotati di vani interrati, di cisterne o depositi interrati di stoccaggio di liquidi o solidi solubili idroinquinanti, dovranno essere valutati con una specifica relazione idrogeologica ed in tutti i casi dovranno adottare precauzioni costruttive;

Ai fini della tutela della qualità delle risorse idriche, i piani attuativi ed i progetti, sia pubblici che privati, dovranno contenere uno specifico elaborato nel quale:

- siano stimati il volume e le caratteristiche delle acque reflue prodotte dalla trasformazione ed il loro impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;

- sia dimostrata la capacità depurativa dei reflui prodotti attraverso il collegamento alla rete fognaria esistente, o, in assenza della stessa, della predisposizione di idonei sistemi di depurazione tali da soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti.

Per tutte le costruzioni interrate previste nelle zone con falda acquifera superficiale, deve essere verificata la profondità del livello di falda e valutata la sua escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni. Al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda, il piano di calpestio dei locali interrati deve rimanere al di sopra del livello massimo di risalita della falda.

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

Art. 65 Utilizzo delle acque sotterranee

1. Le falde acquifere costituiscono la risorsa primaria per l'approvvigionamento dell'acqua necessaria alla vita, nonché per gli usi domestici e produttivi (sia agricoli che industriali), pertanto tutti gli interventi diretti all'uso delle falde esistenti nell'ambito del territorio comunale potranno essere ammessi solo se compatibili con il mantenimento della falda oggetto di intervento, in termini sia quantitativi che qualitativi (carattere e purezza). Ogni previsione e localizzazione di nuovi insediamenti o infrastrutture dovrà essere correlata in rapporto a tale esistenza, non dovendone compromettere i caratteri e la consistenza.
2. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, fatte salve necessità specifiche di attività produttive, in tutti gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, quando la superficie destinata a verde pertinenziale o a cortile è superiore a 200 mq, è fatto d'obbligo il recupero e l'utilizzo di acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Dovrà essere prevista una adeguata cisterna o vasca per la raccolta del volume di pioggia captata. Il sistema di raccolta non dovrà essere inferiore a:

- 35 litri per mq di superficie coperta, negli edifici ad uso residenziale (anche in parte);

- 20 litri per mq di superficie coperta, negli edifici destinati ad altro uso.

Il serbatoio o la vasca di raccolta devono essere dotati di un filtro per l'acqua in ingresso e di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per smaltire l'eventuale acqua in eccesso. Laddove la fognatura non sia presente, le acque in eccesso dovranno essere drenate nel ricettore idrico più vicino, evitando l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento concentrato e/o ristagno.

Il sistema così costituito dovrà essere dotato di un sistema di pompaggio per il ricircolo dell'acqua; le bocchette di prelievo dovranno riportare la dicitura "acqua non potabile", secondo le vigenti normative.

3. Per le acque utilizzate per il consumo umano, sono individuate, nell'ambito dell'area di captazione, zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione, così come disposto dall'art. 94 del D. Lgs. 03 aprile 2006 n° 152. Per tali zone vengono di seguito previste particolari tutele.

Per l'estensione areale delle aree vincolate in prossimità di pozzi o sorgenti destinate al consumo umano e le relative limitazioni d'uso del territorio valgono le disposizioni di cui al precedente articolo.

Nella zona di tutela assoluta attorno a sorgenti, pozzi e punti di presa, di raggio non inferiore a ml 10.00, sono ammesse esclusivamente opere di presa e strutture di servizio. Tale area deve essere recintata, provvista di

canalizzazione per le acque meteoriche, protetta da esondazioni di corpi idrici limitrofi.

Nell'ambito della zona di rispetto (pari alla misura di 200 ml di raggio intorno all'opera di presa, così come individuata nella Tavola 6 del PS) sono vietati gli interventi, le opere, le destinazioni d'uso e le attività di cui al comma 4 dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006. Nelle suddette zone di rispetto è comunque vietata la trivellazione di pozzi con la sola esclusione di quelli da destinarsi ad uso pubblico per reperimento di risorse idriche ad uso potabile.

Per ogni altra considerazione, si rimanda all'Appendice 1 della Relazione geologica e di fattibilità di supporto al presente RU.

Art. 66 Apertura di nuovi pozzi

1. L'apertura dei nuovi pozzi sarà subordinata alle seguenti prescrizioni:
 - qualsiasi opera atta a captare acqua proveniente dal sottosuolo, (quali pozzi e qualsiasi tipo di scavo che raggiunga le falde idriche in genere) da destinare a qualsiasi uso, compresi quelli domestici, e per qualsiasi scopo è sottoposta ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale;
 - l'accettazione della domanda di realizzazione dell'opera di captazione deve essere subordinata all'analisi dello stato della risorsa idrica sotterranea dell'area interessata con particolare riferimento alla geometria degli acquiferi, potenzialità e caratteristiche, area di rispetto e di salvaguardia, vulnerabilità e sfruttamento della risorsa.
2. Ai fini della tutela della qualità delle risorse idriche, i piani attuativi ed i progetti, sia pubblici che privati, dovranno contenere uno specifico elaborato nel quale:
 - sia prevista la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangi-getto, qualsiasi altro dispositivo utile ai fini del risparmio idrico);
 - sia privilegiato il riutilizzo delle acque reflue depurate, la raccolta delle acque meteoriche, la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili, l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività produttive, l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo.
3. Le modalità di rilascio del titolo autorizzativo seguono quanto disposto nell'Appendice 1 della Relazione Geologica e di fattibilità di supporto al presente RU.

Art. 67
Aree interessate da cuneo salino

1

1. La Tavola n. 6 del PS vigente riporta lo studio e la rappresentazione delle aree di intrusione e potenziale intrusione del cuneo salino. Tali aree sono denominate "*aree ad intrusione o diffusione di acqua marina*" e "*aree a rischio intrusione/diffusione di acqua marina*" e sono quelle dove è presente un acquifero superficiale. In tali aree si ha la sovrapposizione dei seguenti fenomeni:

- aree con falda in forte depressione per eccessivi prelievi;
- aree dove le acque di falda risultano caratterizzate sotto il profilo qualitativo da eccessiva salinità totale e con valori di conducibilità elettrica maggiore di 2.000 µS/cm.

2. Le aree interessate da ***intrusione o diffusione di acqua marina*** sono soggette alle seguenti misure di protezione idrogeologica:

- è vietata l'apertura di nuovi punti di presa (pozzi) a qualsiasi uso con prelievo da falde superficiali o che comunque interferiscono con il cuneo salino, nonché il rilascio di nuove concessioni di derivazione ed autorizzazioni all'emungimento;

- l'uso dei pozzi esistenti è condizionato al rispetto di valori massimi determinato dal Comune in relazione al controllo annuale dei livelli piezometrici, articolati in funzione delle colture e verificati mediante contatori da installare in ciascun pozzo;

- l'emungimento dai pozzi potrà essere sospeso qualora nelle acque estratte, a seguito di analisi chimica, si riscontri una salinità elevata, con un valore di conducibilità superiore a 3000 µS/cm e superiore a 50 per l'indice S.A.R. con campionamento effettuato nei mesi di Agosto/Settembre.

3. I proprietari dei pozzi esistenti e regolarmente autorizzati (qualsiasi uso), all'interno delle "*aree interessate da intrusione o diffusione di acqua marina*", dovranno presentare adeguata documentazione idrogeologica e fotografica dimostrando l'assoluta protezione idrogeologica nei pressi dell'opera di captazione. Tale documentazione dovrà essere depositata presso l'ufficio Vincolo Idrogeologico entro un anno dall'approvazione delle presenti norme. A tale scopo verrà pubblicato e reso noto al pubblico idoneo avviso, contenente le specifiche tecniche della documentazione da presentare.

I pozzi dovranno essere dotati di pozzetto di ispezione a tenuta e con chiusino ermetico, in modo da non avere pericolose interferenze con le acque superficiali e le acque sotterranee da proteggere.

Le opere dovranno rispettare tutti i requisiti di sicurezza per ciò che riguarda cadute accidentali di cose o persone nel perforo.

I pozzi dovranno essere dotati di regolare contatore per i controlli periodici dei prelievi.

4. Le aree interessate *a rischio intrusione/diffusione di acqua marina* sono soggette alle seguenti misure di protezione idrogeologica:
- è autorizzata l'apertura di nuovi punti di presa (pozzi) per il solo uso domestico, a condizione che le portate di emungimento siano regolate attraverso adeguate prove di portata (prova a gradini) da effettuarsi preliminarmente all'avvio dell'emungimento e tali da attestare che il livello piezometrico in condizioni dinamiche di esercizio sia sempre superiore al livello medio del mare. Di tali risultanze dovrà essere dato atto all'amministrazione comunale attraverso una relazione idrogeologica a firma di tecnico abilitato, nella quale siano descritte le tecniche di perforazione utilizzate, il tipo di acquifero incontrato, le prove di portata eseguite per la determinazione della portata di emungimento e il sistema di captazione delle acque. Il documento dovrà anche contenere i risultati analitici idro-chimici delle acque intercettate, al fine di verificarne la qualità. L'emungimento pozzi potrà essere sospeso qualora nelle acque estratte, a seguito di analisi chimica, si riscontri una salinità elevata, con un valore di conducibilità superiore a 3000 $\mu\text{S}/\text{cm}$ e superiore a 50 per l'indice S.A.R. con campionamento effettuato nei mesi di Agosto/Settembre;
 - l'uso dei pozzi esistenti è condizionato al rispetto di valori massimi determinato dal Comune in relazione al controllo annuale dei livelli piezometrici, articolati in funzione delle colture e verificati mediante contatori da installare in ciascun pozzo.

Art. 68

Distanze minime dai corsi idrici

1. Ferme restando le disposizioni previste in materia dalla normativa generale, le nuove costruzioni e gli ampliamenti di edifici in prossimità dei corsi d'acqua devono rispettare, dal piede esterno dell'argine o - in assenza - dal ciglio di sponda, le seguenti distanze minime:
 - corsi d'acqua facenti parte del reticolo significativo del PAI m 10,00;
 - corsi d'acqua artificiali m 4,00;
2. All'interno della fascia di rispetto che comprende anche le sponde interne e l'alveo:
 - è vietato qualsiasi tipo di edificazione comprese le recinzioni;
 - è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua;
 - sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale;
 - è vietata qualunque trasformazione, manomissione e/o immissione di reflui non depurati. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento;
 - sono consentiti interventi volti alla realizzazione di opere idrauliche, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli 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.
 - sono consentiti gli interventi volti alla realizzazione di sistemazioni a verde, di percorsi pedonali e ciclabili, senza attrezzature fisse.
 - sono consentite le opere di attraversamento del corso d'acqua a condizione che:
 - a) non siano diversamente localizzabili;
 - b) non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua;
 - c) non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno duecentennali;
 - d) non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 523/1904.

Art. 69

Tutela del suolo e sottosuolo

1. Per il sistema del suolo e del sottosuolo sono stabiliti vincoli, limitazioni d'uso e prescrizioni relativi alle sue modificazioni, alla vegetazione, alle sistemazioni del suolo agrario e agli assetti culturali e fondiari.
2. Per preservare la risorsa suolo, le opere di sbancamento necessarie alla realizzazione di nuovi interventi edilizi dovranno essere contenute al massimo. Dovrà essere privilegiata la sistemazione in loco dei terreni di risulta derivanti dalle operazioni di scavo, avendo cura di differenziare e separare le varie tipologie di materiale scavato.
3. Per prevenire fenomeni franosi o erosivi in collina e fenomeni esondativi in pianura, fatto salve le eventuali norme più restrittive previste dal R.U. nelle singole discipline di zona, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - dovrà essere mantenuto e migliorato il reticolo idraulico principale e secondario, di collina e di pianura al fine di garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche e superficiali;
 - lungo i corsi d'acqua dovranno essere poste delle fasce di rispetto, per la manutenzione dei corsi stessi e compatibilmente con la conservazione e il ripristino della vegetazione ripariale, di larghezza pari a quanto indicato nel paragrafo precedente;
 - dovranno essere mantenute in stato di stabilità le scarpate e i pendii attraverso opportuni interventi di piantumazione e regimazione idraulica e iniziative di consolidamento possibilmente non invasive dal punto di vista paesaggistico;
4. Per la stabilità dei versanti, fatto salve le eventuali norme più restrittive previste dal R.U. nelle singole discipline di zona, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - i terrazzamenti dei versanti collinari nei terreni destinati ad attività agricole dovranno essere mantenuti nella loro piena efficienza mediante opportune opere di manutenzione delle parti lesionate, nonché dovrà essere garantita l'efficienza della rete di drenaggio delle acque superficiali;
 - la realizzazione di muri di sostegno in cemento armato per la sistemazione degli sbancamenti dei versanti sarà subordinata alla preventiva verifica di stabilità generale del pendio nella condizione precedente e successiva all'intervento. A tergo delle opere strutturali dovranno essere previsti adeguati sistemi di drenaggio e allontanamento delle acque di infiltrazione al fine di scongiurare l'insorgere di fenomeni di sovrappressioni interstiziali;
 - le opere di sostegno per la sistemazione del versante non dovranno in alcun modo alterare il reticolo idrografico locale, né dovranno generare fenomeni di ristagno e/o ruscellamento concentrato;

- qualsiasi attività agricola o di altra natura dovranno svolgersi ad una distanza minima ma pari ad almeno 2,0 m da qualunque rilevato stradale e da qualunque struttura arginale dei corsi d'acqua.
5. Per la conservazione dei sistemi dunali e dei sedimenti che li costituiscono, fatto salve le eventuali norme più restrittive previste dal R.U., devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- all'interno delle zone caratterizzate dalla presenza di sistemi dunali, quali duna fissa conservata o duna mobile, così come individuati nella Tavola 2 "Carta Geomorfologica" del quadro conoscitivo del P.S. vigente, è vietata la realizzazione di nuovi manufatti edilizi. In tali aree è vietata la modificazione, anche precaria, dei sedimenti;
 - sono consentiti solamente interventi di riqualificazione vegetazionale, senza modifiche della morfologia o dell'assetto stratigrafico locale.
6. Per il contenimento delle superfici impermeabili, fatto salve le eventuali norme più restrittive previste dal R.U. nelle singole discipline di zona, gli interventi volti alla trasformazione dei terreni per la realizzazione di nuovi edifici, sistemazioni esterne, parcheggi e viabilità devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- deve essere mantenuta permeabile almeno il 35% della superficie fondiaria di pertinenza, la quale non potrà essere impegnata da costruzioni né da qualunque altra opera ancorché parzialmente permeabile;
 - nelle aree soggette a Vincolo Idrogeologico, deve essere mantenuta permeabile almeno il 40% della superficie fondiaria di pertinenza, la quale non può essere impegnata da costruzioni né da qualunque altra opera ancorché parzialmente permeabile;
 - i nuovi piazzali, i nuovi parcheggi, la viabilità di accesso pedonale o meccanizzata, devono essere prioritariamente realizzati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione, la ritenzione anche parziale ed il corretto deflusso delle acque meteoriche. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza ovvero di tutela di interessi storico-ambientali;
 - il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando sia possibile convogliare le acque meteoriche in aree adiacenti permeabili, evitando fenomeni di ristagno o impaludamento;
 - tutti gli spazi urbani scoperti pavimentati devono essere prioritariamente realizzati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione, la ritenzione anche parziale ed il corretto deflusso delle acque meteoriche, mentre nelle aree agricole ogni intervento di trasformazione deve prevedere la riorganizzazione e l'adeguamento delle reti idriche scolanti. Tali criteri di progettazione devono essere descritti e asseverati nei progetti di corredo ai titoli abilitativi.

Art. 70 Gestione dei rifiuti

1. Negli interventi soggetti a piano urbanistico attuativo e comportanti la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, dovranno essere previste aree destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti, ove siano individuabili spazi liberi utilizzabili a tal fine, sulla base di indicazione dell'Ufficio Ambiente del Comune.
2. Nei nuovi interventi edilizi (siano essi Piani Attuativi o interventi diretti), al progetto dovrà essere allegata una relazione che descriva dettagliatamente la geometria di scavo, i volumi di sterro prodotti per la realizzazione dell'opera, la natura e le caratteristiche litologiche e tessiturali del materiale scavato, nonché la destinazione finale delle terre e rocce da scavo, trattate nel rispetto dell'art. 41 bis della Legge n. 98 del 09 agosto 2013 (e s.m.i.). La relazione dovrà inoltre indicare se i materiali prodotti saranno ricollocati all'interno dell'area di intervento o se invece saranno allontanati in impianto autorizzato. Nel primo caso nella relazione descrittiva dovrà essere rappresentata anche in forma grafica la zona di reinterro; nel secondo caso a conclusione dei lavori dovranno essere trasmesse ai competenti uffici comunali copia dei formulari di identificazione rifiuto dei terreni allontanati, timbrati e firmati per accettazione dall'impianto di conferimento finale.

Art. 71

Aree soggette a tutela secondo quanto previsto dal piano di assetto idrogeologico del Bacino Regionale Ombrone e Toscana Coste

Direttive per le aree di particolare attenzione per l'equilibrio costiero

Su tutto il territorio comunale, in particolari ambiti territoriali definiti come "*aree di particolare attenzione per l'equilibrio costiero*" come definite all'art. 17 - punto 3 delle Norme di P.A.I. vigente, si applicano le direttive dell'articolo 20 delle stesse norme. In particolare:

- al fine del corretto utilizzo del demanio marittimo e delle zone del mare territoriale e al fine di evitare il degrado della risorsa litorale, nonché per la realizzazione degli interventi di difesa delle coste e degli abitati costieri, dovrà essere preventivamente verificata la compatibilità degli stessi rispetto alla complessiva dinamica costiera; di tale valutazione tecnica dovrà essere dato espressamente atto negli atti concessori o autorizzativi;
- nella fascia di spiaggia attiva, cioè quella interessata dal moto ondoso, dovranno evitarsi interventi di tipo rigido che oltre a determinare una locale sottrazione della risorsa naturale spiaggia, possono generare fenomeni erosivi della linea di riva per mancata dissipazione dell'energia e conseguente innesco di fenomeni di riflessione;
- nelle foci dei corsi d'acqua e nel litorale marittimo prospiciente, ogni intervento in grado di influire sul regime dei corsi d'acqua deve essere definito sulla base di idonei studi idrologici idraulici per tempo di ritorno di 200 anni opportunamente correlati con studi meteo-marini;
- non potranno essere rilasciate concessioni di prelievo di acqua superficiale in quei tratti e per quei periodi in cui vi è risalita delle acque costiere lungo l'asta terminale;
- nelle aree di pianura interessate da ingressione di acqua salmastra si dovrà provvedere progressivamente a ridurre i prelievi e razionalizzare gli usi, anche mediante un miglioramento delle tecniche irrigue con l'utilizzo di sistemi a basso consumo, utilizzo di acque reflue depurate, raccolta delle acque piovane, possibilità di soddisfare la domanda di acqua per uso irriguo attraverso strutture consortili e l'utilizzo delle acque marine dissalate;
- nelle aste terminali dei corsi d'acqua dovrà essere verificata la possibilità di realizzare barriere anche mobili per impedire la risalita delle acque costiere nei periodi di magra;
- nelle aree di bonifica per sollevamento meccanico dovrà essere verificata la possibilità di infiltrare in falda, in prossimità della costa, le acque che vengono pompate dalle idrovore;
- nelle aree costiere con versanti rocciosi a forte acclività, dove sono possibili fenomeni di caduta di materiale lapideo dovuti all'azione erosiva dei fenomeni

meteo-marini, dovranno essere predisposti dagli enti competenti opportuni provvedimenti, anche al fine di salvaguardare la pubblica incolumità.

Direttive per le per le aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici

Nelle aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici, al fine di garantire la conservazione dei suoli, la riduzione dei rischi idrogeologici, la tutela dell'ambiente, l'aumento del tempo di corrivazione, il controllo del trasporto solido, gli strumenti per il governo del territorio individuano discipline finalizzate a tener conto della necessità, secondo le seguenti direttive, di non convogliare acque di pioggia nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata. Dovrà essere garantita nei Piani d'Ambito del servizio Idrico Integrato l'eliminazione di perdite delle condotte che possono interessare le aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata.

In particolare:

- Nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata individuate nei P.A.I. vigenti e nelle aree in dissesto attivo individuate negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio comunali si dovrà evitare di convogliare nel suolo e nel sottosuolo acque di pioggia o di altra provenienza (scarichi, reflui etc.).
- In tutti gli altri casi, dovrà essere favorita la ricarica delle falde sotterranee prevedendo la dispersione nel suolo delle acque piovane non inquinanti.

Tutte le aree interessate da fenomeni franosi attivi e le relative aree di influenza riportate nel Catasto provinciale delle frane sono da ritenersi, in via cautelativa, fatti salvi gli eventuali approfondimenti eseguiti in sede di formazione del piano strutturale e delle sue variante, aree a pericolosità geomorfologica molto elevata e pertanto per esse valgono le relative disposizioni contenute nel P.A.I. vigente.

Nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata, la realizzazione degli interventi eventualmente previsti e disciplinati dal presente regolamento urbanistico rimane comunque subordinata alla preventiva realizzazione di adeguate opere di messa in sicurezza e di misure di minimizzazione degli impatti. Gli interventi realizzati in tali aree dovranno comunque essere idonei a migliorare la regimazione delle acque, il consolidamento del suolo (anche attraverso le tecniche della bioingegneria) e il potenziamento della vegetazione arboreo-arbustiva, e questo dovrà risultare da apposita ed adeguata relazione geologico-tecnica.

Nelle aree di pertinenza fluviale:

- gli interventi previsti dovranno garantire la conservazione delle caratteristiche di naturalità degli alvei fluviali, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali e il rispetto delle aree di naturale espansione e relative zone umide collegate;

- sono consentiti interventi di conservazione attiva delle fasce ripariali, nelle forme di bosco igrofilo "maturo", e delle aree di naturale espansione dei corsi d'acqua, ove efficaci per il rallentamento del deflusso idrico, nonché per la riqualificazione ecologica e paesaggistica;
- dovrà essere valutata in via prioritaria, negli interventi sui corsi d'acqua, la possibilità di recuperare e rinaturalizzare l'ecosistema fluviale, nonché di mantenere l'efficienza delle opere idrauliche localizzate a valle.

A) Nelle aree caratterizzate da attività agricola sono da incentivare:

- mantenimento, manutenzione e ripristino delle opere di sistemazione idraulico agraria di presidio tipiche degli assetti agricoli storici quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque selvagge, drenaggi ecc.

- aratura lungo le linee di livello (giropoggio); mantenimento di siepi, alberi e zone inerbite ai limiti del coltivo; inerbimento dei vigneti e degli oliveti; inerbimento permanente, evitando il pascolo, nelle zone limitrofe le aree calanchive; giusta densità di bestiame per unità di superficie; realizzazione di adeguata rete di regimazione delle acque quali fosse livellari (fossi di guardia, fossi di valle), e fossi collettori; per le lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali mantenimento di 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; mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo in adiacenza della rete di regimazione delle acque; manutenzione della viabilità poderale, 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.

- utilizzo dei disciplinari di produzione integrata.

B) Nelle aree boscate sono da incentivare:

- le azioni relative alla conservazione, manutenzione ed adeguamento dei boschi in funzione della regimazione delle acque superficiali e al potenziamento delle superfici boscate; la salvaguardia degli impianti boschivi e arbustivi di pregio; l'avviamento ad alto fusto; la rinaturalizzazione delle aree incolte e abbandonate dalle pratiche agricole.

- mantenimento, manutenzione e ripristino delle opere di sistemazione idraulico forestale quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque, drenaggi ecc.

- utilizzo dei disciplinari di produzione integrata.

Elaborazioni ed approfondimenti conoscitivi basati sulle caratteristiche pedologiche, geolitologiche e morfometriche ai fini dell'elaborazione della carta di capacità d'uso agricolo-pastorale-forestale potranno consentire di procedere alla valutazione dell'attitudine delle varie colture ai fini della dinamica dei versanti, anche in relazione al controllo dell'erosione, e la conseguente individuazione, anche prescrittiva, di alternative tecniche di utilizzo del suolo.

Direttive per le per le aree di particolare attenzione per la prevenzione da allagamenti

Al fine di garantire il mantenimento/restituzione ai corsi d'acqua gli ambiti di respiro naturale, nonché di mantenere e recuperare la funzionalità e l'efficienza delle opere idrauliche e di bonifica e di non rendere inefficaci gli interventi strutturali realizzati o da realizzare in funzione dei livelli di sicurezza definiti dal Piano, gli strumenti per il governo del territorio individuano discipline secondo le seguenti direttive:

- 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;
- sono vietati la copertura ed il tombamento dei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento dei P.A.I. e comunque anche in caso di attraversamento non potrà essere ridotta la sezione idraulica di sicurezza relativa alla portata con tempo di ritorno duecentennale;
- le reti fognarie dovranno prevedere per le nuove urbanizzazioni 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; tali verifiche dovranno progressivamente essere ampliate anche alle reti fognarie esistenti;
- il recapito finale, nei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento dei P.A.I., dovrà essere verificato in termini di sicurezza idraulica;
- la conservazione del reticolo idrografico e mantenimento o recupero delle caratteristiche di funzionalità ed efficienza delle opere idrauliche e di bonifica;
- la realizzazione delle opere spondali e di regimazione idraulica con interventi che dovranno eseguirsi in conformità a quanto previsto dalla D.C.R.T. 155/97 recante "Direttive per la progettazione e l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica";
- la manutenzione e, ove necessario, ripristino della vegetazione spondale;
- la conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare (zone umide, ecosistemi dunali, ecc.);
- il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti al ristagno.
- negli interventi di nuova edificazione, salvo eventuali norme più restrittive previste dal R.U., dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari al 35% della superficie fondiaria del lotto di pertinenza. La superficie non edificata dovrà essere interessata da interventi che garantiscano l'infiltrazione, anche parziale, delle acque meteoriche, quali: pavimentazioni esterne in betonelle, asfalto semipermeabile o altro. Le aree di parcheggio,

pubblico o privato dovranno essere realizzate con materiali che consentano l'infiltrazione delle acque nel sottosuolo. Nella manutenzione o nel rifacimento delle viabilità esistenti, si dovranno attuare gli interventi volti a favorire la penetrazione delle acque piovane nel sottosuolo.

TITOLO XII NORME TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA

Art. 72 Facoltà di deroga

1. Le procedure e i casi di deroga rispetto alle norme del Regolamento Urbanistico sono disciplinate dall'art. 54 della l.r. 1/05 con i limiti ivi contenuti e valgono a far data dalla sua adozione.

Art. 73 Norme transitorie

- A) Tutte le istanze presentate prima della approvazione del presente regolamento, laddove non definite, dovranno essere conformi alle norme contenute nello stesso; laddove contrastino con previsioni oggetto di riadozione e non ancora definitivamente approvate, il relativo procedimento verrà sospeso fino alla definitiva approvazione e comunque non oltre tre anni dalla riadozione.
- B) Fino all'approvazione del presente R.U., sono ammessi solamente gli interventi fatti salvi dal P.S. e non in contrasto con il presente R.U.
- C) Sono fatti salvi i piani attuativi, di comparto e di lottizzazione, secondo quanto disciplinato all'Art. 20 del presente RU. Sono fatti salvi tutti i piani attuativi e di lottizzazione, e varianti non ancora definiti, anche solo adottati, secondo quanto disciplinato all'art. 20 del presente RU.
- D) La validità del presente articolo decadrà al momento dell'approvazione del presente R.U., rimanendo valida esclusivamente per quelle norme soggette a riadozione e fino alla loro definitiva approvazione.

Art. 74 Salvaguardie

1. Dalla data di adozione del presente RU decadono tutte le salvaguardie precedentemente stabilite, con la sola eccezione, ai sensi di quanto

disciplinato dall'art. 53 comma 2 lett. h della l.r.t. 1/2005, delle misure di salvaguardia stabilite dal P.S. approvato, all'art. 54 delle Norme.

ALLEGATO -A-

INTERVENTI DELLA PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

Legenda

 Perimetro dell'area di intervento

Elementi di progetto all'interno delle aree di intervento

 **An** area insediabile

 **V** verde pubblico e/o verde di pregio ambientale

 **P** parcheggio pubblico

 strada pubblica

 pista ciclabile

 **Ee** edificio esistente

 **Ep** edificio di previsione

 **Edm** edificio da demolire

 - - - allineamento degli edifici di previsione

 Percorsi pedonali/ciclabili

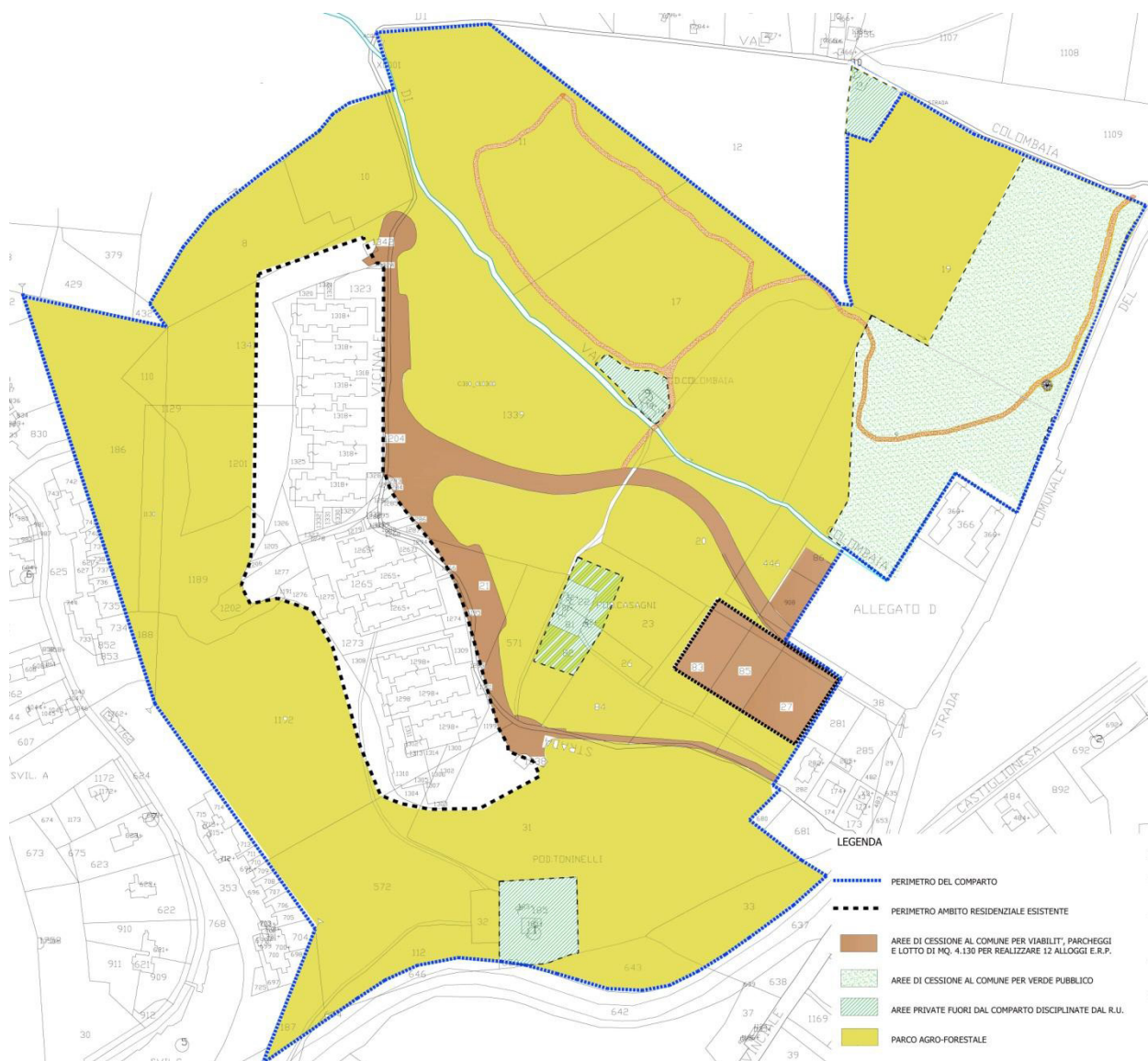
 Alberi di previsione e/o da mantenere

INTERVENTO N. 1 SANTA MARIA

- area di circa 22.5 Ha, nella quale è stato realizzato il comparto edificatorio "CR020" (approvato con delibera C.C. n. 121 del 23/12/1994 e con successiva delibera di C.C. n. 82 dell'11 dicembre 1995), sul quale erano stati realizzati interventi urbanistici in diffinità.

Il R.U. recepisce il contenuto della Variante al PRG per il recupero e la riqualificazione dell'area e tiene conto della procedura concertativa di cui all'atto di indirizzo della Giunta Comunale Delib. N. 226 del 31/08/2009, quindi stabilisce che l'assetto del Comparto sarà definito da un Piano Attuativo che dovrà prevedere:

a) un ambito residenziale esistente (circa 2,7 Ha) nel quale, in fase a regime, saranno ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente fino alla manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8) e per il quale il Piano Attuativo detterà criteri di recupero degli edifici e



completamento delle sistemazioni esterne;

- b) una zona privata destinata a parco agroforestale (circa 13,00 Ha) per la quale il Piano attuativo detterà una disciplina particolareggiata nel rispetto di quanto disposto dal R.U. per la sottozona I1 di cui al precedente Art. 16;
- c) una zona a verde pubblico, da cedere gratuitamente al Comune, di circa mq. 20.500, di cui 10.500 circa attrezzati per il gioco dei bambini e con percorsi per il benessere fisico;
- d) un'area destinata a parcheggio pubblico di circa mq 4.130 che il soggetto attuatore dovrà realizzare e quindi cedere gratuitamente al Comune;
- e) la realizzazione e la cessione gratuita al Comune della viabilità (circa mq. 9.240) e dei parcheggi pubblici (circa mq. 1.330);
- f) la redazione del progetto per la messa in sicurezza idraulica del fosso Val Colombaia e la realizzazione delle relative opere;
- g) la realizzazione di un'area a verde intensivo nelle zone antistanti gli edifici dell'ambito residenziale esistente;

- nella convenzione con il Comune il soggetto attuatore dovrà dichiarare l'impegno a ritirare i ricorsi presentati presso il Tribunale competente contro il Comune di Castiglione della Pescaia.

Per le aree escluse dal precedente perimetro del Comparto, in recepimento della Variante al PRG per la riqualificazione dell'area, si applica la disciplina del R.U. con le seguenti limitazioni:

Negli edifici A3 e B2 interclusi nel Comparto non sono comunque ammessi:

la ristrutturazione edilizia R1 ed R3, la trasformazione urbanistica, l'incremento del numero di alloggi, l'ampliamento di SUL, porticati e tettoie.

Nei resedi classificati H2 degli edifici interclusi nel Comparto, non sono ammessi:

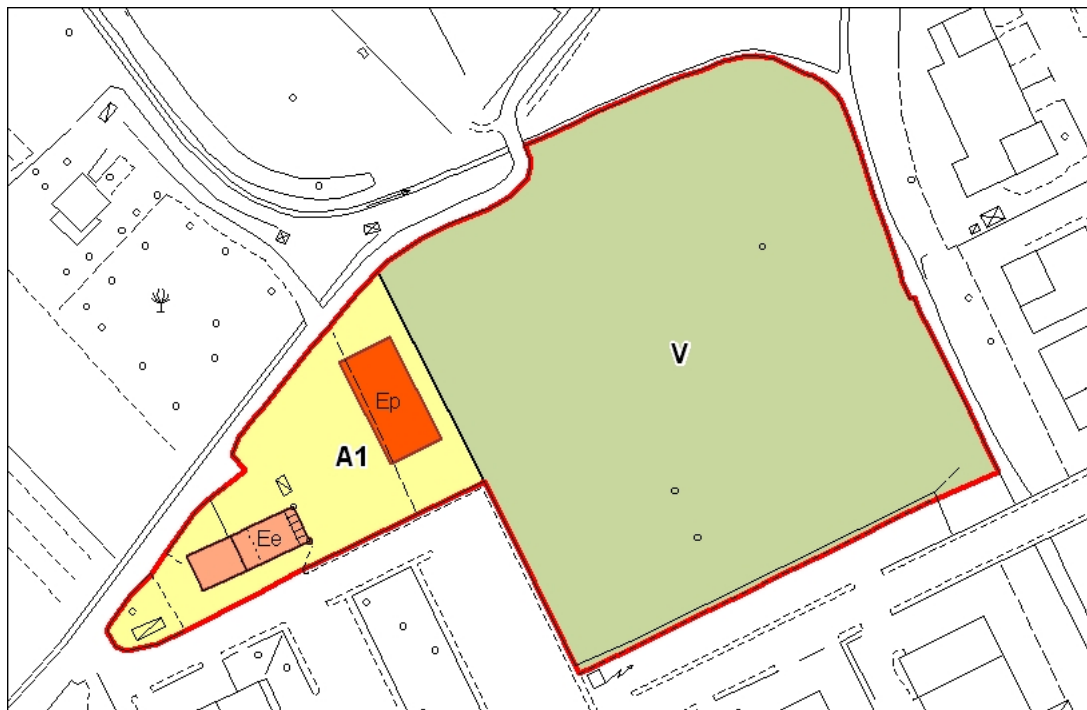
opere pertinenziali, cambio di destinazione a fini residenziali di annessi esistenti, strutture precarie.

Nelle aree comprese nell'ambito urbano recente caratterizzato dal Residence Sirenetta non sono consentiti incrementi di S.U.L. e volume.

Sugli edifici esistenti, ubicati all'interno del perimetro dell'originario comparto e ricompresi in zone classificate H2 ed I1 dallo strumento urbanistico a seguito della approvazione della variante per il recupero e la riqualificazione del comparto Santa Maria, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria recupero e risanamento conservativo come definiti dall'art. 135 comma 2 lett. b) e c) della l.r.t. 65/2014 e s.m.i Tali interventi non potranno comunque comportare mutamento della destinazione d'uso degli immobili né aumento delle unità immobiliari.⁹

⁹ Indicazione scaturita dalla discussione della commissione consiliare nella seduta del 12/04/2019.

INTERVENTO N. 2 PODERE SANT'EMILIA



St stimata = mq. 15.200;

Area di cessione per uso pubblico = 70% della St;

Superficie edificabile privata (Sf) = 30% della St ;

All'interno dell'area edificabile privata (Sf) sono ammessi:

a) il recupero del fabbricato esistente con interventi di manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8); Ristrutturazione edilizia (Art. 9);

- destinazioni d'uso: e/1, e/2, f/6, f/1.

b) la realizzazione di un nuovo fabbricato all'interno del perimetro individuato nella planimetria soprastante, r nel rispetto delle seguenti prtescrizioni:

S.U.L. max: 800 mq

n. piani max: 2

H max: 8,00 mt

indice di permeabilità > 35%;

distanza minima dai confini: 5,00 mt;

distanza minima dalle strade: 5,00 mt;

distanza minima dai fabbricati: 10,00 mt.

- destinazioni d'uso: e/1, e/2, f/6, f/1;

L'intervento di cui alla lettera b) è subordinato alla preliminare approvazione di un piano attuativo che preveda:

La realizzazione e cessione gratuita all'amministrazione comunale di un parco pubblico nell'area identificata come area di cessione (V) nella planimetria sopra riportata.

Gli standards relativi all'intervento di nuova edificazione dovranno essere reperiti all'interno della superficie fondiaria privata e disciplinati nel piano attuativo.

La sistemazione a verde delle aree pertinenziali ai fabbricati e la loro manutenzione;

- l'intervento di nuova costruzione è subordinato alla messa in sicurezza idraulica del torrente Valle, nel rispetto delle prescrizioni riportate nella scheda di fattibilità geologica ed idrologica

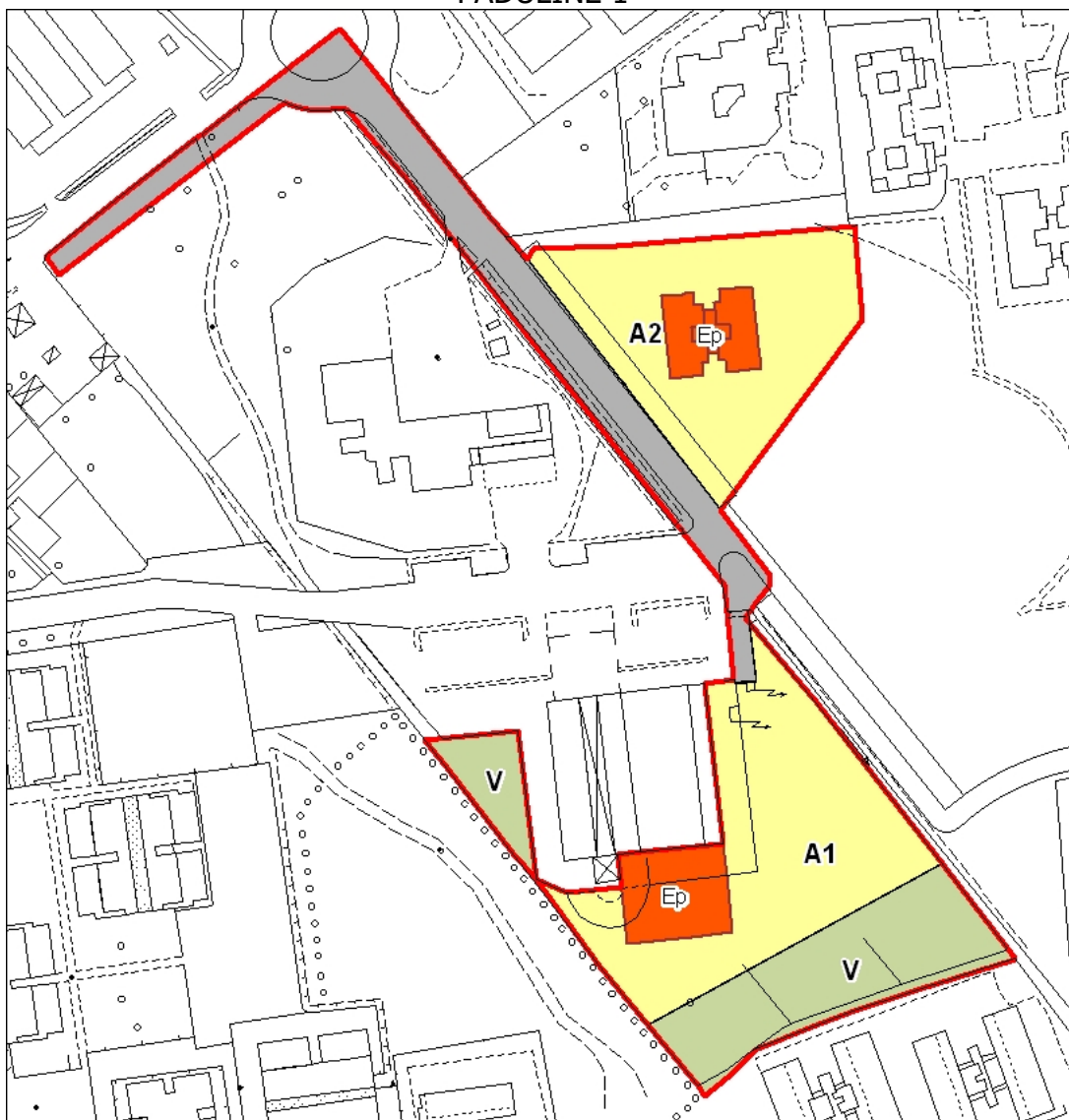
Nelle more dell'approvazione del piano attuativo oppure in caso di decadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del piano attuativo, alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- per gli edifici esistenti all'interno del perimetro valgono le norme previste dal precedente articolo 12 per gli edifici di categoria B2.
- per le aree scoperte all'interno del perimetro valgono le norme di cui al precedente art. 16 per le zone I2 – zona verde di protezione e filtro;
- non saranno comunque consentiti aumenti di sul degli edifici esistenti, né la realizzazione di nuovi fabbricati nelle aree scoperte.

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal piano attuativo ed una volta esaurita la validità del piano attuativo stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- edifici ed aree commerciali direzionali: vedi art. 13 delle norme del presente R.U., per la zona D3;
- parco pubblico: vedi art. 14 delle norme del presente R.U. per la zona G1 (punto 6. lett. a).

INTERVENTO N. 3 PADULINE 1



Nelle aree oggetto della presente scheda sono ammessi i seguenti interventi:

A) Nell'area perimetrata come A1 nella planimetria sopra riportata un ampliamento una tantum, in adiacenza al fabbricato esistente, fino ad un max di mq 600 di SUL del complesso commerciale esistente, nel rispetto dei seguenti parametri:

Destinazione d'uso: c/1, c/2,

SUL max ampliamento: 600 mq

n° piani max = 1;

H max 4,50;

indice di permeabilità > del 40%;

distanza dai confini di proprietà e/o di zona : 5,00 mt;

distanza tra fabbricati: 10,0 mt, con possibilità di edificare in aderenza;

distanza dalle strade: 5,00 mt;

realizzazione di aree a parcheggio pubblico, da aggiungersi agli standards previsti dalla normativa vigente, di mq 5/mq di SUL in ampliamento;
mantenimento di un'area a verde di filtro al confine sud dell'area, tra il fabbricato commerciale ed i preesistenti fabbricati residenziali, di almeno 20,00 mt di spessore.

- B) Nell'area perimetrata come A2, un edificio residenziale di max 14 alloggi destinato a edilizia residenziale convenzionata nel rispetto dei seguenti parametri:

Destinazione d'uso: a/1, edilizia convenzionata;

SUL max: 1120 mq

n° piani max = 4;

H max 12,00;

indice di permeabilità > del 40%;

distanza dai confini di proprietà e/o di zona : 5,00 mt;

distanza tra fabbricati: 10,0 mt;

distanza dalle strade: 10,00 mt;

Al piano terreno, oltre agli alloggi, potranno essere previsti pilotis, autorimesse, garages. I posti auto di cui all'art. 6 delle presenti norme, ove non reperiti al piano terra del fabbricato, dovranno essere ricavati in aree scoperte all'interno del lotto e potranno essere ombreggiati unicamente con strutture in materiale leggero, aperte sui quattro lati

L'intervento è subordinato alla preliminare approvazione di un piano attuativo ai sensi dell'art. 111 L.R.T. 65/2014 che disciplini, anche per singoli stralci funzionali, la realizzazione dei due interventi sopra descritti e che preveda, quali condizioni di trasformazione, a titolo perequativo, la stipula di una convenzione urbanistico-edilizia, da registrarsi e trascriversi a cura e spese del proponente, avente ad oggetto le seguenti obbligazioni:

- a. La cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale di Castiglione della Pescaia, a titolo gratuito, dei terreni ubicati in loc. Paduline e censiti al N.C.T. del comune al Foglio 103 mappali: 892, 1179, nonché al Foglio 104 mappali: 773, 774, 96, 113, 313, 619, 622, 624, 629, 632, 634, 635, 644, 649, 655, 664, 666, 667, 671, 757, 758, 759, 760, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 776, 777, 779, 778, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 312, 884, 117 (previo aggiornamento della situazione catastale).
- b. L'adeguamento, a carico del proponente, della viabilità lungo la provinciale e di penetrazione al centro commerciale ed al nuovo lotto.
- c. Il vincolo, di durata trentennale a far data del rilascio dell'abitabilità del fabbricato, del prezzo massimo di vendita degli alloggi previsti nell'area perimetrata B5, ovvero del canone di locazione e le caratteristiche reddituali, patrimoniali, anagrafiche e sociali, dei soggetti acquirenti o conduttori, in conformità alle indicazioni che

fornirà l'amministrazione comunale; obbligo da trasmettersi anche agli aventi causa del proponente.

- d. La preliminare messa in sicurezza idraulica delle aree oggetto di intervento, a carico del proponente, nel rispetto di quanto riportato nelle schede di fattibilità geologica ed idrologica allegate al presente piano.
- e. La sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi dell'art. 17.

Nelle more della redazione ed approvazione del Piano Attuativo, ovvero in caso di decadenza del termine quinquennale dalla approvazione del regolamento urbanistico senza che il piano sia stato approvato, per le aree perimetrate nella scheda si applicano le norme di cui all'art.16 del presente R.U. per le zone I2.- zona verde di protezione e filtro.

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal piano attuativo ed una volta esaurita la validità del piano attuativo stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- edifici ed aree commerciali: vedi art. 13 delle norme del presente R.U., per la zona D2;
- edifici residenziali: vedi art. 12 delle norme del presente R.U. per la sottocategoria B2;
- aree esterne pertinenziali agli edifici residenziali: vedi art. 15 delle norme del presente R.U. comma 1 lett. b) per la sottozona H2;
- zone verdi: vedi art. 14 delle norme del presente R.U. per la zona G1 (punto 6. lett. a)

Resta esclusa la possibilità di scomputare dal contributo previsto per la costruzione dei fabbricati (oneri), trattandosi di oneri perequativi, il costo per la esecuzione delle obbligazioni di cui alle precedenti lettere a), b), c) ed e). Per quanto concerne le opere di cui alla lettera d) i costi relativi ad interventi su infrastrutture e corsi d'acqua pubblici potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione di cui alla normativa regionale e nazionale.

INTERVENTO N. 4 PADULINE 2



Ambito di intervento: mq 6200 circa, St stimata su cartografia CTR;
Cessione area per uso verde pubblico V: mq 1250 circa;
Cessione area per uso parcheggio pubblico P: mq 850 circa;
Superficie edificabile privata A1 (Sf) : mq 4100 circa;
All'interno dell'area edificabile privata A1 è ammessa la nuova costruzione per la realizzazione di un intervento di natura residenziale applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- destinazioni ammesse: a/1, edilizia convenzionata;
- Sul max edificabile mq 960;
- n° piani max =3;
- H max 9,50;
- n. max alloggi: 12
- indice di permeabilità > del 40%;
- distanza dai confini di proprietà e/o di zona : 5,00 mt;
- distanza tra fabbricati : 10,00 mt;
- distanza dalla strada: 5,00 mt;

Al piano terreno, oltre agli alloggi, potranno essere previsti pilotis, autorimesse, garages. I posti auto di cui all'art. 6 delle presenti norme, ove non reperiti al piano terra del fabbricato, dovranno essere ricavati in aree

scoperte all'interno del lotto e potranno essere ombreggiati unicamente con strutture in materiale leggero, aperte sui quattro lati.

L'intervento è subordinato alla preliminare approvazione di un piano attuativo ai sensi dell'art. 107 e seguenti della l.r.t. 65/2014 che disciplini, anche per singoli stralci funzionali, la realizzazione dell'intervento sopra descritto e che preveda, quali condizioni di trasformazione, a titolo perequativo, la stipula di una convenzione urbanistico-edilizia, da registrarsi e trascriversi a cura e spese del proponente, avente ad oggetto le seguenti obbligazioni:

- a. la realizzazione e cessione gratuita a favore dell'amministrazione comunale, di un parcheggio pubblico nell'area perimetrata come area pubblica nella planimetria dell'intervento;
- b. la preliminare realizzazione delle opere necessarie per la preventiva messa in sicurezza idraulica delle aree oggetto di intervento, a carico del proponente, nel rispetto di quanto riportato nelle schede di fattibilità geologica ed idrogeologica allegate al presente piano;
- c. la sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi dell'art. 17 delle norme del Regolamento urbanistico;
- d. Il vincolo, di durata trentennale a far data del rilascio dell'abitabilità del fabbricato, del prezzo massimo di vendita degli alloggi previsti nell'area perimetrata come edificabile residenziale, ovvero del canone di locazione e le caratteristiche reddituali, patrimoniali, anagrafiche e sociali, dei soggetti acquirenti o conduttori, in conformità alle indicazioni che fornirà l'amministrazione comunale; obbligo da trasmettersi anche agli aventi causa del proponente.

Nelle more della realizzazione degli interventi previsti, per le aree perimetrare nella scheda, si applicano le norme di cui all'art.16 del presente R.U. per le zone I2- zona verde di protezione e filtro.

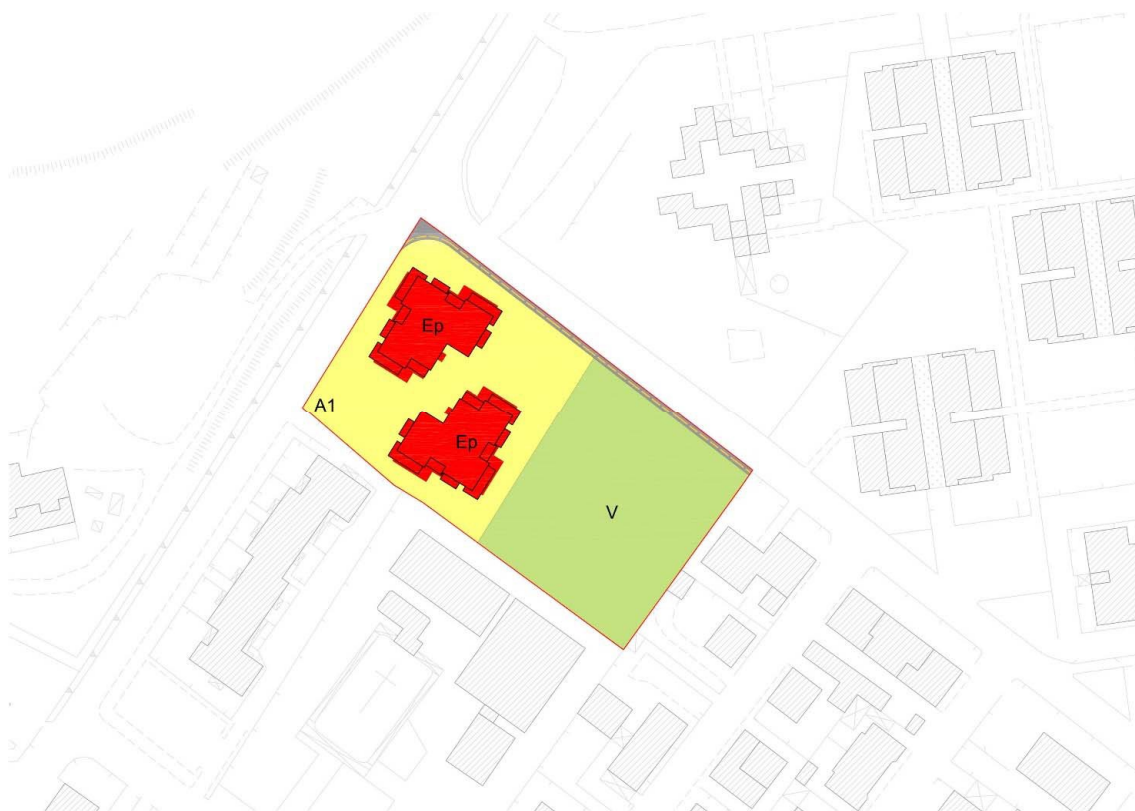
Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti ed una volta esaurita la validità del piano attuativo, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- edifici residenziali: vedi art. 12 delle norme del presente R.U. per la sottocategoria B2;
- aree esterne pertinenti agli edifici residenziali: vedi art. 15 delle norme del presente R.U. comma 1 lett. b) per la sottozona H2;
- area a parcheggio pubblico: vedi art. 14 delle norme del presente R.U. per la zona G5 (punto 6 lett. e).

Resta esclusa la possibilità di scomputare dal contributo previsto per la costruzione dei fabbricati (oneri), trattandosi di oneri perequativi, il costo per la

esecuzione delle obbligazioni di cui alle precedenti lettere a) e b). Per quanto concerne le opere di cui alla lettera b) i costi relativi ad interventi su infrastrutture e corsi d'acqua pubblici potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione di cui alla normativa regionale e nazionale.

INTERVENTO N. 5 CHIESA



St stimata = mq. 4.977,42;

Cessione d'area per uso pubblico = 163,47 mq. (3,28% della St);

Superficie edificabile privata (Sf) = 2615,50mq. (52,55% della St);

Superficie a verde privato ad uso pubblico (V) = 2198,45 mq. (44,17% della St).

All'interno dell'area privata edificabile privata (Sf) è ammessa, previa approvazione di specifico piano attuativo, la nuova costruzione applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Ut: 0,30 mq/mq;

Tipologia edilizia: palazzina;

Destinazione d'uso:

piano terra, primo e secondo: a/1

SUL max complessiva: 1260 mq;

N° piani max = 3;

H max : 9,50 mt;

Parcheggi : almeno 1 p.a. per alloggio;

Indice di permeabilità > del 40%;

Distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona: 5,00 mt;

Distanza minima tra fabbricati: 10,00 mt;

Distanza minima dalle strade: 5,00 mt;

Tre dei complessivi diciotto alloggi dovranno essere realizzati e ceduti in regime di edilizia convenzionata a prezzi e soggetti individuati in base ai criteri che saranno stabiliti nella convenzione di lottizzazione tra privati e pubblica amministrazione.

PRESCRIZIONI:

- dovrà essere eseguita la sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi del successivo Art.17;
- l'intervento è subordinato alla sistemazione a parco giochi/ attrezzature sportive di uso pubblico dell'area ed alla manutenzione e gestione della stessa;
- l'intervento è subordinato altresì alla messa in sicurezza idraulica dell'area, secondo le indicazioni e prescrizioni riportate nella scheda della fattibilità allegata alla relazione geologica;
- la realizzazione e cessione a favore dell'Amministrazione Comunale, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione a favore dell'Amministrazione Comunale, a titolo gratuito, della porzione di particella 451, foglio 103 del catasto terreni, esterna all'area di comparto, costituente parte della sede stradale di via Ximenes.

Nelle more della redazione ed approvazione del Piano Attuativo, per le aree perimetrate nella scheda si applicano le norme di cui all'art. 16 del presente R.U. per le zone I2 - zona verde di protezione e filtro.

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal piano attuativo agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- edifici residenziali vedi art. 12 delle norme del presente R.U. per la sottocategoria B2;
- aree esterne pertinenziali agli edifici residenziali: vedi art. 15 delle norme del presente R.U. comma 1 lett. B) per la sottozona H2;
- parco giochi/attrezzature sportive: vedi art. 14 delle norme del presente R.U. per la zona G1 (punto 6 lett.a).

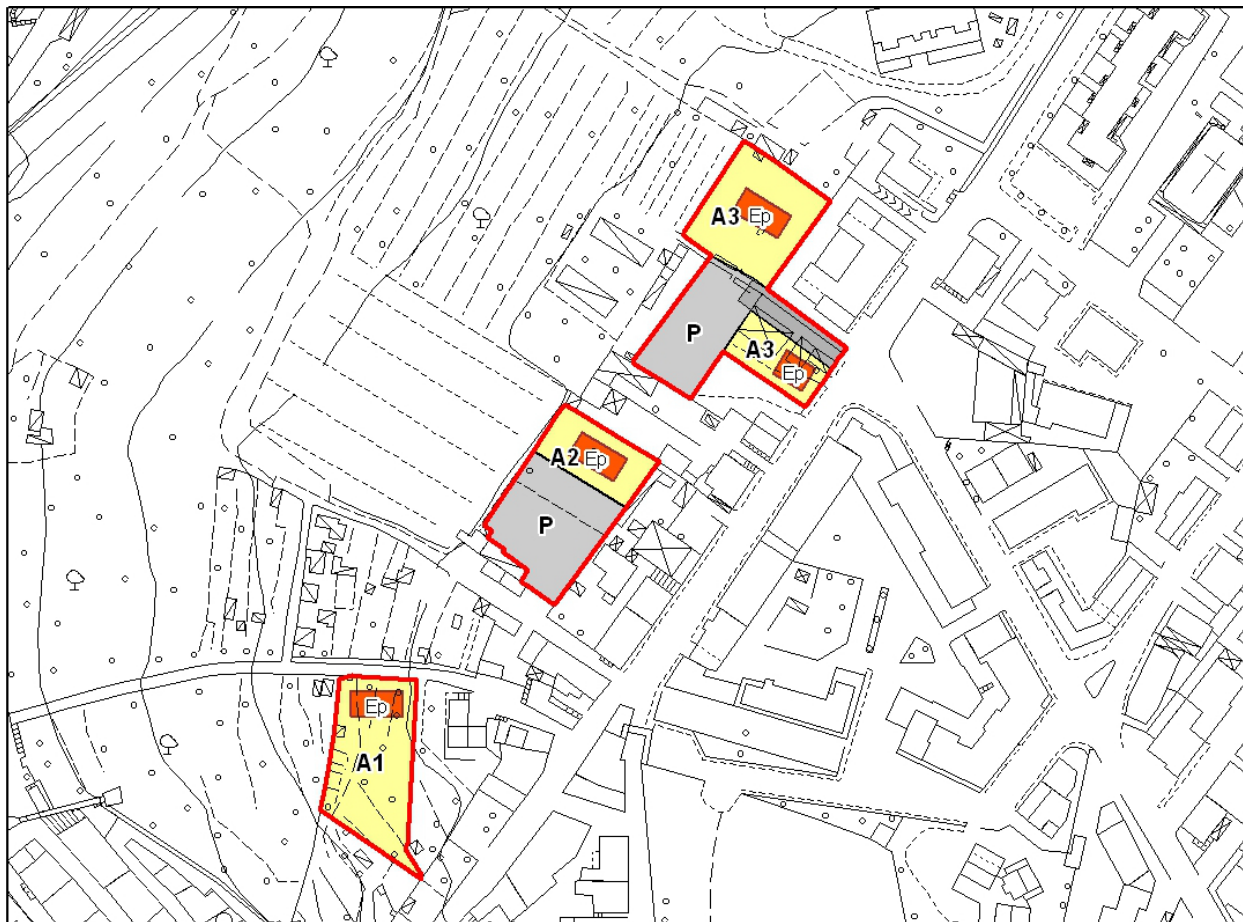
CONTRIBUTO RELATIVO AGLI INTERVENTI EDILIZI:

Resta inclusa la possibilità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo dei relativi oneri dovuti.

E' prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (restauro e risanamento conservativo della Chiesa di Santa Maria Goretti e realizzazione del parco giochi/attrezzature sportive) a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti. Qualora l'importo delle opere, come risultante da computo metrico estimativo approvato dall'ufficio tecnico comunale, dovesse superare il totale degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per la costruzione dei fabbricati, l'Amministrazione potrà autorizzare il parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata, così come previsto dall'art. 186 della L.R.T. 65/2014.

INTERVENTO N. 6 OLIVETO



L'area interessa le pendici della zona compresa tra la Strada Panoramica e la Via San Benedetto Po. Nella stessa sono consentiti, mediante intervento diretto convenzionato, tre distinti interventi edificatori di natura residenziale finalizzati alla ricucitura del tessuto urbano ed alla realizzazione di parcheggi pubblici e viabilità pedonale. Gli interventi sono indicati con le lettere da A1 ad A3 nella planimetria sopra riportata.

Intervento A1.

Prevede la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale (bifamiliare) da ubicarsi preferibilmente sulla porzione del lotto adiacente a via delle vacche e con esclusione della possibilità di realizzare garages fuori terra.

Destinazione d'uso: a/1;

Superficie lotto: mq 1284.71 ca. (fg. 106 part. 534)

Numero piani fuori terra: max 1

Altezza massima: 3,50 mt

Alloggi: max n.3¹⁰

S.U.L. max: 250 mq

Distanza dalla strada: 5,00 mt

Distanza dai confini: 5,00 mt

¹⁰ Indicazione scaturita dalla discussione della commissione consiliare nella seduta del 12/04/2019.

Distanza dai fabbricati: 10,00 mt.

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE.

La convenzione da stipulare con l'amministrazione comunale dovrà prevedere:

- La sistemazione della pavimentazione e dell'impianto di pubblica illuminazione di Via delle vacche.
- La sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi dell'art. 17.
- La preventiva demolizione del manufatto individuato in planimetria con la sigla "dm".

Resta esclusa la possibilità di scomputare dal contributo previsto per la costruzione dei fabbricati (oneri) il valore delle opere di cui sopra, trattandosi di oneri perequativi.

Intervento A2.

Prevede la realizzazione, su un terreno di proprietà per 1/3 dell'Amministrazione Comunale, di un parcheggio pubblico da porsi in adiacenza a via dell'Uliveto e, sul lato opposto al parcheggio, di un fabbricato ad uso residenziale con esclusione della possibilità di realizzare garage fuori terra.

E' consentita la demolizione e l'accorpamento, a parità di S.U.L., al fabbricato di nuova realizzazione della volumetria con destinazione residenziale esistente e legittimata all'interno dell'area perimetrata con linea rossa nella tavola del RU.

Destinazione d'uso: a/1;

Superficie lotto: mq 1645,20 ca (fg. 103 part. 71)

Superficie lotto residenziale: mq 578,20 ca

Numero piani fuori terra: max 2

Altezza massima: 6,50 mt

Alloggi: max n.3

S.U.L. max: 250 mq (oltre a quella esistente ed eventualmente demolita ed accorpata)

Distanza dalla strada: 5,00 mt

Distanza dai confini: 5,00 mt

Distanza dai fabbricati: 10,00 mt.

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE.

La convenzione dovrà prevedere:

- La realizzazione di un parcheggio pubblico di mq 1.067,00 ca nell'area evidenziata in planimetria e la cessione gratuita all'amministrazione comunale della resede sulla quale insiste, in modo che l'area a parcheggio diventi interamente di proprietà dell'amministrazione comunale ed il lotto residenziale del privato.
- La sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi dell'art. 17.

Resta esclusa la possibilità di scomputare dal contributo previsto per la costruzione dei fabbricati (oneri) il valore delle opere di cui sopra, trattandosi di oneri perequativi.

Intervento A3.

Prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico, accessibile da Via San Benedetto Po, e di due fabbricati ad uso residenziale con esclusione della possibilità di realizzare garage fuori terra.

Destinazione d'uso: a/1;

Superficie lotto: mq 2.593,30 circa (fg. 103 part. 44, 61 e 1773);

Superficie lotto residenziale: mq 1517,00 ca, suddivisi in mq 446,40 circa adiacente a Via San Benedetto Po e mq 1070,6 circa nel lotto retrostante;

Numero piani fuori terra: max 2;

Altezza massima: 6,50 mt.

Area adiacente a Via San benedetto Po:

Alloggi: max n.2

S.U.L. max: 180 mq

Distanza dalla strada: allineato al filo della strada

Distanza dai confini: 5,00 mt

Distanza dai fabbricati: 10,00 mt.

Area retrostante Via San benedetto Po:

Alloggi: max n.2

S.U.L. max: 180 mq

Distanza dalla strada e dal parcheggio: 5,00 mt

Distanza dai confini: 5,00 mt

Distanza dai fabbricati: 10,00 mt.

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE.

La convenzione dovrà prevedere:

- La realizzazione di un parcheggio pubblico di mq 800 ca nell'area evidenziata in planimetria e della relativa strada pubblica di accesso e la cessione gratuita all'amministrazione comunale del resede di terreno sul quale insistono tali opere di urbanizzazione primaria.
- La sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi dell'art. 17.

Resta esclusa la possibilità di scomputare dal contributo previsto per la costruzione dei fabbricati (oneri) il valore delle opere di cui sopra, trattandosi di oneri perequativi.

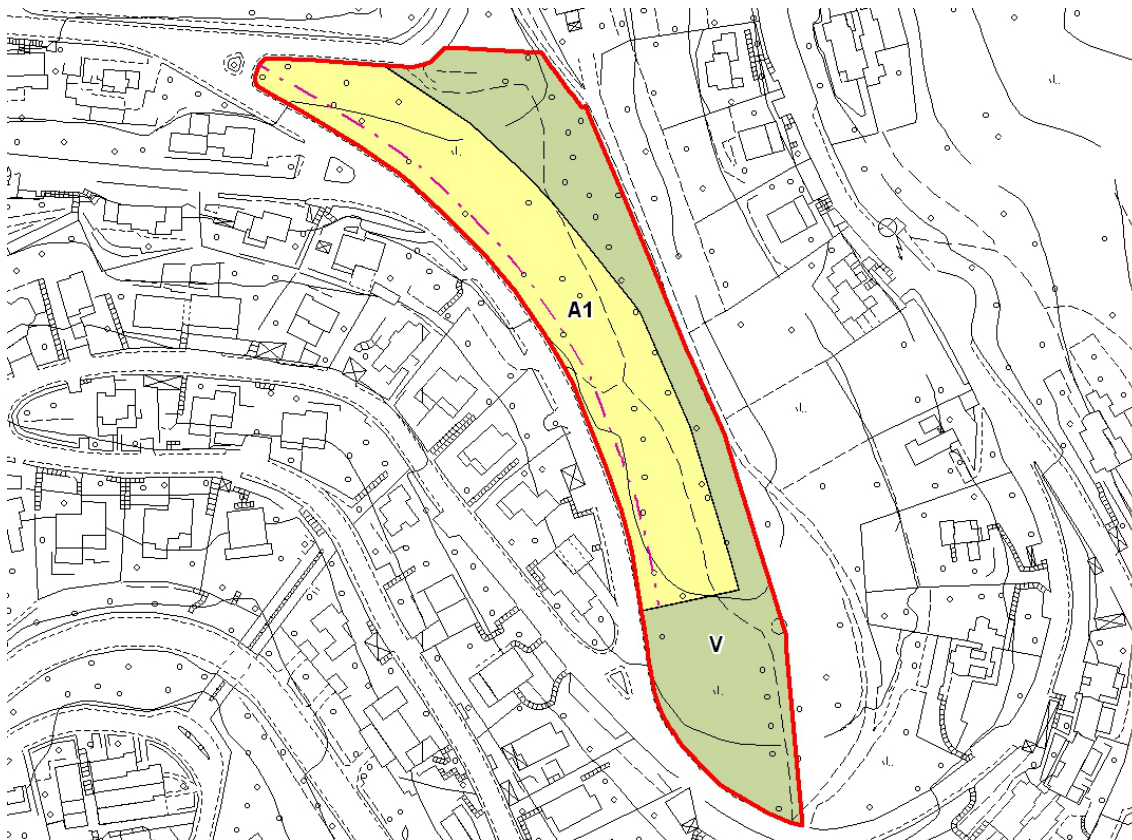
In caso di decadenza del termine quinquennale dalla approvazione del regolamento urbanistico senza che gli interventi siano stati approvati, per le aree perimetrate nella scheda si applicano le norme di cui all'art.16 del presente R.U. per le zone I2- zona verde di protezione e filtro.

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti ed una volta esaurita la validità della convenzione stipulata con l'amministrazione, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- edifici residenziali: vedi art. 12 delle norme del presente R.U. per la sottocategoria B2;
- aree esterne pertinenti agli edifici residenziali: vedi art. 15 delle norme del presente R.U. comma 1 lett. b) per la sottozona H2;

- parcheggi pubblici: vedi art. 14 delle norme del presente R.U. per la zona G5 (punto 6. lett. e).

INTERVENTO N. 7 MOLINACCIO



St stimata = mq. 13.180 circa (terreni censiti al catasto terreni del comune di Castiglione della Pescaia al foglio 102, particelle 1430,1432,1435 e 1436) .

Superficie edificabile privata (Sf) = mq 8.580 ca ;

All'interno dell'area privata edificabile privata (Sf) è ammessa la nuova costruzione, applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Intervento di natura residenziale privato:

destinazione d'uso ammessa: a/1;

nr. massimo alloggi: 18;

Sul max edificabile mq. 1.850;

tipologia edifici: unità abitative residenziali con possibilità di realizzare edifici mono, bi, tri o quadri familiari;

Sul minima alloggi mq. 70;

n° piani max = 2;

H max 6,50;

indice di permeabilità > del 60%;

distanza dai confini di proprietà e/o di zona > = a ml. 5,00;

distanza tra fabbricati > = a ml. 10,00;

distanza dalle strade : ml. 5,00;

rispetto dell'allineamento individuato nella scheda per la costruzione dei nuovi edifici;

rispetto delle norme di cui all'art. 14 punto 10.4 del piano strutturale approvato per le aree perimetrate come boscate all'interno della scheda ed atte

a garantire una idonea copertura boscata ed il suo mantenimento per almeno il 75% della superficie boscata esistente.

L'intervento residenziale è subordinato alla preliminare approvazione di un piano attuativo ai sensi dell'art. 107 e seguenti della l.r.t. 65/2014 che preveda:

1) la costruzione, all'interno dell'area privata edificabile, di unità residenziali aventi tipologie strutturali ed architettoniche uniformi, nel rispetto degli allineamenti stabiliti dal RU e dei sopra precisati parametri urbanistici ed edilizi. Il piano attuativo potrà prevedere la possibilità di realizzare le unità abitative residenziali per singoli lotti, attraverso il rilascio di singoli permessi di costruire. I lotti verranno individuati dal piano stesso, che dettaglierà la tipologia e le superfici residenziali edificabili al loro interno, nonché le modalità di realizzazione.

2) I fabbricati di nuova realizzazione siano posizionati in modo che l'estradosso della copertura, e comunque il punto più alto delle costruzioni compresi vani tecnici ed impianti, non superi la sommità del crinale nelle sezioni ambientali effettuate in direzione perpendicolare al crinale che corre tra via del Muschio e via Gran Sasso. Nel dettaglio: le costruzioni dovranno essere non visibili nelle visuali da est (strada provinciale del Padule, Ponte Giorgini) verso ovest e verso il borgo e non dovranno in alcun modo alterare la attuale percezione che dal borgo si ha verso le colline alle spalle di Poggio le Trincee, in linea con quanto espresso dalle prescrizioni e dalle direttive del PIT di seguito richiamate: Scheda di vincolo 126-1963a, Sezione 4 elaborato 3B del PIT: direttiva 3.b.4, direttiva 4.b.2 e prescrizione 4.c.1.

3) il piano attuativo dovrà altresì preliminarmente prevedere, qualora non già operate in attuazione della deliberazione C.C. n 49 assunta in data odierna, quali condizioni di trasformazione a titolo perequativo ed in via transattiva per la definizione di tutti i contenziosi pendenti tra l'amministrazione ed il sig. Felicioni:

3.1) L'acquisizione al patrimonio indisponibile comunale dei terreni di seguito descritti:

a) Terreni destinati a strade distinti al foglio 102 part.IIe n. 1429, 1431 e 1434 (parte della ex 22) della superficie complessiva di Ha 2.79.71 compresi tra Via Cervino a valle e Via delle Ginestre a monte;

b) Terreni destinati a strada di collegamento tra Poggio delle Trincee e Molinaccio e Via delle Ginestre (da frazionare);

c) Terreno destinato a passaggio pedonale distinto al foglio 102 part.IIa 1314 della superficie di mq 64;

d) Terreno destinato a passaggio pedonale distinto al foglio 102 part.IIe 654 e 655 della superficie di mq 340;

e) Terreno destinato a passaggio pedonale distinto al foglio 102 part.IIa 597 della superficie di mq 360;

f) Terreno destinato a verde pubblico distinto al foglio 102 part.IIa 660 della superficie di mq 1.500;

g) Terreno destinato a verde pubblico distinto al foglio 102 part.IIa 658 della superficie di mq 1.420;

- h) Terreno destinato a verde pubblico distinto al foglio 102 part.IIa 662 della superficie di mq 1.940;
- i) Terreno destinato a verde pubblico distinto al foglio 102 particella 663 della superficie di mq 1.070;
- j) Terreno destinato a verde pubblico distinto al foglio 102 part.IIa 664 della superficie di mq 180;
- k) Terreno sul quale insiste il deposito dell'acquedotto a quota 50 distinto al foglio 102 particella 646 della superficie di mq 1130;
- l) Terreni sui quali insiste il serbatoio di quota 180 dell'acquedotto comunale, come meglio sarà evidenziato dal frazionamento in corso di esecuzione a cura e spese del cedente;
- m) Area attualmente occupata per l'ampliamento del cimitero, distinta al Foglio 103 part.1748;
- n) terreni distinti al foglio 102 part.IIa 647 della superficie catastale complessiva di mq. 2510 oggetto del programmato intervento di recupero urbanistico autorizzato con permesso di costruire P.E. n. 2007/82/2007 in data 30/12/2010.

3.2) L'acquisizione al patrimonio indisponibile comunale, delle seguenti opere, impianti e/o servizi di interesse generale:

- a) fognature delle acque chiare e nere e condotta dell'acqua potabile posta nel tratto stradale distinto al foglio 102 part. 1429 (già p.IIa 22);
- b) impianto di illuminazione pubblica, posto nel tratto stradale distinto al foglio 102 part. 1429 (già p.IIa 22) ;
- c) manto bituminoso delle sedi stradali e dei marciapiedi adiacenti con relativo cordonato - tratto stradale distinto al foglio 102 part. 1429 (già p.IIa 22);
- d) costruzione del ponte in c.a. sulla strada panoramica - tratto stradale distinto al foglio 102 part. 1429 (già p.IIa 22);
- e) realizzazione e costruzione di opere di scolo e di sostegno lungo tutte le strade sia a monte che a valle, con muri in pietrame affogato con calcestruzzo a faccia vista - tratto stradale distinto al foglio 102 part. 1429 (già p.IIa 22);
- f) piantumazione di essenze in tutte le zone destinate a verde pubblico, distinte al foglio 102 part. 660, 663 e 664, e nelle aree spartitraffico delle strade insistenti nel foglio 102 part. 1429 (già p.IIa 22).

4) l'obbligo, da parte del lottizzante e dei suoi aventi causa, al mantenimento a verde privato di pregio delle aree colorate in verde nella planimetria in testa alla scheda. All'interno di tali aree dovrà essere vietata qualsiasi edificazione. Potranno essere ammesse solamente opere di sistemazione paesaggistica quali percorsi pedonali/ciclabili ed arredi per la migliore fruizione delle aree verdi stesse.

All'interno del perimetro del comparto non è prevista la individuazione e realizzazione di standard pubblici, in quanto gli stessi sono stati ampiamente assolti attraverso la avvenuta acquisizione, delle aree ed opere citate al precedente punto 2).

Nelle more della redazione ed approvazione del Piano Attuativo, per le aree perimetrate nella scheda si applicano le norme di cui all'art.16 del presente R.U. per le zone I2 - zona verde di protezione e filtro.

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti ed una volta esaurita la validità del piano attuativo, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- edifici residenziali: vedi art. 12 delle norme del presente R.U. per la sottocategoria B2;
- aree esterne pertinenti agli edifici residenziali: vedi art. 15 delle norme del presente R.U. comma 1 lett. b) per la sottozona H2;
- parco pubblico: vedi art. 14 delle norme del presente R.U. per la zona G1 (punto 6. lett. a).

INTERVENTO N. 8 TENNIS

Legenda

- 6 Area insediabile ai fini residenziali - mq 16519
- 5 Area insediabile ai fini commerciali - 797
- 2 Parcheggio pubblico esistente - mq 1478
- 3 Parcheggio pubblico di previsione - mq 4672
- 1 Verde pubblico esistente - mq 4254
- 4 Verde pubblico di previsione - mq 4703
- 8 Fascia di Verde privato di previsione
- 7 Rotatoria di previsione
- Limite per la nuova edificazione





Scheda illustrativa

Intervento di programmazione negoziata n. 8 “TENNIS”

Località:

Castiglione della Pescaia in prossimità dell'incrocio tra Via di Circonvallazione e Viale Kennedy

Proprietà:

Privata

Descrizione dell'area:

L'area oggetto di intervento è un attuale lotto inedito ai margini del centro abitato di Castiglione della Pescaia, di circa mq. 33.000, adiacente all'incrocio tra Via di Circonvallazione, Viale Marconi e Viale Kennedy posizionata di fronte al parcheggio scambiatore. Ad ovest l'area è adiacente al parco di Villa Malenchini, mentre ad est confina con l'ambito urbano di Castiglione della Pescaia, comprendente lottizzazioni recenti che hanno raggiunto una forma insediativa compiuta.

Vincoli sovraordinati:

D.Lgs 42/2004 art. 142 lett. “a”, “m” (ex Galasso)

D.Lgs 42/2004 artt. 134 e 136 apposto con DM 09/04/1963

D.Lgs 42/2004 art. 143 Piano Paesistico – implementazione del PIT adottato con DGRT n. 32 del 16.06.2009 – Ambito 24 “La Costa Grossetana”.

Obiettivi e finalità:

Intervento della programmazione negoziata per l'acquisizione di un area privata al fine di perseguire i seguenti obiettivi: reperire spazi per l'edificazione di un nuovo PEEP, riqualificare gli impianti sportivi già presenti, migliorare gli spazi per la sosta e la viabilità in entrata verso il paese. Misure compensative a favore della proprietà: realizzazione di n. 15 nuovi alloggi.

Al fine di mantenere un'idea progettuale coordinata e complessiva l'ambito di riferimento deve essere interessato da soluzioni planivolumetriche e da una disposizione degli spazi pubblici concepiti in modo integrato e complementare.

Descrizione e dimensionamento dell'intervento :

Mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa congiunta pubblico/privata, è consentita la realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale in cui si prevede:

- Nuova edificazione a fini residenziali con la previsione massima di 45 alloggi di cui 30 destinati alla realizzazione di un nuovo PEEP e 15 per la residenza privata, nel rispetto del dimensionamento del Piano Strutturale.
- Nuova edificazione a fini commerciali per la realizzazione di un esercizio di vicinato della sup. max. di mq 250 con una superficie di vendita complessiva non superiore a mq 150.

La previsione costituisce la naturale espansione a conclusione dell'abitato di Castiglione della Pescaia.

Dati dimensionali:

Superficie territoriale circa 32.500 mq

Il Piano Strutturale per l'UTOE di Castiglione della Pescaia prevede un dimensionamento totale di 25.500 mq di SUL per un totale di 300 nuovi alloggi.

L'intervento incide su tale limite prevedendo un massimo di **15 + 30** alloggi destinati a nuova residenza impegnando una SUL pari a mq **4.194,00** considerando per ogni alloggio una SUL media di mq 93,2.

Lo standard minimo di 30 mq SUL/abitante di cui al D.M. 2 Aprile 1968 risulta soddisfatto a fronte di un dimensionamento che prevede uno standard di 31,07 mq SUL/abitante, considerando 3 abitanti per nucleo familiare.

Sarà facoltà del piano attuativo diversificare la tipologie di alloggio in base alle esigenze sia del pubblico che del privato e comunque nel limite massimo previsto di mq 4.194,00 di SUL.

Modalità di intervento:

Attuazione mediante piano attuativo di iniziativa mista pubblico-privata.

Lo stesso dovrà prevedere la lottizzazione del comparto, individuato nell'elaborato grafico allegato, per la realizzazione di un massimo di 15 alloggi ed un piano per l'edilizia economica popolare, di cui alla legge 167/67, per la realizzazione di un massimo di 30 alloggi.

Le norme del suddetto piano dovranno dare atto del rispetto delle prescrizioni fornite dall'Autorità Competente in sede di verifica della procedura di assoggettabilità a VAS riportate nel verbale redatto in data 10/7/2010, agli atti della Variante al PRG per il reperimento di aree da destinare alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica e contestuale ri-adozione Intervento n. 8 del RU adottato.

Indicazioni progettuali:

Al fine di fornire indicazioni per garantire un corretto inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto è stata redatta un'apposita scheda grafica esplicativa, illustrativa degli interventi, che fornisce indicazioni progettuali tramite le quali conformarsi alle prescrizioni imposte dai vincoli di tutela ambientale e dai criteri del PIT.

È da ritenersi quale norma prescrittiva l'individuazione di una fascia di salvaguardia del corridoio biotico che interessa il tratto di costa che va dal margine est della lottizzazione di Valle delle Cannucce fino all'area occupata dal Giardino di Villa Malenchini. Tale fascia, individuata nella scheda grafica come "Limite per la nuova edificazione", dovrà essere collocata all'interno dell'area insediabile ai fini residenziali e potrà essere destinata a verde privato.

Il limite al quale la nuova edificazione si dovrà attestare è determinato dalla presenza dei fabbricati a servizio dell'impianto sportivo esistente. In sede di piano attuativo tale limite potrà essere modificato solo per ragioni in ordine alla sicurezza geologica/idrogeologica o motivazioni inerenti la tutela o la migliore percezione del bene paesaggistico.

La disposizione dei fabbricati nell'area è da ritenersi indicativa, tuttavia, dovrà essere mantenuto l'allineamento delle unità abitative secondo assi paralleli ed ortogonali tra loro a partire dall'allineamento di confine posto sul margine Est del lotto, al fine di dare una scansione tra spazi edificati ed ineditati, affinché tale intervento consenta il mantenimento delle visuali che dalla strada provinciale riguardano le colline lungo costa e viceversa.

Per gli edifici residenziali: altezza massima prevista è di m 6,50 pari a 2 piani fuori terra. All'interno dell'area PEEP non è ammessa la realizzazione di piani interrati per i garage.

Distanza dai confini di proprietà e/o di zona $\geq$ a ml. 5,00; distanza tra fabbricati $\geq$ a ml. 10,00 se una delle due pareti è finestrata e $\geq$ a ml. 7,0 se

entrambi le pareti non sono finestrate; distanza dalla strada comunale, vicinale o ad esse assimilate = ml. 5,00;

La struttura di tipo commerciale dovrà essere ad un piano con un'altezza massima di m 4,00. Tale struttura dovrà essere concepita tenendo conto delle elevate caratteristiche di pregio paesaggistico della zona in oggetto. A tal fine si ritiene che tale integrazione possa avvenire limitando l'utilizzo dei materiali tradizionali privilegiando quello di strutture puntuali abbinato ad elementi di tamponatura di tipo "leggero".

Opere di tutele a valorizzazione del paesaggio:

Per una migliore integrazione dell'intervento con il contesto paesaggistico il piano attuativo dovrà curare in particolar modo:

. le nuove visuali che verranno a crearsi a seguito dell'intervento privilegiando le soluzioni progettuali che contribuiscano alla valorizzazione della percezione visiva degli elementi più significativi e connotanti il paesaggio.

. la sistemazione delle aree a verde pubblico, del parcheggio e della fascia di filtro tra la nuova edificazione ed il corridoio biotico adiacente.

A tal fine il piano attuativo dovrà essere corredato di apposito progetto di inserimento paesaggistico che dia conto di quanto sopra..

Trattandosi di un contesto seminaturale, le sistemazioni esterne, sia del verde pubblico che privato, dovranno preferire l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e l'utilizzo di vegetazione autoctona, evitando il ricorso ad eccessiva geometricità e ricercando soluzioni cromaticamente compatibili.

Tipologie edilizia:

Residenziale: linea, schiera o villette plurifamiliari

Commerciale: esercizio di vicinato

Dotazione di parcheggi, attrezzature e verde pubblico:

All'interno dell'area in oggetto è prevista la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico di previsione di circa mq 4.670, oltre una superficie già esistente di circa mq 1.480. Sono previste aree con destinazione di verde pubblico attrezzato per una superficie totale di circa mq 8950 tra esistenti e di previsione, così come individuate nella scheda grafica allegata.

All'interno dell'area destinata a parcheggio dovrà essere individuata una superficie minima pari al 70% della stessa, al netto della viabilità eventualmente necessaria a consentire l'accesso ai nuovi fabbricati, da riservare esclusivamente a spazi per la sosta dei veicoli.

La sistemazione delle aree destinate a verde pubblico, meglio individuate nella *scheda grafica esplicativa*, dovrà essere concepita in modo tale da mitigare l'impatto visivo delle nuove costruzioni nelle visuali dal Viale Kennedy verso la collina e dalla strada panoramica nel percorso di avvicinamento all'abitato di Castiglione della Pescaia. All'interno di tali aree sarà possibile reperire spazi dove collocare nuove attrezzature sportive per implementare quelle esistenti e giardini pubblici attrezzati per attività ludiche. Contestualmente alla progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dei lotti edificabili dovrà essere prevista la sostituzione dell'attuale svincolo tra la strada di circonvallazione e il Viale Kennedy con una viabilità a rotatoria. L'accesso al nuovo parcheggio, in entrata ed in uscita, dovrà essere predisposto *secondo le indicazioni riportate nella scheda grafica esplicativa*. Tuttavia una diversa collocazione dell'accesso potrà essere ammessa previa verifica di un miglioramento in relazione ai flussi di traffico.

E' prevista la realizzazione di una struttura di tipo commerciale della superficie massima di mq 250 da collocarsi nel rispetto delle indicazioni di cui agli elaborati grafici della scheda.

Destinazione:

Residenziale e commerciale.

Per le aree a destinazione residenziale il taglio degli alloggi dovrà essere articolato per soddisfare una domanda abitativa differenziata. È prevista una dimensione minima degli alloggi di mq 65 di SUL.

Nel rispetto del Regolamento della LRT1/05 "disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti" è garantito il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 40 per cento della superficie fondiaria.

Misure compensative:

Ai sensi dell'art. 19 del R.U. la realizzazione dell'intervento prevede le seguenti misure compensative:

- cessione gratuita al Comune dell'area destinata a P.E.E.P da individuare all'interno dell' area insediabile ai fini residenziali (vedi zona n. 6 della scheda);
- cessione gratuita al Comune delle aree destinate a parcheggio pubblico (vedi zone n. 2 e n. 3 della scheda);
- cessione gratuita al Comune delle aree a verde pubblico esistente e previsione (vedi zone n. 1 e n. 4 della scheda);
- partecipazione nella misura di 1/3 alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione dell'intera area;
- strada di accesso ai lotti edificabili;
- nuovo svincolo mediante rotatoria della S.S. 322 (vedi zona n. 7 dell'elaborato grafico);
- nuovo parcheggio pubblico (vedi zona n. 3 dell'elaborato grafico);
- cessione gratuita al Comune dei seguenti terreni:
 1. Foglio 95: piccole porzioni delle part. 66 – 79 – 1363 – 1361 – 1372 poste tra la Strada Provinciale n. 158 delle Collacchie e la residua proprietà Puccinelli, costituita da pista ciclabile e delimitata a monte dalla Strada Provinciale ed a valle dall'esistente recinzione.
 2. Foglio 102: part. 925 (margine strada circonvallazione) – 948 (parcheggio); piccole porzioni delle part. 46 – 78 poste tra la Strada Provinciale n. 158 delle Collacchie e la residua proprietà Puccinelli, costituita da pista ciclabile e delimitata a monte dalla Strada Provinciale ed a valle dall'esistente recinzione.

Disciplina in assenza di piano attuativo o in caso di scadenza del quinquennio:

In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del P.A., agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- *totale inedificabilità dell'area*
- *ristrutturazione edilizia dei manufatti esistenti a servizio dell'impianto sportivo*
- *manutenzione straordinaria dei manufatti esistenti.*

INTERVENTO N. 9 STRUTTURE RICETTIVE EXTRAALBERGHIERE E RESIDENZIALI DI ALTA QUALITA'

Al fine di consentire la realizzazione di un progetto di accoglienza di alta qualità, sono consentite:

- a. la trasformazione degli immobili contrassegnati nella tav. 1 come B2 (ex Hotel David) in struttura extra-alberghiera CAV a/2 con vincolo di gestione unitaria in forma imprenditoriale fino a cinque anni e successiva destinazione residenziale. La tabella riassuntiva, estrapolata dal dimensionamento generale del RU, posta all'interno della scheda relativa all'intervento, evidenzia come il dimensionamento previsto per la ricettività turistica sia di generale incremento nell'ambito del quinquennio. La tabella evidenzia come i 54 posti letto previsti in diminuzione sia a Castiglione (9A) vengono ridistribuiti all'interno delle UTOE.
- b. la destinazione d'uso residenziale per gli immobili contrassegnati nella tavola 2 come B1.1 (ex Hotel Alleluja).

Il tutto come meglio specificato nei successivi paragrafi.

Scheda dell'intervento

Intervento n. 9.A – Ex Hotel David

Località:

Castiglione della Pescaia, loc. Poggio d'Oro

Proprietà:

Privata

Descrizione dell'area e stato giuridico:

L'immobile oggetto di intervento, individuato con la sigla alfanumerica B2 nella Tavola 1 del presente regolamento, è una r.t.a. in corso di ultimazione, già adibita ad albergo sino alla fine degli anni settanta ed oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione per la sua trasformazione in r.t.a. (permesso di costruire 291/2/2007 del 17 ottobre 2008), ubicata in posizione di rilevante pregio panoramico e paesaggistico, in un contesto urbanistico prettamente residenziale (originaria lottizzazione "Poggiodoro") caratterizzato da un edificato con tipologia a villa. L'immobile è stato oggetto di variante anticipatoria per la trasformazione in appartamenti mediante intervento compensativo; a seguito delle prescrizioni della conferenza paritetica interistituzionale e della successiva conferenza tecnica, nonché dei contributi degli Enti sovraordinati nell'ambito del procedimento di formazione del presente regolamento, si è proceduto a rivalutazione e riduzione della portata dell'intervento, onde conformarlo alle norme e agli indirizzi del piano strutturale.

Vincoli sovraordinati:

D.Lgs 42/2004 art. 142 lett. "g", "h" (ex Galasso)

D.Lgs 42/2004 artt. 134 e 136 apposto con DM 1/07/1967

D.Lgs 42/2004 art. 143 Piano Paesistico – implementazione del PIT adottato con DGRT n. 37 del 27/03/2015 – Ambito 18 "Maremma Grossetana".

Obiettivi e finalità:

Intervento finalizzato alla realizzazione di un progetto per l'accoglienza turistica di alta qualità mediante trasformazione dell'esistente in una struttura extra alberghiera formata da unità abitative di SE superiore a mq. 65 ciascuna, per un massimo di 28 alloggi, con vincolo di gestione unitaria in forma imprenditoriale.

Tale vincolo di destinazione, avente una durata fino a 5 anni, avrà termine trascorsi 5 anni decorrenti dalla data di presentazione della/delle attestazioni di agibilità/abitabilità. La decorrenza di tale termine determinerà il venir meno del vincolo e la destinazione residenziale.

Descrizione e dimensionamento dell'intervento :

Mediante intervento diretto convenzionato in cui si prevede:

- il cambio di destinazione d'uso da albergo/residenza turistico alberghiera (d/1) a struttura ricettiva extra alberghiera (a/2) di cui all'art. 57 della L.R.T 86/2016 per un periodo di 5 anni decorrenti dalla data di agibilità/abitabilità mediante realizzazione di max. n. 28 alloggi di dimensioni unitarie superiori a mq. 65 di SE, nei limiti dell'attuale consistenza dell'esistente – Superficie edificata Sul pari a 2768.35 mq comprensiva di logge, porticati, servizi e con esclusione di aumento di superficie edificata (SE) rispetto all'attuale.
- Al termine del periodo di 5 anni la destinazione sarà residenziale.
- L'altezza massima delle costruzioni non potrà superare l'altezza massima degli edifici indicata nel permesso di costruire 291/2/2007 del 17 ottobre 2008.
- Per quanto concerne gli interventi ammessi nelle corti di pertinenza degli edifici unifamiliari e nella corte comune a tutti i fabbricati, che il regolamento urbanistico individua come H1, saranno ammessi gli interventi normati dall'art. 15 delle presenti norme.

Interventi ammessi:

Sono ammessi interventi di manutenzione qualitativa (art. 8) sino al risanamento conservativo di tipo B, ristrutturazione edilizia R1, R3 (art. 9), trasformazione urbanistica e edilizia RU1 (art. 10)

Modalità di intervento:

Sarà possibile l'intervento diretto teso al mutamento della destinazione previa sottoscrizione e trascrizione di una convenzione, il cui schema dovrà essere preliminarmente approvato dal consiglio comunale, nel quale il proponente si obbliga a:

- gestire la struttura extra alberghiera unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, con divieto di altre forme di uso e godimento per una durata non superiore a 5 anni decorrenti dalla data di presentazione della agibilità/abitabilità, che potrà essere attestata anche per unità funzionali. Il termine di cinque anni decorrerà dalla data di presentazione dell'abitabilità/agibilità relativa all'ultima unità funzionale, e solo quando tutto il complesso sarà dichiarato agibile/abitabile;
- corrispondere all'Amministrazione Comunale preliminarmente al rilascio del permesso a costruire la somma di euro 1.200.000 a titolo di misure compensative straordinarie non computabili dal contributo previsto dal Titolo VII Capo I artt. 183 e seguenti della l.r.t. 65/2014;
- garantire la corretta realizzazione di quanto di seguito descritto, sia con riferimento alle opere di tutela del paesaggio, sia con riferimento agli standards pubblici.
- La convenzione dovrà altresì regolamentare la durata del vincolo di destinazione a struttura extra alberghiera, le modalità di gestione unitaria e prevedere che, al decorso del termine fissato dalla medesima convenzione per l'utilizzo a CAV (a2), la destinazione sarà residenziale.

Opere di tutela a valorizzazione del paesaggio:

Per una migliore integrazione dell'intervento con il contesto paesaggistico il progetto dovrà prevedere in particolar modo:

- la realizzazione di una schermatura vegetazionale che mitighi l'impatto visivo dei fabbricati dalla pianura circostante, mediante impianto di alberi di medio e alto fusto.

A tal fine il progetto dovrà essere corredato di apposito progetto di inserimento paesaggistico che dia conto di quanto sopra..

Trattandosi di un contesto seminaturale, le sistemazioni esterne dovranno preferire l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e l'utilizzo di vegetazione autoctona, evitando il ricorso ad eccessiva geometricità e ricercando soluzioni cromaticamente compatibili.

Tipologie edilizia:

Linea o schiera e edifici unifamiliari.

Dotazione di parcheggi, attrezzature e verde pubblico:

I parcheggi a servizio della struttura (art. 6 del presente regolamento) dovranno essere realizzati all'aperto, con possibilità di strutture ombreggianti con copertura permeabile da realizzarsi in materiali naturali.

E' vietata la realizzazione di box e di parcheggi seminterrati.

E' consentita la realizzazione dei posti auto a servizio della struttura anche nella porzione di terreno, classificata agricola dal presente RU, ma già ricompresa all'interno del perimetro dell'originario albergo e facente parte della proprietà complessiva al momento dell'adozione del presente regolamento.

Per le aree classificate come H1 valgono le norme di cui all'art. 15 del regolamento.

Destinazione:

a/2 (strutture ricettive extralberghiere - solo c.a.v.) con vincolo di destinazione di durata pari a 5 anni. Al termine di detto periodo la destinazione sarà residenza.

Misure compensative:

Ai sensi dell'art. 19 del R.U. la realizzazione dell'intervento prevede le seguenti misure compensative:

corresponsione all'Amministrazione Comunale preliminarmente al rilascio del permesso di costruire, della somma di euro 1.200.000 a titolo di misure compensative straordinarie non computabili dal contributo previsto di Titolo VII Capo I artt. 183 e seguenti della l.r.t. 65/2014.

Disciplina in assenza di convenzione o in caso di scadenza del quinquennio:

In caso di decadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del progetto di trasformazione e la sottoscrizione della convenzione, agli immobili e alle aree comprese nel presente intervento si applica la seguente disciplina:

- destinazione d'uso: turistico ricettiva d/1
- interventi ammessi: manutenzione qualitativa (art. 8) sino al risanamento conservativo di tipo B: ristrutturazione edilizia R1 (art. 9).

N.	tipo intervento	nome/ubicazione	UTOE	turistico/ricettivo	
				sul mq	postiletto
13	completamenti art19 comma6-	C2 - Circonvallazione	Castiglione	1000	30
14	completamenti art19 comma6-	C3 – Serrata Matini	Castiglione	3000	100
20	Interventi RU2 e RU3 art. 13	Zona D4	Castiglione	3300	100
21	Ampliamento D4.1 art. 13	Hotel Perla	Castiglione	600	20
22	Ampliamento D4.2 art. 13	Hotel l'Approdo	Castiglione	2500	80
23	Ampliamento D4.3 art. 13	Albergo Mirella	Castiglione	290	9
24	Ampliamento D4.5 art. 13	Hotel Lucerna	Castiglione	260	8

COMUNE DI CASTGLIONE DELLA PESCAIA
REGOLAMENTO URBANISTICO

27	Intervento 9.A	Loc. Poggiodoro (ex Hotel David)	Castiglione	-1800	-54
29	Città della trasformazione TST.1	Strada comunale delle strette	Castiglione	2700	80
30	Città della trasformazione TST.2	Strada comunale delle strette	Castiglione	6000	180
68	Intervento D4.c Art. 15	Viale Kennedy	Castiglione	1000	30
			TOTALE	18850	583

Dimensionamento complessivo previsione P.S.			Castiglione	28800	873
--	--	--	-------------	--------------	------------

Intervento n. 9.B – Ex Hotel Alleluja

Località:

Punta Ala, via del Porto

Proprietà:

Privata

Vincoli sovraordinati:

D.Lgs 42/2004 artt. 134 e 136 apposto con DM 3/07/1962

D.Lgs 42/2004 art. 143 Piano Paesistico – implementazione del PIT approvato con DGR n. 37 del 27.03.2015 – Ambito 18 “Maremma Grossetana”.

Disciplina:

In ottemperanza alla sentenza Tar Toscana n. 212/2018, passata in giudicato, che ha ritenuto ammissibili gli accordi in tema di pianificazione attuativa;

nonché efficace la precedente variante urbanistica approvata con la deliberazione del consiglio comunale 56/2010 ; e produttiva di effetti la seguente scia 698//9/2010;

Richiamata la norma contenuta nella Deliberazione C.C. 56/2010 di approvazione della variante alle norme di PRG vigente per ambito posto in Punta Ala la quale individuava come B8 i fabbricati dell'ex Hotel Alleluja e consentiva il cambio di destinazione d'uso da Turistico ricettivo a Residenziale con la seguente norma: “L'intervento deve essere svolto all'interno del volume esistente, potendo utilizzare la stereometria attuale, con rialzamento ai fini di adeguamento strutturale del colmo, di cm 50. La foggia esterna deve replicare il fabbricato tipico del centro storico, per finiture, materiali e colori”;

Si conferma la possibilità di modifica di destinazione d'uso degli immobili “ex hotel Alleluja” da turistico ricettivo in residenziale secondo le norme di cui alla presente scheda:

1) Sugli edifici ubicati all'interno del perimetro individuato come “INT 9” nella tavola 2 – Punta Ala del vigente RU, classificati come B1 ed indicati con la sigla alfanumerica B1.1, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 8 “Manutenzione qualitativa” delle presenti Norme e la ristrutturazione edilizia R1 di cui all'articolo 9, con possibilità di cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni ammesse dalle presenti norme, senza possibilità di aumento della SUL ad eccezione di quanto previsto ai successivi punti, neppure attraverso la chiusura di logge o portici. Sugli immobili residenziali esistenti è ammessa la fusione tra più alloggi per il raggiungimento di una SUL pari almeno a 65 mq, mentre è vietato il frazionamento in unità immobiliari con una SUL inferiore a mq 65.

2) All'interno della sagoma dell'edificio è consentito ricavare locali accessori interrati a servizio delle unità immobiliari residenziali sovrastanti con altezza inferiore a 2,40 mt. E' altresì ammessa la realizzazione, sempre all'interno della sagoma, di locali pertinenziali con altezza superiore a 2,40 mt, a condizione che siano rispettate le seguenti condizioni:

a) tali locali siano legati da vincolo di pertinenzialità a singole unità residenziali o a più di esse;

b) tali volumetrie non superino, complessivamente, il 20% del volume dell'edificio principale;

c) è ammesso l'utilizzo in locali pertinenziali quale alloggio per il personale, nel rispetto delle prescrizioni igienico sanitarie, e che tali locali siano legati di vincolo di pertinenzialità con l'alloggio principale.

3) Rimane sempre esclusa la possibilità di realizzare volumetrie pertinenziali al di fuori della sagoma del fabbricato principale esistente e, altresì, non è possibile prevedere il rialzamento dei fabbricati ancorché conseguito con la escavazione delle parti contigue l'edificio, anche per ambiti interrati condonati quali locali abitabili.

È sempre consentito il cambio di destinazione d'uso dei locali pertinenziali e/o accessori in box auto e viceversa.

Le destinazioni d'uso ammesse, con riferimento all'articolo 6 delle presenti norme sono le seguenti: a/1, a/2, a3.

AREE SCOPERTE.

Nelle aree scoperte di proprietà privata ubicate all'interno del perimetro del presente ambito sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria. Non è consentito realizzare nuove recinzioni opache, né nuove pavimentazioni impermeabili, o posti auto coperti.

Misure compensative:

Ai sensi dell'art. 19 delle Norme di R.U. vigente, si prevedono le seguenti misure compensative:

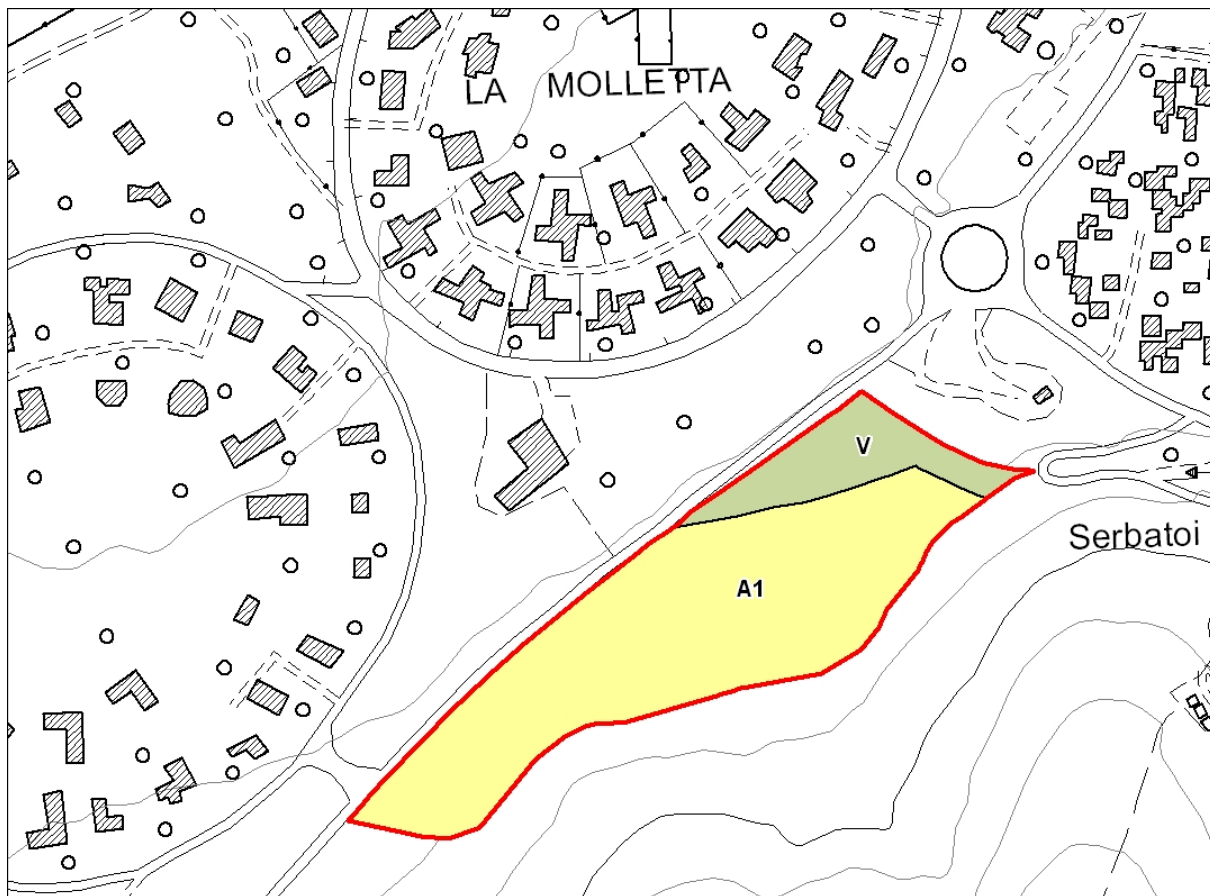
1) Corresponsione, da parte della soc. Alleluja Residence Srl , al Comune di Castiglione della Pescaia delle somme necessarie per i lavori di "Riqualificazione via Roma - Lungomare di Ponente con realizzazione pista ciclabile", che saranno affidati dal Comune, tramite gara ad evidenza pubblica al maggior ribasso, secondo le vigenti norme del d.lgs. n.50/2016, e con base d'asta pari ad € 1.151.150,18 (di cui € 32.423,50 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta). Le somme saranno corrisposte nei limiti e con le modalità che seguono:

a) La soc. Alleluja Residence Srl corrisponderà al Comune, in aggiunta al corrispettivo netto dell'appalto che risulterà dal ribasso offerto dall'aggiudicatario sulla predetta base d'asta, l'IVA al 10%, oltre ad eventuali oneri accessori entro un limite massimo di € 70.000,00. Fermo restando, in ogni caso, il limite massimo complessivo di € 1.200.000,00 comprensivo di IVA ed oneri accessori;

b) la soc. Alleluja Residence Srl provvederà al pagamento al Comune, entro dieci giorni lavorativi dalla richiesta, degli s.a.l. (stato avanzamento lavori) a seguito dell'emanazione dei vari certificati di pagamento;

2) Integrazione, mediante idonea appendice per garantire l'assolvimento degli obblighi derivanti dalla misura di cui al precedente punto 1), della fidejussione prestata a garanzia degli obblighi assunti nella Convenzione stipulata tra le Parti in data 09.07.2010.

INTERVENTO N. 10
POGGIO AL CRINO



- l'intervento nella zona denominata "Poggio al Crino" in località Punta Ala, interessa un'area di circa mq. 40.000 compresa tra la Via del Porto e la curva di livello 32 m. s.l.m. e risulta espressamente previsto dal PS all'Art. 46, comma 10, lettera b);

La realizzazione potrà avvenire a seguito di approvazione di specifico piano attuativo secondo le procedure previste dall'art. 69 della l.r.t. 1/2005 e s.m.i.

- all'interno dell'ambito di trasformazione residenziale A1 di circa mq. 32.350 la nuova costruzione è realizzata applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi e compensazioni:

- Sul max edificabile mq. 3.300;
- n° alloggi max. 30; Sul minima per alloggio mq. 90;
- tipologia villino mono/bi/trifamiliare;
- H. max 5,20; n° piani 1;
- distanza dai confini di proprietà e/o di zona $\geq$ a ml. 5,00; distanza tra fabbricati $\geq$ a ml. 10,00;
- destinazioni d'uso: a/1;
- allo scopo di raggiungere standards abitativi di qualità eccellente, è consentita la possibilità di accorpamento dei lotti per la realizzazione di ville con SUL anche ampiamente superiore al minimo stabilito di 90 mq, fermo restando il rispetto della SUL massima complessiva (3.300 mq) per l'intervento nel suo complesso ed il rispetto delle prescrizioni riportate di seguito per il mantenimento della superficie boscata;
- il progetto dovrà contenere lo studio previsto all'Art. 17, c.4 delle presenti norme allo scopo di garantire l'adeguato inserimento agronomico e ambientale del nuovo insediamento; gli edifici dovranno seguire il declivio naturale del terreno adattandosi alle curve di livello;

- lungo il tratto prospiciente la Via del Porto dovrà essere mantenuta una fascia di verde esistente a macchia mediterranea per una profondità di 15-20 ml., di circa mq. 13.000, quale filtro ottico e acustico a protezione degli insediamenti;

- sul confine lato nord, in prossimità dell'area della Chiesa dovrà essere individuata un'area da destinare a verde pubblico e parcheggio pubblico di almeno mq. 3.000;

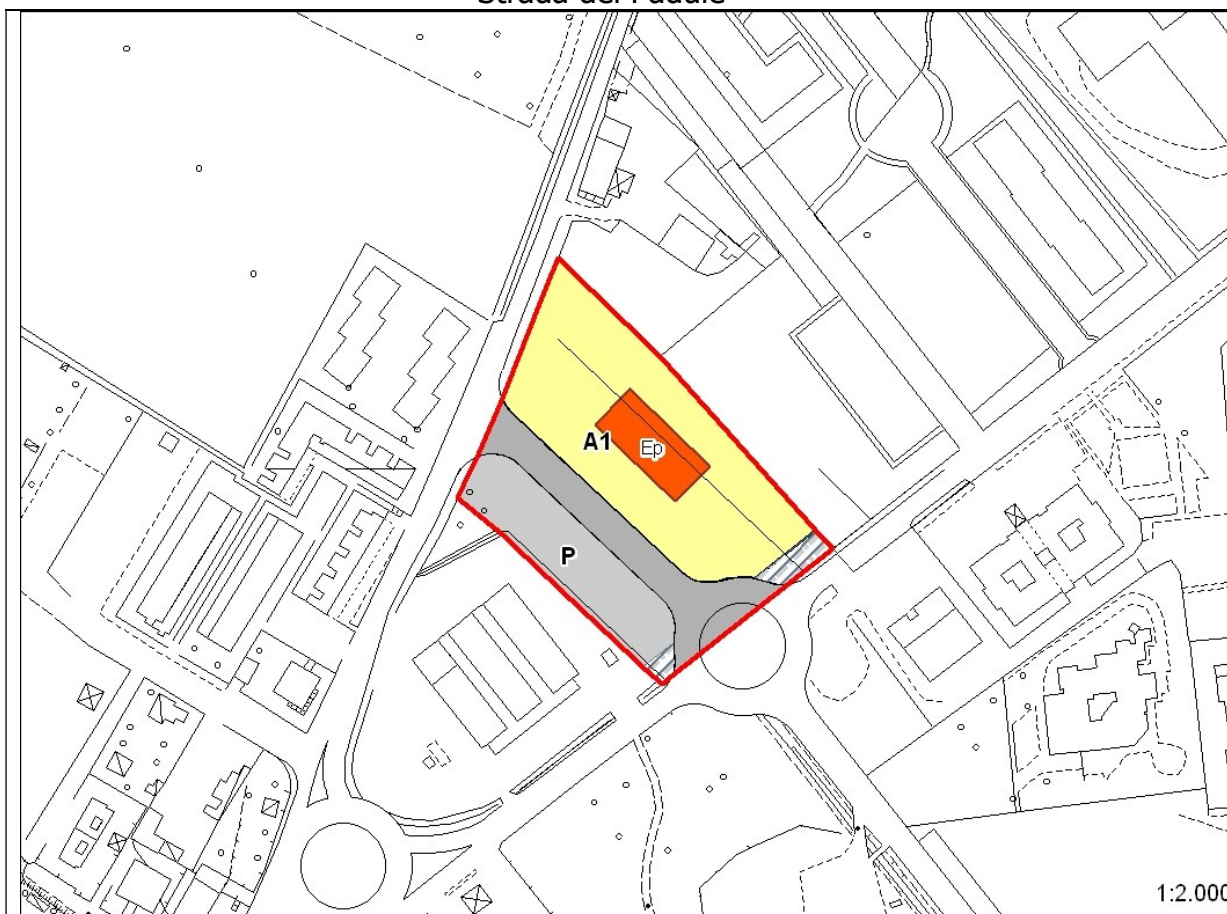
Il piano attuativo dovrà altresì contenere gli studi di dettaglio sia forestali che di inserimento paesaggistico, atti a garantire il rispetto delle norme stabilite all'art. 14 punto 10.4 del P.S. approvato. In particolare dovrà essere redatto rilievo di dettaglio delle alberature; nella progettazione dovrà essere garantito il mantenimento di almeno il 75% della superficie boscata esistente; il piano attuativo dovrà contenere un piano di gestione e manutenzione forestale, esteso sia alle aree boscate di pregio esistenti, sia alla limitrofa area della cipresseta, tutte contenute all'interno dell'area perimetrata ed oggetto di piano attuativo. Tale piano dovrà avere durata pari al piano attuativo ed essere garantito da idonea garanzia fidejussoria. Il piano attuativo, anche attraverso il piano di manutenzione e gestione, dovrà infine indicare e garantire apposite condizioni di fattibilità degli interventi edilizi mirate alla tutela degli impluvi naturali esistenti, alla regimazione delle acque ed alla tutela della vegetazione boscata con funzione strategica per la difesa idrogeologica.

Nelle more della redazione ed approvazione del Piano Attuativo, per le aree perimetrare nella scheda si applicano le norme di cui all'art.16 del presente R.U. per le sottozone I3 - bosco.

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti ed una volta esaurita la validità del piano attuativo, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- edifici residenziali: vedi art. 12 delle norme del presente R.U. per la sottocategoria B2, con esclusione della possibilità di frazionamenti di unità immobiliari;
- aree esterne pertinenziali agli edifici residenziali: vedi art. 15 delle norme del presente R.U. comma 1 lett. b) per la sottozona H1;
- parcheggio pubblico: vedi art. 14 delle norme del presente R.U. per la zona G5 (punto 6 lett. e);
- parco pubblico: vedi art. 14 delle norme del presente R.U. per la zona G1 (punto 6. lett. a).

INTERVENTO N. 11 Strada del Padule



St stimata = mq. 8.052 (da superficie catastale);
Cessione d'area per uso pubblico : circa mq 2.500;
Superficie edificabile privata (Sf) : circa mq 5.552 ;

All'interno dell'area privata edificabile privata (Sf) è ammessa la nuova costruzione per la realizzazione di un intervento di natura commerciale direzionale applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

destinazioni ammesse: c/1, e/1, e/2, f/6;
Sul max edificabile mq 800;
n° piani max =2;
H max 7,50;
indice di permeabilità > del 60%;
distanza dai confini di proprietà e/o di zona : 5,00 mt;
distanza tra fabbricati : 10,00 mt;
distanza dalla strada: 5,00 mt;

L'intervento è attuabile mediante permesso a costruire convenzionato che preveda, quali condizioni di trasformazione, a titolo perequativo:

- la realizzazione e cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale di Castiglione della Pescaia, a titolo gratuito, della nuova viabilità prevista nella Tavola 1 del RU per il collegamento, attraverso una nuova rotatoria sulla provinciale del Padule, della strada provinciale del Padule con la strada comunale del Poggetto;
- la realizzazione di un parcheggio privato ad uso pubblico nell'area perimetrata posta tra la nuova viabilità e la zona commerciale esistente, o, in alternativa, la realizzazione e cessione gratuita a favore dell'amministrazione comunale, di un parcheggio pubblico

nell'area succitata;

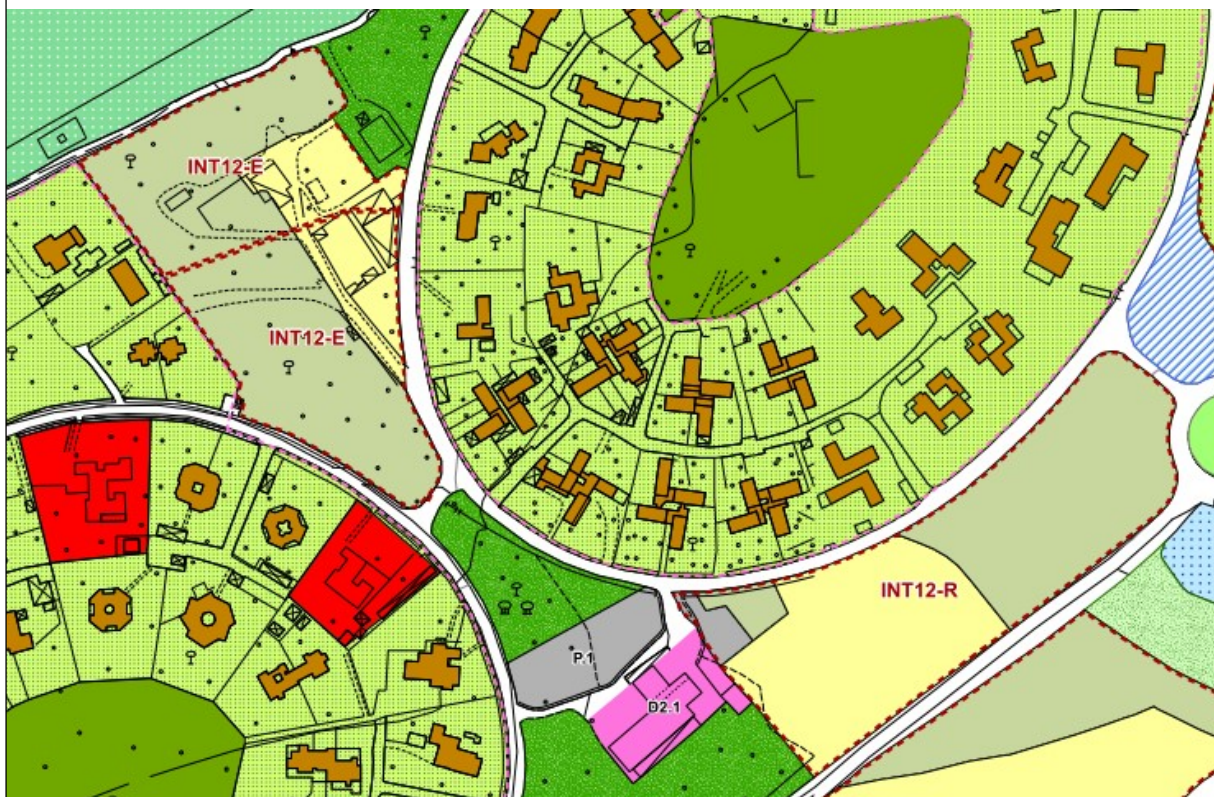
- c. Resta esclusa la possibilità di scomputare dal contributo previsto per la costruzione dei fabbricati (oneri) il valore delle opere di cui sopra, nonché quello dei terreni oggetto di cessione all'amministrazione, trattandosi di oneri perequativi, con eccezione dell'ipotesi di cessione all'amministrazione del parcheggio, che consentirà lo scomputo;
- d. La preventiva realizzazione delle opere necessarie per la preventiva messa in sicurezza idraulica, secondo le indicazioni e prescrizioni riportate nella scheda della fattibilità allegata alla relazione geologica redatta a supporto del presente piano.
- e. La sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi dell'art. 17.

Nelle more della realizzazione degli interventi previsti, per le aree perimetrate nella scheda si applicano le norme di cui all'art.16 del presente R.U. per le zone I2- zona verde di protezione e filtro.

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti ed una volta esaurita la validità del piano attuativo, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- edifici commerciali e direzionali e relative aree pertinenziali: vedi art. 13 delle norme del presente R.U. per la zona D3;
- parcheggio pubblico: vedi art. 14 delle norme del presente R.U. per la zona G5 (punto 6 lett. e).

INTERVENTO N.12 LA MOLLETTA



Zona D6 Zona Florovivaistica

È una zona destinata ad attività di tipo florovivaistico dove il RU prevede azioni finalizzate a consolidare l'attività attualmente in essere e al contempo riqualificare la vegetazione a margine della lottizzazione Molletta.

Previa formazione di un piano attuativo che comprenda l'area esistente e quella di nuovo insediamento (individuate con lettera "E" e "R" nella Tavola 2 del R.U.), è ammesso il ricollocamento dell'attività florovivaistica alle seguenti condizioni.

All'interno del piano attuativo, il disegno dei lotti e la localizzazione dei fabbricati dovranno tenere conto della tipicità dell'assetto attuale, caratterizzato dall'impianto urbanistico originario del "Piano Quaroni" risalente agli anni '60 e con il quale dovranno integrarsi.

A tale scopo il piano attuativo dovrà individuare opportuni sistemi di mitigazione al fine di mantenere inalterata la percezione dell'assetto originario. (A titolo esemplificativo: fasce verdi di idoneo spessore a schermatura dei fabbricati retrostanti, divieto di realizzazione di recinzioni in muratura o metallo, materiali compatibili con il contesto dei luoghi, ecc.).

Il piano dovrà essere corredato altresì da un progetto unitario dell'intera area per la sistemazione ambientale dei luoghi ai sensi del comma quarto del successivo Art. 17.

Misure compensative:

1. Realizzazione e cessione gratuita al comune di un'area per la sosta degli autoveicoli di circa mq 200 per almeno 17 posti auto in prossimità della limitrofa area commerciale D2.
2. Realizzazione e cessione gratuita al comune di un'area a verde di circa di 600mq
3. Preventiva messa in sicurezza idraulica delle aree ed eliminazione della pericolosità geomorfologica.



AMBITO E

Nell'area esistente adibita ad attività florovivaistica è ammesso un intervento di sostituzione edilizia con ampliamento mediante demolizione integrale di manufatti esistenti e loro sostituzione con una nuova costruzione, che dovrà essere ubicata all'interno dell'area insediabile, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, edilizi e ambientali:

- Sul max = 500 mq;
- destinazioni d'uso ammesse: a/1;
- tipologia edifici villino/villa (mono/bifamiliare);
- numero edifici max: 2
- numero alloggi max: 2
- Np max = 1; H max = 5,50ml
- dimensione minima dell'alloggio mq. 100 di Sul;
- distanza dai confini di proprietà e/o di zona $\geq$ a ml. 10,00; distanza tra fabbricati $\geq$ a ml. 10,0 se una delle due pareti è finestrata e $\geq$ a ml. 6,0 se entrambi le pareti non sono finestate; distanza dalla strada comunale, vicinale o ad esse assimilate = ml. 10,00.

"La presente scheda è un dettaglio di quanto previsto dall'Intervento 12 del RU ed è rappresentato utilizzando la legenda utilizzata per la rappresentazione del territorio compreso all'interno delle UTOE e costituisce il riferimento normativo per la gestione delle aree e dei fabbricati a scadenza del piano attuativo."



AMBITO R

Nell'area nella quale è previsto il ricollocamento dell'attività florovivaistica è prevista la realizzazione dei seguenti manufatti:

I) edificio di servizio all'attività produttiva e di vendita, ad un solo piano.

Destinazioni ammesse: e/1, e/2, c/4.

SUL max: 350 mq

Tipologia edificio: unitario;

Np max = 1; H max = 3,50 ml;

Distanza dai confini di proprietà e/o di zona $\geq$ a ml. 10,00; distanza dalla strada comunale, vicinale o ad esse assimilate = ml. 10,00;

II) Serre aventi le seguenti caratteristiche e vincoli:

- realizzabile solo all'interno della sagoma del nuovo edificio EP, attraverso la chiusura del patio interno o perimetrale;
- struttura realizzata in ferro o in alluminio verniciato con specchiature che potranno essere in vetro policarbonato o materiali similari;
- altezza massima non superiore a 4 metri in gronda e 7 metri al colmo;
- distanze minime: metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5, metri 1 se questa altezza è uguale o inferiore a metri 5; distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada.

III) E' ammessa la realizzazione di ombrari nelle sole aree classificate H2.

"La presente scheda è un dettaglio di quanto previsto dall'Intervento 12 del RU ed è rappresentato utilizzando la legenda utilizzata per la rappresentazione del territorio compreso all'interno delle UTOE e costituisce il riferimento normativo per la gestione delle aree e dei fabbricati a scadenza del piano attuativo."

ALLEGATO – A BIS-

INTERVENTI DELLA PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

Le norme che seguono dettagliano puntualmente le modalità di realizzazione di opere di interesse pubblico mediante meccanismi perequativi e/o misure compensative come analiticamente esposto per ogni intervento. Le aree interessate sono graficamente perimetrate e rappresentate nella Tavola 1 del Regolamento Urbanistico.

INTERVENTO C1 – ORTO DEL LILLI

Si tratta dell'area dell'Orto del Lilli per la quale convenzionalmente è stato riconosciuto al soggetto proponente il diritto alla realizzazione, in diversa resede da individuare attraverso il regolamento urbanistico, di una cubatura pari a quella residua non edificata nella originaria previsione di PRG e pari a mc 4.770 con destinazioni: culturali, per lo spettacolo, commerciali, per il credito, pubblica amministrazione, alberghiere, amministrative. In attuazione della convenzione si prevede la possibilità di realizzazione di un intervento edificatorio in una porzione dell'area retrostante il palazzo municipale (ex Paoletti) di proprietà dell'Amministrazione Comunale, su n. 3 lotti di circa 2.000 mq. ciascuno, finalizzati alla realizzazione di uno o più edifici aventi le seguenti caratteristiche:

Destinazione: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, f/6, f/7, f/8, f/9, f/11 per una SUL max di mq. 3.900, ritenuta equivalente a quella residua dell'originaria previsione

Tale intervento sarà realizzato mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o pubblico/privata interessante tutta l'area perimetrata come D10.1 nella tavola 1, di superficie territoriale complessiva di circa 31.500 mq, compresa tra il palazzo comunale e la zona artigianale/direzionale in loc. La Valle.

Il piano individuerà 6 lotti complessivi, nonché le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, ecc.) da realizzare per la sistemazione dell'area suddetta, previa demolizione di tutti i fabbricati esistenti e non recuperabili. Eventuali fabbricati recuperabili saranno conteggiati all'interno della SUL realizzabile all'interno dei lotti.

Il piano attuativo dovrà rispettare i seguenti parametri:

Superficie minima singolo lotto: mq 2000

SUL max. mq. 7.800

Numero piani fuori terra: max 2.

Altezza massima: 8,00 mt

S.U.L. max per ogni lotto: 1300 mq così suddivisa:

C/D: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/6 per 1.000 mq max

Att Ser: f/7, f/8, f/11 per 300 mq max

Le superfici con destinazione d'uso f/1, f/2, f/3, costituenti standard, potranno essere realizzate nel tetto massimo di ulteriori 200 mq di SUL.

Distanza dalla strada: 10,00 mt

Distanza dai confini: 5,00 mt

Distanza dai fabbricati: 10,00 mt.

CONDIZIONI PER LA TRASFORMAZIONE.

Il piano attuativo dovrà prevedere:

- la valorizzazione all'ente proprietario, a valore di mercato, dei lotti di terreno sui quali è previsto l'intervento di trasferimento della volumetria originariamente prevista nell'area "Ex Orto del Lilli", valorizzazione che sarà effettuata tenendo conto dello stato attuale dei luoghi al momento del trasferimento di proprietà;
- la realizzazione e cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale di Castiglione della Pescaia, a titolo gratuito, della nuova viabilità di ingresso al lotto, di collegamento alla strada pubblica;

- c) La realizzazione delle opere necessarie per la preventiva messa in sicurezza idraulica; La sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi dell'art. 17.

Nelle more della redazione ed approvazione del Piano Attuativo, per le aree perimetrate nella scheda si applicano le norme di cui all'art.15 del presente R.U. per le zone G4 – zone per attrezzature di interesse collettivo. Allo scadere del Piano Attuativo, per gli edifici realizzati varranno le norme di cui al precedente art. 13 comma 4 zona D3

Con riferimento all'accordo integrativo in data 13 luglio 2007, resta salva la possibilità, laddove vi sia una intesa tra privato ed amministrazione comunale, di delocalizzare altrove, attraverso una apposita variante al Regolamento Urbanistico Comunale, la potenzialità edificatoria residua della originaria previsione, determinata, alla data di approvazione della presente norma, in mq 1590 di SUL con destinazione: c1, d1, e1, f2, f10, f11.

INTERVENTO C2 – CIRCONVALLAZIONE



Nell'area, suddivisa in due lotti, è consentita la realizzazione, previa approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, di un fabbricato e di un parcheggio, ubicati come evidenziato nella scheda allegata, con le seguenti caratteristiche:

Fabbricato A1).

Destinazione: a/1.

Superficie lotto: mq. 833,0

Numero piani fuori terra: max 3.

Altezza massima: 9,00 mt

Alloggi Max: 6

S.U.L. max: 480 mq

Distanza dalla strada: 5,00 mt

Distanza dai confini: 5,00 mt

Distanza dai fabbricati: 10,00 mt.

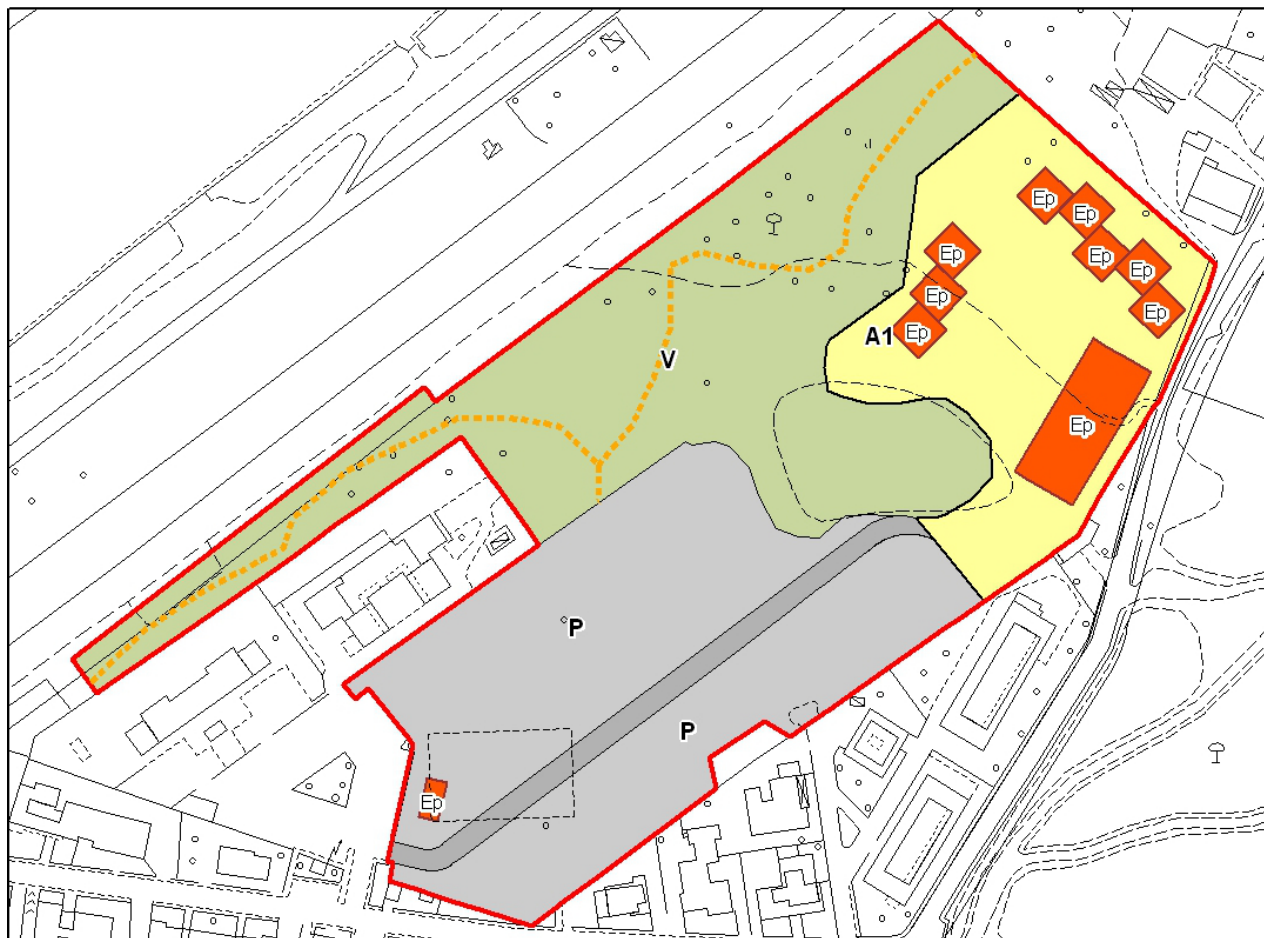
Due dei complessivi sei alloggi dovranno essere realizzati e ceduti in regime di edilizia convenzionata a prezzi e soggetti individuati in base ai criteri che saranno stabiliti nella convenzione di lottizzazione tra privati e pubblica amministrazione.

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE.

Il piano attuativo dovrà prevedere: la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del lotto sul quale è prevista la realizzazione del parcheggio pubblico.

Nelle more dell'approvazione del piano attuativo: sugli edifici esistenti, saranno ammessi interventi di manutenzione qualitativa di cui all'art. 8 delle n.t.a. del RU; le aree inedificate potranno essere utilizzate in conformità con la normativa del RU che disciplina le Zone per servizi Pubblici.

INTERVENTO C3 – SERRATA MARTINI



Nell'area, di dimensione pari a circa mq 37.500, è consentita la realizzazione, previa approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata, di una struttura turistico ricettiva con le seguenti caratteristiche:

Destinazione d'uso: d/1 f/8 (centro benessere, spa, ecc.);

Superficie lotto: mq 9849

Numero piani fuori terra: max 3

Altezza massima: 9,00 mt

P.L.: 100

S.U.L. max: 3.300 mq così suddivisa:

T (d/1): 3.000 mq

Att Ser (f/8): 300 mq

Distanza dalla strada: 10,00 mt

Distanza dai confini: 10,00 mt

Distanza dai fabbricati: 10,00 mt.

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE.

Il piano attuativo dovrà prevedere:

La realizzazione e cessione gratuita all'amministrazione comunale del parcheggio pubblico indicato nella tavola 1 del regolamento all'interno della perimetrazione C3 per una superficie di mq 12580, comprensivo della realizzazione di un piccolo manufatto in muratura di mq 30 di superficie coperta per biglietteria e servizi igienici in prossimità dell'accesso;

La realizzazione di un parco tematico indicato nella tavola 1 del regolamento all'interno della perimetrazione C3 per una superficie di mq 25455, con onere di gestione e mantenimento a carico del privato lottizzante e vincolo perpetuo di uso pubblico;

La realizzazione delle opere necessarie per la preventiva messa in sicurezza idraulica secondo quanto indicato nella scheda di fattibilità idraulica e geologica allegata agli studi geologici redatti a supporto del presente piano.

Dovrà essere conservata la massima permeabilità delle aree destinate a parcheggio, a parco e a verde.

La sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi dell'art. 17.

Preventivamente alla redazione ed approvazione del piano attuativo siano eseguite idonee campagne di scavo, in accordo e collaborazione con la Soprintendenza Archeologica della Toscana, volte alla verifica della assenza di reperti nell'area sulla quale è prevista la costruzione di nuovi fabbricati;

Nella realizzazione del Parco Tematico non sia in alcun modo alterata la conformazione degli argini e della vegetazione ripariale lungo il Fiume Bruna, nel pieno rispetto delle norme di cui al comma 4 dell'art. 16 "Disciplina del sistema Idrografico" della Disciplina del PIT;

Nella realizzazione dell'intervento dovrà comunque essere preservata l'area pinetata presente nella scheda di trasformazione C3;

Resta esclusa la possibilità di scomputare dal contributo previsto per la costruzione dei fabbricati (oneri) il valore delle opere di cui sopra, nonché quello dei terreni oggetto di cessione all'amministrazione, trattandosi di oneri perequativi

Nelle more dell'approvazione del piano attuativo: sugli edifici esistenti, saranno ammessi interventi di manutenzione qualitativa di cui all'art. 8 delle n.t.a. del RU; le aree inedificate potranno essere utilizzate in conformità con la normativa del RU che disciplina le Zone per servizi Pubblici.

Per quanto attiene alla gestione futura del patrimonio edilizio, allo scadere della convenzione gli edifici che risulteranno dall'intervento, e collocati all'interno dell'area interessata, saranno assimilati agli edifici con classificazione D4 e le aree pertinenziali come H2 di cui alle n.t.a. del RU.

INTERVENTO C4 – VIA SAN BENEDETTO PO



L'intervento si configura come completamento del lotto edificato compreso tra Via della Torre, Via San Benedetto Po e Via Fratelli Cervi. È prevista la realizzazione di un edificio in aderenza a quello esistente sulla particella 239 del foglio 103 realizzato con intervento diretto convenzionato mediante sostituzione edilizia ed ampliamento del manufatto esistente. L'area interessata dall'intervento è quella perimetrata nella tavola 1 ed indicata come C6. L'intervento dovrà rispettare le prescrizioni di seguito riportate:

Destinazione: c/1 al piano terra; a/1 ai piani superiori.

Numero piani fuori terra: max 3.

Altezza massima: 9,00 mt

Alloggi Max: 2

S.U.L. max commerciale: 150 mq

S.U.L. max residenziale: 300 mq

Distanza dalla strada: allineato con i fabbricati adiacenti

Distanza dai fabbricati con pareti finestrate: 10,00 mt.

Distanza dai fabbricati senza pareti finestrate: è consentita la costruzione in aderenza.

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE.

La convenzione dovrà prevedere:

La sistemazione a parcheggio pubblico dell'area indicata come G5 nella scheda, con accesso da Via San Benedetto Po;

La cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area sulla quale sarà realizzato il parcheggio pubblico, perimetrata come G5 – parcheggi pubblici - nella scheda allegata.

Il frazionamento e la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del terreno indicato come "adeguamento viabilità pubblica" nella scheda allegata, ritenuto necessario per ripristinare il collegamento carrabile tra Via San Benedetto Po e via della Torre.

L'intervento dovrà essere realizzato unitariamente, con onere, a carico dei promotori della sistemazione del parcheggio pubblico e di procurare la cessione gratuita all'amministrazione comunale dei terreni di cui al precedente alinea. Resta esclusa la possibilità di scomputare dal contributo previsto per la costruzione dei fabbricati (oneri) il valore delle opere di cui sopra, nonché quello dei terreni oggetto di cessione all'amministrazione, trattandosi di oneri perequativi.

Nelle more dell'approvazione del progetto di riqualificazione, sugli edifici esistenti, saranno ammessi interventi di manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari e di ristrutturazione edilizia R1, di cui agli artt. 8 e 9 delle n.t.a. del RU.

Per quanto attiene alla gestione futura del patrimonio edilizio, allo scadere della convenzione gli edifici che risulteranno dall'intervento di completamento, e collocati all'interno dell'area interessata, saranno assimilati agli edifici con classificazione B2 di cui all'art. 12 delle n.t.a. del RU.

INTERVENTO C5 – POGGETTO



Area di circa 2,20 ha sulla quale si prevede la realizzazione di una zona residenziale formata a seguito di compensazione urbanistica per la costruzione di nuovi alloggi (vedi Del. C.C. n. 57 del 29/10 2010 di adozione della variante alle norme di PRG e del PEEP). Rientra all'interno della programmazione negoziata degli interventi già adottati dal Comune attraverso piani complessi di intervento il cui ambito è individuato nella tavola 1 del RU con apposita simbologia di riferimento.

Tale intervento, in relazione agli obiettivi di piano, agli studi di dettaglio di supporto alla pianificazione e alla valutazione, è stato recepito nel suo complesso dal regolamento urbanistico.

L'area, destinata alla realizzazione di edifici residenziali, il cui sviluppo si inserisce in un contesto ai margini dell'abitato, ha anche lo scopo di ridefinire il margine urbano mediante la creazione di un parco pubblico a servizio sia degli edifici esistenti sia di quelli di nuova edificazione.

Modalità di attuazione: definizione del procedimento per l'approvazione del PEEP adottato con Del. C.C. n. 57/2010.

Lo schema edificatorio è quello contenuto nel PEEP adottato con Del. C.C. n.57/2010 i cui parametri urbanistici, recepiti dal RU, sono:

Intervento A1:

- Destinazione d'uso ammissibile: a/1; a/2;
- H_{max}: 7,5 ml. (n.2 piani fuori terra). E' ammesso raggiungere un'altezza massima di 9,50 metri esclusivamente allo scopo di consentire l'accesso protetto alla copertura dalla scala / ascensore condominiali per garantire la manutenzione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili eventualmente presenti in copertura;
- N. max unità abitative: n. 3 edifici da max 10 unità ciascuno per un totale di max 30 unità abitative di S.U.L. minima 65,00 mq;
- S.u.l. max: 2160.00 mq;
- Distanza_{min}: dai confini 5 ml;
- Distanza_{min}: dai fabbricati 10ml;

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

Cessione al Comune di una parte delle superficie territoriale del lotto individuata al catasto come segue:

La porzione di terreno che verrà ceduta al Comune, dalla quale devono essere decurtate le superfici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, avrà destinazione specifica per la realizzazione di alloggi per l'edilizia residenziale pubblica suddivisi in n. 3 corpi di fabbrica (intervento A2), aventi caratteristiche e tipologie analoghe alle altre previste per il comparto.

Realizzazione di un parco pubblico attrezzato con strutture ludiche, sportive e arredi urbani.

Intervento A2:

- Destinazione d'uso ammissibile: a/1;
- H_{max}: 7,5 ml. (n.2 piani fuori terra);
- N. max unità abitative: n. 3 edifici da 8 unità ciascuno per un totale di 24 unità abitative;
- S.u.l. max: 2160.00 mq;
- Distanza_{min}: dai confini 5 ml;
- Distanza_{min}: dai fabbricati 10ml

Nelle more dell'approvazione del piano attuativo: sugli edifici esistenti, saranno ammessi interventi di manutenzione qualitativa di cui all'art. 8 delle n.t.a. del RU ; le aree inedificate potranno essere utilizzate in conformità con la normativa del RU che disciplina le Zone per servizi Pubblici.

Per quanto attiene alla gestione futura del patrimonio edilizio, allo scadere della convenzione, gli edifici che risulteranno dall'intervento, e collocati all'interno dell'area interessata, saranno assimilati agli edifici con classificazione B2 e le aree pertinenziali come H2 di cui alle n.t.a. del RU.

INTERVENTO C6 – PORTA DEL MARE

L'intervento si configura come riqualificazione dell'area di Piazza Orsino Orsini, al cui interno si trovano la vecchia sede del Palazzo Comunale, la sede della Croce Rossa ed altre strutture direzionali e commerciali. Tale area è stata perimetrata ed individuata nella tavola 1 del Regolamento Urbanistico. L'area, ubicata nel centro di Castiglione, in prossimità dell'area portuale e della attuale zona pedonale, si presenta come aggregato di fabbricati costruiti in periodi diversi senza un criterio informatore, alcuni dei quali legittimati mediante sanatoria straordinaria.

L'intervento ha lo scopo di riqualificare l'intera area, attraverso uno studio complessivo che da un lato riqualifichi il tessuto edilizio esistente e dall'altro consenta alla piazza di esercitare al meglio la sua funzione di terrazza sul mare e di fulcro di collegamento tra il lungomare di ponente ed il centro storico del capoluogo.

L'intervento sarà attuabile previa approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica esteso a tutta l'area perimetrata.

Il piano dovrà contenere il nuovo disegno della viabilità pedonale e carrabile, cercando di privilegiare per la viabilità pedonale, la realizzazione di un percorso centrale di collegamento tra il centro storico ed il lungomare.

Il piano potrà prevedere la demolizione dei fabbricati presenti all'interno del perimetro e la loro ricostruzione in posizione anche diversa e/o accorpata, a parità di SUL, nel senso sopra detto in modo da garantire il ripristino della panoramicità verso il mare ed il funzionamento della viabilità di collegamento.

L'intervento dovrà rispettare le prescrizioni di seguito riportate:

Dovrà essere mantenuto il totale delle SUL esistenti.

Destinazioni d'uso ammesse: c/1, d/1, e/1, f/1, f/2, f/3, f/6, f/8, f/10, f/11.

Numero piani fuori terra: max 3.

Altezza massima: 9,00 mt.

E' ammessa la realizzazione di uno o più piani interrati per parcheggi e servizi.

Distanza dalla strada: allineamento con i fabbricati esistenti.

Distanza dai fabbricati con pareti finestrate: 10,00 mt.

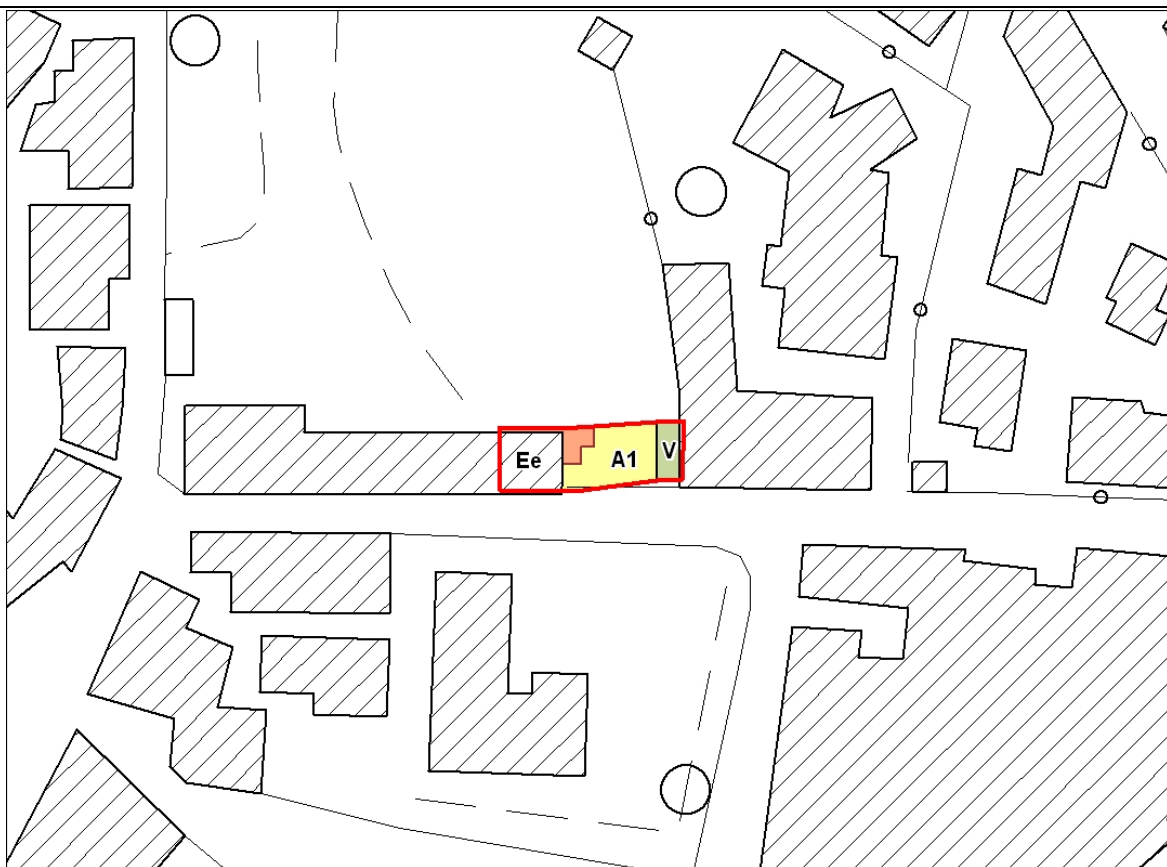
Distanza dai fabbricati senza pareti finestrate: è consentita la costruzione in aderenza.

La eventuale localizzazione di volumi interrati, anche parzialmente, dovrà essere evitata nelle quote più basse ed in prossimità dell'arenile.

Nelle more dell'approvazione del piano attuativo di cui sopra: sugli edifici esistenti, saranno ammessi interventi di manutenzione qualitativa di cui all'art. 8 delle n.t.a. del RU senza frazionamento delle unità immobiliari, nonché la ristrutturazione edilizia R1 senza cambio di destinazione d'uso.

Il redigendo piano attuativo dovrà anche normare, in conformità al presente regolamento, la disciplina degli interventi al proprio scadere, sugli edifici che saranno realizzati in forza dello stesso piano.

INTERVENTO C7 – VIA IV NOVEMBRE



L'intervento intende completare e riqualificare la viabilità pedonale di collegamento tra il centro di castiglione e la Piazza Ex Orto del Lilli, consentendone il diretto accesso dalla Via IV Novembre. L'area di intervento è perimetrata nella Tavola 1 del presente regolamento. All'interno del perimetro sono individuate le diverse aree di intervento.

Si prevede a tale scopo la realizzazione di un collegamento pedonale (indicato come verde pubblico nella scheda sopra riportata e nella tavola 1) dal rondò ubicato al termine del parcheggio pubblico della Piazza Orto del Lilli, attraverso la corte esistente tra l'Hotel Lucerna e gli edifici di Via IV Novembre, fino alla Via IV novembre e quindi alla Piazza Garibaldi. L'intervento consentirà altresì la riqualificazione dell'edificio esistente, ubicato a margine della corte e per il quale è prevista la possibilità di un modesto ampliamento.

L'intervento dovrà rispettare le prescrizioni di seguito riportate:

Preventiva approvazione di specifico piano di recupero, nel rispetto della l.r.t. 1/2005 e s.m.i.

Il piano di recupero dovrà prevedere la realizzazione di un collegamento pedonale tra Via IV novembre e la piazza Orto del Lilli e la sua cessione, a lavori ultimati ed a titolo gratuito, all'Amministrazione Comunale. Detto collegamento, di larghezza minima di

4,00 metri lungo Via Iv novembre, dovrà essere previsto all'interno della corte privata censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione della Pescaia al Foglio 106 particella 54.

Il piano potrà altresì prevedere la ristrutturazione, con possibilità di ampliamento del fabbricato esistente ubicato a margine della corte e censito al Catasto fabbricati del Comune di Castiglione della Pescaia al Foglio 103 particella 54.

Destinazione d'uso ammissibile per il fabbricato: c/1 al piano terra; a/1 ai piani superiori.
Numero piani fuori terra: max 2.

Altezza massima: non superiore a quella dell'edificio esistente.

S.U.L. max commerciale in ampliamento: 30 mq

Distanza dalla strada: allineato con i fabbricati adiacenti

Distanza dai fabbricati con pareti finestrate: 10,00 mt.

Distanza dai fabbricati senza pareti finestrate: è consentita la costruzione in aderenza.

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE.

Il Piano di recupero dovrà prevedere:

La realizzazione delle opere necessarie per la preventiva messa in sicurezza idraulica secondo quanto indicato nella scheda di fattibilità idraulica e geologica allegata agli studi geologici redatti a supporto del presente piano;

La realizzazione del passaggio pedonale nell'area indicata come V nella scheda. Le spese sostenute per la realizzazione del passaggio potranno essere detratte dagli oneri di urbanizzazione primaria docuti per l'intervento;

Il frazionamento e la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del terreno sul quale sarà realizzato il passaggio pedonale, perimetrato come V – verde pubblico - nella scheda allegata.

L'intervento dovrà essere realizzato unitariamente, con onere, a carico dei promotori della sistemazione del passaggio pubblico e di procurare la cessione gratuita all'amministrazione comunale dei terreni di cui al precedente alinea. Resta esclusa la possibilità di scomputare dal contributo previsto per la costruzione dei fabbricati (oneri) il valore dei terreni oggetto di cessione all'amministrazione, trattandosi di oneri perequativi.

Nelle more dell'approvazione del progetto di riqualificazione, sugli edifici esistenti, saranno ammessi interventi di manutenzione qualitativa, senza frazionamento delle unità immobiliari, e di ristrutturazione edilizia R1, di cui agli artt. 8 e 9 delle n.t.a. del RU.

Per quanto attiene alla gestione futura del patrimonio edilizio, allo scadere della convenzione gli edifici che risulteranno dall'intervento di completamento, e collocati all'interno dell'area interessata, saranno assimilati agli edifici con classificazione A3 di cui all'art. 12 delle n.t.a. del RU, mentre le corti esterne saranno assimilate alle aree H2 di cui alle n.t.a. del presente regolamento.

ALLEGATO -B-

LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEL PIANO DI UTILIZZO DELLE AREE DEMANIALI

ALLEGATO –B

LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEL PIANO DI UTILIZZO DELLE AREE DEMANIALI

1. Oggetto.

Il presente atto intende dettare le linee guida e gli indirizzi per la redazione del Piano di Utilizzo delle Aree Demaniali, con la relativa disciplina di dettaglio volta a regolamentare le attività turistico-balneari, quale "piano di utilizzazione degli arenili", atto di governo del territorio di ambito comunale, in qualità di piano o programma di settore, di cui alla L.R. n. 1/2005, Art. 10, comma 2, lettera a), nonché a disciplinare gli interventi ammessi nelle more dell'approvazione del piano suddetto.

2. Fonti normative.

1. Le funzioni amministrative sulle aree del demanio marittimo sono individuate negli art. 817, 818, 819, 822 del codice civile e 28 e 29 del codice della navigazione (approvato con Regio Decreto il 30 marzo 1942, n. 327) e dal relativo Regolamento di esecuzione (approvato con D.P.R. 15 febbraio 1952, n. 328) e sono state delegate ai Comuni con l'Art. 105 del D.Lgs 112/98.
2. Le Disposizioni per la determinazione dei canoni relativi a concessioni demaniali marittime sono esercitate in conformità alle norme contenute nella legge 4 dicembre 1993 n. 494.
3. Le funzioni di pianificazione territoriale sono delegate ai Comuni con legge regionale 1 dicembre 1998, n. 88.

3. Finalità.

La materia del demanio marittimo, è l'esercizio delle funzioni amministrative concernenti la gestione dei beni del demanio marittimo e di zone del mare territoriale, come individuate al precedente articolo 2.

1. La gestione amministrativa delle funzioni di cui sopra è esercitata dal Comune.
2. Le norme che regolano il piano d'utilizzo delle aree del Demanio Marittimo, nel rispetto del quadro normativo di cui al precedente articolo, hanno le seguenti finalità:
 - a) Disciplinare l'attività edilizia ed urbanistica all'interno dell'area demaniale e fino a 30 metri oltre la linea demaniale, costituendo piano attuativo del Regolamento Urbanistico;
 - b) Costituire un quadro normativo generale per la regolamentazione e la specificazione della disciplina dei regimi concessori e autorizzativi concernenti l'utilizzazione dei beni demaniali e la loro valorizzazione dal punto di vista economico, ambientale e paesaggistico, prevalentemente per attività con fini turistico ricreativi, per servizi pubblici, per servizi ed attività produttive.
 - c) Garantire la tutela ambientale e paesaggistica del litorale, nonché il mantenimento del libero accesso all'arenile.

Costituisce altresì finalità specifica del piano, la disciplina di dettaglio dell'attività edilizia ed urbanistica relativa alle aree interessate, ivi compresa la distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'Art. 58 della L.R. 1/05.

3. In applicazione di quanto previsto dal Piano Strutturale, il RU incentiva la riqualificazione degli stabilimenti balneari, secondo i criteri e le modalità insediative che sono previste a seguire.

4. Prescrizioni generali e definizioni

1. Gli indirizzi che la presente norma detta sono quelli di mantenere il novero di attività esistenti sul territorio, nel contesto di un generale utilizzo e riorganizzazione di attività esistenti legittimamente autorizzate con esclusione, in sede di primo regolamento urbanistico, di autorizzazione di nuove concessioni per stabilimento balneare e/o spiagge attrezzate per la posa di ombrelloni.

2. Il litorale sabbioso e il sistema dunale sono disciplinati all'interno del perimetro del "Piano di utilizzazione degli arenili della fascia costiera" per la cui attuazione è prevista la redazione di uno specifico piano attuativo di iniziativa pubblica, da redigersi secondo gli indirizzi stabiliti dal piano strutturale e dal PTC della Provincia di Grosseto: Scheda 6A "Litorali sabbiosi" e Scheda 6B "Riferimenti per le attività balneari".

Il "Piano di utilizzazione degli arenili della fascia costiera" dovrà inoltre contenere specifiche discipline di tutela del sistema dunale ai sensi del PS.

A tale scopo qualunque intervento negli ambiti interessati, dovrà attenersi ai seguenti criteri generali:

- disincentivare l'introduzione di specie esotiche o alloctone favorendo la sostituzione di quelle esistenti;
- gli interventi di recinzione dovranno essere realizzati utilizzando le tecniche e metodologie previste dalla D.G.R.T. n. 4.973 del 23.5.1994;
- lungo le recinzioni esistenti potranno essere previsti nuovi accessi purché opportunamente schermati contro il vento e la salsedine ed a condizione che non vengano realizzate opere o manufatti sull'area demaniale per consentire l'accesso;
- l'accesso meccanizzato e ciclabile sarà consentito solo nelle fasce retrodunali (ad esclusione quindi delle dune mobili e consolidate) e su percorsi esistenti; resta fermo il diritto di accesso per i soggetti autorizzati dall'autorità marittima allo svolgimento del commercio su aree demaniali con mezzi meccanici, nonché per le ditte specializzate incaricate della manutenzione degli arenili, limitatamente ai mezzi addetti alla pulizia meccanizzata ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi;
- disincentivare e se possibile ridurre l'impermeabilizzazione dei terreni;
- le acque piovane dovranno essere raccolte dalle falde dei tetti ed introdotte nel suolo in modo adeguato tale da consentire sia il corretto deflusso che l'adeguato inserimento nei substrati del terreno;
- le strutture di servizio alle attività dovranno essere realizzate in legno, ed essere semplicemente appoggiate sul terreno, o su sostegni semplicemente infissi nello stesso;
- nei casi di ristrutturazione si dovrà riqualificare la morfologia dell'esistente, accorpando le superfetazioni e dando un insieme organico alla struttura ricettiva. Ove possibile nei progetti di ristrutturazione si dovranno trasferire i volumi dall'area dunale per collocarli in ambito sedimentato;
- lungo i perimetri delle proprietà, potranno essere impiantate siepi autoctone;
- per lo smaltimento dei reflui si dovrà fare ricorso alla depurazione, se possibile anche consortile;

- per lo stazionamento dei veicoli si dovrà privilegiare la collocazione su percorsi esistenti, agevolando la realizzazione di aree di sosta da adibire a parcheggi pubblici stagionali (art. 22 comma 8 delle presenti norme).
- per gli edifici di valore storico, architettonico e/o documentario individuati dal presente R.U. all'interno del perimetro del "Piano di Utilizzazione degli arenili della fascia costiera", si dovrà fare espresso riferimento alle norme di cui al precedente art. 26.

3. Le strutture per la balneazione ed i servizi di spiaggia saranno di norma collocati tra il limite del demanio marittimo, a monte, e lo spazio di libero accesso dal mare (pari ad almeno 5 metri dalla linea di battigia) a valle.

È consentito l'utilizzo di aree private a monte, a condizione che rispettino i requisiti definiti dalla presente norma.

Ad integrazione delle definizioni di cui alla l.r. 42/00, si assumono quelle di cui alla Scheda 6B del P.T.C.:

Stabilimento balneare: complesso costituito da un'area di servizio alle strutture e da un'area demaniale marittima scoperta destinata a soggiorno con punti ombra.

Arenile attrezzato: tratto di arenile destinato a strutture mobili e stagionali per uso balneare, per pratiche sportive e per animali da affezione.

Pontili a mare (Pennelli in acqua): strutture in legno o altro materiale simile con effetto ambientale e paesaggistico controllato e pianificato, facilmente rimovibili, per agevolare attività sportive, ricreative e di servizio alla balneazione.

Punto-ombra: strutture amovibili per riparo dal sole.

Punto noleggio: area del territorio demaniale ove sono ammesse attività di solo noleggio ombrelloni, sedie a sdraio, lettini, pedalò, pattini e similari.

Locale bar-ristorante: struttura con annessi cucina, magazzino, spogliatoi e servizi igienici per il personale.

Punto ristoro: piccola struttura con servizi di ristoro, realizzati sotto spazi ombreggiati e/o con manufatti precari e stagionali.

Servizi per la sicurezza: strutture o manufatti precari, da collocarsi stagionalmente su suolo demaniale, finalizzati a migliorare la sorveglianza della balneazione.

Punto giochi: attrezzatura per attività ludiche e sportive con carattere di stagionalità, da collocarsi normalmente nelle vicinanze e/o all'interno delle aree demaniali oggetto di concessione.

Camminamenti: attrezzature realizzate con tavole appoggiate o infisse al suolo e collegate fra loro per consentire il movimento in sicurezza delle persone, anche diversamente abili, nelle aree destinate alla balneazione.

Parcheggi: si intende un'infrastruttura con destinazione urbanistica a parcheggio pubblico o privato..

Aree di sosta: si intendono gli spazi, a carattere stagionale destinati alla sosta dei veicoli collocati -in aree agricole o in aree boscate senza cambio di destinazione urbanistica. Detti spazi sono quelli già definiti G6 nel presente R.U. normati all'art. 22 comma 8 del presente R.U.

4. Sulla base degli studi fatti a supporto del piano strutturale ed in conformità a quanto riportato nella tavola QC11 del PS approvato la costa sabbiosa è così classificata:

- il tratto dal confine nord del comune fino a “Capanna Civinini” (compreso l’arenile di fronte il Campeggio “Punta Ala” e al Campeggio “Baia Verde”) in categoria SA2;
- il tratto da “Capanna Civinini” fino al confine nord dello stabilimento balneare “Quadrifoglio” in categoria SA1;
- il tratto dal confine nord dello stabilimento balneare “Quadrifoglio” fino al confine sud dello stabilimento balneare il “Tartana” in SA3;
- l’area interessata dal porto di Punta Ala e dal nucleo retrostante in categoria SA4;
- il tratto che va dagli scogli del Forte delle Rocchette al campeggio Santapomata in categoria SA2;
- il tratto compreso tra il campeggio Santapomata ed il confine est della lottizzazione di Roccamare in categoria SA3;
- il tratto dal confine est della lottizzazione Roccamare al confine ovest del residence “Riva del Sole” in categoria SA1;
- il tratto di fronte all’abitato di Castiglione della Pescaia, a partire dal confine ovest del residence “Riva del Sole” fino alle ultime costruzioni in categoria SA3;
- il tratto compreso fra la fine dell’abitato e il confine con il Comune di Grosseto in SA1.

5. Percorsi di accesso al Demanio.

1. I percorsi pedonali di accesso al mare consentono di distribuire l’afflusso al mare dei bagnanti e permettono l’attraversamento degli ambienti naturali della fascia costiera. I percorsi pedonali e carrabili di accesso al Demanio saranno indicati nella cartografia del Piano di Utilizzazione degli arenili.

2. Al fine di garantire la massima fruibilità pubblica della zona del Demanio marittimo, il Comune perseguirà l’obiettivo di acquisire all’uso pubblico gli accessi esistenti come sopra individuati che risultino di proprietà privata, per le finalità di consentire adeguato accesso alle aree demaniali, anche per fini di sicurezza ed accessi per eventuali soccorsi.

3. Al fine di garantire il regolare sviluppo delle attività turistico-ricettive presenti sulla costa, il Comune perseguirà l’obiettivo di acquisire all’uso pubblico aree per parcheggi e/o spazi per la sosta stagionale, anche tramite convenzione con altri soggetti pubblici e/o privati, attuabile anche mediante l’istituto della compensazione urbanistica, come regolato dal presente Piano.

4. L’apertura di accessi, privati e/o pubblici, sul demanio marittimo, potrà essere autorizzata, limitatamente al transito pedonale e nel rispetto delle norme del Piano di Utilizzazione degli Arenili e del Piano Strutturale.

5. I concessionari di aree di demanio marittimo, sono tenuti a garantire il libero accesso al mare attraverso corridoi utilizzabili anche nel periodo di chiusura della struttura balneare.

6. Parcheggi.

1. Nelle aree demaniali ed in quelle prossime alle stesse, anche esterne, sono realizzabili parcheggi ed aree di sosta, come definiti dal presente Piano.

Dovranno essere privilegiati quei parcheggi di uso pubblico per spazi per la sosta stagionale come normati all'art. 22 comma 8 del presente R.U.,, anche tramite convenzione con altri soggetti pubblici e/o privati, attuabile anche mediante l'istituto della compensazione urbanistica, come regolato dal presente Piano.

7. Destinazioni d'uso.

1. Anche ai fini del piano delle funzioni, lo sviluppo delle attività si esercita tramite la destinazioni tipo: c1 (solo nelle aree portuali e in quelle di proprietà privata), d1 (solo nelle aree di proprietà privata) e1 (solo nelle aree di proprietà privata) e2 (solo nelle aree portuali e in quelle di proprietà privata) e3 (solo nelle aree portuali e in quelle di proprietà privata), e4 (solo nelle aree portuali e finalizzate alla nautica), f2 (solo nelle aree portuali e in quelle di proprietà privata), f3, f5, f6, f8, f10, f11.

8. Criteri per lo svolgimento delle attività in ambito demaniale.

1. Il rilascio e la gestione delle concessioni demaniali, sono definiti da apposito regolamento, il quale si atterrà ai seguenti criteri, parte dei quali già stabiliti dal Piano Strutturale e che costituiranno fondamento per la formazione del Piano di Utilizzazione degli Arenili :

- il rilascio di nuove concessioni demaniali dovrà essere obbligatoriamente correlato all'esercizio di attività turistiche, ricettive, sportive e di interesse pubblico in genere;
- i pontili per attracco natanti potranno essere realizzati esclusivamente all'interno delle aree portuali;
- sono ammesse autorizzazioni temporanee per l'occupazione delle aree demaniali, anche con strutture, purché di durata non superiore a 30 giorni, al fine dello svolgimento di manifestazioni culturali, attività sportive e di intrattenimento.

2. I criteri per la progettazione e realizzazione di interventi relativi alle strutture turistiche, ricettive ed in generale relativi ad opere sul demanio, sono i seguenti:

- la costruzione di piattaforme e manufatti di servizio agli stabilimenti balneari e le strutture sul demanio in genere, dovrà essere quanto più possibile progettata e realizzata utilizzando materiali naturali, anche per quanto riguarda gli arredi, nonché le pertinenze quali pedane, staccionate, strutture ombreggianti, etc... Il cemento armato e comunque gli interventi di muratura con materiale lapideo o laterizio potranno essere effettuati esclusivamente per le strutture di fondazione delle piattaforme di alloggio;
- per la riduzione del consumo di acqua proveniente dai pozzi ad uso idropotabile, dovranno essere attuati interventi sugli impianti di depurazione esistenti e di futura realizzazione, in modo da favorire il riuso all'interno delle strutture turistico ricettive esistenti;
- all'interno delle strutture ricettive, prima di qualsiasi altra trasformazione, dovranno essere realizzate isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti, facilmente accessibili dai mezzi addetti allo svuotamento per l'avvio al recupero. In tali aree dovrà essere consentito l'accesso alle ditte specializzate che individuerà il Gestore Unico;

- negli interventi edilizi all'interno delle attività esistenti o di nuova realizzazione dovranno essere applicati i criteri della bioarchitettura e del risparmio energetico, per il contenimento dell'uso di risorse;
- i progetti dovranno prevedere anche il tipo, le strutture ed i materiali per la chiusura di dette strutture nei periodi di serrata invernale, i quali non concorrono, sotto il profilo edilizio urbanistico, alla formazione dei parametri dimensionali. Dovrà essere in generale prevista una chiusura invernale delle strutture in materiali analoghi a quelle delle strutture principali e comunque soggetta al rilascio di idoneo titolo edilizio con preventiva autorizzazione paesaggistica, in modo da garantire la compatibilità con l'aspetto dei luoghi ed il paesaggio da tutelare. Le chiusure dovranno comunque essere realizzate in modo tale da garantire il pubblico accesso al mare;
- le strutture quali torrette di avvistamento e/o sorveglianza non concorrono alla formazione dei parametri edilizi ;
- l'altezza massima delle strutture (incluse quelle temporanee e quelle con funzione esclusivamente ombreggiante) è fissata in metri 3,50 dal piano dell'arenile, in modo da garantire il mantenimento della visuale panoramica del mare da terra e dell'abitato dal mare;
- tutte le strutture devono consentire ai disabili di frequentare le parti comuni delle stesse ed i servizi in quota parte in conformità alle norme vigenti. L'accesso alle strutture dovrà essere garantito rinunciando alla accessibilità condizionata, la quale potrà essere concessa dal Comune solo a seguito di dimostrata ed accertata impossibilità alla sua rinuncia.

9. Requisiti e standards urbanistici per le attività poste nel demanio ed in aree attigue.

Gli stabilimenti balneari e gli arenili asserviti, dovranno essere adeguati secondo i criteri di seguito elencati. Sono fatte salve superfici maggiori già autorizzate.

Per tutte le strutture esistenti sono vietati ampliamenti di superficie; sono ammessi, sui manufatti esistenti, interventi di ristrutturazione edilizia o trasformazione urbanistico edilizia, a parità di superficie, con cambi di destinazione d'uso al fine di adeguarsi agli standards ovvero modulare l'offerta di servizi ai clienti.

Per le concessioni demaniali esistenti diverse da stabilimento balneare che abbiano ad oggetto la posa di ombrelloni su spiagge asservite a strutture turistico ricettive esistenti, è consentita la realizzazione di manufatti di facile rimozione della superficie massima di mq. 40 da adibire a: servizi igienici, docce, locale spogliatoio, magazzino. Nelle stesse non è ammessa la somministrazione di alimenti e bevande.

All'interno delle aree di sosta e/o parcheggi pubblici destinati ai fruitori delle spiagge e collegati all'arenile da un percorso pedonale pubblico, è consentita la realizzazione di un piccolo manufatto di superficie massima 20 mq da adibire a: servizi igienici, biglietteria, punto ristoro.

In area demaniale, in corrispondenza dei passaggi pubblici al mare (spiagge libere) che verranno individuati nel Piano di Utilizzazione degli arenili con i criteri stabiliti nelle presenti linee di indirizzo, è consentita la realizzazione di piccoli manufatti in legno di superficie complessiva non superiore a 10,00 mq, da adibire a servizi igienici e docce di uso pubblico.

Per tutti i manufatti descritti al punto precedente l'ingombro massimo in altezza (inteso come distanza massima tra l'arenile e la superficie esterna della copertura), non potrà superare i 3,50 metri.

A) DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI PER GLI STABILIMENTI BALNEARI.

Tutte le superfici da calcolare secondo i criteri sotto riportati sono espresse in SUL (superficie utile lorda), secondo la definizione riportata nel Regolamento Edilizio Comunale così come modificato in seguito all'approvazione del presente regolamento.

Con riferimento ai locali come sotto definiti, si stabiliscono i seguenti limiti massimo e minimo per le altezze dei locali:

-Hmax all'intradosso degli ambiti chiusi = 3,00 ml.;

-Hmin all'intradosso degli ambiti chiusi per locali accessori quali servizi igienici, spogliatoi, ed in genere gli ambiti non destinati alla permanenza del pubblico e/o dei lavoratori = 2,40 ml.

-Hmax delle cabine all'intradosso degli ambiti chiusi = 2,40 ml.;

-Hmin delle cabine all'intradosso degli ambiti chiusi = 2,20 ml.;

Quale che sia la destinazione d'uso, i manufatti dovranno avere una altezza massima, misurata tra la quota dell'arenile ed il punto più alto dell'estradosso della copertura di 3,50 metri. E' fatta salva la possibilità per i soli fabbricati che appoggino direttamente sull'arenile, sollevare il piano di appoggio di 80 cm mediante palificazioni.

Non è ammessa la realizzazione di aumenti di superficie a qualsiasi uso destinata, rispetto a quella esistente e legittimata da idonei titoli edilizi

A.1) CALCOLO VIRTUALE DEI PUNTI OMBRA

Solo al fine del dimensionamento delle strutture a servizio dello stabilimento balneare la determinazione del numero dei punti ombra, è effettuata come di seguito specificato:

$P_o = \text{Supconc} / 20$

Dove

P_o = numero di punti ombra (ombrelloni)

Supconc = superficie in mq. data in concessione, al netto delle eventuali superfici occupate da strutture di tipo permanente.

A.2) CABINE PER GLI OSPITI

Il numero di cabine per gli ospiti (C_o) dovrà rispettare i seguenti parametri

$C_o \text{ min} = P_o \times 10\%$

$C_o \text{ max} = P_o \times 20\%$

E' ammessa la realizzazione, all'interno delle cabine per gli ospiti C_o , di cabine dotate di servizio/doccia, nella percentuale massima del 5% del numero complessivo delle cabine C_o presenti nello stabilimento balneare.

La superficie delle cabine, al lordo dei tamponamenti laterali, dovrà rispettare i seguenti parametri:

Cabine ordinarie: superficie min 0,80 mq – superficie max: 1,50 mq

Cabine con servizio doccia: la superficie non dovrà superare i 2,20 mq

A.3) SUPERFICI PER SERVIZI E SOMMINISTRAZIONE DI CIBI E BEVANDE.

La somministrazione di alimenti e bevande è ammessa nei soli stabilimenti balneari. Non è consentita la realizzazione di ampliamenti dei manufatti esistenti per lo svolgimento di detta attività, che dovrà svolgersi all'interno dei manufatti esistenti.

A.4) SERVIZI IGIENICI – SPOGLIATOI

Il numero dei servizi igienici per i clienti dello stabilimento balneare dovrà essere parametrato con i minimi stabiliti dal Regolamento regionale di attuazione della l.r.t. 42/2004 e s.m.i. (d.p.g.r. 18/R 2001 e s.m.i.).

E' obbligatoria la realizzazione di uno spogliatoio comune che abbia le dimensioni di una cabina.

I servizi igienici, il locale spogliatoio per il personale ed eventuali ulteriori locali accessori dovranno essere parametrati sulla base delle norme igienico sanitarie vigenti.

B) STRUTTURE RELATIVE ALLE ATTIVITÀ DIVERSE

Il presente paragrafo disciplina gli interventi edilizi ammessi sulle concessioni per scuole di vela, kite surf ed altre attività ludico-sportive .

Nelle aree suddette sono consentiti i seguenti interventi:

Costruzione di uno o più manufatti di facile rimozione, con superficie complessiva massima di mq 30,00 da adibire a servizi igienici, spogliatoio, magazzino e ufficio.

E' ammessa la realizzazione di una struttura ombreggiante, permeabile ed aperta su tutti e quattro i lati, da mantenere in opera nel periodo della balneazione di superficie massima di mq 20,00.

E' vietata la posa di ombrelloni.

Per tutti i manufatti descritti al punto precedente l'ingombro massimo in altezza (inteso come distanza massima tra l'arenile e la superficie esterna della copertura), non potrà superare i 3,50 metri.

10. Norme transitorie.

1. Sino all'approvazione del Piano di Utilizzazione degli Arenili nelle aree classificate dal presente RU come D7 o litorale sabbioso (nel territorio aperto) si applicano le presenti norme transitorie.

2. Sugli edifici esistenti e regolarmente autorizzati sono consentiti interventi di manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (art. 8) e di ristrutturazione edilizia R1 (art. 9).

3. Fermo restando il divieto di rilascio di nuove concessioni demaniali, al solo fine di migliorare la qualità dell'offerta turistica del territorio, è possibile la trasformazione di quelle esistenti per uso diverso da stabilimento balneare in spiagge per la posa di attrezzature balneari mobili a condizione che le stesse vengano asservite, in via esclusiva, a strutture turistico ricettive esistenti nel territorio comunale. L'asservimento a strutture turistico ricettive esistenti sarà possibile solo nei casi in cui il titolare della concessione demaniale ed il gestore dell'attività turistico ricettiva siano individuabili nello stesso soggetto giuridico, con esclusione della possibilità di affitto e/o concessione in godimento del ramo di azienda balneare ad un diverso soggetto.

4. La modifica dello scopo delle concessioni di cui sopra in posa di attrezzature balneari mobili, con le limitazioni e prescrizioni sopra dettagliate, non potrà comportare la realizzazione di manufatto alcuno sull'area demaniale in concessione, ad eccezione di piccole strutture, semplicemente appoggiate sull'arenile, senza allaccio alcuno alle opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura, linea elettrica,...). Tali strutture dovranno avere una superficie massima di 20,00 mq, un ingombro massimo in altezza di 3,50 mt e potranno essere mantenute solo nel periodo della balneazione, come stabilito dall'ordinanza per la Disciplina delle Attività Balneari. L'installazione di tali strutture è subordinata alla preventiva acquisizione della necessaria autorizzazione paesaggistica.

5. All'interno delle aree in concessione assentite allo scopo di esercitare attività sportiva, è consentita la posa in opera di piccole strutture, semplicemente appoggiate sull'arenile, senza allaccio alcuno alle opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura, linea elettrica,...). Tali strutture dovranno avere una superficie massima di 20,00 mq, un ingombro massimo in altezza di 3,50 mt e potranno essere mantenute solo nel periodo della balneazione, come stabilito dall'ordinanza per la Disciplina delle Attività Balneari. L'installazione di tali strutture è subordinata alla preventiva acquisizione della necessaria autorizzazione paesaggistica.

6. Sempre al solo fine di migliorare la qualità dell'offerta turistica del territorio, è consentita la parziale modifica dello scopo delle concessioni demaniali esistenti, nel rispetto delle norme vigenti per la sicurezza della navigazione, al fine di individuarvi aree da destinare all'esercizio di attività ludico sportive connesse alla struttura turistico ricettiva, senza che ciò comporti aumenti dell'area in concessione.

7. Al di fuori dell'ipotesi descritta nei comma 3 e 5 del presente articolo, non sono consentiti cambi di scopo delle concessioni demaniali esistenti, con eccezione di quelli resi necessari da modificazioni normative ed al solo fine di consentire la prosecuzione di attività preesistenti.

=====000=====

ALLEGATO C – NORME PER LA GESTIONE DEGLI ORMEGGI SUL FIUME BRUNA E CANALE ALLACCIANTE NELL'AREA DI COMPETENZA DEL DEMANIO IDRICO PROVINCIALE.

1. DESCRIZIONE E FINALITÀ

Le presenti norme disciplinano l'attività edilizia finalizzata allo svolgimento e mantenimento della nautica da diporto lungo le sponde del Fiume Bruna nell'area a monte del ponte Giorgini di competenza del Demanio Idrico Provinciale.

In tale aree, dove ad oggi è consentito l'ormeggio in funzione delle concessioni provinciali e nel rispetto delle presenti norme, è consentita la realizzazione di strutture per ormeggio per piccole imbarcazioni al fine di utilizzare al meglio le potenzialità di fiumi, fossi, canali, a condizione che le stesse non apportino modifiche al corpo idrico.

L'intervento è volto ad ospitare esclusivamente il diportismo nautico minore con caratteristiche che consentono il regolare transito senza arrecare danno alle strutture del Ponte Giorgini.

2. INTERVENTI AMMESSI

Sulle sponde del fiume Bruna, a monte del ponte Giorgini, nell'area di competenza del Demanio Idrico Provinciale, considerata la situazione attuale che prevede un totale di 1559,50 ml di sponde in concessione pari a circa 620 posti barca, nell'ambito dell'area portuale individuata nel PS all'interno dell'UTOE di Castiglione della pescaia SubUTOE della Nautica è ammesso un incremento del numero degli ormeggi fino ad un massimo di 650 posti barca.

Ogni intervento volto a creare o razionalizzare i punti di ormeggio sarà di iniziativa privata e subordinato all'approvazione e autorizzazione comunale nel rispetto della tutela ambientale e della sicurezza della navigazione. Le domande di autorizzazione dovranno garantire il miglior inserimento delle opere nel contesto ambientale, verificando caso per caso la congruità degli interventi previsti con i vincoli paesistici ed ambientali esistenti, compresa la tutela dello specchio acqueo.

Per il collegamento dei parcheggi con la zona degli ormeggi, sulla riva destra è consentita la realizzazione di massimo tre passerelle di attraversamento pedonale del canale di bonifica. Al fine di provvedere ad un corretto inserimento paesaggistico tali strutture dovranno essere concepite secondo un progetto unitario anche se realizzati in tempi diversi.

Per le attività produttive attualmente esistenti all'interno della UTOE di Castiglione della Pescaia – Sub UTOE della Nautica che sono di supporto all'attività di ormeggio è consentita, a condizione che non vengano creati volumi fuori terra, la realizzazione di scivoli per alaggio e varo delle unità da diporto e di sistemazioni a terra per impianti che consentono il corretto smaltimento dei reflui a seguito dell'attività di lavaggio delle medesime.

Per la razionalizzazione delle aree di sosta a servizio dell'attività diportistica, in conformità con i parametri individuati dal Master-Plan dei porti allegato al PIT, è consentito all'interno dell'area definita dal PS UTOE di Castiglione della pescaia SubUTOE della Nautica l'individuazione di apposite aree.

Ogni titolare di concessione demaniale provinciale, in concomitanza con la redazione del progetto di adeguamento alle presenti norme, dovrà individuare idonei spazi di sosta atti a garantire i seguenti parametri:

Posti auto.....1 / posto barca
Superficie per un posto auto (incluse aree di manovra e percorrenza).....25 mq
Superficie sosta dei carrelli (per ogni posto auto).....50 mq

Nella sistemazioni degli spazi a servizio dell'attività di ormeggio dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni.

- non è ammesso alcun tipo di pavimentazione bitumata, oltre quella esistente alla data di adozione della presenti norme, per la sistemazione delle aree di sosta e per gli altri spazi a terra;
- non sono ammessi allacci a impianti fissi di urbanizzazione ad esclusione i quello per l'energia elettrica necessario per la gestione delle emergenze (fognatura, acqua, etc.);
- per ogni concessione superiore a ml 100 è consentita, a carattere stagionale (pertanto esclusivamente dal mese di aprile a settembre compresi) l'installazione di un piccolo manufatto leggero (S.U.L. non superiore a mq 25,00 l'uno e h max ml 3,50) con struttura prefabbricata, preferibilmente lignea, o per lo svolgimento della "guardiania diurna" ed eventuale chiosco distribuzione bevande, che dovranno essere staccati dal piano di campagna di almeno cm 50 in modo da permettere il mantenimento delle condizioni di permeabilità del terreno sottostante. E' vietata la realizzazione di platee in calcestruzzo;
- è consentita l'installazione a carattere stagionale (pertanto esclusivamente dal mese di aprile a settembre compresi) di arredo urbano, oltre a manufatti per l'alloggiamento dei servizi igienici (senza scarico a terra o nella pubblica fognatura e nel numero e con le modalità di cui all'articolo 16 dell'allegato II del MasterPlan dei Porti);
- preventivamente all'installazione dei manufatti sopra descritti dovrà essere predisposto apposito piano di evacuazione che garantisca la completa rimozione degli stessi in un tempo stabilito in accordo con l'Autorità Idraulica a partire dalla segnalazione di allerta piena.
- è obbligatoria, ai sensi dell'allegato II del MasterPlan dei Porti – capo III Standard Ambientali l'installazione di cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti, nelle tipologie raccolte dal servizio competente, in rapporto 1 ogni 50 posti barca;

Gli ormeggi nello specchio acqueo, le cui dimensioni indicative sono riportate all'art. 7 dell'allegato II del MasterPlan dei Porti, dovranno essere realizzati secondo le seguenti modalità:

- larghezza minima di 2 m per pontili di lunghezza inferiore a 100 m e/o per l'ormeggio di imbarcazioni di lunghezza inferiore a 10 m;
- larghezza minima di 2,5 m per pontili di lunghezza contenuta tra 100 e 150 m e/o per l'ormeggio di imbarcazioni di lunghezza compresa tra 10 m e 20 m;
- Il sovraccarico variabile verticale per pontili pedonali non dovrà essere inferiore a 4 kN/m² (400 kg/m²)
- La quota del pontile intesa come distanza tra il livello dell'acqua e il piano di calpestio dovrà essere valutata in relazione alle dimensioni delle imbarcazioni da

ormeggiare e alle variazioni del livello del mare. Tuttavia si raccomanda un valore minimo di 1 m sul livello medio mare e, indicativamente, non inferiore a 0,50 m in condizioni di massimo livello del mare.

- la realizzazione dei suddetti punti di ormeggio non dovrà comportare assolutamente la realizzazione di opere murarie, non alterare lo stato dei luoghi e l'argine di riferimento nonché intaccare gli argini esistenti;
- ogni concessionario dovrà essere dotato dell'attrezzature antincendio, costituita da estintori o comunque che utilizzi il deposito di acqua presente nelle aree di sosta retrostanti.
- ogni opera deve rispondere alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza idraulica e dovrà essere garantita la messa in sicurezza del tratto interessato di alveo del fiume attraverso il mantenimento della funzionalità idraulica.

É inoltre consentita la pulizia delle sponde fluviali poste sul fronte dello specchio acqueo adibito ad ormeggio e delle zone direttamente contermini, la pulizia delle aree adibite a sosta, il tutto mediante scotico con leggero livellamento del terreno, ove necessario, in ogni caso mediante interventi assimilati alla manutenzione ordinaria attuabili anche stagionalmente.

3. MODALITÀ DI INTERVENTO

Il progetto di nuovi ormeggi o di adeguamento di quelli esistenti dovrà essere unitario per ogni concessionario e dovrà comprendere sia le parti in acqua che le aree sosta e le infrastrutture annesse a servizio.

Il progetto di nuovi pontili, o l'adeguamento degli ormeggi sulla sponda destra, dovrà comprendere opere quali la realizzazione delle due passerelle di attraversamento pedonale del canale per l'accesso alla sponda del fiume.

Ai fini della sicurezza e della funzionalità, il progetto dovrà contenere specifici approfondimenti relativi ai carichi di traffico e alla sicurezza.

E' obbligatoria l'attuazione unitaria di tutti gli interventi previsti, sia in acqua che a terra, sia per gli ormeggi che per la sosta e la mobilità, secondo un programma temporale contenuto nel progetto, con priorità alla realizzazione delle opere per la mobilità e la sosta.

Il progetto dovrà contenere un piano, unitario tra tutti i titolari di concessione demaniale, di emergenza per la tutela dell'ambiente che espliciti il rispetto delle condizioni per la tutela dell'ambiente definite dalla presente variante, le eventuali opere di mitigazione ed il non danneggiamento delle risorse. Tale piano dovrà indicare in maniera specifica le modalità di intervento nel caso di sversamento in acqua o a terra di sostanze inquinanti quali idrocarburi o altri olii per la salvaguardia della foce fiume Bruna e della vicina Riserva Provinciale della Diaccia Botrona. Tale piano potrà contenere anche specifiche norme di sicurezza da attuarsi nel caso si verificano eventi di piena del fiume Bruna.

4. CONDIZIONI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE E OPERE DI MITIGAZIONE

Sono vietati gli interventi che possono in qualsiasi maniera arrecare impatto o effetti permanenti sull'ambiente, nel rispetto del MasterPlan dei Porti, ed in particolare, nell'esercizio dell'attività:

- è fatto divieto di scaricare rifiuti solidi e liquidi nello specchio acqueo,

- è fatto divieto di permanenza notturna e soggiorno all'interno delle imbarcazioni ormeggiate,
- è fatto divieto di intervenire con opere di manutenzione o lavaggio delle imbarcazioni a terra,
- è fatto obbligo di rimessa in pristino e risanamento ambientale per qualunque tipo di manomissione sull'ambiente accidentalmente causata, compreso il mantenimento e la pulizia dello specchio acqueo e delle aree soggette ad autorizzazione. A tal fine dovrà essere versata apposita cauzione fidejussoria al momento della presentazione del progetto e comunque come condizione per la sua approvazione.
- dovranno essere presenti dotazioni per il salvataggio ed il disinquinamento dell'acqua: è fatto obbligo di predisposizione di un piano, unitario tra tutti i titolari di concessione demaniale, di emergenza per la tutela dell'ambiente da attuare nel caso di uno sversamento in acqua o a terra di sostanze inquinanti quali idrocarburi o altri olii, per la salvaguardia della foce fiume Bruna e della vicina Riserva Provinciale della Diaccia Botrona. Specifiche misure di pronto intervento che prevedano la presenza sui pontili dove sono ormeggiate le imbarcazioni di un sistema di contenimento a panne assorbenti galleggianti da posizionare immediatamente nell'area di sversamento delle sostanze oleose al fine di un immediato e rapido assorbimento delle stesse.

ALLEGATO D – NORME PER LA RIQUALIFICAZIONE E L'AMPLIAMENTO DEL PORTO DI PUNTA ALA. ZONA D8.

La riqualificazione e l'ampliamento del porto di Punta Ala potrà essere attuata, in piena coerenza con quanto disciplinato dalle norme del Piano Strutturale (art. 46 – così come approvato in accordo di pianificazione con Regione Toscana e Provincia di Grosseto), mediante la preventiva approvazione di specifico Piano Regolatore Portuale secondo quanto disciplinato dalla l.r.t. 65/2014 e s.m.i. ed in particolare dall'art. 86.

Detto Piano Regolatore ha ad oggetto l'area individuata come D8 nella tavola 2 del presente Regolamento Urbanistico, così come modificata con la variante al PS sopra richiamata.

Oggetto del piano è un intervento unitario di riqualificazione ed ampliamento dell'area portuale, che, in base alle mutate condizioni ambientali, sociali ed economiche, preveda:

- La modifica delle opere foranee;
- L'ampliamento dello specchio acqueo, all'interno del limite individuato e per una ricettività massima di 1.000 imbarcazioni;
- L'individuazione di punti d'ormeggio da riservare alla flotta peschereccia di Castiglione della Pescaia nel periodo invernale, in condizioni meteo avverse ed in caso di inaccessibilità al porto canale di Castiglione della Pescaia;
- La creazione di strutture per la realizzazione di servizi funzionali all'operatività del porto quali:
 - a. Aree di accoglienza, museali, congressuali;
 - b. Mediacenter;
 - c. Servizi igienici in adeguamento agli standards;
 - d. Magazzini;
 - e. Locali per il personale dipendente;
 - f. Locali destinati allo svolgimento delle attività produttivo artigianali(cantieristica, refitting, riparazione e manutenzione delle imbarcazioni) per una superficie utile lorda totale massima di 5.000 metri quadri;
- La creazione di strutture per la realizzazione di nuovi spazi da destinare a attività commerciali per una superficie utile lorda massima di 500 metri quadrati.

Il Piano regolatore dovrà garantire il rispetto dei contenuti del Master plan "La rete dei porti Toscani", per quanto attiene il dimensionamento degli standards.

I fabbricati di nuova realizzazione dovranno garantire la continuità architettonica e paesaggistica con gli edifici esistenti. Non è consentito il superamento delle altezze massime dei fabbricati esistenti, fatta eccezione per eventuali volumi tecnici e/o fanali di segnalazione.

L'ampliamento dei piazzali verso nord dovrà essere realizzato in continuità con quelli esistenti, garantendo il rispetto e mantenimento della falesia nella parte emersa.

Sono consentiti modesti innalzamenti della quota di calpestio dei nuovi piazzali rispetto all'esistente nel limite di 50 cm.

Le opere di difesa dovranno essere realizzate in continuità con quelle esistenti, in modo da evitare soluzioni di continuità tra il "vecchio" ed il "nuovo".

I sedimenti derivanti dall'escavo del porto e quelli prelevabili a largo dell'arenile collocato a sud ovest del porto stesso, dovranno essere prioritariamente utilizzati, se compatibili ed idonei, per il ripascimento di litorali in situazione di criticità

L'ambito portuale, disciplinato dal PRP della zona portuale di Punta Ala, è connesso con strutture e servizi esterni ad esso, ricompresi all'interno dell'area individuata nella tavola 2 di RU come ambito Fronte Porto – Punta Ala (art. 12 comma 5 lett. h), di seguito descritti e disciplinati:

-edifici costruiti negli anni a coronamento e chiusura del complesso portuale, che costituiscono il naturale completamento dei servizi presenti nell'area e ne rappresentano il waterfront.

Tale complesso è costituito principalmente da due distinti gruppi di edifici:

il primo, classificato B1 dal presente Regolamento Urbanistico, comprende il complesso denominato "IL PORTO" e si affaccia direttamente sull'area demaniale; il secondo, classificato B2 dal presente Regolamento Urbanistico, comprende il complesso denominato "I BOBOLI", ubicato in posizione panoramica a chiusura del waterfront portuale.

Le presenti norme integrano quanto disciplinato dal presente RU ed intendono garantire ed implementare la correlazione funzionale tra questi edifici e la struttura portuale.

Pertanto, stante il particolare pregio paesaggistico dell'area ed il consolidato assetto della zona, per i fabbricati e le aree all'interno dell'ambito "Fronte Porto – Punta Ala" si definiscono le seguenti norme.

1.1 Edifici B2 "I BOBOLI".

Sugli edifici ubicati all'interno dell'ambito e facenti parte del complesso immobiliare denominato "I BOBOLI" sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 8 "Manutenzione qualitativa" delle Norme di RU e la ristrutturazione edilizia R1 di cui all'articolo 9 delle norme di RU senza possibilità di aumento della SUL neppure attraverso la chiusura di logge o portici e senza frazionamento delle unità immobiliari. Sui fabbricati residenziali esistenti è ammessa la fusione tra più alloggi fino al raggiungimento di una SUL minima di 65 mq, mentre è vietato il frazionamento.

Le destinazioni d'uso ammesse, con riferimento all'articolo 6 delle norme di RU sono le seguenti: a/1, a/2, c/1, e/1, e/2, f/6. Non sono mai ammessi cambi di destinazione d'uso verso a/1 e a/2 delle unità immobiliari ubicate al piano terra dei fabbricati.

1.2 Edifici B1 "IL PORTO"

Sugli edifici ubicati all'interno dell'ambito e facenti parte del complesso immobiliare denominato "IL PORTO" sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 8 "Manutenzione qualitativa" delle presenti Norme e la ristrutturazione edilizia R1 di cui all'articolo 9, senza possibilità di aumento della SUL, neppure attraverso la chiusura di logge o portici e . Sui fabbricati residenziali esistenti è ammessa la fusione tra più alloggi fino al raggiungimento di una SUL minima di 65 mq, mentre è vietato il frazionamento.

Le destinazioni d'uso ammesse, con riferimento all'articolo 6 delle presenti norme sono le seguenti: a/1, a/2, c/1, e/1, e/2, e/3, f/6, f/8, f/11.

Non sono mai ammessi cambi di destinazione d'uso verso a/1 e a/2 delle unità immobiliari ubicate al piano terra dei fabbricati.

Nelle aree di pertinenza esterna alle unità immobiliari ubicate al piano terra e direttamente collegate all'area portuale è consentita l'installazione di pertinenze esterne a servizio delle attività commerciali (c/1) e di pubblico esercizio (f/6) secondo i seguenti criteri, che superano le disposizioni contenute negli articoli 87 e seguenti del REC, per quanto in contrasto.

Nelle aree di pertinenza degli esercizi commerciali è consentita l'installazione di gazebo e/o strutture ombreggianti, costituite da struttura portante verticale astiforme e copertura orizzontale. La copertura dovrà essere realizzata con teli permeabili o impermeabili, in tinta unita di colore chiaro. Eventuali tamponamenti laterali per la protezione dagli agenti atmosferici dovranno essere rimovibili e realizzati esclusivamente in vetro cristallo o materiale plastico pregiato tipo crystal. Tali gazebo potranno superare i limiti del rapporto dimensionale previsto dall'art. 87 delle norme di REC e dovranno comunque garantire il mantenimento di un corridoio di passaggio pedonale di larghezza minima 2,50 metri tra il fronte dei fabbricati e le pertinenze stesse.

1.3 AREE SCOPERTE.

Nelle aree scoperte di proprietà privata ubicate all'interno del perimetro del presente ambito sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione del verde esistente. Non è pertanto consentito realizzare recinzioni di alcun tipo, né nuove pavimentazioni impermeabili, o posti auto coperti o scoperti, pergolati, ecc.

-l'area denominata "Zona parcheggio rotonda", individuata con la sigla alfanumerica P.3 nella tavola 2 del presente RU, destinata alla realizzazione di una nuova zona per servizi pubblici in conformità a quanto disciplinato all'art.14 comma 6 lett. e) Parcheggi pubblici delle presenti norme;

-l'area denominata "Zona ex depuratore Boboli", destinata alla realizzazione di una nuova zona per servizi pubblici così come previsto dall'art.14 comma 6 lett. d) - Zone per attrezzature di interesse collettivo - delle presenti norme.