



# COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

## VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

### Norme

**approvate con delibera del Commissario straordinario con i poteri spettanti al consiglio comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**

Le presenti norme sono costituite da n. \_\_\_\_  
pagine da me controfirmate

Ottobre 2010



# Parte I. Disposizioni generali

## Articolo 1

### *Finalità*

1. Il presente regolamento urbanistico, redatto, in conformità alle vigenti disposizioni statali e regionali, e nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati, con particolare riferimento al piano strutturale del Comune di Gavorrano, persegue la realizzazione, nel territorio interessato, di uno sviluppo sostenibile, attraverso:
  - a) le tutele dell'integrità fisica e dell'identità culturale, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio;
  - b) la valorizzazione delle qualità, ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate, e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità, formale e funzionale;
  - c) la configurazione di un assetto del territorio interessato coerente con le predette finalità, mediante la definizione:
    - delle trasformazioni fisiche ammissibili o prescritte, nonché delle utilizzazioni compatibili, degli immobili che compongono il suddetto territorio;
    - delle destinazioni d'uso vincolanti.
2. Ai fini di cui al comma 1, il presente regolamento urbanistico:
  - definisce le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili, sia nel territorio rurale e aperto che nel sistema insediativo, attivabili in diretta applicazione delle relative disposizioni;
  - definisce la rete delle infrastrutture per la mobilità e la relativa disciplina;
  - individua gli ambiti nei quali la disciplina dettata dal medesimo presente regolamento urbanistico si attua pienamente soltanto sulla base di piani attuativi, o di progetti unitari, o di progetti di opere pubbliche, e stabilisce le direttive, anche di carattere quantitativo, da osservare da tali strumenti;
  - imprime a determinati immobili, o complessi di immobili, specifiche e vincolanti destinazioni d'uso, particolarmente per servizi pubblici o a uso collettivo;
  - garantisce le richieste dotazioni di spazi per servizi pubblici o a uso collettivo, sia imprimendo direttamente a determinati immobili, o complessi di immobili, le relative destinazioni d'uso vincolanti, sia dettando le relative direttive, anche di carattere quantitativo, ai previsti piani attuativi, o progetti unitari, o progetti di opere pubbliche;
  - precisa le fattibilità delle trasformazioni ammissibili e delle utilizzazioni compatibili derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica e idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche;
  - precisa i requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale.
3. La disciplina dettata dal presente regolamento urbanistico trova applicazione nel territorio compreso entro la circoscrizione amministrativa del Comune di Gavorrano.

## Articolo 2 *Elaborati costitutivi*

1. Il presente regolamento urbanistico è costituito da:
  - a) la relazione, contenente l'illustrazione del rapporto con il Piano strutturale, nonché la descrizione del medesimo presente regolamento, dei metodi adottati, degli esiti delle analisi condotte, delle scelte operate e delle relative motivazioni;
  - b) i seguenti elaborati grafici di analisi del sistema insediativo in scala 1:2.000:
    - Tav.-A1 Articolazione per subsistemi insediativi;
    - Tav.-A2 Distribuzioni delle funzioni;
    - Tav.-A3 Densità urbana e consistenza edilizia;
  - c) i seguenti elaborati grafici di contenuto precettivo:
    - Tav.-P1 Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto in scala 1:5.000;
    - Tav.-P2 Assetto del territorio. Sistema insediativo in scala 1:2.000;
    - Tav.-P3 Assetto del territorio. Vincoli in scala 1:5.000;
    - Tav.-S1 Classificazione storica degli edifici in scala 1:1.000
  - d) le presenti Norme, delle quali formano parte integrante:
    - l'Allegato 1 contenente le definizioni, stabilite ai fini e per gli effetti dell'interpretazione e dell'applicazione delle medesime presenti Norme;
    - l'Allegato 2 contenente le disposizioni relative alle caratteristiche geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche;
    - l'Allegato 3 contenente le disposizioni per le matrici ambientali;
    - l'Appendice 1, contenente le schede norma relative agli ambiti assoggettati a progettazione unitaria e agli ambiti di riqualificazione insediativa;
    - l'Appendice 2, contenente le schede e le prescrizioni relative agli immobili ricadenti all'interno dei tessuti storici e agli immobili di interesse storico in ambiente urbano;
    - l'Appendice 3, contenente le schede e le prescrizioni relative agli immobili di interesse storico nel territorio rurale;
    - l'Appendice 4, contenente la relazione e gli elaborati grafici in scala 1: 2000 del programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
  - e) le disposizioni relative alla Fattibilità geologica e alle Attribuzioni alle classi di fattibilità geologica, a esse sono correlate;
  - f) la Valutazione integrata;

## Articolo 3 *Efficacie*

1. Le disposizioni del presente regolamento urbanistico sostituiscono integralmente quelle del Piano regolatore generale del Comune di Gavorrano, approvato con deliberazione della Giunta regionale del 9 dicembre 1998, n. 1506 e deliberazione della Giunta regionale del 15 febbraio 1999, n. 148, e di ogni sua successiva variante generale o parziale.

2. Le disposizioni del presente regolamento urbanistico, con le eccezioni specificamente disposte ai commi 6 e 7 hanno validità a tempo indeterminato, salva revisione in conseguenza di disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale, regionali e provinciali, le quali comportino tale revisione a norma delle leggi vigenti, ovvero in conseguenza di variazioni delle disposizioni del Piano strutturale del Comune di Gavorrano.
3. Le disposizioni del presente regolamento urbanistico, e in particolare delle presenti norme, relative alle utilizzazioni compatibili e alle destinazioni d'uso vincolanti, hanno le valenze e l'efficacia del piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1. Tale efficacia perdura sino all'approvazione di uno specifico piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ovvero di una variante al presente regolamento urbanistico che abbia tutti i contenuti prescritti dall'articolo 58 della predetta legge regionale 3 gennaio 2005, n.1.
4. Le utilizzazioni stabilite compatibili, nonché quelle prescritte, in quanto destinazioni d'uso vincolanti, sono attivabili solamente ove le trasformazioni fisiche della specifica unità di spazio, eventualmente necessarie per consentire l'efficiente esplicazione della particolare utilizzazione proposta, siano ammissibili nell'integrale rispetto delle relative disposizioni.
5. Nelle unità di spazio aventi un'utilizzazione in atto non rientrante fra le utilizzazioni stabilite compatibili, ovvero difforme dalle utilizzazioni prescritte, sono ammissibili esclusivamente le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria che non rendano l'unità di spazio interessata inadatta, o maggiormente inadatta, alle utilizzazioni specifiche rientranti fra quelle compatibili, o prescritte. Tali trasformazioni, inoltre, qualora l'utilizzazione prescritta comporti l'acquisizione dell'unità di spazio interessata da parte dei soggetti pubblici competenti alla loro utilizzazione, non devono in alcun caso comportare migliorie o addizioni.
6. Le disposizioni del presente regolamento urbanistico recanti la diretta attribuzione a unità di spazio di determinate utilizzazioni, cioè di destinazioni d'uso vincolanti, che comportino l'acquisizione degli immobili interessati da parte di soggetti pubblici, ovvero la loro trasformabilità ed utilizzabilità solamente da parte di soggetti pubblici, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al quinquennio, a decorrere dall'avvenuta pubblicazione sul Burt dell'approvazione del regolamento urbanistico, ove il soggetto pubblico competente non abbia proceduto all'acquisizione, ovvero non siano stati approvati i progetti esecutivi relativi alle trasformazioni necessarie ad attivare le utilizzazioni prescritte.
7. Le disposizioni di cui alle schede che compongono l'Appendice 1 delle presenti norme, costituenti direttive per la definizione dei piani attuativi, o dei progetti unitari, o dei progetti di opere pubbliche da formare, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al quinquennio, a decorrere dall'avvenuta pubblicazione sul Burt dell'approvazione del regolamento urbanistico, ove non sia intercorsa l'approvazione dei predetti strumenti esecutivi da formare e, nel caso essi siano di iniziativa privata, non sia stata stipulata la relativa eventualmente richiesta convenzione, o non sia stato sottoscritto il relativo even-

tualmente richiesto atto unilaterale d'obbligo o, in mancanza della loro necessità, dalla data di approvazione definitiva.

8. Decorsi inutilmente i periodi di tempo di cui ai commi 6 e 7, purché nel rispetto di ogni pertinente disposizione di legge e di ogni altra pertinente disposizione dettata dalla pianificazione sovraordinata e dal presente regolamento urbanistico, negli immobili interessati sono ammissibili esclusivamente:

a) le trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel subsistema di appartenenza, qualora i predetti immobili ricadano all'esterno del perimetro dei centri abitati definito dal presente regolamento urbanistico;

b) le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici e degli altri manufatti edilizi, esistenti, senza mutamento degli usi in atto, qualora i predetti immobili ricadano all'interno del perimetro dei centri abitati definito dal presente regolamento urbanistico.

9. Alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico, o della variante che li contempla, i dimensionamenti che abbiano perduto efficacia ai sensi delle disposizioni del presente articolo e dell'articolo 55 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, rientrano nei quantitativi residui del piano strutturale, disponibili per la definizione del successivo quadro previsionale strategico quinquennale.

#### Articolo 4 *Poteri di deroga*

1. I poteri di deroga del presente regolamento urbanistico sono esercitabili esclusivamente nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

a) purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;

b) per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che siano resi necessari in conseguenza di catastrofi, o di eventi naturali connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

## **Parte II. Trasformazioni fisiche ammissibili e utilizzazioni compatibili**

### **Titolo I. Disposizioni relative al territorio rurale e aperto**

#### **Capo I. Le articolazioni del territorio rurale e aperto**

##### Articolo 5

##### *I sistemi e i sottosistemi del territorio rurale e aperto*

1. In conformità al piano strutturale, sono individuati e perimetrati, nelle tavole contrassegnate con *P1 - Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto* del presente regolamento urbanistico, i seguenti sistemi e sottosistemi del territorio rurale e aperto:

A) sistema della collina boscata:

a1) sottosistema "Forconali";

a2) sottosistema "Montecalvo - Pozzuoli";

a3) sottosistema "Poggio Fabbri";

B) sistema della collina coltivata:

b1) sottosistema "Castel di Pietra - Aione";

b2) sottosistema "Molini - Poggio Ventoso";

b3) sottosistema "Collina e fondovalle del Bruna";

C) sistema della piana coltivata:

c1) sottosistema "Il Lupo - Castellaccia";

c2) sottosistema "Piana di Bagno".

2. In coerenza con le caratteristiche dei sottosistemi del territorio rurale e aperto definiti dal piano strutturale, e ai fini della conservazione delle relative invarianti strutturali, individuate dal medesimo piano strutturale nelle tavole 9.1, nel comma 2 dell'articolo 1, nell'articolo 14, nell'articolo 25, nei commi 3 e 4 dell'articolo 32, sono differenziate, ove necessario od opportuno, le disposizioni relative a:

a) i criteri di valutazione dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, dei piani attuativi, e di ogni altro strumento di progettazione delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel territorio rurale e aperto a norma del presente regolamento urbanistico, dettati dall'Articolo 6;

b) le attività e le trasformazioni diffuse, oppure riguardanti specifici elementi territoriali programmatici ovvero di interesse culturale, presenti anche in più sottosistemi, individuati o meno dagli elaborati grafici del presente regolamento urbanistico, di cui ai successivi Capi del presente Titolo;

c) le trasformazioni attinenti gli edifici e gli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola, di cui al Capo V del presente Titolo I.

Articolo 6  
*I criteri di valutazione*

1. Nella valutazione dei contenuti agronomici e forestali, nonché degli aspetti paesaggistici e ambientali, dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, dei piani attuativi, e di ogni altro strumento di progettazione delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel territorio rurale e aperto a norma del presente regolamento urbanistico, deve essere riscontrata la coerenza con i criteri di cui ai seguenti commi del presente articolo, fatte salve le specifiche prescrizioni contenute ai successivi Capi del presente Titolo I.
2. Nei subsistemi “Forconali” e “Poggio Fabbri”, nei boschi con compresenza di specie forestali latifoglie e conifere, si deve favorire l’affermazione delle latifoglie in caso di compresenza di conifere; si deve assicurare il mantenimento dei boschi valorizzando gli aspetti di possibile fruizione turistica, e in genere di tempo libero; non è consentita la realizzazione di bonifiche agrarie; non è consentita la realizzazione di laghetti per la pesca sportiva.
3. Nel subsistema “Montecalvo – Pozzuoli” si deve assicurare il mantenimento dei terrazzamenti con oliveti tradizionali; si devono valorizzare le porzioni e i punti di maggior valore storico-paesaggistico dei boschi, prevedendo la tutela e la valorizzazione degli alberi monumentali e dei sentieri storici; si deve favorire la razionale coltivazione dei boschi vocati alla sughera, incentivando la valorizzazione di questa specie, con particolare riguardo ai versanti di compresenza sughera-castagno e alle situazioni ove è opportuno ridurre le conifere; non è consentita la realizzazione di bonifiche agrarie; non è consentita la realizzazione di laghetti per la pesca sportiva.
4. Nel subsistema “Castel di Pietra – Aione” si deve impedire l’edificazione di strutture che alterino il paesaggio, a tal fine le trasformazioni di cui al comma 1 sono sottoposte al parere preventivo della Commissione comunale del paesaggio. Si deve inoltre prevedere, come misure di miglioramento ambientale, la demolizione di edifici non coerenti con l’assetto dell’area; si devono valorizzare i volumi edificati esistenti delle aziende agricole non più utilizzati, incentivandone il recupero a fini di attività integrative così come definite dalla norma regionale sulle zone agricole e dal piano territoriale di coordinamento della provincia di Grosseto; relativamente ai boschi si deve favorire l’affermazione delle latifoglie in caso di compresenza di conifere come nel caso delle pinete diffuse nell’area di rilevante pregio ambientale” (A.R.P.A.) di Moscatello, e convertire il ceduo in alto fusto nelle aree vocate dell’area di rilevante pregio ambientale” (A.R.P.A.) di Moscatello (come a esempio i versanti nord e est del poggio Le Marruche); si deve sottoporre a misure di integrale protezione il frassino sito nell’aia di Poggio all’Istrice; è consentito l’aumento dell’allevamento di tacchini, mediante strutture amovibili in aggregazione alle volumetrie eventualmente esistenti; si deve tutelare il filare a cipressi dal Vaticano a Molino della Guida, provvedendo ove necessario alla sostituzione delle piante ammalate; è vietata la realizzazione di bonifiche agrarie; è consentita la pesca sportiva nei laghetti esistenti.
5. Nel subsistema “Molini – Poggio Ventoso” si devono tutelare gli oliveti storici, come misura di miglioramento ambientale; si devono prevedere misure di miglioramento am-



bientale, quali la rinaturalizzazione del versante ovest di poggio Cavallo, mediante la sostituzione dei pini con latifoglie nonché la manutenzione dei terrazzamenti e degli olivi di Poggio Zenone; sono consentite le trasformazioni di volumi edilizi esistenti per attività integrative così come definite dalla norma regionale sulle zone agricole; non è consentita la realizzazione di bonifiche agrarie; è consentita la pesca sportiva nei laghetti esistenti.

6. Nel subsistema “Collina e fondovalle del Bruna” si deve tutelare il corso dei fiumi e il tracciato storico del goretto dal Bruna verso il molino della Guida; sono consentite le serre permanenti per le coltivazioni e il vivaismo secondo i criteri stabiliti dall’Articolo 38; la nuova edificazione di edifici a uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all’agricoltura deve avvenire asservendo superfici fondiari comunque non inferiori a quelle delle unità poderali definite dall’Ente per la riforma della Maremma toscano-laziale, valutate in 40 ettari, il progetto di edificazione, inoltre, deve tener conto della maglia degli insediamenti risalenti al suddetto intervento di colonizzazione; sono consentiti ampliamenti degli esistenti allevamenti intensivi di suini, finalizzati esclusivamente alla realizzazione di strutture di lavorazione e trasformazione e non per incrementare la consistenza dei capi di bestiame; è consentita la realizzazione di bonifiche agrarie; è consentita la pesca sportiva nei laghetti esistenti.

7. Nel subsistema “Il Lupo-Castellaccia” si deve garantire la conservazione dei due filari di pini individuati quali emergenze vegetazionali; è ammessa la realizzazione di centri di servizi per l’agricoltura (strutture per la conservazione delle derrate alimentari, strutture per la riparazione e la vendita di macchine e di attrezzature agricole, e simili) e in genere di manufatti edilizi di supporto delle attività agricole di coltivazione, conservazione, trasformazione e vendita dei prodotti; è ammessa la realizzazione di serre anche permanenti, sia per le specie erbacee che arboree, nonché per il vivaismo secondo i criteri stabiliti dall’Articolo 38; è consentita la risicoltura, il cui eventuale impianto deve rispondere a quanto disposto ai commi 6 e 7 dell’articolo 11 delle norme del piano territoriale di coordinamento della Provincia di Grosseto e alla scheda 5 del medesimo piano territoriale di coordinamento; non è consentita la realizzazione di laghetti per la pesca sportiva; non è consentito l’esercizio dell’attività agrituristica mediante ospitalità in spazi aperti.

8. Nel subsistema “Piana di Bagno” si deve qualificare il paesaggio evitando il proliferare di piccoli annessi agricoli; è consentita la realizzazione di serre, anche permanenti secondo i criteri stabiliti dall’Articolo 38; non è consentita la realizzazione di bonifiche agrarie; è consentita la pesca sportiva nei laghetti esistenti; non è consentito l’esercizio dell’attività agrituristica mediante ospitalità in spazi aperti.

#### Articolo 7

##### *Funzione agricola esclusiva e prevalente*

1. Il regolamento urbanistico individua all’interno del territorio aperto del Comune di Gavorrano le zone a prevalente o esclusiva funzione agricola, così come meglio rappresentate alla tavola *P3 - Assetto del territorio. Vincoli*.
2. In riferimento a quanto contenuto nel piano strutturale, nelle zone ad esclusiva funzione agricola:

- è inibito il riuso con mutamento di utilizzazione del patrimonio edilizio esistente rurale per nuova residenza a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, salvo per gli edifici mai utilizzati a fini agricoli;
- è inibita la nuova edificazione per le attività integrative;
- è consentito l'ampliamento a fini residenziale mediante cambi d'uso di volumi esistenti, compresi in fabbricati già destinati a scopo residenziale e comunque nei limiti e secondo i criteri di cui ai successivi articoli;
- è inibita a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali e dai lavoratori dipendenti a tempo indeterminato di aziende agricole, ai sensi delle vigenti leggi, la nuova edificazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ecc.) ad eccezione di quelle connesse allo svolgimento dell'attività di agriturismo;

3. In riferimento a quanto contenuto nel piano strutturale, nelle zone a prevalente funzione agricola:

- sono consentiti interventi di nuova edificazione per le attività integrative a quelle agricole fatti salvi i limiti e i divieti contenuti nelle presenti norme;
- è consentita la nuova edificazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ecc.) e comunque nei limiti e secondo i criteri di cui ai successivi articoli;
- è consentita, anche a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, la nuova residenza nel riuso del patrimonio edilizio esistente che comporta il cambio di destinazione d'uso e il mutamento della utilizzazione e comunque nei limiti e secondo i criteri di cui ai successivi articoli.

## **Capo II. La disciplina delle attività e delle trasformazioni diffuse**

### Articolo 8

#### *Attività, trasformazioni e utilizzazioni consentite*

1. Fermo restando le esclusioni e le limitazioni disposte per i singoli sottosistemi di cui all' Articolo 5, ovvero ai successivi articoli del presente Titolo I delle presenti norme e dai successivi commi 2 e 3, sono considerate attività agricole e connesse, quelle previste dalle specifiche disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.

2. Fermo restando le esclusioni e le limitazioni disposte per i singoli sottosistemi di cui all'Articolo 5, ovvero ai successivi articoli del presente Titolo I delle presenti norme, nel territorio aperto sono ammissibili le seguenti trasformazioni e attività:

- la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo e di protezione dei terreni, di opere di difesa idraulica, di bonifica agraria di cui all'Articolo 25;
- la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di cimiteri di cui all'Articolo 10, di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui, per le telecomunicazioni e per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semila-

vorati, di impianti puntuali per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni, di piccoli impianti tecnici quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, e simili di cui all'Articolo 78;

- la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione, esclusivamente nei boschi, di piste frangifuoco, di esbosco e di servizio;
- la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi di cui all'Articolo 16;
- la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- la manutenzione e l'adeguamento di strade poderali e interpoderali;
- l'esercizio delle attività selvicolturali, di rinaturalizzazione e di riforestazione di cui all'Articolo 13;
- l'esercizio delle attività estrattive e gli interventi di ripristino ambientale dei siti interessati da cave dismesse di cui all'Articolo 79;
- l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo e del pascolamento;
- le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica;
- la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di recinzioni e delimitazioni di cui all'Articolo 42;
- la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di ogni tipo di segnaletica stradale a esclusione della cartellonistica pubblicitaria;
- la manutenzione, l'adeguamento e la realizzazione di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva di cui all'Articolo 41;
- le trasformazioni, fisiche e funzionali, dei manufatti edilizi esistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo V del presente Titolo I;
- le ulteriori trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi funzionali all'esercizio dell'attività agricola aziendale e interaziendale, nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo V del presente Titolo I;
- la realizzazione di strutture per l'agricampeggio di cui all'Articolo 44;
- la realizzazione di strutture temporanee per il riparo e l'organizzazione delle cacciate di cui all'Articolo 26;
- l'agriturismo, tramite l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- la realizzazione di serre temporanee e permanenti per l'attività ortoflorovivaistica, esclusivamente laddove consentita dalle presenti norme;
- lo svolgimento dell'attività agricola di coltivazione del fondo rustico, della zootecnia a stabulazione fissa e libera, per la produzione di carne e/o latte;
- lo svolgimento delle attività faunistico-venatorie e agriturismo-venatorie;
- lo svolgimento di eventi tesi alla valorizzazione dei prodotti tipici locali, legati alla storia e alla cultura dei luoghi;
- lo sviluppo della strada del vino legata alla denominazione di origine controllata del Montereio di Massa Marittima;
- lo sviluppo dell'olivicoltura e della produzione di olio extra vergine secondo le indicazioni disposte dal disciplinare dell'olio di oliva toscano di Indicazione geografica protetta.

3. Fermo restando le esclusioni e le limitazioni disposte per i singoli subsistemi di cui all'Articolo 5, ovvero ai successivi Capi del presente Titolo I, degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nel territorio aperto, anche se oggetto di trasformazioni, anche meramente funzionali, sono compatibili esclusivamente le seguenti utilizzazioni, a solo recupero del patrimonio edilizio esistente:

- zootecnia;
- attività connesse con l'agricoltura, limitate a: attività connesse con l'agricoltura aziendali o interaziendali;
- abitazioni ordinarie la cui superficie utile è non inferiore a 60 metri quadrati;
- abitazioni rurali;
- manifatture, della superficie lorda di pavimento massima di 200 metri quadrati, limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio;
- commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato della superficie lorda di pavimento massima di 150 metri quadrati; pubblici esercizi della superficie lorda di pavimento massima di 200 metri quadrati;
- attività ricettive limitate a: case per ferie; rifugi escursionistici; affittacamere;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a studi professionali;
- strutture per l'istruzione; strutture culturali; strutture associative;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: residenze sanitarie assistite; ambulatori e centri di primo soccorso; cliniche e laboratori veterinari; ricoveri per animali;
- attrezzature cimiteriali; attrezzature tecnologiche.

4. Nel territorio aperto, sono comunque escluse le attività espositive, di deposito di materiali edili, di trattamento inerti e rifiuti, le carrozzerie, e qualsiasi altra attività incongrua con il contesto rurale.

### **Capo III. Disciplina degli elementi territoriali di interesse culturale**

#### Articolo 9

##### *Gli immobili di interesse storico nel territorio aperto*

1. Gli immobili di interesse storico sono quelli indicati nelle tavole *PI - Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto* e contenuti nelle schede che compongono l'Appendice 3 delle norme del regolamento urbanistico, per i quali sono dettate le specifiche discipline dalla stessa Appendice.

2. Di ognuno degli immobili di cui al comma 1 sono ammissibili solamente le trasformazioni fisiche, e sono compatibili solamente le utilizzazioni, dettate dalla predetta Appendice 3 delle presenti norme, corrispondente alla categoria alla quale l'unità edilizia è assegnata.

3. Le disposizioni contenute nel presente articolo e nell'Appendice 3 delle norme del regolamento urbanistico prevalgono, ove si possano intendere in contrasto, con le diretti-

ve contenute nell'Appendice 1 e relative agli ambiti a progettazione unitaria e agli ambiti di riqualificazione insediativa.

#### Articolo 10 *I complessi cimiteriali*

1. I complessi cimiteriali sono quelli indicati alla tavola *PI - Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto* del presente regolamento urbanistico.
2. Nelle aree di cui al comma 1 sono ammessi gli interventi manutenzione, ristrutturazione e di ampliamento relativi all'edilizia funeraria secondo quanto previsto dall'articolo 338 del "Testo unico delle leggi sanitarie" approvato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, così come modificato dalla legge 17 ottobre 1957, n. 983, e dall'articolo 57 del decreto del Presidente della Repubblica 10 settembre 1990, n. 285, e qualsiasi altra disposizione di legge in materia.
3. I progetti di iniziativa pubblica e privata relativi agli interventi di cui al comma 2 devono tutelare gli elementi di interesse storico dell'edilizia funeraria eventualmente presenti, attraverso la conservazione:
  - del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati;
  - delle essenziali caratteristiche dimensionali e formali dei manufatti edilizi.
4. Gli interventi di ampliamento e di nuova realizzazione di complessi cimiteriali devono tendere alla omogeneizzazione tipologica e formale dei manufatti edilizi e sono sottoposti alla preventiva approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica. Tale piano può prevedere la nuova costruzione di manufatti edilizi strettamente funzionali all'utilizzazione dei cimiteri, quali sepolcri, cappelle funerarie, complessi di loculi, e simili, nonché di manufatti d'arredo e di servizio.
5. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento dei complessi cimiteriali devono prevedere soluzioni tali da garantire il rispetto di tutte le tradizioni religiose e civili.

#### Articolo 11 *I terrazzamenti storici e i muretti a secco*

1. I terrazzamenti, nonché i muri di contenimento in pietra e i muretti a secco di recinzione o di delimitazione, vanno conservati nell'esistente configurazione, posizione e tracciato. Essi vanno, ove occorra, restaurati o ripristinati utilizzando blocchi non squadrati della medesima pietra, e comunque della pietra più propria dello specifico contesto territoriale, disposti in corsi più o meno irregolari, ma a prevalente indirizzo longitudinale, fatta salva la precedente disposizione. Ove i predetti elementi siano stati realizzati con la tecnica a secco, è precluso, negli interventi di restauro o ripristino, l'ausilio di leganti di qualsiasi natura.
2. Le indicazioni di tutela e mantenimento di cui al comma precedente, sono interventi obbligatori da attuare come sistemazioni ambientali nei piani aziendali di miglioramento agricolo ambientale, così come disposto dall'Articolo 39 del presente regolamento urbanistico.

## Articolo 12

### *I filari*

1. Dei filari, individuati nelle tavole contrassegnate con *P1 - Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto*, quali elementi vegetali di pregio sono tutelati la giacitura, la conformazione nonché gli esemplari arborei che li compongono. Ne è vietato l'abbattimento, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie, o di tutela della pubblica incolumità. Gli esemplari arborei abbattuti devono essere ripristinati con esemplari della stessa specie, ricostituendo i filari originari.
2. Lateralmente ai filari, al fine della loro piena percezione, conservazione, recupero e riqualificazione, sono stabilite fasce di rispetto pari 50 metri dal loro asse. Nelle fasce di rispetto sono vietati:
  - la nuova costruzione fuori terra di qualsiasi manufatto edilizio puntuale o a rete;
  - il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale;
  - gli impianti arborei e/o arbustivi a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno, i rimboschimenti compensativi.
3. Nelle fasce di rispetto di cui al comma 2 è ammessa l'ordinaria coltivazione del suolo.

## Articolo 13

### *I boschi, le attività selvicolturali e le emergenze vegetazionali*

1. Il presente articolo fa riferimento alle tavole *P1 - Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto* del piano strutturale. Ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale 39/2000, è definito bosco “qualsiasi area di estensione non inferiore a 2.000 mq e di larghezza maggiore di 20 m, misurata al piede delle piante di confine, coperta da vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, che abbia una densità non inferiore a cinquecento piante per ettaro oppure tale da determinare, con la proiezione delle chiome sul piano orizzontale, una copertura del suolo pari ad almeno il venti per cento. Costituiscono altresì bosco i castagneti da frutto e le sugherete”. Laddove la precisa individuazione del bosco fosse dubbia, all'atto della richiesta di qualsiasi opera di trasformazione del suolo dovrà essere presentata un'autocertificazione, sottoscritta da tecnico abilitato, che attesti l'effettiva assenza del bosco stesso nell'area d'intervento.
2. Non sono considerati boschi gli impianti arborei o arbustivi di specie vegetali forestali utilizzate come specie principale e/o secondaria in impianti di arboricoltura da legno.
3. Le aree del territorio aperto in fase di rinaturalizzazione, o con bosco in formazione, possono essere recuperate per l'attività agricola solo a seguito di autorizzazione degli uffici competenti.
4. All'interno delle aree boscate, così come individuate al comma 1, sono vietati i seguenti interventi:
  - nuova edificazione, fatta salve le opere pubbliche per la salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente;
  - riduzione delle superfici boscate;

– qualsiasi forma di nuova edificazione nei terreni boscati ancorché percorsi da fuoco per un periodo di dieci anni, fatto salvo quanto previsto dagli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio.

5. Sono vietati l'abbattimento e l'espianto dei boschi ripariali, e in genere della vegetazione igrofila, se non per necessità legate al corretto assetto idrogeologico dell'area, ovunque sia presente nel territorio rurale e aperto, e in particolare nella zona delle aree golenali, e nella zona degli alvei fluviali, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie, nel qual caso i predetti elementi vegetazionali vanno sostituiti, nelle stesse posizioni e giaciture, nonché con esemplari delle medesime specie.

6. Sono ammessi i seguenti interventi:

a) quelli finalizzati al miglioramento della gestione del patrimonio forestale ed in particolare quelli tendenti ad aumentarne la stabilità e quelli di prevenzione degli incendi boschivi attraverso la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione:

– di strade forestali, di piste forestali, di piste temporanee di esbosco, di piste frangifuoco, di condotte, canali temporanei e linee di esbosco, in tutti i casi di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, e non pavimentate con materiali impermeabilizzanti, nonché di imposti o piazzali permanenti o temporanei per il deposito del legname. La realizzazione di nuove strade forestali è ammessa solo se non è possibile potenziare, ammodernare o utilizzare i tracciati esistenti;

– di torrette in legno per l'avvistamento degli incendi;

– di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi;

7. Per i boschi di latifoglie la forma di governo tradizionale è il ceduo, preferibilmente con turni non superiori ai trenta anni.

8. Per i boschi di conifere, con particolare riferimento alle pinete e agli impianti artificiali di specie non autoctone, è previsto, nel lungo periodo, la loro sostituzione con soprassuoli di latifoglie autoctone attraverso i seguenti due metodi:

– del tipo "graduale", favorendo l'evoluzione di certi soprassuoli (ad esempio fustaie di pino marittimo con nuclei di latifoglie autoctone all'interno oppure fustaie di pino nero con strato inferiore di latifoglie).

– del tipo "immediato", diradando gli individui della specie non gradita in modo da favorire lo sviluppo dei soprassuoli rappresentati dalle specie forestali desiderate, eliminando il soprassuolo presente ed effettuando un rimboschimento con le specie desiderate (anche in questo caso rilasciando ovviamente le eventuali latifoglie preesistenti). Per i boschi di pino marittimo, al fine di eliminare i problemi fitosanitari, si deve favorire e accelerare i processi di sostituzione di specie.

9. Per la macchia mediterranea nei suoi diversi stadi evolutivi, da lecceta a macchia bassa, si deve conservare la forma di governo a ceduo, fatti salvi casi particolari con funzioni specifiche, quali le aree destinate al pascolo (produzione di ghianda).

10. Per i boschi di castagno, deve essere valutata la più opportuna forma di governo. Per i castagneti da frutto gli interventi di recupero devono prevedere opere di puntuale manutenzione dell'impianto con potature e ripuliture. Altre forme di governo saranno la fustaia da legno o il ceduo.

11. Per le sugherete, così come definite dalla legge regionale n.39/2000 e del suo regolamento di attuazione, devono essere seguite le seguenti indicazioni gestionali:

- per la fustaia pura, completamente ripulita e pascolata, sono vietate lavorazioni profonde al fine di evitare danni all'apparato radicale;
- per la fustaia pura, con uno strato dominato da arbusti o piccoli alberi, sono consigliati frequenti interventi di taglio della vegetazione arbustiva concorrente;
- nei boschi dove la sughera costituisce prevalentemente la dotazione di matricine è indispensabile adottare, compatibilmente con le norme vigenti, turni brevi ed effettuare puntualmente le utilizzazioni in modo da ridurre la concorrenza delle altre piante;
- non sono ammesse riduzioni delle sugherete.

12. Le aree individuate come emergenze vegetazionali nelle tavole denominate con *P3 - Assetto del territorio*. *Vincoli* devono essere adeguatamente considerate al momento di eventuali interventi effettuati tramite un piano di taglio o altri procedimenti autorizzativi forestali. In particolare si segnala la necessità, nel caso di stazioni fertili, dell'avviamento all'alto fusto per le specie quercine presenti, con particolare riguardo alla contemporanea presenza di castagno, nonché l'orientamento favorevole a eliminare i pini presenti tendendo alla loro sostituzione con latifoglie, specialmente per favorire la rinnovazione di quelle già presenti nel piano dominato e sottoposto (come a esempio nella strada tra Ravi e Gavorrano).

13. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento urbanistico, si applicano le disposizioni dei commi 14 e 15 delle norme del vigente piano territoriale di coordinamento.

#### Articolo 14

##### *Gli alberi monumentali*

1. Degli alberi monumentali, individuati nella tavola *P1 - Assetto del territorio*. *Territorio rurale e aperto*, è prescritta la manutenzione e la cura. Sono consentite la potatura per comprovate ragioni fitosanitarie e l'abbattimento esclusivamente in caso di pericolo di trasmissione di malattie e per ragioni di pubblica incolumità.

2. Attorno agli alberi monumentali, al fine della loro piena percezione, conservazione, recupero e riqualificazione, sono stabilite fasce di rispetto pari a 50 metri di raggio dal centro del fusto. Nelle fasce di rispetto sono vietati:

- la nuova costruzione fuori terra di qualsiasi manufatto edilizio puntuale o a rete;
- il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale;
- gli impianti arborei e/o arbustivi a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno, i rimboschimenti compensativi.

3. Nelle fasce di rispetto di cui al comma 2 è ammessa l'ordinaria coltivazione del suolo.



Articolo 15  
*I corsi d'acqua*

1. Ai fini del corretto assetto idraulico e fermo restando il rispetto delle disposizioni del piano di bacino, per i corsi d'acqua principali, ricadenti nel territorio comunale di Gavorrano e individuati nel quadro conoscitivo del piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana, è vietata la nuova edificazione, l'installazione di manufatti di qualsiasi natura o le trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di 10 metri lineari dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei medesimi corsi d'acqua.
2. Le prescrizioni di cui al comma 1 non si riferiscono alle opere idrauliche, alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e di 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 e al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.
3. Le prescrizioni di cui al comma 1 non si applicano alle opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua e che soddisfino le seguenti condizioni:
  - non siano diversamente localizzabili;
  - non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua;
  - non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno due centennali;
  - non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 523/1904.
4. Del Gorello della Guida, individuato nelle tavole contrassegnate con *PI - Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto* del presente regolamento urbanistico, è vietato l'interramento e comunque qualsiasi opera di manomissione e il suo corso deve essere mantenuto in efficienza tramite idonee ripuliture. Sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e di restauro per le parti eventualmente deteriorate.

Articolo 16  
*Gli specchi d'acqua e i laghetti a uso irriguo*

1. Negli specchi d'acqua esistenti sono ammissibili la manutenzione e la sistemazione a scopi irrigui, per la pesca sportiva laddove consentita dal precedente Articolo 6, esclusivamente in forme non geometriche, e con materiali naturali sia sul fondo che ai lati e nei marginamenti.
2. Ai fini dell'utilizzo per attività di pesca sportiva possono essere installati, in ragione di uno per ogni laghetto, e nelle sue adiacenze, manufatti precari destinabili esclusivamente al ricovero di attrezzi per la pesca, ovvero al deposito, anche a fini di vendita e somministrazione, di cibi e bevande, e simili. Essi devono essere semplicemente appoggiati al suolo, e a esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi, avere altezza non superiore a metri 2,40 e superficie coperta non superio-

re a 8 metri quadrati. Possono essere realizzati esclusivamente in legno, eventualmente protetto internamente con materiali impermeabilizzanti; è tassativamente vietata l'utilizzazione di materiali impropri o di risulta. Almeno le componenti lignee visibili dall'esterno devono essere trattate con coloriture scure e congruenti con l'ambiente.

3. L'installazione dei manufatti precari di cui al comma 2 può essere realizzata sia da aziende agricole che dai soggetti, diversi dalle aziende agricole, proprietari dei terreni interessati, o da altri aventi titolo in base alle leggi alla realizzazione di manufatti sui medesimi terreni, ivi compresi i soggetti gestori in concessione dell'attività di pesca sportiva, quand'anche non dispongano delle superfici fondiarie minime mantenute in produzione di cui alla lettera b) del comma 1 dell'Articolo 32. L'ottenimento del titolo abilitativo alla predetta installazione dei manufatti precari di cui al comma 2 è subordinato alla sottoscrizione, da parte del richiedente il medesimo titolo, nonché del soggetto proprietario dei terreni interessati ove sia diverso dal primo, di una convenzione, o di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese degli altri soggetti suindicati, con il quale questi ultimi si obbligano, in caso di cessazione dell'attività di pesca sportiva, a demolire i manufatti installati e a ripristinare lo stato dei luoghi preesistente alla loro installazione.

4. L'esercizio degli impianti per la pesca a pagamento in acque private o pubbliche in derivazione è disciplinato dalla legge regionale n. 7/2005 e dal regolamento di attuazione n. 54/R del 2005, nonché dal piano ittico provinciale. L'esercizio è comunicato alla provincia, allegando una descrizione tecnica comprensiva dell'indicazione delle specie ittiche presenti negli impianti stessi. Quando l'impianto è in collegamento con acque pubbliche, è necessario prevedere e realizzare l'adozione di misure idonee ad evitare diffusioni incontrollate di fauna ittica non autoctona. Negli impianti di cui al presente comma è consentita la pesca senza licenza. Ai fruitori dell'impianto non è concesso asportare prodotti vivi.

5. Soltanto se finalizzati a usi irrigui possono essere realizzati nuovi laghetti, intesi come piccoli invasi, esclusivamente di forme non geometriche, e con materiali naturali o teli impermeabilizzanti sia sul fondo che ai lati e nei marginamenti. È escluso l'impiego di materiali come il calcestruzzo, la vetroresina, le ceramiche, il cotto e simili, sia per formare l'invaso, sia per le aree circostanti.

6. Le trasformazioni di cui al comma 5, la cui superficie è superiore a 500 metri quadrati, sono subordinate alla dimostrazione, nei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, del dimensionamento dell'invaso in corretta proporzione con i fabbisogni irrigui, derivanti dall'ordinamento produttivo e dall'avvicendamento colturale attuato dei fondi dell'azienda agricola.

7. Il lago Grande, presso il Pelagone, individuato e perimetrato nelle tavole contrassegnate con *PI - Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto* del presente regolamento urbanistico, deve essere tutelato quale area di interesse naturalistico; attorno a esso è ammessa l'installazione di strutture precarie per l'osservazione naturalistica. Tali strutture, nel numero massimo di due devono essere semplicemente appoggiate al suolo e a esso ancorate con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi, avere

altezza non superiore a metri 2,40 e superficie coperta non superiore a 6 metri quadrati. Possono essere realizzate esclusivamente in legno, è tassativamente vietata l'utilizzazione di materiali impropri o di risulta. Almeno le componenti lignee visibili dall'esterno devono essere trattate con coloriture scure e congruenti con l'ambiente. Sono vietati interventi che comportino qualsiasi movimento di terreno, asportazione della vegetazione arborea e arbustiva presente e infrastrutturazione quali strade, impianti tecnologici a rete e puntuali se non quelli strettamente necessari a mantenere in efficienza il regime idraulico del lago.

#### Articolo 17

*I geotopi: il calcare rosso ammonitici, le cave dismesse di marmo di Caldana, le grotte*

1. Relativamente agli elementi territoriali individuati quali calcare rosso ammonitici, è prescritta la conservazione integrale del suolo e del sottosuolo.
2. Negli elementi territoriali di cui al comma 1 sono in ogni caso vietati:
  - la realizzazione di qualsivoglia manufatto;
  - l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, nonché i prelievi di tali elementi, salvi quelli effettuati, per motivi di ricerca e di studio, da soggetti pubblici istituzionalmente competenti;
  - l'asporto di materiali e i movimenti di terra che non siano strettamente finalizzati a interventi di ripristino ambientale.
3. Le grotte denominate Buca delle Fate presso Caldana, Buca dell'Artofa presso Gavorrano, Buca dell'Artofago presso Ravi e Buca del Riparo Cavanna presso Castel di Pietra rappresentano invarianti del piano strutturale. Per tali emergenze è prescritta la loro conservazione integrale.
4. I tre geositi ricadenti nel territorio comunale di Gavorrano, così come individuati dall'amministrazione provinciale di Grosseto e facenti parte del quadro conoscitivo del Ptcp, rappresentano, le invarianti del piano strutturale. Ai fini della loro integrale tutela non sono ammesse opere di trasformazione che possano compromettere la loro conservazione.
5. Per le cave dismesse di marmo di Caldana, fatto salvo quanto previsto per gli ambiti a progettazione unitaria di cui al Capo I del Titolo VI delle presenti norme, è prescritto il loro recupero finalizzato al mantenimento e alla valorizzazione delle caratteristiche paesaggistiche e monumentali dei siti.

#### Articolo 18

*I siti di interesse regionale*

1. Il regolamento urbanistico riconosce e tutela la biodiversità, la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché la flora e la fauna, contenuti nei seguenti siti di interesse regionale:
  - a) lago dell'Accesa (p105 - codice Natura 2000 IT51A0005)
  - b) monte d'Alma (p108 - codice Natura 2000 IT51A0008).
2. All'interno dell'area denominata lago dell'Accesa - SIR p105 – sono tutelati e salvaguardati da trasformazioni e modificazioni che ne alterino l'equilibrio:

- a) il mosaico di aree agricole e pascoli;
  - b) i boschi di leccio con zone degradate a macchia;
  - c) le formazioni di canneti;
  - d) le formazioni tipiche riparali nel corso del torrente Bruna;
  - e) le specie vegetali igrofile;
  - f) la flora e la fauna in genere, anche quella non stanziale.
2. All'interno dell'area denominata lago dell'Accesa, al fine di migliorare la gestione dell'area dal punto di vista della tutela dell'ecosistema, possono essere attuati gli istituti faunistici o faunistico-venatori, da realizzare ai sensi della legge regionale n. 3/94. Nella stessa area devono essere rispettate e adottate le misure di conservazione delle comunità vegetali e animali esistenti, soprattutto acquatici, che possono essere danneggiate dal carico antropico collegato sia al turismo, all'attività venatoria circostante e alla pesca.
3. All'interno dell'area denominata monte d'Alma - SIR p108 – sono tutelati e salvaguardati da trasformazioni e modificazioni che ne alterino l'equilibrio:
- a) i boschi di leccio e macchia mediterranea,
  - b) i boschi di latifoglie decidue,
  - c) le formazioni di praterie e garighe con tipica vegetazione graminacea,
  - d) l'area umida residuale di grande interesse per la presenza di specie rare di flora e fauna,
  - e) il gatto selvatico (*felix silvestris*) e il Biancone (*circaetus gallicus*, avifauna).
4. All'interno dell'area denominata monte d'Alma deve essere salvaguardata la zona di rispetto venatorio, di circa 321 ettari, in località "Poggio al Fabbro".
5. Gli elementi di criticità, rilevati nel sito ai fini della gestione agricola e forestale dell'area, devono essere eliminati in modo da provvedere a un miglioramento degli aspetti naturalistici, idrogeologici e gestionali dell'area.
6. Le recinzioni devono comunque essere sollevate da terra al fine di permettere il passaggio degli animali selvatici.
7. Nuove infrastrutture sono ammesse esclusivamente se strettamente necessarie all'esercizio dell'attività agricola, di vigilanza e per la sicurezza contro gli incendi.
8. Le progettazioni per la realizzazione delle infrastrutture di cui al comma 7 o per l'ammodernamento di quelle esistenti, devono garantire soluzioni atte a salvaguardare le caratteristiche di biodiversità e naturalità della flora e della fauna.
9. All'interno dei siti di interesse regionale è vietata la realizzazione di nuova viabilità. Per la rete stradale esistente è vietata l'asfaltatura, fatti salvi limitati interventi di adeguamento che non determinino alterazioni morfologiche.

## Articolo 19

### *Le aree di rilevante pregio ambientale e paesistico*

1. Nelle aree di rilevante pregio ambientale (Arpa), individuate nella tavola P3 - *Assetto del territorio. Vincoli*, sono consentiti gli interventi di cui al presente Titolo I, ad esclusione delle seguenti opere:

- la realizzazione di nuove infrastrutture a rete e puntuali di tipo primario o principale;
- la realizzazione di nuove strutture ricettive, di nuove strutture di servizio, di villaggi turistici, di campeggi, di impianti sportivi e per lo spettacolo, di serre fisse così come definite dall'Articolo 40 delle presenti norme;
- la realizzazione di nuova viabilità, di sistemazioni esterne di tipo impermeabile, di palificate, di antenne per ripetitori, di piloni o altri manufatti che alterino la morfologia dei luoghi;
- l'introduzione di nuove sistemazioni esterne in aree prive di fabbricati e l'iscrizione pubblicitarie;
- l'introduzione di nuovi arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale delle stesse Arpa;
- l'alterazione dei crinali, degli elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, delle emergenze geomorfologiche e dei calanchi e delle biancane;
- la rimozione degli elementi di pareti rocciose, dei minerali cristallini e dei fossili affioranti;
- l'eliminazione delle formazioni arboree di argine, di ripa o di golena;
- l'eliminazione delle alberature segnaletiche, di confine, di arredo e stradali;
- le attività e gli interventi di scarico di materiali di riporto e di risulta di scavi; le attività di raccolta in superficie di ghiaia, di sabbie e di sassi;
- l'eliminazione di alberi caratteristici del paesaggio, sia isolati o a gruppi;
- l'imboschimento con specie non autoctone;
- l'utilizzazione differente dal rimboschimento o da culture foraggere perenni dei versanti con pendenza superiore al 35 per cento;
- gli sbarramenti in alveo;
- la nuova costruzione delle residenze rurali e degli annessi agricoli.

2. Fatte salve le disposizioni contenute nel comma 1 del presente articolo, nelle aree di rilevante pregio ambientale (Arpa), individuate nella tavola *P3 - Assetto del territorio. Vincoli*, sono altresì ammessi, nel rispetto di quanto disposto dal comma 10, dell'articolo 20 delle norme del Ptc vigente, i seguenti interventi:

- quelli previsti dal Titolo IV, Capo III della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e sue successive modificazioni con i limiti e i divieti previsti dal presente regolamento urbanistico;
- le attività di agriturismo ad eccezione degli agricampeggi;
- l'installazione di segnaletica per la valorizzazione delle Arpa, anche a servizio delle strutture agrituristiche;
- il potenziamento, l'ammodernamento e la ristrutturazione della viabilità comunale, provinciale e statale esistente compresi gli interventi di messa in sicurezza per la viabilità vicinale;
- l'adeguamento della segnaletica stradale e di informazione turistica lungo tutte le strade di cui alla precedente alinea;
- il riuso del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso agricola per attività di tipo residenziale, turistica, museale, scientifica e culturale, comunque secondo i limiti e i divieti previsti dal presente regolamento urbanistico;

- la realizzazione di sistemazioni esterne e di strutture pertinenziali agli edifici esistenti, all'interno delle aree di pertinenza, fatto salvo quanto previsto per gli immobili di interesse storico di cui all'Articolo 9 delle presenti norme, da prevedersi nel massimo rispetto degli aspetti paesaggistico ambientali tipici;
- l'apertura di piste fuoristrada per mezzi motorizzati necessarie alle attività agro-silvo-pastorali e all'approvvigionamento di rifugi, di posti di soccorso, di abitazioni non altrimenti raggiungibili, per l'esecuzione di opere pubbliche diverse da quelle elencate al comma 1, per funzioni di vigilanza, spegnimento incendi e protezione civile;
- la realizzazione di infrastrutture per la protezione civile e per la difesa idrogeologica, idraulica e del suolo; la realizzazione di piste per la prevenzione e per lo spegnimento degli incendi; la realizzazione di opere di cantiere funzionali all'attività archeologica; la realizzazione di opere di servizio alle attività naturalistiche; la realizzazione di strutture precarie di servizio, igienico-sanitarie, per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche.
- gli interventi necessari per le attività di ricerca, studio, ecc. a fini ambientali, scientifici e culturali.

## Articolo 20

### *I corridoi biologici*

1. All'interno dei corridoi biologici, individuati nella tavola *P3 - Assetto del territorio. Vincoli*, al fine di salvaguardare le caratteristiche di naturalità e biodiversità della flora e della fauna e la diffusione di specie animali e vegetali, sono vietate opere ed infrastrutture che possano interrompere la continuità tra due o più riserve di naturalità.
2. All'interno delle rive erbose ed arbustive dei corsi d'acqua deve essere salvaguardato l'ecosistema esistente che assicura una connessione naturalistica per le specie animali (uccelli, rettili e anfibi) che lo abitano.
3. Le recinzioni devono comunque essere sollevate da terra al fine di permettere il passaggio degli animali selvatici.
4. Nuove infrastrutture sono ammesse esclusivamente se strettamente necessarie all'esercizio dell'attività agricola, di vigilanza e per la sicurezza contro gli incendi.
5. Le progettazioni per la realizzazione delle infrastrutture di cui al comma 4, o per l'ammodernamento di quelle esistenti, devono garantire soluzioni atte a salvaguardare le caratteristiche di biodiversità e naturalità della flora e della fauna. In particolare le opere di manutenzione e adeguamento della nuova Aurelia devono prevedere accorgimenti tali da garantire l'attraversamento aereo o sotterraneo del corpo stradale da parte degli animali.
6. All'interno dei corridoi biologici è vietata la realizzazione di nuova viabilità. Per la rete stradale esistente è vietata l'asfaltatura, fatti salvi limitati interventi di adeguamento che non determinino alterazioni morfologiche

## Articolo 21

### *Le zone di interesse archeologico*

1. Fatti salvi le prescrizioni e gli indirizzi della disciplina paesaggistica contenuta nel piano di indirizzo territoriale regionale e nei commi 5 e 6 dell'articolo 21 delle norme del Ptc, nelle zone di interesse archeologico, di cui alla lettera m) del comma 1 dell'articolo 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, individuate nelle tavole del piano strutturale contrassegnate con 2.1, non presentanti emergenze archeologiche visibili, gli interventi ammessi dal presente regolamento urbanistico sono soggetti alla preventiva autorizzazione di cui all'articolo 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 dello stesso decreto. Sono altresì soggette alla preventiva autorizzazione gli interventi che prevedano opere di scavo di qualsiasi natura ed entità o movimenti di terra di profondità superiore a 100 centimetri.
2. Nelle zone di cui al comma 1 sono inoltre ammesse le azioni di tutela e di valorizzazione, nonché le attività funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione del bene, previste da piani attuativi o da progetti unitari d'iniziativa pubblica definiti dalla competente Soprintendenza, ovvero dal Comune di Gavorrano d'intesa con la competente Soprintendenza.
3. In qualunque zona del territorio, anche non soggetta a vincolo, qualora durante lavori di escavazione si verificano scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 nonché degli articoli 822, 823 e 826 del Codice Civile di sospendere i lavori ed avvisare immediatamente la Soprintendenza competente per territorio.

## Articolo 22

### *Le aree a tutela visiva*

1. Le aree a tutela visiva sono quelle poste all'interno di un raggio di mille metri dai binocoli visivi, così' come individuati dal piano strutturale alle tavole 9.2. Tale area può essere variata, in aumento o in diminuzione, attraverso la verifica puntuale, in sede di presentazione al Comune dei progetti di trasformazione edilizia e urbanistica, della documentazione richiesta di cui ai successivi commi.
2. Fermo restando che le trasformazioni ammesse dal presente regolamento urbanistico sono coerenti con i principi di tutela visiva prescritti dal piano strutturale, tutti gli interventi di nuova edificazione o di sopraelevazione, all'interno delle aree di cui al comma 1, non devono impedire la visuale tutelata.
3. I progetti relativi a interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, all'interno delle aree di cui al comma 1, devono essere accompagnati da idonea documentazione fotografica e da fotosimulazione atte a dimostrare la non interferenza con la visuale tutelata.
4. All'interno delle aree di cui al comma 1 è vietata la localizzazione di nuove linee aree sia per il trasporto di energia elettrica che per la telecomunicazione, nonché di tralicci televisivi o per la telefonia mobile e fissa.

5. Nelle aree di cui al comma 1 le strutture pertinenziali per le pratiche sportive, le serre o simili, laddove consentite dalle presenti norme, devono essere messe in opera con idonee schermature di specie arboree tipiche della cenosi locale.

6. Ai fini della tutela della percezione visiva del centro storico di Gavorrano, Giuncarico, Caldana e Ravi, nonché della collina di poggio Zenone, non sono ammessi interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di sopraelevazione degli edifici esistenti, di realizzazione di nuove linee aeree sia per il trasporto di energia elettrica che per la telecomunicazione, nonché di tralicci televisivi o per la telefonia mobile e fissa, che possano alterare nell'insieme le caratteristiche formali della veduta panoramica.

### Articolo 23

#### *La rete dei percorsi storici*

1. La rete dei percorsi storici è individuata nelle tavole contrassegnate con *PI - Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto* del presente regolamento urbanistico. I progetti per la manutenzione, il recupero e la riqualificazione dei percorsi storici devono:

- valorizzare il significato di carattere sovracomunale della rete;
- garantire l'accessibilità a tutte le risorse ambientali, culturali, turistiche, utilizzando modalità alternative all'autovettura privata;
- assicurare la massima sicurezza e integrazione con la rete stradale carrabile, curando in particolare i punti di attraversamento di quest'ultima e di sovrapposizione degli itinerari delle due reti;
- favorire l'intermodalità e l'interscambio tra mezzi diversi sia nei punti di contatto e di attraversamento della rete stradale carrabile sia nelle aree di sosta e di parcheggio adiacenti ai nodi e alle intersezioni nell'ambito del sistema insediativo;
- realizzare un opportuno sistema di comunicazione e di segnalamento dell'esistenza della rete dei percorsi storico-ambientali e della sua percorribilità da parte dei diversi tipi di utenza;
- salvaguardare la rete dei percorsi storico-ambientali dall'utilizzo improprio da parte dei mezzi motorizzati, salvo le strette necessità di accesso alle attività e agli edifici insediati lungo il percorso;
- garantire, per ogni intervento sugli elementi della rete dei percorsi storico-ambientali, l'utilizzo di materiale naturale e non contraddittorio con il contesto, nonché il rispetto e il miglioramento dell'inserimento paesaggistico.

2. Al fine di garantire quanto elencato al comma 1, i progetti per la manutenzione, il recupero e la riqualificazione della rete dei percorsi storici devono essere conformi alle seguenti prescrizioni:

- la larghezza delle sezioni stradali deve essere mantenuta nella sua configurazione originaria, salvo comprovate ragioni di sicurezza stradale o legate all'attività di antincendio boschivo;
- la pavimentazione stradale non deve essere impermeabile alle acque, non deve essere asfaltata e devono essere adeguatamente recuperate quelle pavimentazioni storiche originarie quali selciati e simili;



- devono essere mantenuti gli aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali, nonché, ove si siano conservati, o siano recuperabili, negli aspetti costruttivi e formali sia delle strade che dei relativi elementi di supporto e di arredo, quali i muri di recinzione latitanti e quelli di sostegno e di contenimento, e simili;
- per eventuali necessarie opere di sostegno delle terre si deve fare ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica;
- devono essere uniformate, anche di concerto con l'Amministrazione provinciale e con gli altri Enti eventualmente coinvolti, le caratteristiche formali e dimensionali della segnaletica e delle eventuali attrezzature per la sosta;
- devono essere progettate idonee opere di dissuasione per utilizzi impropri dei mezzi motorizzati, salvo la stretta necessità di accesso alle attività e agli edifici insediati lungo il percorso.

#### Articolo 24

##### *Le fasce di rispetto degli insediamenti*

1. Le fasce di rispetto degli insediamenti sono individuate nelle tavole contrassegnate con *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo* e *P3 - Assetto del territorio. Vincoli* del presente regolamento urbanistico. Nelle stesse fasce, ad eccezione di quelle di cui al successivo comma 4, ancorché concorrenti al raggiungimento delle superfici fondiarie mantenute in produzione di cui all'Articolo 32, è vietata la nuova edificazione quand'anche ammissibile dalle disposizioni attinenti il subsistema interessato.

2. Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo, fatte salve le altre disposizioni specifiche delle presenti norme, sono consentiti:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- le opere di restauro e risanamento conservativo;
- le opere di ristrutturazione edilizia;
- le opere di sostituzione edilizia;
- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- la demolizione.

Gli interventi consentiti dal presente comma devono comunque essere coerenti con le altre disposizioni contenute nelle presenti norme.

3. Nelle fasce di rispetto degli insediamenti è inoltre consentita la ristrutturazione urbanistica purché preveda il trasferimento della volumetria al di fuori delle aree di cui al presente articolo, e sempre nel rispetto delle altre specifiche prescrizioni e divieti contenuti nelle presenti norme.

4. Le porzioni delle fasce di rispetto di rispetto degli insediamenti che ricadono all'interno dei perimetri delle Utoe e dei nuclei insediativi del piano strutturale non concorrono al raggiungimento delle superfici fondiarie mantenute in produzione di cui all'Articolo 32 e non possono essere prese in considerazione dai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale.

5. Fatto salvo quanto precede, per gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono ammissibili, se non in contrasto con le altre disposizioni contenute nelle presenti norme, le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni funzionali alle esigenze degli addetti all'agricoltura;
- annessi agricoli;
- abitazioni ordinarie la cui superficie utile non è inferiore a 60 metri quadrati;
- manufatti, della superficie lorda di pavimento massima di 200 metri quadrati, limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- strutture culturali;
- attrezzature cimiteriali; attrezzature tecnologiche.

## **Capo IV. Disciplina delle attività agricole, selvicolturali e venatorie**

### Articolo 25

#### *La difesa del suolo e le bonifiche agrarie*

1. In tutto il territorio rurale e aperto sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo e di protezione dei terreni, di opere di difesa idraulica e di stabilizzazione delle sponde, di canalizzazioni, e simili, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione, e facendo ricorso, per le opere di protezione dei terreni, quali terrazzamenti, ciglionamenti, marginamenti, ai materiali tradizionali, sistemati nelle forme tipiche, nell'osservanza dell'Articolo 11 delle presenti norme, nonché, per le altre opere di difesa del suolo e di difesa idraulica, di stabilizzazione delle sponde, di canalizzazione, e simili, almeno tendenzialmente, alle tecniche dell'ingegneria naturalistica e alla rinaturalizzazione del reticolo idrografico.

2. La bonifica agraria è il complesso delle opere e dei lavori che interessano il profilo planimetrico di un determinato territorio che si eseguono per rendere produttive le terre infruttifere e insalubri; è una pratica di gestione territoriale disciplinata dalla legge regionale n. 78/98 modificata con legge regionale n. 4/2004.

3. Oltre ai divieti contenuti nel presente regolamento urbanistico, le bonifiche agrarie non sono ammesse:

- nei siti di interesse regionale;
- nelle aree di rilevante pregio ambientale;
- lungo i corsi d'acqua.

4. La bonifica agraria è autorizzata dal comune, previa acquisizione dei pareri degli enti competenti in materia, tramite la presentazione di specifiche perizie geologiche, e idrologiche, estese territorialmente per quanto necessario, che ne accertino la fattibilità per quanto riguarda gli aspetti tecnici e l'effettivo miglioramento delle condizioni pedologiche del sito.

5. Gli interventi ammessi durante la bonifica agraria sono rappresentati dalle attività di movimento terra, di ripristino del profilo del terreno, di spietramento e di sistemazione idraulico-agrarie per destinare l'area bonificata a successive coltivazioni.
6. Le rocce di grandi e piccole dimensioni ottenute durante i lavori di bonifica agraria devono essere riutilizzati in sito per opere collaterali (muretti, lastricati e fossetti) e non possono essere oggetto di commercializzazione.
7. Il materiale, residuo della bonifica, può essere trasferito all'interno del fondo o dei fondi contigui, ancorché di proprietà diverse o, in caso di materiale di risulta, deve essere conferito gratuitamente in discarica autorizzata o in piazzali di stoccaggio. I materiali, nel caso se ne ravvisino le condizioni, possono essere riutilizzati dal comune, o messi a disposizione dal comune stesso, previo eventuale trattamento, per la realizzazione di opere pubbliche.

#### Articolo 26

##### *Le strutture temporanee per la caccia*

1. Il territorio comunale è compreso nell'Ambito territoriale di caccia n. 6 ed è sottoposto alle indicazioni del piano faunistico venatorio approvato dalla provincia di Grosseto ai sensi dell'articolo 8 della legge regionale n. 3/94 e del suo regolamento di attuazione.
2. E' ammessa la realizzazione di strutture temporanee per il riparo e l'organizzazione delle cacciate nei siti puntualmente definiti alla tavola *PI - Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto* del presente regolamento urbanistico.
3. Le strutture di cui al comma 2 devono rispettare i seguenti criteri e limiti;
  - devono essere semplicemente appoggiate al suolo e a esso ancorate con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
  - devono essere realizzate completamente in legno;
  - almeno le componenti lignee visibili dall'esterno devono essere trattate con coloriture scure e congruenti con l'ambiente;
  - la superficie massima lorda consentita è di 80 metri quadrati;
  - l'altezza massima non può superare metri 2,50 in gronda e metri 3,00 al colmo;
  - la pavimentazione interna può essere realizzata tramite la semplice posa sul terreno di lastre in pietra naturale o di tavolato in legno; è vietata la realizzazione di pavimentazioni con massetti continui e con piastrelle di qualsiasi natura e dimensione;
  - sono vietate pavimentazioni esterne di tipo impermeabile o con elementi standardizzati in calcestruzzo o simili;
  - sono vietati interventi che comportino qualsiasi asportazione della vegetazione arborea e arbustiva presente;
  - sono vietati interventi di infrastrutturazione quali strade e impianti tecnologici a rete e puntuali.

Articolo 27  
*Gli oliveti*

1. Il territorio comunale è compreso nella zona del disciplinare di produzione dell' "Olio di Oliva Toscano" Indicazione Geografica Protetta ai sensi del Decreto Ministeriale 21 luglio 1998, per cui gli olivicoltori che vogliono imbottigliare l'olio extra vergine prodotto a livello aziendale fregiandosi di tale denominazione devono sottostare all'articolato del disciplinare medesimo.
2. Al fine di mantenere gli olivi in buone condizioni vegetative devono essere attuati i seguenti interventi:
  - l'attuazione di tecniche colturali rivolte a mantenere un equilibrato sviluppo vegetativo delle singole piante e dell'impianto nel suo complesso, secondo gli usi e le consuetudini locali ma introducendo dove possibile nuove tecniche colturali che vadano nell'ottica della qualità del prodotto finale;
  - la potatura delle piante è da effettuarsi ordinariamente ogni uno o due anni, in ogni caso è obbligatoria almeno una volta ogni cinque anni, salvo motivate ragioni fitosanitarie.
3. I nuovi impianti di oliveto, realizzati in terreni con forti pendenze, devono essere realizzati a buche e non deve essere effettuata una lavorazione andante del terreno. I nuovi impianti di oliveto devono essere realizzati con cultivar tipiche della maremma grossetana, quali il moraiolo, il leccino, il pendolino, ecc.
4. La difesa delle piante di olivo dall'attacco della mosca (*dacus oleae*) deve essere prioritariamente effettuata con mezzi di prevenzione e di lotta integrata e/o biologica, e solamente nel caso di condizioni climatiche favorevoli allo sviluppo di molte generazioni del patogeno è ammesso utilizzare prodotti chimici di sintesi.
5. La raccolta delle olive, per ottenere olio di qualità sia dal punto di vista chimico-fisico che organolettico, di norma deve essere effettuata quando l'invaiaitura delle drupe è al 50/60 per cento. Le olive devono essere raccolte direttamente dalla pianta con mezzi meccanici adeguati, o manualmente (brucatura). E' vietata la raccolta delle olive cadute a terra. Le olive devono essere conservate, in attesa della molitura, in cassette forate in modo da aerare il prodotto e non innalzare la temperatura che provocherebbe l'inizio dei processi di ossidazione dell'olio stesso.

Articolo 28  
*I vigneti*

1. I vigneti possono essere riconosciuti con la denominazione di origine controllata dei vini "Monteregio di Massa Marittima", se:
  - sono ubicati nelle aree individuate dal Decreto del Ministero delle risorse agricole del 3 ottobre 1994;
  - presentano le caratteristiche e seguono i processi di trasformazione delle uve secondo il disciplinare di produzione.
2. L'impianto dei vigneti è libero per una superficie pari a 1000 metri quadrati per autoconsumo. Superfici di impianto superiori possono essere realizzate, previa autorizzazione

da parte degli uffici competenti, ai sensi della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente al momento dell'impianto.

3. Le condizioni ambientali e di coltura dei vigneti destinati alla produzione di vini prodotti nel territorio comunale, devono essere quelle tradizionali della zona e comunque atte a conferire alle uve, ai mosti e ai vini derivati, caratteristiche di qualità.
4. Sono considerati favorevoli, allo sviluppo qualitativo della viticoltura, i vigneti compresi nella fascia collinare e pedecollinare, con sufficiente altitudine e buona sistemazione idraulico-agraria, con equilibrati spazi tra impianto vero e proprio e capezzagne.
5. I nuovi impianti di vigneto non possono avere corpi di dimensioni superiori a 4 ettari ciascuno. Tra un corpo vitato e l'altro devono essere impiantate siepi di specie arboree e/o arbustive forestali, anche da frutto, selvatiche e comunque autoctone al fine di migliorare la biodiversità dell'ecosistema agrario; sono altresì vietati tagli di vegetazione spontanea quali i sieponali o le piante isolate spontanee per fare spazio alle operazioni di impianto colturali del vigneto.
6. I nuovi impianti e i reimpianti devono essere realizzati con pali di sostegno in legno. Sono vietati elementi di sostegno in metallo e cemento.
7. Gli impianti di vigneto realizzati su terreni con pendenze superiori al 10%, soprattutto in presenza di sistemazione a rittochino, devono prevedere l'inerbimento dell'interfila al fine di evitare l'erosione del terreno.
8. Per la realizzazione di nuovi impianti deve essere effettuata una prima lavorazione del terreno denominata "scasso", fino a un massimo di 1 metro di profondità, da eseguire con aratri discissori che tagliano il terreno verticalmente e non rovesciano lo strato fertile del suolo.
9. E' vietata ogni pratica di forzatura che si prefigga di dare più importanza alla quantità rispetto alla qualità di uva prodotta.
10. Per la difesa dei vigneti da patogeni sono preferiti metodi preventivi e di lotta integrata e/o biologica al fine di ridurre l'uso di prodotti chimici di sintesi, inquinanti per l'ambiente e per l'uomo.

## **Capo V. Disciplina relativa agli edifici e agli altri manufatti edilizi**

### Articolo 29

#### *Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola*

1. Per gli edifici e per gli altri manufatti edilizi esistenti nel territorio rurale e aperto funzionali all'esercizio dell'attività agricola, fatte salve le prescrizioni, le limitazioni e i divieti contenuti nelle presenti norme e quanto previsto dall'Articolo 7, dal successivo Articolo 32 e dall'Articolo 9, sono definite ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche, sempre che non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia, ivi compresi i trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10 per cento del volume degli edifici aziendali e fino a un massimo di 600 metri cubi di volume ricostruito;
- d) sostituzione edilizia nei limiti di cui alla lettera h) dell'articolo 78, comma 1, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1;
- e) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- f) demolizione.

2. Nel caso in cui siano realizzati gli interventi di cui al comma 1, lettere c), d) ed e) per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per venti anni dalla loro realizzazione, tramite la sottoscrizione di apposito atto d'obbligo.

3. Nell'ambito degli interventi ammessi dal comma 1, per gli edifici e per gli altri manufatti edilizi esistenti nel territorio rurale e aperto funzionali all'esercizio dell'attività agricola, fatte salve le prescrizioni, le limitazioni e i divieti contenuti nelle presenti norme e quanto previsto dall'Articolo 7, dal successivo Articolo 32 e dall'Articolo 9, sono inoltre definiti ammissibili i seguenti interventi di ristrutturazione edilizia comprendenti ampliamento una tantum, avendo come riferimento la configurazione e le dimensioni degli edifici alla data di entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n. 64:

- a) degli edifici a uso abitativo rurale fino a un massimo di 100 metri cubi del volume esistente e comunque nei limiti consentiti dal successivo Articolo 34;
- b) degli annessi agricoli, in misura non superiore al 10 per cento del volume esistente e comunque fino a 300 metri cubi;

4. Le trasformazioni fisiche previste alle lettere a) e b) del comma 3 non devono comportare aumento delle unità immobiliari a uso abitativo. Le trasformazioni fisiche di ampliamento devono in ogni caso configurarsi come un accrescimento organico dell'edificio, con riferimento al suo impianto originario e alle sue caratteristiche strutturali e compositive. Le stesse trasformazioni sono realizzate in un unico intervento, ripartito anche su fabbricati diversi, ma non frazionabile in esecuzioni distinte in più periodi temporali. Le trasformazioni di cui alle lettere a) e b) del comma 3, inoltre, non possono essere attuate durante i primi tre anni di vigenza dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale e non possono essere finalizzate ai fini agrituristiche.

5. Per gli edifici e per gli altri manufatti edilizi esistenti nel territorio rurale e aperto funzionali all'esercizio dell'attività agricola, fatte salve le prescrizioni, le limitazioni e i divieti contenuti nelle presenti norme e quanto previsto dall'Articolo 7, dal successivo Articolo 32 e dall'Articolo 9, sono inoltre definite ammissibili, previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale le trasformazioni fisiche di:

- a) ristrutturazione urbanistica;
- b) trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie descritte ai commi precedenti.

c) mutamenti di destinazioni d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiariae minime superiori a quelle previste dall'Articolo 32.

6. Gli interventi di cui al presente articolo devono costituire un insieme unitario e morfologicamente congruo con l'edificato esistente secondo le regole di cui al successivo Articolo 36.

### Articolo 30

#### *Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola*

1. Per gli edifici e per gli altri manufatti edilizi esistenti nel territorio rurale e aperto non funzionali all'esercizio dell'attività agricola, fatte salve le prescrizioni e le limitazioni contenute all'Articolo 7 e al successivo Articolo 31 e quanto previsto per gli immobili di interesse storico di cui al successivo Articolo 9 sono definite ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ad eccezione di quanto previsto all'articolo 79, comma 2 lettera d, punto 3 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica, fatto salvo quanto specificato per le fasce di rispetto degli insediamenti di cui all'Articolo 24;
- demolizione.

2. Agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria si applica la disciplina prevista dal successivo Articolo 31, commi da 4 a 8. Agli interventi di restauro e risanamento conservativo tale disciplina si applica *in toto*.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia che prevedono trasferimenti di volumetria superiore a 600 metri cubi di volume ricostruito, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica, sono consentiti previa predisposizione di un piano di recupero con le modalità e i contenuti previsti dall'Articolo 86 delle presenti norme.

4. Per gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti nel territorio rurale e aperto non funzionali all'esercizio dell'attività agricola, o suscettibili di assumere un tale uso, sono ammissibili le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni ordinarie la cui superficie utile è non inferiore a 60 metri quadrati;
- manifatture, della superficie lorda di pavimento massima di 200 metri quadrati, limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio;
- commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato della superficie lorda di pavimento massima di 150 metri quadrati; pubblici esercizi della superficie lorda di pavimento di 200 metri quadrati;
- attività ricettive limitate a: case per ferie; rifugi escursionistici; affittacamere;

- erogazioni dirette di servizi, limitate a studi professionali;
- strutture per l'istruzione;
- strutture culturali;
- strutture associative;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: residenze sanitarie assistite; ambulatori e centri di primo soccorso; cliniche e laboratori veterinari; ricoveri per animali;
- attrezzature cimiteriali;
- attrezzature tecnologiche.

5. Gli interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, sugli immobili di cui al comma 1 del presente articolo, sono dimensionati prendendo a riferimento la superficie utile lorda legittima esistente.

### Articolo 31

#### *Mutamento della destinazione d'uso*

1. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione delle costruzioni rurali, nell'ambito delle destinazioni ammesse e delle prescrizioni contenute all'Articolo 7, all'Articolo 8 e all'Articolo 30, sono regolati dall'articolo 45 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e sue successive modificazioni.

2. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso sono ammessi alle condizioni previste dall'Articolo 8 delle presenti norme.

3. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione degli annessi agricoli, fermo restando quanto previsto dai successivi commi, non possono dar luogo a più di due unità immobiliari a uso abitativo non rurale per ogni annesso agricolo. Per annesso agricolo si intende un'unità edilizia funzionalmente autonoma, anche se accorpata ad altre unità.

4. Gli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione, o di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, e all'individuazione, ove già non siano individuate, delle aree di pertinenza degli edifici, secondo i seguenti commi del presente articolo.

5. Le aree di pertinenza, da sottoporre a sistemazione ambientale, devono essere pari almeno a:

- 200 volte la superficie coperta dei manufatti edilizi interessati nelle zone con esclusiva funzione agricola;
- 100 volte la superficie coperta dei manufatti edilizi interessati nelle zone con prevalente funzione agricola.

6. La delimitazione delle aree di pertinenza deve perseguire, nella definizione dei perimetri, la identificazione di linee naturali riconoscibili nel territorio, e quindi escludere rigide conformazioni geometriche, salvo dove la partizione delle aree agricole sia già disegnata in tal senso; le eventuali recinzioni devono comunque perseguire obiettivi di uniformità, e in ogni caso non devono interrompere la continuità morfologica e visiva del contesto, sono fatte salve comunque le prescrizioni contenute all'Articolo 42. Dette aree



dovranno essere precisamente individuate catastalmente e gli identificativi catastali citati nell'atto d'obbligo suddetto.

7. Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni inferiori a 1 ettaro, non si dà luogo alla sottoscrizione della convenzione, o dell'atto d'obbligo unilaterale, e sono previamente corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

8. Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni superiori a 1 ettaro la convenzione o l'atto d'obbligo impegnano i proprietari alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, per l'effettuazione dei quali devono essere fornite idonee garanzie fideiussorie. Se le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio da parte del richiedente, contabilizzate a prezzi correnti al momento della richiesta del provvedimento abilitativo a effettuare le previste trasformazioni, mediante una stima che deve corrispondere agli elaborati richiesti per l'ottenimento di tale provvedimento abilitativo, risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma 7, è dovuta al Comune la relativa differenza.

9. Le opere di sistemazione ambientale di cui ai precedenti commi sono quelle elencate al successivo Articolo 39.

10. Il mutamento dell'uso da quello in atto non funzionale all'esercizio dell'attività agricola, a quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, è ammissibile alle condizioni di cui all'Articolo 32 e all'Articolo 34. Il mutamento dell'uso da quello in atto non funzionale all'esercizio dell'attività agricola a quello come annesso agricolo è ammissibile alle condizioni di cui all'Articolo 32 e all'Articolo 35.

11. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione delle costruzioni rurali di aziende agricole sono condizionati al mantenimento in produzione di superfici fondiarie uguali o superiori a quelle minime di cui alla lettera b) del comma 1, e al comma d), del successivo Articolo 32. Sono fatte salve le aziende che, alla data del 30 novembre 2005 non avevano superfici fondiarie superiori o uguali a quelle sopra richiamate. Eventuali trasformazioni a scopo residenziale o turistico-ricettivo delle volumetrie esistenti su proprietà fondiarie di estensione superiore a 30 ha possono essere realizzate solo nel caso che si garantisca il mantenimento in produzione di almeno il 50% del fondo stesso. Tale garanzia si attua attraverso l'approvazione di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale e relativo atto unilaterale d'obbligo quale condizione al rilascio del permesso a costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività. Nel caso di richiesta di deruralizzazione di proprietà inferiori a 30 ettari la richiesta deve essere accompagnata da certificato storico catastale che garantisca il non avvenuto frazionamento della proprietà sotto ai trenta ettari in data successiva all'adozione del presente regolamento urbanistico. Nel caso in cui il frazionamento della proprietà sia successivo a tale data, il mutamento della destinazione d'uso non potrà prevedere funzioni residenziali, turistico ricettive, commerciali e artigianali.

12. Per le aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste dall'Articolo 32, gli interventi che comportano mutamento della destinazione delle costruzioni rurali, realizzati in assenza del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, comportano le limitazioni previste dal successivo Articolo 32, comma 6.

13. Gli annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore del capo III del titolo IV della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, non possono comunque essere oggetto di mutamento dell'uso da quello funzionale e connesso all'esercizio dell'attività agricola.

14. I mutamenti della destinazione d'uso, connessi alla ristrutturazione edilizia e alla sostituzione edilizia che prevedono trasferimenti di volumetria superiore superiori a 600 metri cubi di volume ricostruito, ovvero alla ristrutturazione urbanistica, sono consentiti previa predisposizione di un piano di recupero con le modalità e i contenuti previsti dal 5, delle presenti norme.

15. Ove gli interventi di mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici comportino la realizzazione di unità immobiliari a uso abitativo non rurale, è prescritto che esse abbiano superficie utile non inferiore a 60 metri quadrati.

16. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso agricola che comporti utilizzazioni residenziali o ricettive per gli annessi agricoli realizzati ai sensi della legge regionale 19 febbraio 1979, n. 10 che non appartengono a aziende agricole o che appartengono ad aziende agricole che non raggiungono le superfici minime di cui al successivo Articolo 32, comma 1. Non è ammesso altresì il cambio di destinazione d'uso agricola che comporti utilizzazioni residenziali o ricettive, per gli annessi agricoli realizzati ai sensi della legge regionale 14 aprile 1995, n. 64 (e successive modifiche e integrazioni) eccedenti le capacità produttive dei fondi, o su fondi aventi superficie inferiori a quelle di cui alla lettera b), comma 1 del successivo Articolo 32.

17. Gli oneri e gli impegni indicati nei commi 7 e 8 sostituiscono gli oneri di urbanizzazione.

18. La richiesta del titolo abilitativo alle trasformazioni che comportano mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici ricadenti nel territorio rurale e aperto deve contenere:

- la stima delle opere previste al comma 8 del presente articolo;
- la documentazione relativa alle risorse ambientali così come descritta alla lettera f) del punto a.A) del comma 4 dell'Articolo 38 nei casi in cui non sia presentato il programma aziendale;
- adeguate forme di garanzia così come descritte al comma 8 del presente articolo.

## Articolo 32 *Condizioni delle trasformazioni*

1. Gli interventi di nuova edificazione, nonché di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, mediante demolizione e ricostruzione, totale o parziale, di preesistenti edifici, e di ampliamento, anche connesso a ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, eccedenti i limiti di cui al comma 3 dell'Articolo 29,

degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti funzionali all'esercizio dell'attività agricola, cioè degli edifici a uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura e degli annessi agricoli, sono definite ammissibili, fatte salve le limitazioni e i divieti contenuti nel presente regolamento urbanistico, solamente alle seguenti condizioni:

a) che avvengano in funzione delle esigenze di conduzione di un'azienda agricola, la quale soltanto può essere titolare dei provvedimenti abilitativi all'effettuazione delle trasformazioni;

b) che, in zona a esclusiva funzione agricola, l'azienda agricola interessata mantenga in produzione superfici fondiari non inferiori a:

- 0,8 ettari per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ettari ove almeno il 50 per cento delle colture sia protetto in serra, esclusivamente nei subsistemi in cui è consentita la realizzazione di serre, così come previsto dal precedente Articolo 6;
- 3 ettari per vigneti specializzati in zone DOC e DOCG, e frutteti in coltura specializzata; 6 ettari per vigneti in tutti gli altri casi;
- 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- 6 ettari per colture seminate, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- 30 ettari per colture a bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto da frutto;
- 50 ettari per colture a bosco ceduo e pascolo cespugliato;

che, in zona a prevalente funzione agricola, l'azienda agricola interessata mantenga in produzione superfici fondiari di cui sopra per quanto riguarda la costruzione di annessi agricoli. Per la realizzazione della residenza funzionale alle esigenze degli addetti all'agricoltura, nelle zone a prevalente funzione agricola, oltre ai parametri sopra indicati, l'azienda agricola del richiedente deve avere una superficie fondiaria minima pari ad almeno 20 ettari nel sistema della "Collina boscata", oppure 12 ettari nel sistema della "Collina coltivata", oppure 8 ettari nel subsistema "Piana di Bagno". Per le aziende agricole ricadente in più sistemi a prevalente funzione agricola, la superficie fondiaria minima deve essere ponderata secondo i seguenti parametri, raggiungendo complessivamente almeno il valore di 120: "Collina boscata" 6 punti per ettaro; "Collina coltivata" 10 punti per ettaro e "Piana di Bagno" 15 punti per ettaro. Per le aziende agricole ricadenti in aree a esclusiva e prevalente funzione agricola, i programmi aziendali dovranno dimostrare, sulla base delle caratteristiche economico-agrarie dell'azienda, a quale delle due fattispecie l'azienda stessa è riconducibile;

c) che le esigenze di conduzione dell'azienda agricola siano dimostrate, con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva dei fondi dell'azienda medesima, da un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui al successivo Articolo 38, presentato al comune dall'imprenditore agricolo professionale.

d) che sia dimostrata la necessità di risiedere sul fondo in base alle specifiche attività svolte dall'azienda agricola.

2. Per le aziende agricole con terreni di diversa qualità colturale la superficie fondiaria minima si intende raggiunta ove risulti maggiore o eguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le superfici fondiari minime previste per le rispettive colture dalla lettera b) del comma 1.

3. Ai sensi e per gli effetti di cui alla lettera b) del comma 1 possono essere considerati anche terreni non contigui ma ricadenti nelle componenti del territorio rurale nelle quali sia espressamente ammissibile l'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e l'attività di pascolo, incluse nel territorio del comune di Gavorrano e dei comuni con esso confinanti.

4. Non possono essere considerati i terreni che siano stati asserviti a edifici funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola a norma di strumenti di pianificazione preventivi, anche se tali terreni siano divenuti appartenenti all'azienda agricola interessata a seguito di trasferimenti, totali o parziali, di fondi rustici salvo la possibilità di modificare il programma precedentemente presentato.

5. I terreni con qualità di coltura non contemplata alla lettera b) del comma 1 non concorrono al raggiungimento della richiesta superficie fondiaria mantenuta in produzione, ma possono essere interessati dall'edificazione ove la medesima sia ammissibile in conformità con ogni altra disposizione delle presenti norme. Concorrono invece al raggiungimento della richiesta superficie fondiaria mantenuta in produzione, ma non possono essere comunque direttamente interessati dall'edificazione:

- a) le fasce di rispetto degli insediamenti con le prescrizioni contenute all'Articolo 24;
- b) le aree di rilevante pregio ambientale (Arpa) e i siti di interesse regionale (Sir);
- c) le emergenze vegetazionali, e comunque i terreni a bosco come definiti dalla legge regionale n. 39/2000 e successive modificazioni e integrazioni.

6. In fondi rustici che, successivamente all'entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n. 64, siano stati interessati da trasferimenti parziali di proprietà, non sono consentite le trasformazioni indicate al comma 1 nei dieci anni successivi a tali trasferimenti, a meno che gli stessi non siano espressamente previsti da un programma di miglioramento agricolo ambientale o da un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale. Il predetto divieto non trova applicazione nel caso in cui i rapporti fra superfici fondiarie ed edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola, indicati nella tabella posta in calce al presente comma, non siano stati superati su alcuna delle porzioni risultanti; tale circostanza deve risultare nell'atto di trasferimento. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche agli affitti di fondi rustici nelle fattispecie in cui, ai sensi della normativa vigente, diano titolo al conseguimento di provvedimenti abilitativi. Sono comunque fatti salvi i trasferimenti in sede di aggiustamenti di confine, per essi intendendosi gli aumenti o le diminuzioni delle superfici aziendali su cui non insistano edifici, le quali siano inferiori al 5 per cento delle superfici complessive aziendali e comunque non eccedenti 2 ettari di superficie agricola utilizzata. Sono altresì fatti salvi i trasferimenti in sede di permuta di immobili agricoli, quelli derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali, oppure che abbiano origine:

- a) da risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;
- b) da estinzione di enfiteusi o di servitù prediali;
- c) da procedure espropriative;
- d) da successioni ereditarie;
- e) da divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente all'entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n. 64;

f) da cessazione dell'attività per raggiunti limiti di età degli imprenditori agricoli professionali.

Rapporti fra edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola e superfici fondiarie non superabili su alcuna delle porzioni risultanti dai trasferimenti parziali di proprietà nelle zone con esclusiva funzione agricola:

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

Rapporti fra edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola e superfici fondiarie non superabili su alcuna delle porzioni risultanti dai trasferimenti parziali di proprietà nelle zone con prevalente funzione agricola,

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

### Articolo 33

#### *Frazionamento di fondi agricoli*

1. In tutto il territorio rurale e aperto del comune di Gavorrano non sono ammessi frazionamenti dei fondi agricoli che prevedano superfici inferiori ai minimi di cui alla lettera b), del comma 1, dell'Articolo 32 delle presenti norme. In caso di frazionamento in contrasto con il presente articolo è prevista una sanzione pari a € 2.000,00, rivalutabili, e il divieto, per quindici anni, su entrambi i fondi risultanti, di qualsiasi trasformazione edilizia oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti. Sono fatti salvi i frazionamenti della proprietà derivanti da procedure espropriative oppure che abbiano origine da:

- a) risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;
- b) estinzione di enfiteusi o di servitù prediali;
- c) divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente all'entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n. 64;
- d) variazioni colturali;

- e) costituzione di fondi superiore ai minimi di cui all'Articolo 32, comma 1 delle presenti norme;
- f) aggiustamento di confini;
- g) successione ereditaria;
- h) delimitazioni strettamente necessarie a costituire aree di pertinenza dei fabbricati da iscrivere al Catasto urbano o conseguenti a mutamenti di destinazione. L'area di pertinenza creata non può essere, comunque, superiore a cinque volte la superficie utile lorda del fabbricato di pertinenza;
- i) realizzazioni di opere e interventi di interesse pubblico.

#### Articolo 34

##### *Edifici a uso abitativo funzionali alle esigenze degli addetti all'agricoltura*

1. La disponibilità della superficie fondiaria minima mantenuta in produzione di cui alla lettera b) del comma 1, e al comma d), dell'Articolo 32 delle presenti norme comporta le realizzabilità di un'unità immobiliare a uso abitativo, fatte salve le limitazioni e i divieti contenuti nel presente regolamento urbanistico; la superficie utile lorda massima per ogni unità immobiliare non potrà essere superiore a 150 metri quadrati. Ai fini del contenimento energetico, non sono computati, ai fini della determinazione della superficie utile lorda, gli spessori delle murature esterne che eccedono i trenta centimetri. Gli spessori di cui prima non devono comunque eccedere il 10 per cento della superficie utile lorda ammassa. Il progetto architettonico deve contenere una relazione e i particolari costruttivi, a firma di tecnico abilitato, che illustrino i sistemi di contenimento energetico. In sede di certificazione di abitabilità, i professionisti abilitati dichiarano la conformità dell'opera eseguita al progetto di contenimento energetico. Tale unità immobiliare deve essere riferita alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e dei familiari coadiuvanti.
2. Le esigenze abitative di cui al comma 1 devono essere dimostrate dal programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui al successivo Articolo 38, presentato al comune dall'imprenditore agricolo professionale, così come definito dalle vigenti norme in materia. Il programma deve comunque prevedere la necessità di utilizzo di almeno 1.728 ore lavorative annue per ogni unità immobiliare a uso abitativo, computando anche le unità esistenti. Le 1.728 ore lavorative devono essere riferite in modo prevalente alle attività agricole e, solo per la parte residua, alle attività connesse.
3. Ai fini del rispetto dei rapporti tra unità immobiliari a uso abitativo e relative superfici fondiari minime, sono computate le superfici utili lorde delle unità immobiliari a uso abitativo già esistenti nei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, con esclusione di quelle che alla data di adozione del piano strutturale vigente hanno un uso abitativo non agricolo, e ferme restando le possibilità di trasformazione degli edifici esistenti previste dal presente Capo.
4. Non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative funzionali all'esercizio dell'attività agricola agli affittuari di fondi agricoli.

## Articolo 35

### *Interventi di edificazione per la realizzazione degli annessi agricoli*

1. Fatte salve le limitazioni e i divieti contenuti nel presente regolamento urbanistico, la disponibilità della superficie fondiaria minima mantenuta in produzione di cui alla lettera b) del comma 1, e al comma d), dell'Articolo 32 delle presenti norme comporta le realizzabilità, mediante le trasformazioni indicate dal comma 1 dello stesso Articolo 32, di annessi agricoli, che costituiscono pertinenze dei fondi agricoli degli imprenditori agricoli, nelle quantità commisurate alla capacità produttiva di un'azienda agricola stessa, o di più aziende agricole associate, e alle esigenze di effettuazione delle attività connesse, dimostrate dal programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, presentato al comune dall'imprenditore agricolo.

2. Fatte salve le limitazioni e i divieti contenuti nel presente regolamento urbanistico, la realizzazione, mediante le trasformazioni indicate dal comma 1 dell'Articolo 32, di annessi agricoli non è sottoposta al rispetto delle superfici fondiarie minime di cui alla lettera b) del comma 1, e al comma d), dello stesso Articolo 32 per le aziende che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di ovicaprini o di api, chioccioline e lombrichi, di cinotecnica. Gli annessi devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative comunitarie, nazionali, regionali e provinciali. La prevalenza delle attività di cui al presente comma è verificata quando tali attività determinano almeno l'80 per cento del prodotto lordo vendibile. Alla richiesta dei provvedimenti abilitativi devono essere allegati gli elaborati che è previsto costituiscano il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, nella misura in cui siano pertinenti e necessari a motivare la necessità dei previsti annessi agricoli. In particolare l'istanza deve contenere:

- a) le motivate esigenze produttive;
- b) le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso;
- c) l'impegno, attraverso la sottoscrizione di un atto d'obbligo del richiedente, alla rimozione dell'annesso al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
- d) le relative forme di garanzia anche attraverso polizza fideiussoria per la rimozione di ciascun annesso agricolo al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
- e) la verifica della conformità alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modificazioni, al regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III (Il territorio rurale) della medesima legge, alle disposizioni contenute nella disciplina del territorio rurale degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio del comune di Gavorrano.

3. Possono essere titolari dei provvedimenti abilitativi all'effettuazione delle trasformazioni indicate dal comma 1 dell'Articolo 32 relativamente ad annessi agricoli anche soggetti diversi dall'imprenditore agricolo e comunque nel rispetto della disponibilità della superficie fondiaria minima mantenuta in produzione di cui alla lettera b) del comma 1, e al comma d), dell'Articolo 32 delle presenti norme. Alla richiesta di tali provvedimenti

abilitativi devono comunque essere allegati gli elaborati che è previsto costituiscano il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, nella misura in cui siano pertinenti e necessari a motivare la necessità dei previsti annessi agricoli, tenendo conto della qualità dei titolari dei provvedimenti abilitativi. In particolare l'istanza per il conseguimento del permesso di costruire deve contenere:

- a) le motivate esigenze produttive;
- b) le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso;
- c) l'impegno, attraverso la sottoscrizione di un atto d'obbligo del richiedente, alla rimozione dell'annesso al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
- d) le relative forme di garanzia anche attraverso polizza fideiussoria per la rimozione di ciascun annesso agricolo al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
- e) la verifica della conformità alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modificazioni, al regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III (Il territorio rurale) della medesima legge, alle disposizioni contenute nella disciplina del territorio rurale degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio del comune di Gavorrano.

4. Gli annessi agricoli di cui al precedente comma, fatte salve le limitazioni e i divieti contenuti nel presente regolamento urbanistico, possono essere realizzati in tutto il territorio comunale di Gavorrano e devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) la volumetria massima non può essere superiore a 200 metri cubi;
- b) l'ubicazione deve rispettare la maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate in ciascun subsistema del territorio rurale e aperto;
- c) detti annessi devono essere posizionati in maniera da non interessare i crinali, né superare con il colmo di alcuna parte le linee dei crinali;
- d) la localizzazione e la configurazione degli annessi deve essere attuata in modo da conseguire aggregazioni significative con i fabbricati esistenti salvo diverse disposizioni in materia igienico-sanitaria e altre normative di natura ambientale;
- e) deve essere favorita la corrispondenza della situazione insediativa e il disegno della rete scolante al sistema delle acque superficiali e sotterranee e per prestazioni ottimali in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;
- f) l'installazione di detti annessi agricoli non deve comportare alcuna modificazione della morfologia dei luoghi;
- g) devono essere realizzati preferibilmente in legno, senza opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio;
- h) non possono essere dotati di servizi igienici, fatte salve le aziende che svolgono attività di trasformazione dei prodotti primari;
- i) non è possibile tramezzare internamente gli annessi al fine di creare vani con superficie utile inferiore a 30 metri quadrati, fatta eccezione per i locali destinati al deposito dei fitofarmaci, non più di uno per ogni annesso, con accesso esclusivamente dall'esterno;
- j) non è possibile installare all'interno degli annessi impianti di riscaldamento e/o di condizionamento; è ammessa l'installazione di camini o stufe;
- k) non è possibile realizzare doppi volumi e/o soppalchi;



- l) non è ammessa la realizzazione di portici quali pertinenze degli annessi agricoli;
- m) l'altezza dell'edificio non può superare un piano fuori terra, e comunque non deve essere superiore a 5,00 metri; sono fatte salve le prescrizioni, in ordine all'altezza degli edifici ricadenti all'interno delle aree a tutela visiva contenute all'Articolo 22;
- n) la distanza minima dei fabbricati dai confini non può essere inferiore a 5,00 metri;
- o) di norma la distanza minima tra fabbricati, anche con pareti non finestrate, non può essere inferiore a 10,00 metri, fatto salvo quanto previsto per le pertinenze morfologiche afferenti gli immobili di interesse storico di cui all'Articolo 9 delle presenti norme; al fine di conseguire aggregazioni significativi con i fabbricati esistenti, salvo diverse disposizioni in materia igienico-sanitaria e altre normative di natura ambientale e quanto previsto per le pertinenze morfologiche afferenti gli immobili di interesse storico di cui all'Articolo 9 delle presenti norme, gli immobili possono essere realizzati anche a distanza inferiore a 10,00 metri;
- p) la distanza minima dalla viabilità esistente è regolata dal "Codice della strada".

5. Gli annessi agricoli di cui al comma 1 del presente articolo, realizzati successivamente all'entrata in vigore del Titolo IV, capo III della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, non possono mutare la loro destinazione agricola. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, agli annessi si applicano le disposizioni di cui all'articolo 132 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1.

6. Gli annessi agricoli di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo, realizzati successivamente all'entrata in vigore del Titolo IV, capo III della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, non possono mutare la loro destinazione agricola e devono essere demoliti senza ricostruzione, con ripristino dello stato dei luoghi o riqualificazione ambientale del sito, in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo su cui insistono.

#### Articolo 36 *Criteri insediativi e costruttivi*

1. Nel territorio rurale e aperto, fatto salvo quanto specificato per gli immobili di interesse storico di cui all'Articolo 9, i criteri per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione, nonché di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, mediante demolizione e ricostruzione, totale o parziale, di preesistenti edifici, e di ampliamento, anche connesso a ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, sono i seguenti:

- l'ubicazione degli interventi deve rispettare la maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate in ciascun subsistema del territorio rurale e aperto;
- gli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, mediante demolizione e ricostruzione, totale o parziale, di preesistenti edifici devono essere posizionati in maniera da non interessare i crinali, né superare con il colmo di alcuna parte le linee dei crinali;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere progettati in maniera da evitare il frazionamento delle volumetrie;

- nelle aree che presentano condizioni di pericolosità elevata e molto elevata, la realizzazione delle nuove volumetrie è subordinata all'avvenuta realizzazione delle opere ovvero alla messa in atto delle azioni volte a eliminare le suddette condizioni di pericolosità;
- la localizzazione e la configurazione dei nuovi manufatti deve essere attuata in modo da conseguire aggregazioni significanti con i fabbricati esistenti salvo diverse disposizioni in materia igienico-sanitaria e altre normative di natura ambientale;
- deve essere favorita la corrispondenza della situazione insediativa e il disegno della rete scolante al sistema delle acque superficiali e sotterranee e per prestazioni ottimali in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico.

2. Fatto salvo quanto specificato per gli immobili di interesse storico di cui all'Articolo 9, in ordine alle caratteristiche tipologiche e formali, tutti gli interventi relativi ad immobili ad uso abitativo devono essere realizzati secondo i seguenti criteri e parametri:

- le caratteristiche tipologiche e formali sono quelle tipiche della tradizione costruttiva locale e del più ampio contesto ambientale, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture;
- non sono consentite tipologie a *pilotis*;
- la copertura deve essere di tipo a capanna o a padiglione con pendenza delle falde non superiori al 30 per cento, non sono consentite coperture piane. Non è consentita la realizzazione di portici con coperture piane. E' consentita la realizzazione di terrazze quali copertura di volumi posti a piano terreno, sempre che la superficie delle stesse non superi il 40 per cento della superficie coperta dell'immobile. In quest'ultimo caso l'intervento deve essere sottoposto all'insindacabile parere del responsabile del settore competente che si può a sua volta avvalere del parere della commissione comunale per il paesaggio;
- il manto di copertura deve essere realizzato con laterizio del tipo coppo-coppo o coppo tegola;
- le gronde devono essere inclinate, non sono ammesse soluzioni in cemento armato a faccia vista, ma devono essere preferite quelle che prevedono l'uso del legno e del laterizio;
- i canali di gronda e i discendenti devono essere in rame;
- gli infissi esterni devono essere in legno, con l'utilizzo di persiane "all'italiana" o del tipo "sportellone"; sono escluse "tapparelle" di qualsiasi tipo;
- i fabbricati devono essere intonacati con il sistema tradizionale del tipo grezzo o semiliscio; gli stessi edifici possono essere realizzati in muratura a faccia vista con il solo utilizzo della pietra locale e solo in questo ultimo caso e in limitate parti dell'immobile, con muratura di mattoni a faccia vista;
- le tinteggiature esterne devono essere realizzate esclusivamente con coloriture tenui terrose;
- i comignoli devono essere rivestiti preferibilmente secondo la tecnica usata per le murature esterne o, in alternativa, possono essere rivestite con mattoni a faccia vista;
- le terrazze a tasca devono essere inserite esclusivamente e completamente all'interno della copertura di eventuali portici purché i parapetti non fuoriescano dalla copertura stessa; in questa fattispecie la distanza minima tra il limite laterale della copertura e la terrazza deve essere superiore ad 1 metro. Non sono consentite terrazze a tasca nella copertura degli edifici, né sono consentite balconi a sbalzo;

- le scale esterne non possono essere realizzate in aggetto ma solo con la sottostante muratura;
- non è ammessa la realizzazione di marciapiedi intorno agli edifici, se non quelli strettamente necessari all'ingresso degli immobili;
- i portici e i loggiati possono avere superficie massima pari al 40 per cento della superficie coperta dell'edificio ad essi afferente;
- l'altezza dell'edificio non può superare i 2 piani fuori terra, e comunque non deve essere superiore a 7,50 metri; sono fatte salve le prescrizioni, in ordine all'altezza degli edifici ricadenti all'interno delle aree a tutela visiva contenute all'Articolo 22;
- la distanza minima dei fabbricati dai confini non può essere inferiore a 5,00 metri;
- di norma la distanza minima tra fabbricati, anche con pareti non finestrate, non può essere inferiore a 10,00 metri, fatto salvo quanto previsto per le pertinenze morfologiche afferenti gli immobili di interesse storico di cui all'Articolo 9 delle presenti norme;
- distanza minima dalla viabilità esistente è regolata dal "Codice della strada".

3. Fatto salvo quanto specificato per gli immobili di interesse storico di cui all'Articolo 9, in ordine alle caratteristiche tipologiche e formali gli tutti interventi relativi agli annessi agricoli, diversi da quelli di cui al comma 2 dell'Articolo 35, devono essere realizzati secondo i seguenti criteri e parametri:

- le caratteristiche tipologiche e formali sono quelle tipiche della tradizione costruttiva locale, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture;
- i fabbricati devono essere intonacati con il sistema tradizionale del tipo grezzo o semiliscio; gli stessi edifici possono essere realizzati in muratura a faccia vista con il solo utilizzo della pietra locale e solo in questo ultimo caso e in limitate parti dell'immobile, con muratura di mattoni a faccia vista;
- il manto di copertura deve essere realizzato con laterizio o mediante l'impiego di materiali a basso impatto ambientale, quali elementi modulari stampati di idonee colorazioni;
- gli infissi esterni possono essere in legno o metallo del colore del legno. Non sarà possibile realizzare vedute, ma soltanto luci con il davanzale posto a un'altezza minima di 1,5 metri lineari dal piano di calpestio interno. Per le porte esterne è vietato l'utilizzo di elementi vetrati se non nella percentuale massima del 10 per cento;
- la quota del piano di calpestio interno degli annessi non può essere superiore a 10 centimetri rispetto al piano di campagna. I pavimenti degli annessi agricoli non possono essere realizzati con materiali di pregio quali: marmo, ceramica, parquet, ecc;
- non è ammessa la realizzazione di marciapiedi intorno agli edifici, se non quelli strettamente necessari all'ingresso degli immobili;
- le tinteggiature esterne devono essere realizzate esclusivamente con coloriture tenui terrose;
- le cantine vitivinicole, di nuova edificazione, possono avere una volumetria fuori terra massima di 1.500 metri cubi. La parte eccedente tale volumetria deve essere realizzata completamente interrata;
- non è possibile tramezzare internamente gli annessi al fine di creare vani con superficie utile inferiore a 30 metri quadrati, fatta eccezione per i locali destinati al deposito dei fitofarmaci, non più di uno per ogni azienda, che devono avere accesso esclusivamente

dall'esterno, e per il bagno, che può essere dotato di un piccolo antibagno, la superficie utile del bagno, compreso l'antibagno non può superare i 4 metri quadrati. E' ammesso derogare dai limiti di cui al paragrafo precedente per gli impianti con caratteristiche speciali, come cantine specializzate e altri impianti agricoli assimilabili, la necessità di tale deroga deve essere esplicitata in sede di piano di miglioramento agricolo ambientale;

- non è possibile installare all'interno degli annessi impianti di riscaldamento e/o di condizionamento. E' ammessa l'installazione di camini o stufe fatti salvi gli ulteriori divieti derivanti dalle normative vigenti;
- non è possibile realizzare doppi volumi e/o soppalchi a meno che la necessità degli stessi non sia dimostrata nel programma di miglioramento agricolo ambientale;
- non è ammessa la realizzazione di portici quali pertinenze degli annessi agricoli;
- l'altezza dell'edificio non può superare un piano fuoriterra, e comunque non deve essere superiore a 7,50 metri; è ammesso derogare dai limiti di altezza e dal numero dei piani per gli impianti con caratteristiche speciali, come le cantine specializzate, silos e altri impianti agricolo-industriali assimilabili, o quando la morfologia del terreno lo imponga; sono fatte salve le prescrizioni, in ordine all'altezza degli edifici ricadenti all'interno delle aree a tutela visiva contenute all'Articolo 22;
- la distanza minima dei fabbricati dai confini non può essere inferiore a 5,00 metri;
- di norma la distanza minima tra fabbricati, anche con pareti non finestrate, non può essere inferiore a 10,00 metri, fatto salvo quanto previsto per le pertinenze morfologiche afferenti gli immobili di interesse storico di cui all'Articolo 9 delle presenti norme;
- distanza minima dalla viabilità esistente è regolata dal "Codice della strada".

4. Fatto salvo quanto specificato per gli immobili di interesse storico di cui all'Articolo 9, gli interventi, di nuova edificazione e di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, possono prevedere anche l'introduzione di elementi innovativi, purché finalizzati allo sviluppo della bioedilizia e per il perseguimento del contenimento energetico. Tali interventi non devono comportare rotture disarmoniche con gli assetti paesaggistici e devono essere comunque sottoposti al parere della commissione comunale del paesaggio.

5. Fatto salvo quanto specificato per gli immobili di interesse storico di cui all'Articolo 9, gli interventi, per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione e di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, possono prevedere l'impiego di accorgimenti per lo sviluppo della bioedilizia e per il perseguimento del contenimento energetico e previo parere della commissione comunale del paesaggio.

#### Articolo 37

##### *Criteria per la ricostruzione degli edifici diruti*

1. Negli edifici diruti, fatto salvo quanto previsto per gli immobili di interesse storico di cui al precedente Articolo 9, sono ammessi interventi di consolidamento e restauro, con possibilità di ricostruzione delle parti crollate. Il volume recuperabile, previa verifica sul posto dell'Ufficio comunale competente, è quello inequivocabilmente risultante dal prodotto della superficie lorda, così come rilevabile dalla muratura esistente, e la consistenza attuale delle murature di elevazione presenti almeno su un lato.

2. Sugli edifici di cui al comma 1 non sono ammessi mutamenti delle funzioni così come documentabili attraverso:

- l'esistenza in sito di parti di edificio rimanenti che consentano una precisa ed inequivocabile identificazione delle stesse;
- gli accatastamenti depositati in data precedente all'adozione del piano strutturale vigente;
- i contratti o gli atti relativi a trasferimenti o costituzione di diritti reali sul bene;
- la documentazione esistente presso l'Ufficio tecnico comunale o in deposito presso altri organi della Pubblica Amministrazione, ovvero, Ufficio regionale per la tutela del territorio di Grosseto e Siena (ex Genio civile), Ente di riforma, Archivio di Stato, Soprintendenza ai Beni culturali e architettonici.

### Articolo 38

#### *Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale*

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale è presentato dalle aziende agricole che soddisfano il criterio del minimo fondiario di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e dal regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della medesima legge, e dalle aziende che esercitano in via prevalente le attività indicate all'articolo 5 del regolamento regionale 5/R/2007, specificando gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende perseguire, descrivendo l'ordinamento colturale esistente al momento della presentazione del piano e di tutte le indicazioni tecniche, agronomiche ed economiche richieste dagli elaborati comunali.

2. L'approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale costituisce condizione preliminare per la costituzione dei titoli abilitativi. Il programma ha una durata decennale e può essere modificato, su richiesta dell'imprenditore agricolo, a scadenze annuali. Lo stesso programma aziendale può essere modificato in ogni tempo per adeguarlo ai programmi comunitari, statali e regionali, ovvero per cause di forza maggiore regionali.

3. Il programma, redatto da tecnico abilitato su appositi moduli predisposti dall'amministrazione comunale oltre ai dati di cui al presente articolo, contiene il parere della provincia in ordine agli aspetti paesaggistici, ambientali e agronomici.

4. Il programma contiene i seguenti dati:

- A) una descrizione tecnica sulla situazione attuale dell'azienda, rilevata alla data di presentazione del programma, con riferimento:
  - a) alla superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente rappresentata in scala adeguata, nonché riportata su estratto della carta tecnica regionale in scala 1: 10.000 o in scala più dettagliata se disponibile;
  - b) alla superficie agraria utilizzabile, comprensiva degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie e conseguite;
  - c) al numero degli addetti impegnati nella conduzione aziendale e l'impiego di ore/lavoro;
  - d) agli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
  - e) agli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, di volumi complessivi e superfici utili, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed

effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo e dimostrazione della loro legittimità;

- f) alle risorse paesaggistiche e ambientali presenti sulle superfici interessate dagli interventi di trasformazione edilizia o colturale programmati, con particolare riferimento a:
- le formazioni lineari arboree e arbustive non colturali;
  - le alberature segnaletiche di confine o di arredo;
  - gli individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente o del presente regolamento urbanistico;
  - le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
  - i corsi d'acqua naturali o artificiali;
  - la rete scolante artificiale principale;
  - le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
  - i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dal presente regolamento urbanistico o da altri enti pubblici territoriali;
  - i manufatti edilizi minori, e in genere dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali tabernacoli, fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili;
  - gli immobili di interesse storico intesi come i nuclei e complessi edilizi, anche rurali, e come le singole unità di spazio, cioè le singole unità edilizie e le singole unità di spazio scoperte autonome, quali parchi e giardini, nonché i singoli manufatti edilizi, aventi un riconoscibile interesse storico-artistico, storico-architettonico, storico-testimoniale;
  - la viabilità rurale esistente, compresa quella panoramica o storica censita dal presente regolamento urbanistico;
  - i vincoli paesaggistici di cui agli articoli 136 e 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, i vincoli di natura idraulica, geologica, idrogeologica e forestale.

La descrizione di cui al punto A) deve inoltre contenere appositi elaborati al fine di evidenziare quegli elementi rispetto ai quali la situazione attuale presenta delle variazioni con la documentazione cartografica e aerofotografia di maggior dettaglio già disponibile presso la pubblica amministrazione.

- B) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse e per gli interventi di tutela ambientale articolata in rapporto a:
- a) la superficie agraria che si prevede di porre o mantenere a coltura in attuazione del programma, con la descrizione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie che si intendono conseguire, evidenziando le modificazioni eventualmente apportate e le pratiche di difesa del suolo correlate;
  - b) le eventuali attività programmate connesse a quelle agricole e il loro rapporto con le tipologie e le caratteristiche produttive aziendali;
  - c) la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali di cui alla lettera f) del precedente punto A);
  - d) la quantità e la qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;

- e) il fabbisogno di manodopera espressa in ore/lavoro, nonché di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali, necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati;
- C) la descrizione dettagliata, accompagnata da idonea rappresentazione grafica su copia dell'estratto catastale, degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per delle attività agricole con evidenziato, seconda dell'intervento edilizio prospettato;
  - a) gli edifici esistenti ritenuti non più necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con l'individuazione delle relative pertinenze;
  - b) gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazione in termini di ubicazione, volumi, e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
  - c) gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli interventi previsti di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e mutamento della destinazione d'uso agricola di cui al comma 4 dell'Articolo 29 delle presenti norme.

Per gli interventi di cui ai punti b) e c) è preventivamente verificata la conformità con le disposizioni urbanistiche e regolamentari del comune di Gavorrano.

- D) la valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio.
- E) l'indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma indicata correlando la realizzazione degli interventi agronomici e degli eventuali interventi ambientali con l'attuazione di quelli relativi agli interventi di nuova edificazione o comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola. La convenzione o l'atto d'obbligo, di cui al successivo comma 5, prevedono apposite penali in caso di mancato rispetto della correlazione tra gli interventi fissati dal programma aziendale.

5. La realizzazione del programma è garantita da un'apposita convenzione, o da un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che contiene gli impegni:

- a) ad effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuovi edifici rurali di cui all'articolo 41 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 o di interventi sul patrimonio esistente di cui all'articolo 43 della stessa legge.
- b) a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
- c) a non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali, per almeno venti anni dalla loro ultimazione;
- d) a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiari alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
- e) a realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, così come individuate dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo;

f) a prestare idonee garanzie per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere a) ed e) per la rimozione degli annessi ai sensi dell'Articolo 35;

g) ad assoggettarsi alle penali, previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo, in caso d'inadempimento. In ogni caso le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza.

L'impegno di cui al comma 5, lettera c) non può essere modificato con le eventuali variazioni del programma previste dal comma 2 del presente articolo.

6. La gestione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale avviene nel rispetto di quanto previsto dal Titolo IV, capo III della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 e dal suo regolamento di attuazione.

7. Il programma di miglioramento agricolo ambientale, oltre a quanto detto ai precedenti commi, contiene le seguenti ulteriori informazioni relative agli aspetti agronomici e tecnico-gestionali:

- caratteri pedologici;
- lavorazione dei terreni e tecniche usate nelle lavorazioni stesse;
- accorgimenti adottati al fine di migliorare e/o mantenere la fertilità dei suoli;
- successioni colturali; approvvigionamenti idrici;
- sistemazioni esistenti e operazioni previste per il loro mantenimento e/o ripristino;
- formazioni boschive e eventuali interventi che verranno attuati per il loro miglioramento, compresa la descrizione dei criteri di intervento per eventuali imboschimenti;
- eventuale recupero di aree degradate; frammentazione della proprietà fondiaria e azioni che si intendono intraprendere al fine di rendere più razionale l'assetto fondiario.

8. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale delle aziende sovracomunali descrive la situazione attuale e gli edifici esistenti in riferimento all'intero ambito aziendale, anche se sovracomunale. Nel calcolo delle superfici minime devono essere computate le superfici aziendali anche se localizzate nei territori di più comuni contigui. Nel caso si superfici aziendali localizzate in comuni non contermini il programma deve computare esclusivamente quelle collegate funzionalmente in modo diretto, mentre per realizzare le dotazioni generali devono essere applicate le disposizioni contenute al comma 2 dell'Articolo 35 delle presenti norme. Il programma aziendale delle aziende sovracomunale deve essere presentato, nell'identico testo, in ciascun comune nel cui territorio ricadano le superfici aziendali interessate dal programma stesso ed è approvato da tutti i comuni interessati dalle trasformazioni edilizie anche in sede di conferenza di servizi convocata d'intesa fra i comuni medesimi a iniziativa di uno di essi.

9. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale ha valenza di piano attuativo quando ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- realizzazione di annessi agricoli, attraverso la nuova edificazione, per una volumetria eccedente i 5.000 metri cubi;
- realizzazione di almeno 3 nuove unità abitative;
- realizzazione di punti di vendita di prodotti agricoli extra-aziendali;
- realizzazione di alberghi rurali di cui al successivo Articolo 45.



10. In tutto il territorio soggetto all'applicazione del presente regolamento urbanistico i Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, vigenti alla data di adozione del medesimo regolamento urbanistico, continuano a trovare applicazione, limitatamente al proprio ambito, fino alla data di scadenza, quale definita dalle leggi ovvero dai relativi atti unilaterali d'obbligo a favore del comune di Gavorrano, essendo le loro disposizioni prevalenti su quelle attinenti le articolazioni del territorio interessate, dettate dal presente regolamento urbanistico

#### Articolo 39

##### *Interventi di sistemazione ambientale*

1. Gli interventi di sistemazione ambientale contenuti nel programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, ovvero quelli previsti negli interventi di cambio di destinazione d'uso degli edifici agricoli, la cui pertinenza è superiore a 1 ha, devono prevedere esclusivamente:

- il superamento o la mitigazione della fragilità geomorfologica, idraulica, idrogeologica;
- la conservazione, il mantenimento, il consolidamento, la realizzazione dei sistemi vegetazionali quali le formazioni lineari di specie vegetali autoctone, alberi monumentali, così come definiti dalla normativa vigente o riconosciuti tali dalla disciplina del comune di Gavorrano;
- la conservazione o il ripristino delle sistemazioni agrarie e idrauliche tradizionali;
- il restauro dei muri in pietra di recinzioni o lungo le strade campestri esistenti;
- il miglioramento delle condizioni ambientali per la fauna selvatica, anche in relazione a interventi entro le aziende faunistiche oppure concertati con gli Ambiti territoriali di caccia (Atc) o con gli organismi di gestione delle zone a divieto di caccia.

2. Non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti, a fini di prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora.

#### Articolo 40

##### *Realizzazione di serre*

1. Si definiscono serre con copertura stagionale e serre temporanee quelle realizzate con materiale leggero (centine e copertura non rigida), semplicemente appoggiate al suolo con opere di solo ancoraggio che non comportano la modificazione morfologica dello stato dei luoghi. Non è consentita la posa di piattaforme artificiali. La durata della loro installazione non può superare i 12 mesi.

2. Si definiscono serre fisse, cioè quelle a ciclo ininterrotto, quelle realizzate con strutture durevoli, di tipo prefabbricato o eseguite in opera, purché senza elementi in elevazione in muratura, stabilmente infisse al suolo. Dette strutture non hanno limiti temporali di utilizzo e sono destinate a ospitare colture in condizioni climatiche artificiali.

3. Fatti salvi gli specifici divieti contenuti nelle presenti norme, l'installazione delle serre di cui al comma 1 del presente articolo può essere realizzata solo da aziende agricole e solo all'interno dei subsistemi "Collina e fondovalle del Bruna", "Il Lupo-Castellaccia" e

“Piana di Bagno”. Tali installazioni sono ammesse quand’anche non dispongono delle superfici fondiarie minime mantenute in produzione di cui alla lettera b), del comma 1 dell’Articolo 32.

4. L’installazione delle serre di cui al comma 1 avviene almeno 20 giorni dopo della presentazione, all’amministrazione comunale, di una comunicazione corredata dalla seguente documentazione:

- descrizione delle motivazioni e delle esigenze produttive per le quali è necessaria l’installazione;
- impegno a realizzare il manufatto secondo le caratteristiche descritte al comma 1 e al comma 5 del presente articolo;
- descrizione delle dimensioni, caratteristiche e materiali di ciascuna serra;
- ubicazione adeguata ai planimetria catastale dei punti in cui sono previste le varie installazioni;
- la data di rimozione, per entrambe le tipologie di serre, nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le sole serre con copertura stagionale;
- dimostrazione del rispetto delle norme di riferimento;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dalla quale risulti l’impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato. Per le serre con copertura stagionale l’impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura.

E’ facoltà dell’amministrazione comunale richiedere, nei quindici giorni successivi alla presentazione della comunicazione, l’eventuale documentazione mancante o negare l’installazione qualora risulti in contrasto con la disciplina delle presenti norme tecniche di attuazione o di qualsiasi altra legge di riferimento. In mancanza di qualsiasi richiesta integrativa o diniego, la comunicazione si può ritenere valida.

5. Le serre di cui al comma 1 devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) l’indice di copertura non deve superare il sessanta per cento della superficie agricola totale, comprensiva di tare improduttive, quali strade, piazzali e simili, del fondo interessato;
- b) il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
- c) l’altezza massima non deve superare i 4 metri in gronda e i 7 metri al colmo, fermo restando che per le serre a tunnel viene considerata soltanto l’altezza al colmo;
- d) le distanze non devono essere inferiori a:
  - metri 3 dal confine di proprietà se l’altezza al colmo è superiore a metri 5, e metri 1 se l’altezza al colmo è pari o inferiore a metri 5;
  - metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
  - metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a metri 5 qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l’abitazione;
  - quanto previsto dalle vigenti disposizioni dalle strade pubbliche.

6. Ove per la copertura siano impiegati teli in polietilene o altri consimili materiali plastici, questi devono essere conferiti al servizio di raccolta dei rifiuti speciali, essendo vietato il loro abbandono sul terreno e la loro combustione in loco in qualsiasi forma.

7. Le serre di cui al comma 2 del presente articolo, fatti salvi gli specifici divieti contenuti nelle presenti norme, possono essere realizzate solo all’interno dei sub sistemi “Col-

lina e fondovalle del Bruna”, “Il Lupo-Castellaccia” e “Piana di Bagno”. Le serre di cui al comma 2 sono considerate annessi agricoli. Per la loro nuova edificazione e riedificazione si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli all’Articolo 35. Le serre di cui al presente comma devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) l’indice di copertura non deve superare il sessanta per cento della superficie agricola totale, comprensiva di tare improduttive, quali strade, piazzali e simili, del fondo interessato;
- b) il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
- c) l’altezza massima non deve superare i 4 metri in gronda e i 7 metri al colmo, fermo restando che per le serre a tunnel viene considerata soltanto l’altezza al colmo;
- d) le distanze non devono essere inferiori a:
  - metri 3 dal confine di proprietà se l’altezza al colmo è superiore a metri 5, e metri 1 se l’altezza al colmo è pari o inferiore a metri 5;
  - metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
  - metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a metri 5 qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l’abitazione;
  - quanto previsto dalle vigenti disposizioni dalle strade pubbliche.
- e) le serre devono essere ubicate in corrispondenza dei nuclei poderali ove presenti o, in assenza di questi, degli edifici più significativi. In assenza di preesistenze edilizie garantire comunque il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel territorio provinciale. Da tali criteri sono fatte salve eventuali esigenze di tutela del patrimonio storico o paesaggistico.

8. Nella nuova edificazione e nella riedificazione di serre fisse è vietato il ricorso a opere murarie eccedenti il piano di campagna o l’utilizzazione di pannelli prefabbricati che richiedono, per il relativo assemblaggio, l’esecuzione di opere murarie ovvero di altre tecniche di posa in opera che non ne consentono l’immediato e semplice smontaggio. Sono consentite soltanto opere murarie, non continue, entroterra, strettamente necessarie all’ancoraggio delle serre.

9. Sono vietate soluzioni che richiedono, all’atto della dismissione dell’impianto, attività di demolizione e non di semplice smontaggio. Alle serre fisse si applicano le stesse disposizioni riguardanti la rimozione e il divieto di mutamento di destinazione d’uso agricola applicate agli annessi.

10. Le serre fisse devono essere provviste delle opere necessarie per il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall’esercizio degli impianti.

#### Articolo 41 *Impianti sportivi*

1. Fatte salve le prescrizioni e le limitazioni e i divieti contenuti al Titolo I delle presenti norme, è consentita la realizzazione, la manutenzione e l’adeguamento di piccoli impianti sportivi quali piscine, campi per il gioco delle bocce, campi da tennis, etc. a esclusiva destinazione privata di pertinenza di residenze, di attività ricettive e/o agrituristiche.

2. Le strutture di cui al comma 1 devono essere ubicate nelle pertinenze degli edifici, non devono compromettere la conservazione del verde agricolo e devono essere opportunamente schermate con siepi ed alberature di specie vegetali autoctone.
3. Le piscine devono essere realizzate in modo da garantire l'inserimento paesistico ambientale attraverso i seguenti criteri insediativi e costruttivi:
  - le strutture di servizio, quali spogliatoi, servizi igienici e simili, devono essere realizzate utilizzando volumi esistenti. Gli impianti tecnologici a servizio delle piscine devono essere realizzati completamente interrati e comunque la loro volumetria massima è pari al volume d'acqua fratto cinque con altezza massima utile interna di 2,10 metri;
  - fatta eccezione per le attività ricettive e agrituristiche, la superficie della vasca deve essere inferiore a 60 metri quadrati, fatte salve le piscine che utilizzano, ai fini della depurazione, esclusivamente sistemi vegetali;
  - la forma dell'invaso deve adeguarsi alle caratteristiche del sito, senza eccessivi movimenti di terra;
  - la profondità della pavimentazione lungo il bordo delle piscine non può superare i 1,5 metri lineari e deve essere realizzata esclusivamente con l'impiego di pietra o legno;
  - il rivestimento interno della vasca deve essere esclusivamente realizzato con colori tenui terrosi;
  - non è consentito l'abbattimento di alberi;
  - l'approvvigionamento idrico non deve avvenire attraverso la rete acquedottistica pubblica né da falde idropotabili.
4. I campi da tennis devono essere realizzati esclusivamente con pavimentazioni filtranti, erba o terra battuta.
5. Gli elaborati progettuali, ai fini della realizzazione delle piscine, dei campi per il gioco delle bocce e dei campi da tennis, devono contenere un'adeguata documentazione tesa ad illustrare:
  - la posizione del manufatto dai vari punti di visuale;
  - la valutazione delle modificazioni del sito prescelto e la sua ricomposizione paesaggistica;
  - la dettagliata descrizione di tutti i materiali costruttivi e degli assetti vegetazionali che si intendono realizzare.

#### Articolo 42 *Recinzioni*

1. La recinzione dei fondi è ammessa esclusivamente con siepi realizzate con specie della macchia locale. Per i fondi chiusi, così come regolati dalle leggi vigenti in materia, sono vietate le recinzioni realizzate con profilati in acciaio, filo spinato o elettrico e simili, ad eccezione dei casi in cui sia indispensabile per allevamenti zootecnici bradi e semibradi o come protezione da ungulati, da parte degli imprenditori agricoli, è comunque prescritta esclusivamente paloneria in legno. Le recinzioni devono comunque essere sollevate da terra al fine di permettere il passaggio degli animali selvatici con l'eccezione di quelle realizzate a difesa degli allevamenti zootecnici bradi e semibradi di animali comunemente preda degli animali selvatici. Di tali allevamenti deve essere dato atto o tramite

Programmi aziendali o tramite una relazione, vistata dall'ufficio agricoltura del Comune, così che possano essere oggetto di controlli.

2. Fatto salvo quanto previsto per gli immobili di interesse storico di cui all'Articolo 9, sono ammesse recinzioni per piccole superfici poste in continuità con l'edificato. E' ammessa la recinzione dei resedi degli edifici e delle relative aree di pertinenza con muretti in pietra a vista o muratura di laterizio rifinita con intonaco, secondo le tipologie locali, o rete metallica mascherata con siepe realizzata con specie della macchia locale, senza cordonato visibile in muratura. Tali recinzioni devono comunque armonizzarsi con l'ambiente.

3. In tutti i casi previsti dal presente articolo non è ammessa paloneria in cemento.

4. E' vietato, nelle strade d'uso pubblico, anche a carattere poderale o interpoderale, eseguire recinzioni di qualsiasi tipo che possano interrompere la viabilità.

5. I cancelli di ingresso devono essere a semplice disegno, posti all'interno della proprietà, e realizzati esclusivamente in legno o ferro, questi ultimi di colore grigio scuro o marrone scuro. Gli elementi di supporto devono essere quelli strettamente necessari a reggere il cancello. Le dimensioni massime consentite sono: 4,50 metri di larghezza e di 2,50 metri di altezza. In luogo del cancello possono sempre essere apposte sbarre o catene.

#### Articolo 43

##### *Agriturismo*

1. Nel territorio rurale e aperto è ammessa l'attività di agriturismo così come disciplinata dalla legge regionale n. 30/03 e successive modifiche nonché dal regolamento di attuazione del 3 agosto 2004, n. 46/R e successive modifiche in edifici rurali esistenti non più necessari allo svolgimento dell'ordinaria attività agricola aziendale e in spazi aperti, secondo le disposizioni specifiche indicate nel presente articolo per il territorio comunale.

2. Per agriturismo si intendono le attività di ricezione e di ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli singoli e associati, di cui all'articolo 2135 del codice civile, attraverso l'utilizzo della propria azienda, in rapporto di connessione e di complementarità con l'attività agricola.

3. Sono attività agrituristiche:

a) il dare alloggio in appositi locali aziendali;

b) l'ospitare i campeggiatori in spazi aperti (agricampeggio disciplinato all'art. 44 delle presenti norme);

c) l'organizzare attività didattiche, divulgative, culturali, sociali, tradizionali, di turismo religioso-culturale, ricreative, di pratica sportiva, di escursionismo e di ippoturismo, sociali e di servizio per le comunità locali riferite al mondo rurale;

d) la somministrazione agli ospiti aziendali e/o non per la consumazione dei pasti, delle bevande degustazioni e assaggi e organizzare eventi promozionali, utilizzando prodotti dell'azienda o comunque da prodotti reperiti presso aziende agricole locali e aziende agroalimentari locali che producono e vendono prodotti di origine e/o certificati toscani, nel rispetto del sistema della filiera corta,.

4. Gli imprenditori singoli o associati possono definire tra di loro forme di collaborazione per la gestione in comune di alcune delle attività agrituristiche indicate al comma 3.
5. La principalità dell'attività agricola rispetto a quella attività agriturbistica, si realizza quando, a scelta dell'imprenditore, sussista una delle seguenti condizioni:
  - a) il tempo impiegato per l'attività agriturbistica nel corso dell'anno solare è inferiore al tempo utilizzato nell'attività agricola, di cui all'articolo n. 2135 del Codice civile tenuto conto della diversità delle tipologie di lavorazione;
  - b) il valore della produzione lorda vendibile agricola annua, compresi gli aiuti di mercato e di integrazione al reddito aziendale, è maggiore rispetto alle entrate dell'attività agriturbistica, al netto dell'eventuale intermediazione dell'agenzia;
6. La dichiarazione di inizio attività per l'esercizio dell'attività agriturbistica deve essere presentata al comune congiuntamente alla dichiarazione di classificazione della struttura ricettiva, predisponendo la documentazione che dimostri la complementarità dell'attività connessa.
7. I soggetti autorizzati all'esercizio dell'attività agriturbistica hanno, in particolare, i seguenti obblighi:
  - a) iniziare l'attività entro il termine massimo di novanta giorni dalla presentazione della Dia e di non sospendere l'esercizio dell'attività per più di 24 mesi nell'arco del triennio;
  - b) esporre al pubblico copia della Dia all'esercizio;
  - c) comunicare al comune la data di inizio dell'attività, la data di cessazione e, nel caso di chiusura temporanea dell'esercizio, la durata della chiusura;
  - d) rispettare i prezzi comunicati;
  - e) esporre al pubblico, in luogo ben visibile, una tabella riepilogativa, contenente le caratteristiche delle strutture e i prezzi dei servizi praticati nel corso dell'anno, da cui risulti la classificazione attribuita.
8. L'attività di ospitalità è svolta negli immobili esistenti nell'azienda agricola, in locali interni all'abitazione dell'imprenditore agricolo, in edifici rurali non più necessari alla conduzione ordinaria e alle esigenze dell'attività agricola aziendale o su volumetrie derivati da interventi di ristrutturazione urbanistica o da trasferimenti di volumetrie.

#### Articolo 44

##### *Strutture per l'agricampeggio*

1. Nel territorio rurale e aperto, fatti salvi i divieti per ciascun subsistema di cui all'Articolo 6 e quelli specifici contenuti nelle presenti norme, sono ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione, da parte delle aziende agricole, di spazi di sosta per l'ospitalità agriturbistica in spazi aperti, alle condizioni e nei limiti, anche quantitativi, di cui alle vigenti specifiche disposizioni regionali. L'attività di agricampeggio, è inoltre, vietata:
  - nelle aree soggette alle classi pericolosità 3 e 4 di tipo idraulico e geologico;
  - nelle aree strategiche per interventi di prevenzione (Asip);
  - nelle zone di tutela assoluta attorno a sorgenti e pozzi utilizzati per scopo idropotabili;

- all'interno delle aree di pertinenza degli immobili di interesse storico di cui Articolo 9;
- nelle aree boscate come definite dalla legge regionale n. 39/2000 e nelle emergenze vegetazionali di cui all'Articolo 13;
- nelle fasce di rispetto degli alberi monumentali di cui all'Articolo 14;
- nelle fasce di rispetto dei filari di cui all'Articolo 12;
- nelle aree di rilevante pregio ambientale (Arpa) e paesistico di cui all'Articolo 19 e nei siti di interesse regionale di cui all'4;
- nelle aree appartenenti al sistema del parco minerario naturalistico di Gavorrano;
- nelle aree interessate dal calcare rosso ammonitici, nelle grotte, all'interno delle aree appartenenti alle cave dismesse di Caldana e nei geositi di cui all'Articolo 17;
- all'interno delle aree a tutela visiva di cui all'Articolo 22;
- all'interno dei corridoi biologici di cui all'Articolo 20;
- nelle fasce di rispetto degli insediamenti di cui all'Articolo 24;
- nelle zone di interesse archeologico di cui all'Articolo 21.

2. L'ospitalità agrituristica in spazi aperti può essere offerta esclusivamente da aziende agricole con superficie fondiaria minima corrispondente alle ore lavoro necessarie per l'iscrizione nell'anagrafe regionale con la qualifica di Iap nei limiti massimi derivanti dalla principalità dell'attività.

3. Gli spazi di sosta di cui al comma 1 sono composti esclusivamente: da piazzole, intese come le aree riservate all'uso esclusivo dei singoli soggetti utenti, con l'installazione di tende e lo stazionamento di altri mezzi di soggiorno autonomo, quali *camper*, *roulotte* e *caravan*; dai percorsi, pedonali e carrabili, di servizio alle piazzole; dai parcheggi delle autovetture dei soggetti utenti qualora i parcheggi non siano annessi alle singole piazzole. Ogni piazzola deve avere superficie non inferiore a 60 metri quadrati, aumentata di 30 metri quadrati ove i parcheggi delle autovetture dei soggetti utenti siano annessi alle piazzole. In ogni caso i suddetti spazi di sosta devono essere dotati di parcheggi delle autovetture dei soggetti utenti con un numero di posti-auto non inferiore a quello delle piazzole.

4. Nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, gli spazi di sosta di cui al comma 1 possono essere localizzati soltanto in un fondo rustico dell'azienda agricola, o delle aziende agricole associate, in cui sussistano preesistenze edilizie, nonché in sostanziale adiacenza a tali preesistenze edilizie, fermo restando quanto disposto dal comma 7 circa le fasce di separazione. I medesimi predetti spazi di sosta devono inoltre essere localizzati in termini tali da minimizzare le esigenze di realizzazione di nuovi tratti di viabilità di raccordo con l'esistente viabilità carrabile di accesso alle preesistenze edilizie.

5. Le sistemazioni del piano di campagna eventualmente necessarie ai fini della ristrutturazione e della realizzazione degli spazi di sosta di cui al comma 1 non devono dare luogo a sbancamenti, né a consistenti riporti di terra, né a impermeabilizzazione di terreni. Le piazzole devono essere inerbite; i percorsi di servizio alle piazzole e i parcheggi possono essere pavimentati con inerti stabilizzati a prova di acqua e di polvere.

6. Gli spazi di sosta di cui al comma 1 devono essere equipaggiati con vegetazione arborea d'alto fusto o con vegetazione arborea di tipo colturale, in ogni caso di specie autoc-

tone, per una quota della superficie complessiva degli spazi di sosta non inferiore al 20 per cento, distribuita uniformemente con una copertura media di 15 metri quadrati a piazzola.

7. Le piantagioni attinenti agli spazi di sosta di cui al comma 1 devono relazionarsi alle principali formazioni vegetali esistenti e prevedere, in aggiunta agli equipaggiamenti vegetazionali di cui al comma 6, efficaci fasce di separazione dalle aree a maggiore sensibilità. Tali fasce di separazione possono essere caratterizzate da soprassuoli vegetali di diverso tipo, in ragione degli specifici caratteri dei soprassuoli con cui si interfacciano. Una fascia di separazione minima di 5 metri di larghezza deve in ogni caso essere realizzata lungo tutto il perimetro di ogni spazio di sosta.

8. Le strutture di servizio necessarie e correlate agli usi degli spazi di sosta di cui al comma 1 e richiedenti spazi edificati devono essere realizzate all'interno delle preesistenze edilizie e comunque in prossimità delle piazzole.

9. Gli spazi di sosta di cui al comma 1 devono possedere i seguenti requisiti minimi:

- almeno un passaggio pedonale ogni due piazzole;
- presenza di almeno una presa di corrente per ogni piazzola;
- impianto elettrico realizzato nel rispetto delle norme C.E.I., con canalizzazioni interrate e con prese di corrente poste in colonnine e dotate di chiusura ermetica;
- impianto di illuminazione con punti luce incassati nelle pavimentazioni, e comunque nel suolo, posti a distanza massima l'uno dall'altro tale da garantire l'agevole fruizione della viabilità veicolare e pedonale;
- impianto idrico realizzato con tubazioni interrate e alimentato in modo da consentire l'erogazione minima giornaliera per ospite autorizzato non inferiore a litri 150, di cui almeno 80 potabili; dotazione di un serbatoio con riserve di acqua pari ad almeno il consumo di una giornata calcolato sulla capacità ricettiva autorizzata; ove l'approvvigionamento idrico sia garantito da acqua non potabile e potabile, i relativi impianti devono essere del tutto distinti;
- impianto di raccolta dei rifiuti solidi realizzato con l'installazione di uno o più recipienti lavabili, muniti di coperchio a tenuta;
- installazioni igienico-sanitarie e di lavanderia che, comunque, non possono essere realizzate in strutture precarie o mobili. La lavanderia può essere realizzata anche all'aperto;
- le installazioni di cui al punto precedente devono essere dotate di impianto di rete fognaria realizzato nel rispetto delle norme vigenti, con allacciamento alla fognatura civica o con proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque;
- idoneo impianto di smaltimento e o accumulo di liquami provenienti da bagni chimici di *camper* e *roulotte*;
- impianto di prevenzione degli incendi realizzato nel rispetto delle norme vigenti.



Articolo 45  
*Alberghi rurali*

1. Il regolamento urbanistico prevede la realizzazione di alberghi rurali per le sole aziende agricole nelle aree individuate puntualmente nella tavola *PI - Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto* e secondo i criteri espressi ai commi successivi.
2. Le strutture di cui al comma 1 sono alberghi di cui alla legge regionale 23 marzo 2000, n.42, e successive modifiche e integrazioni, non sono ammesse pertanto le residenze turistiche alberghiere. La nuova edificazione è consentita unicamente nelle aree a prevalente funzione agricola. Gli alberghi sono dimensionati secondo le seguenti previsioni:
  - a) azienda agricola "Il Sauro", per n. 40 posti letto, esclusivamente a recupero delle volumetrie esistenti;
  - b) azienda agricola "Il Fontino", per n. 36 posti letto, esclusivamente a recupero delle volumetrie esistenti;
  - c) azienda agricola "Fosso della Bruna", per n. 32 posti letto, per una superficie lorda di pavimento massima di 1.900 metri quadrati di nuova edificazione;
  - d) azienda agricola "Casa Montecucco", per n. 12 posti letto, per una superficie lorda di pavimento massima di 750 metri quadrati di nuova edificazione;
  - e) azienda agricola "Il Poggettone", per n. 40 posti letto, per una superficie lorda di pavimento massima di 2.400 metri quadrati tra nuova edificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente.
3. Le previsioni di cui al comma 2 sono comprensive delle attività integrative quali: ristorazione, fitness, sala convegni, ecc.
4. Oltre al rispetto delle prescrizioni contenute all'Articolo 36, l'eventuale nuova edificazione, laddove consentita, deve essere prevista in aggregazione a edifici esistenti.
5. Oltre al rispetto delle prescrizioni contenute all'Articolo 36, devono essere rispettati i seguenti criteri:
  - la localizzazione delle strutture deve essere studiata in modo tale da prevedere il loro raggiungimento attraverso la rete viaria esistente;
  - l'ubicazione degli interventi deve avvenire nel rispetto della maglia territoriale e podereale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate in ciascun sistema del territorio rurale e aperto;
  - gli interventi possono prevedere anche l'introduzione di elementi innovativi, purché finalizzati allo sviluppo della bioedilizia e per il perseguimento del contenimento energetico. Tali interventi non devono comportare rotture disarmoniche con gli assetti paesaggistici;
  - gli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, mediante demolizione e ricostruzione, totale o parziale di preesistenti edifici, devono essere progettati in maniera da non interessare, né superare con il colmo di alcuna parte, le linee dei crinali;
  - deve essere favorita la corrispondenza della situazione insediativa e il disegno della rete scolante al sistema delle acque superficiali e sotterranee e per prestazioni ottimali in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;

- le strutture devono essere integrate, fisicamente ed economicamente, con l'attività agricola e, se esistente, agrituristica.
6. Le previsioni di cui al comma 2 decadono nel caso in cui, non siano stati presentati i programmi o i piani di cui al successivo 7 entro il 30 giugno 2011;
7. E' condizione imprescindibile per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo:
- la presentazione, in caso di riutilizzo di volumetrie esistenti, di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, con valenza di piano attuativo, che dimostri che la volumetria utilizzata per la realizzazione degli alberghi rurali non è più funzionale all'attività agricola;
  - l'approvazione di un piano attuativo in tutti gli altri casi.
8. Il piano attuativo di cui al precedente comma 7, oltre a quanto stabilito dall'Articolo 82, deve contenere un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del comune e a spese del richiedente, con i seguenti contenuti:
- l'obbligo, per il richiedente stesso, di realizzare il programma degli interventi dichiarati in sede di presentazione della proposta per il bando di cui al comma 1;
  - l'impegno alla non frazionabilità della proprietà comprendente sia gli immobili (fondi e edifici) dell'azienda agricola, che l'area e l'edificio destinato all'albergo rurale;
  - l'impegno al ritiro del permesso di costruire, ovvero al deposito delle denuncia di inizio attività, dell'intero intervento, entro un anno dalla data di approvazione definitiva del piano attuativo o del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, fatti salvi gli eventuali ritardi, rispetto alle procedure definite dalle leggi, degli Enti preposti al rilascio degli atti amministrativi;
  - l'impegno a non mutare la destinazione d'uso delle strutture rispetto a quella indicata nel permesso a costruire, o in qualsiasi altro atto abilitativo;
  - l'impegno ad accatastare la struttura alberghiera in categoria D;
  - l'impegno ad assoggettarsi alle sanzioni e alle garanzie di cui al successivo comma 9.
9. Gli impegni e gli obblighi di cui al comma 8 devono essere garantiti da una fidejussione, in favore del comune, rivalutata annualmente secondo gli indici Istat, che non può essere inferiore al 10 per cento del valore venale delle opere da realizzare. Le garanzie di cui al presente comma hanno validità limitata alla permanenza dell'attività.
10. Allo scadere del termine di validità del piano attuativo, definito dalle leggi ovvero dalle relative convenzioni con il comune di Gavorrano, le parti non attuate e il relativo dimensionamento decadono, il comune in questo caso escute la fideiussione di cui al precedente comma 9.
11. Le previsioni decadute rientrano nei quantitativi residui del piano strutturale.
12. L'agibilità delle strutture è condizionata alla verifica, da parte del comune, degli accatastamenti presentati all'Agenzia del territorio competente.
13. Sono fatti salvi gli interventi in corso di realizzazione relativi all'albergo rurale in località Montebelli, la cui dotazione è pari a 50 posti letto.

Articolo 46  
*Manufatti precari*

1. Fatte salve le limitazioni e i divieti contenuti nel presente regolamento urbanistico, è possibile l'installazione di manufatti precari per le attività agricole delle aziende agricole di qualsiasi dimensione.
2. Tali manufatti devono essere semplicemente poggiati a terra, con opere di solo ancoraggio che non comportano la modificazione morfologica dello stato dei luoghi. Sono da privilegiare soluzioni che utilizzino il legno o altri materiali leggeri, con l'adozione di semplici metodi di connessione fra vari elementi ed eventuali tavole di tamponamento; non è consentito l'uso di materiali plastici o metallici né la realizzazione o la posa di piattaforme artificiali.
3. L'installazione può avvenire almeno 20 giorni dopo la presentazione al Sindaco di una comunicazione corredata dalla seguente documentazione:
  - a) descrizione delle dimensioni, caratteristiche del manufatto precario;
  - b) impegno a realizzare il manufatto in legno salvo diversa esigenza da motivare;
  - c) ubicazione in scala adeguata del manufatto;
  - d) periodo di utilizzazione del manufatto (non superiore ad 1 anno);
  - e) dimostrazione del rispetto delle norme di riferimento;
  - f) dichiarazione dalla quale risulti l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;
  - g) dichiarazione dalla quale risulti che l'installazione dei manufatti è conforme a ogni vigente disposizione, di legge, regolamento, e degli strumenti di pianificazione;
  - h) descrizione delle motivazioni delle esigenze produttive per le quali è necessaria l'installazione del manufatto precario.
4. E' facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere, nei quindici giorni successivi alla presentazione della comunicazione, l'eventuale documentazione mancante o negare l'installazione qualora risulti in contrasto con qualsiasi vigente disposizione, di legge, regolamento, e degli strumenti di pianificazione. In mancanza di qualsiasi richiesta integrativa o diniego la comunicazione si può ritenere valida.
5. Ove perdurino le esigenze di cui al comma 3, lettera h), i manufatti possono essere mantenuti, previa ulteriore comunicazione ai sensi dello stesso comma, possono essere reinstallati anche in parti diverse delle superfici aziendali per periodi non consecutivi, fermo restando l'obbligo stabilito al comma 3, lettera d).
6. E' consentita l'installazione di piccoli manufatti precari, con le caratteristiche e procedure di cui sopra, a servizio di manifestazioni sportive e culturali finalizzate alla valorizzazione ed alla promozione del territorio e dei suoi prodotti tipici. Tali manufatti devono essere improrogabilmente rimossi alla conclusione di tali manifestazioni

Articolo 47  
*Manufatti esistenti realizzati con materiale precario*

1. Laddove non espressamente vietato dalla disciplina di ciascun subsistema o da altra disposizione contenuta nelle presenti norme, per i manufatti privi di qualsiasi valore for-

male, sia per tipologia che per materiali usati, e comunque legittimi, è ammessa la loro sostituzione con costruzione di volumetria e di superficie lorda di pavimento pari o inferiore a quella esistente, ferma restando l'utilizzazione preesistente e secondo le modalità costruttive di cui all'Articolo 36. Nel caso in cui sullo stesso fondo esistano più manufatti precari, la loro sostituzione è consentita esclusivamente mediante accorpamenti.

2. Per i manufatti precari a servizio di aziende agricole si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 35 delle presenti norme.

#### Articolo 48

##### *Manufatti per canili e per ricoveri degli animali da cortile*

1. Nelle aree a prevalente funzione agricola è ammessa la realizzazione di piccole strutture coperte in legno per il ricovero di animali da cortile (pollame, conigli, cani, etc.) e cavalli anche su fondi con superfici inferiori a quelle stabilite dalla lettera b), comma 1 dell'Articolo 32 delle presenti norme e con i limiti e i divieti indicati al comma 3 del presente articolo. Tali attività non devono configurarsi come allevamenti, ai sensi delle leggi vigenti.

2. Le strutture di cui al comma precedente devono avere una superficie massima totale di 12 metri quadrati; devono essere completamente schermate con siepi di specie autoctone e dotate, se del caso, di idoneo sistema di smaltimento dei liquami; non devono essere realizzate opere che alterino lo stato dei luoghi (strade, massicciate, ecc.); è ammessa la posa in opera di una soletta, interna alla struttura, che abbia la funzione di convogliare i reflui. Sono comunque fatti salvi i pareri delle autorità sanitarie e le leggi vigenti in materia.

3. Le strutture di cui comma 1 sono vietate:

- nelle aree soggette alle classi pericolosità 3 e 4 di tipo idraulico e geologico;
- nelle aree strategiche per interventi di prevenzione (Asip);
- nelle zone di tutela assoluta e nelle ulteriori zone di rispetto per un'estensione di 200 metri di raggi attorno a sorgenti e pozzi utilizzati per scopo idropotabili;
- nelle aree boscate come definite dalla legge regionale n. 39/2000, nelle emergenze vegetazionali, nelle fasce di rispetto degli alberi monumentali e dei filari;
- nelle aree di rilevante pregio ambientale (Arpa) e paesistico e nei siti di interesse regionale, se tali strutture non sono a servizio delle aziende agricole;
- nelle aree appartenenti al sistema del parco minerario naturalistico di Gavorrano;
- nelle aree interessate dal calcare rosso ammonitici, nelle grotte e nei geositi;
- all'interno delle aree appartenenti alle cave dismesse di Caldana;
- all'interno delle aree a tutela visiva;
- all'interno dei corridoi biologici;
- nelle zone di interesse archeologico.

4. L'installazione può avvenire solo a seguito del rilascio da parte del Comune del permesso di costruire di cui all'articolo 78 della legge regionale n. 1/2005.

## **Titolo II. Disposizioni relative al sistema insediativo**

### **Capo I. Tessuto storico**

#### Articolo 49

##### *Tessuto storico di impianto originario (A1) e delle addizioni successive (A2)*

1. Dei tessuti storici, così come rappresentati nelle tavole *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo* è prescritta la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti che mantengono i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione.
2. Ai fini di cui al comma 1, tutte le unità edilizie presenti nei tessuti storici appartengono a una delle categorie per le quali sono dettate le specifiche discipline dall'Appendice 2 delle presenti norme. Tali categorie si basano sulle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali, e al grado di significatività e di permanenza delle stesse.
3. Di ognuna delle unità edilizie di cui al comma 2 sono ammissibili solamente le trasformazioni fisiche, e sono compatibili solamente le utilizzazioni prescritte dall'Appendice 2 delle presenti norme, corrispondente alla categoria alla quale l'unità edilizia è assegnata.
4. Di ognuno degli spazi scoperti conclusi (parchi e giardini; chiostri, cortili e corti con impianto progettato pertinenti a unità edilizie; corti, cortili e altri spazi non caratterizzati pertinenti a unità edilizie) sono ammissibili solamente le trasformazioni fisiche disciplinate dalle disposizioni della predetta Appendice 2 delle presenti norme.
5. Le disposizioni contenute nel presente articolo e nell'Appendice 2 delle norme del regolamento urbanistico prevalgono, ove si possano intendere in contrasto, con le direttive contenute nell'Appendice 1 e relative agli ambiti a progettazione unitaria e agli ambiti di riqualificazione insediativa.

### **Capo II. Tessuto consolidato prevalentemente residenziale**

#### Articolo 50

##### *Tessuto consolidato prevalentemente residenziale a media densità (B1)*

1. Sugli edifici compresi nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale a media densità (B1), così come rappresentato nelle tavole *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo*, ove non siano individuati come immobili di interesse storico, sono ammissibili gli interventi di:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C, D;
- demolizione;
- sostituzione edilizia;
- ampliamento una tantum delle singole unità immobiliari, nei limiti del 15 per cento della volumetria preesistente;
- consolidamento.

2. Gli interventi suscettibili di incidere sull'esteriore aspetto degli edifici devono essere previsti e inquadrati in un progetto unitario riferito all'intero edificio interessato, ovvero, nel caso di elementi a schiera, all'intero insieme di elementi aggregati. Attraverso gli elaborati progettuali unitari deve essere verificata e garantita la conservazione della coerenza compositiva e formale complessiva dei fronti, della logica distributiva delle aperture, delle coperture, degli elementi architettonici, dei materiali. Accertata e, per quanto necessario, prescritta, tale conservazione, possono essere abilitati con specifici provvedimenti anche singoli interventi riguardanti parti morfologicamente o proprietariamente distinte dell'organismo edilizio, restando inteso e stabilito che eventuali successivi singoli interventi riguardanti altre parti del medesimo organismo edilizio devono essere conformi all'accettato progetto unitario, oppure inquadrarsi in un nuovo progetto unitario che assicuri le stesse predette finalità.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo C, D e di sostituzione edilizia devono rispettare le seguenti disposizioni:

- l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve essere superiore a 1,5 mc/mq;
- il rapporto fondiario di copertura non deve essere superiore al 35 per cento;
- la quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non deve essere inferiore al 35 per cento;
- negli interventi di sostituzione edilizia, l'altezza dell'edificio non deve essere superiore alla media degli edifici presenti nei lotti confinanti;
- la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza e nel caso in cui tra i confinanti sia stipulata una convenzione per atto pubblico o scrittura privata, trascritta nei registri immobiliari, ferme restando, comunque, le distanze minime tra i fabbricati; nei soli casi di demolizione e fedele ricostruzione come prevista nella ristrutturazione edilizia di tipo B la distanza minima dai confini può essere quella preesistente ove sia minore;
- la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 10 metri, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza. Nei soli casi di demolizione e fedele ricostruzione come prevista nella ristrutturazione edilizia di tipo B la distanza minima tra gli edifici può essere quella preesistente ove sia minore;
- la distanza minima dalle strade, fatte salve le vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada.

4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo C e D possono essere realizzati, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 3, anche nei lotti di pertinenza la cui entità de-

rivi dall'aggregazione di parti di lotti confinanti, a condizione che questi ultimi, ove parzialmente edificati, mantengano superfici fondiariae almeno pari a quelle che sarebbero richieste per l'edificazione degli esistenti edifici in applicazione di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 1,5 mc/mq e a un indice fondiario di copertura non superiore al 35 per cento.

5. Gli interventi di ampliamento una tantum della volumetria preesistente alla data di adozione del presente regolamento urbanistico, così come definiti al comma 1, devono attuarsi in un'unica soluzione e non possono essere connessi a interventi di ristrutturazione edilizia di tipo C e D. Gli interventi di cui al presente comma, inoltre, non sono consentiti successivamente agli interventi di ampliamento e di nuova edificazione, di cui al successivo comma 11, il cui atto abilitativo sia stato presentato al Comune in data successiva a quella di adozione del presente regolamento urbanistico.

6. Gli interventi di ampliamento una tantum di cui al comma 5, devono rispettare le seguenti disposizioni:

- la quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non deve essere inferiore al 35 per cento;
- la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
- la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 10 metri, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
- la distanza minima dalle strade, fatte salve le vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada.

7. Negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale a media densità (B1), non sono ammissibili le trasformazioni fisiche di realizzazione:

- di piscine;
- di opere che comportano l'impermeabilizzazione di oltre il 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata;
- di depositi di materiali.

8. Negli spazi scoperti autonomi compresi nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale a media densità (B1) sono ammissibili le trasformazioni fisiche di realizzazione:

- di impianti scoperti per la pratica sportiva, con esclusione delle piscine, e dei relativi manufatti accessori, ivi compresi quelli destinabili, per una superficie lorda di pavimento non superiore a 20 metri quadrati, alla somministrazione di cibi e bevande agli utenti degli impianti;
- di sistemazioni a verde attrezzato;
- di elementi viari e di spazi pubblici pedonali;
- di superfici a parcheggio scoperte;
- di nuova edificazione, ove gli spazi scoperti autonomi si configurino quali lotti edificabili a norma del comma 10.

9. Relativamente sia agli spazi scoperti pertinenziali degli edifici che agli spazi scoperti autonomi compresi nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale a media densità (B1) che siano a confine e a diretto contatto con il territorio rurale e aperto valgono le seguenti ulteriori disposizioni:

- le recinzioni, sia degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici che degli spazi scoperti autonomi, almeno per i lati coincidenti con il territorio rurale e aperto, devono essere costituite esclusivamente da piantagioni lineari di specie arbustive, con densità non inferiore a tre piante ogni metro lineare, costituenti siepi a potatura non obbligata, e comunque di forme non geometriche, eventualmente anche mascheranti, su entrambi i lati, reti metalliche, di altezza non superiore a metri 2;
- per tutte le sistemazioni vegetazionali di cui al presente comma si deve fare ricorso a esemplari di specie tipiche, autoctone;
- i manufatti accessori, di servizio e di arredo, ammissibili sia negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici che negli spazi scoperti autonomi, sono realizzabili compatibilmente con il prioritario rispetto dei dettati di cui alle precedenti alinee, e comunque devono essere concentrati in un unico sito, di norma dal lato opposto a quello a confine con il territorio rurale e aperto.

10. Per lotti edificabili, ricadenti nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale a media densità (B1), si intendono i lotti inediti autonomi che possono essere ricavati mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, per i quali non siano prescritte utilizzazioni che escludano l'edificazione, ove ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- a) i lotti inediti autonomi e i lotti parzialmente edificati ricadano interamente all'interno del tessuto consolidato prevalentemente residenziale a media densità (B1);
- b) i lotti inediti, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, abbiano superficie fondiaria non inferiore a 500 metri quadrati;
- c) i lotti edificati che residuino in conseguenza dei frazionamenti mantengano superfici fondiarie almeno pari a quelle che sarebbero richieste per l'edificazione degli esistenti edifici in applicazione di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore 1,5 mc/mq e a un rapporto fondiario di copertura non superiore al 35 per cento;
- d) i lotti, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, siano in aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in particolare:
  - l'accesso carrabile interno al lotto deve essere collegabile con una strada esistente, appartenente alla rete viaria cittadina, ovvero alla rete viaria propria del complesso insediativo purché questa sia già collegata con quella cittadina;
  - gli impianti e le reti tecnologiche al servizio del lotto devono essere collegabili, al confine del lotto medesimo, con le reti tecnologiche cittadine (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas, ove quest'ultima esistente), ovvero con quelle proprie del complesso insediativo purché queste siano già collegate con quelle cittadine.

11. Nei lotti edificabili ricadenti nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale a media densità (B1), così come definiti al comma 10, è ammissibile la nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto dei seguenti parametri e condizioni:

- l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve essere superiore a 1,5 mc/mq;



- il rapporto fondiario di copertura non deve essere superiore al 35 per cento;
- la quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non deve essere inferiore al 35 per cento;
- l'altezza dell'edificio non deve essere superiore alla media degli edifici presenti nei lotti confinanti;
- la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
- la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 10 metri salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
- la distanza minima dalle strade, fatte salve le vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada;
- la nuova edificazione è condizionata al rispetto delle superfici minime previste dalle norme nazionali e regionali in materia di dotazione minima di spazi di sosta, nonché alla realizzazione di almeno due posti auto privati per ogni alloggio.

12. Nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale a media densità (B1) sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive;
- manifatture, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni con una superficie pavimentata non superiore a 400 metri quadrati; artigianato di servizio con una superficie pavimentata non superiore a 400 metri quadrati;
- commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato; pubblici esercizi; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;
- attività ricettive, limitate a: alberghi, con esclusione delle Rta e motel case per ferie; affittacamere, residence; ostelli per la gioventù;
- attività direzionali;
- erogazioni dirette di servizi;
- strutture per l'istruzione;
- strutture culturali;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a: teatri, cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva; impianti per attività ricreative e espositive temporanee;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: poliambulatori; ambulatori e centri di primo soccorso, residenze sanitarie assistite; istituti di analisi sanitaria; cliniche e ambulatori veterinari;
- realizzazione, cura e fruizione di sistemazioni vegetali;
- mobilità meccanizzata;

- attrezzature tecnologiche.

#### Articolo 51

##### *Tessuto consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (B2)*

1. Sugli edifici compresi nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (B2), così come rappresentato nelle tavole *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo*, ove non siano individuati come immobili di interesse storico, sono ammissibili gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A, B;
- demolizione;
- sostituzione edilizia;
- ampliamento una tantum delle singole unità immobiliari, nei limiti del 10 per cento della volumetria preesistente;
- consolidamento.

2. Sugli edifici compresi nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (B2) non sono ammessi interventi che comportano l'aumento del numero delle abitazioni ordinarie.

3. Gli interventi suscettibili di incidere sull'esteriore aspetto degli edifici devono essere previsti e inquadrati in un progetto unitario riferito all'intero edificio interessato, ovvero, nel caso di elementi a schiera, all'intero insieme di elementi aggregati. Attraverso gli elaborati progettuali unitari deve essere verificata e garantita la conservazione della coerenza compositiva e formale complessiva dei fronti, della logica distributiva delle aperture, delle coperture, degli elementi architettonici, dei materiali. Accertata e, per quanto necessario, prescritta, tale conservazione, possono essere abilitati con specifici provvedimenti anche singoli interventi riguardanti parti morfologicamente o proprietariamente distinte dell'organismo edilizio, restando inteso e stabilito che eventuali successivi singoli interventi riguardanti altre parti del medesimo organismo edilizio devono essere conformi all'accettato progetto unitario, oppure inquadrarsi in un nuovo progetto unitario che assicuri le stesse predette finalità.

4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, B e di sostituzione edilizia devono rispettare le seguenti disposizioni:

- il rapporto fondiario di copertura deve essere pari o inferiore a quello corrispondente all'edificato preesistente;
- la quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non deve essere inferiore al 35 per cento;
- negli interventi di sostituzione edilizia, l'altezza dell'edificio non deve essere superiore alla media degli edifici presenti nei lotti confinanti;
- la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza e nel caso in cui tra i confinanti sia stipulata una convenzione

per atto pubblico o scrittura privata, trascritta nei registri immobiliari, ferme restando, comunque, le distanze minime tra i fabbricati;

- la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 10 metri, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
- la distanza minima dalle strade, fatte salve le vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada.

5. Gli interventi di ampliamento una tantum, nei limiti del 10 per cento della volumetria preesistente alla data di adozione del presente regolamento urbanistico, così come definiti al comma 1, devono attuarsi in un'unica soluzione.

6. Gli interventi di ampliamento una tantum di cui al comma 5 devono rispettare le seguenti disposizioni:

- la quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non deve essere inferiore al 35 per cento;
- la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
- la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 10 metri, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
- la distanza minima dalle strade, fatte salve le vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada.

7. Negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (B2), non sono ammissibili le trasformazioni fisiche di realizzazione:

- di piscine;
- di opere che comportano l'impermeabilizzazione di oltre il 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata;
- di depositi di materiali.

8. Negli spazi scoperti compresi nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (B2) è possibile realizzare posti auto pubblici o privati al fine di ridurre la carenza di parcheggi che caratterizza questo tessuto. I posti auto possono essere dotati di una struttura a pergola con copertura permeabile. Le autorimesse pertinenziali con altezza netta inferiore a metri 2,20 e nel limite di due posti auto ad alloggio esistente, non vengono computate ai fini del calcolo della superficie utile lorda e del volume.

9. Negli spazi liberi non pertinenziali agli edifici esistenti, di dimensione non inferiore a 500 metri quadrati, la realizzazione di un parcheggio, a cura e spese dei proprietari e composto da almeno 5 posti auto da cedere al Comune, dà diritto alla realizzazione di un alloggio nello stesso spazio libero, alle seguenti condizioni

- il lotto libero deve essere stato costituito catastalmente in maniera autonoma prima dell'adozione del presente regolamento urbanistico e non deve essere già stato considerato ai fini dell'indice fondiario di edifici esistenti;
- il parcheggio deve essere prospiciente la strada pubblica, accessibile direttamente da essa e le sue caratteristiche devono essere concordate con l'Ufficio Lavori pubblici;
- la realizzazione e la cessione al Comune del parcheggio non dà diritto ad alcuno scomputo sugli oneri di urbanizzazione;
- fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, non è ammessa l'edificazione in aderenza né la distanza inferiore a cinque metri dai confini, anche nel caso di accordo tra confinanti;
- la superficie utile dell'alloggio non può essere inferiore a 60 metri quadrati e la sua superficie lorda di pavimento non può essere superiore a 120 metri quadrati;
- la quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non deve essere inferiore al 35 per cento;
- l'altezza dell'edificio non deve essere superiore alla media degli edifici presenti nei lotti confinanti.

10. Relativamente agli spazi scoperti compresi nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (B2) che siano a confine e a diretto contatto con il territorio rurale e aperto valgono le seguenti ulteriori disposizioni:

- le recinzioni, sia degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici che degli spazi scoperti autonomi, almeno per i lati coincidenti con il territorio rurale e aperto, devono essere costituite esclusivamente da piantagioni lineari di essenze arbustive, con densità non inferiore a tre piante ogni metro lineare, costituenti siepi a potatura non obbligata, e comunque di forme non geometriche, eventualmente anche mascheranti, su entrambi i lati, reti metalliche, di altezza non superiore a metri 2;
- per tutte le sistemazioni vegetazionali di cui al presente comma si deve fare ricorso a esemplari di specie tipiche, autoctone;
- i manufatti accessori, di servizio e di arredo, ammissibili sia negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici che negli spazi scoperti autonomi, sono realizzabili compatibilmente con il prioritario rispetto dei dettati di cui alle precedenti lettere, e comunque devono essere concentrati in un unico sito, di norma dal lato opposto a quello a confine con il territorio rurale e aperto.

11. Nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (B2) sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni ordinarie;
- manifatture, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni con una superficie pavimentata non superiore a 400 metri quadrati; artigianato di servizio con una superficie pavimentata non superiore a 400 metri quadrati;
- commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato; pubblici esercizi; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;
- attività direzionali;

- erogazioni dirette di servizi;
- strutture per l'istruzione;
- strutture culturali;
- strutture associative;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: poliambulatori; ambulatori e centri di primo soccorso, residenze sanitarie assistite; istituti di analisi sanitaria; cliniche e ambulatori veterinari;
- attrezzature tecnologiche.

12. In sede di presentazione dei progetti relativi a trasformazioni edilizie e urbanistiche, possono essere allegati verifiche circa l'effettivo indice fondiario presente nel comparto. Il calcolo deve essere effettuato attraverso un rilievo planoaltimetrico delle aree e degli edifici esistenti e comprendente il comparto così come definito dalle tavole A3 del presente regolamento urbanistico. Nel caso in cui, da tale verifica, risulti che l'indice fondiario sia inferiore a 1,5mc/mq, il comparto, previa presa d'atto del Consiglio comunale, rientra tra i tessuti consolidati prevalentemente residenziali a media densità (B1) e vi si applica la disciplina di cui all'articolo 50 delle presenti norme

#### Articolo 52

##### *Tessuto consolidato prevalentemente residenziale di recente realizzazione (B3)*

1. Sugli immobili compresi nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale di recente realizzazione (B3), ricadenti all'interno di aree sottoposte a piani attuativi vigenti o a opere pubbliche approvate o a progetti unitari approvati, così come rappresentato nelle tavole *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo*, sono ammissibili esclusivamente gli interventi previsti dai piani e dai progetti di cui sopra, ove non siano individuati come immobili di interesse storico.
2. La rappresentazione grafica degli edifici e delle aree di cui alla tavola *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo* è puramente indicativa, prevale su di essa quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai piani attuativi o ai progetti unitari approvati.
3. Sono ammesse varianti ai piani e ai progetti unitari di cui al comma 1 purché:
  - non sia diminuita la dotazione complessiva degli spazi pubblici;
  - non sia incrementato il numero delle unità immobiliari;
  - non incidano sui parametri e sugli indici edilizi e urbanistici;
  - non comportino la modifica della scadenza della validità della convezione eventualmente in atto.
4. Sugli immobili di cui al comma 1, successivamente alla scadenza dei piani attuativi o all'ultimazione delle opere pubbliche o dei progetti, sono ammissibili esclusivamente i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;

– ristrutturazione edilizia di tipo A e B, senza che questo comporti mutamento delle destinazioni d'uso in atto.

5. Sugli immobili di cui al comma 1, i cui piani attuativi sono scaduti successivamente all'approvazione definitiva del piano strutturale e precedentemente all'adozione del presente regolamento urbanistico e la cui potenzialità edificatoria non è stata completamente realizzata né sono state concluse le opere di urbanizzazione convenzionate, sono ammissibili gli interventi previsti dal piano attuativo approvato a condizione che:

– sia rinnovata la convenzione urbanistica tra i lottizzanti e l'Amministrazione comunale per un periodo temporale non superiore alla validità del presente regolamento urbanistico;

– la convenzione stessa contenga una clausola con la quale sia previsto che l'edificazione deve essere preceduta dalla completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, dal loro collaudo e dal trasferimento delle stesse al Comune.

6. Sugli immobili di cui al comma 1, i cui piani attuativi sono scaduti successivamente all'approvazione definitiva del piano strutturale e precedentemente all'adozione del presente regolamento urbanistico e la cui potenzialità edificatoria non è stata completamente realizzata ma sono state concluse le opere di urbanizzazione convenzionate è possibile utilizzare la potenzialità edificatoria prevista nel piano attuativo scaduto nei modi e con i criteri contenuti nel piano stesso nel periodo di validità del presente regolamento urbanistico. Allo scadere della suddetta validità la volumetria residua non può più essere realizzata.

7. Ai soli fini del calcolo della volumetria massima ammessa e della superficie coperta si continuano ad applicare le norme comunali vigenti al momento dell'adozione del piano attuativo, mentre per quanto riguarda il numero degli alloggi, a meno di diverse disposizioni contenute nel piano attuativo, si applica quanto previsto all'Articolo 90 delle presenti norme. Alla scadenza delle convenzioni tra i lottizzanti e l'Amministrazione comunale, si applicano le disposizioni contenute nell'Allegato 1 "Definizioni" del presente regolamento urbanistico.

#### Articolo 53

##### *Tessuto consolidato prevalentemente residenziale con predominanza di spazi scoperti (B4)*

1. Sugli edifici compresi nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale con predominanza di spazi scoperti (B4), così come rappresentato nelle tavole P2 - *Assetto del territorio. Sistema insediativo*, ove non siano individuati come immobili di interesse storico, sono ammissibili gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- sostituzione edilizia;
- demolizione;
- consolidamento.

2. Sugli edifici compresi nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale con predominanza di spazi scoperti (B4) non sono ammessi interventi che comportano l'aumento del numero delle abitazioni ordinarie.

3. Gli interventi suscettibili di incidere sull'esteriore aspetto degli edifici devono essere previsti e inquadrati in un progetto unitario riferito all'intero edificio interessato, ovvero, nel caso di elementi a schiera, all'intero insieme di elementi aggregati. Attraverso gli elaborati progettuali unitari deve essere verificata e garantita la conservazione della coerenza compositiva e formale complessiva dei fronti, della logica distributiva delle aperture, delle coperture, degli elementi architettonici, dei materiali. Accertata e, per quanto necessario, prescritta, tale conservazione, possono essere abilitati con specifici provvedimenti anche singoli interventi riguardanti parti morfologicamente o proprietariamente distinte dell'organismo edilizio, restando inteso e stabilito che eventuali successivi singoli interventi riguardanti altre parti del medesimo organismo edilizio devono essere conformi all'accettato progetto unitario, oppure inquadrarsi in un nuovo progetto unitario che assicuri le stesse predette finalità.

4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia A, B e di sostituzione edilizia, devono rispettare le seguenti disposizioni:

- il rapporto fondiario di copertura deve essere pari o inferiore a quello corrispondente all'edificato preesistente;
- la quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non deve essere inferiore al 35 per cento;
- negli interventi di sostituzione edilizia, l'altezza dell'edificio non deve essere superiore alla media degli edifici presenti nei lotti confinanti;
- la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
- la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 10 metri, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
- la distanza minima dalle strade, fatte salve le vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada.

5. Nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale con predominanza di spazi scoperti (B4) sono ammissibili le trasformazioni fisiche di:

- realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;
- di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva purché non comportino l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata.

6. Relativamente agli spazi scoperti compresi nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale con predominanza di spazi scoperti (B4), che siano a confine e a diretto contatto con il territorio rurale e aperto, valgono le seguenti ulteriori disposizioni:

- le recinzioni, sia degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici che degli spazi scoperti autonomi, almeno per i lati coincidenti con il territorio rurale e aperto, devono essere costituite esclusivamente da piantagioni lineari di essenze arbustive, con densità non inferiore a tre piante ogni metro lineare, costituenti siepi a potatura non obbligatoria, e comun-

que di forme non geometriche, eventualmente anche mascheranti, su entrambi i lati, reti metalliche, di altezza non superiore a metri 2;

- per tutte le sistemazioni vegetazionali di cui al presente comma si deve fare ricorso a esemplari di specie tipiche, autoctone;
- i manufatti accessori, di servizio e di arredo, ammissibili sia negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici che negli spazi scoperti autonomi, sono realizzabili compatibilmente con il prioritario rispetto dei dettati di cui alle precedenti lettere, e comunque devono essere concentrati in un unico sito, di norma dal lato opposto a quello a confine con il territorio rurale e aperto.

7. Nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale con predominanza di spazi scoperti (B4) sono compatibili esclusivamente le funzioni legittimamente in atto alla data di adozione del presente regolamento urbanistico.

### **Capo III. Tessuto consolidato prevalentemente produttivo**

#### Articolo 54

##### *Tessuto consolidato prevalentemente produttivo saturo (D1)*

1. Sugli edifici compresi nel tessuto consolidato prevalentemente produttivo saturo (D1), così come rappresentato nelle tavole *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo*, ove non siano individuati come immobili di interesse storico, sono ammissibili gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- demolizione;
- sostituzione edilizia;
- ampliamento una tantum, nei limiti del 10 per cento della superficie coperta preesistente;
- consolidamento;
- la saturazione dei lotti esistenti, nei limiti dimensionali previsti nei piani vigenti al momento dell'adozione del Piano strutturale.

2. Gli interventi suscettibili di incidere sull'esteriore aspetto degli edifici devono essere previsti e inquadrati in un progetto unitario riferito all'intero edificio interessato. Attraverso gli elaborati progettuali unitari deve essere verificata e garantita la conservazione della coerenza compositiva e formale complessiva dei fronti, della logica distributiva delle aperture, delle coperture, degli elementi architettonici, dei materiali. Accertata e, per quanto necessario, prescritta, tale conservazione, possono essere abilitati con specifici provvedimenti anche singoli interventi riguardanti parti morfologicamente o proprietaariamente distinte dell'organismo edilizio, restando inteso e stabilito che eventuali successivi singoli interventi riguardanti altre parti del medesimo organismo edilizio devono es-



sere conformi all'accettato progetto unitario, oppure inquadarsi in un nuovo progetto unitario che assicuri le stesse predette finalità.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, B e di sostituzione edilizia devono rispettare le seguenti disposizioni:

- il rapporto fondiario di copertura deve essere al massimo pari a quello corrispondente all'edificio preesistente aumentato del 10%;
- la quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non deve essere inferiore al 30 per cento;
- l'altezza dell'edificio, potendo in ogni caso essere pari a quello corrispondente all'eventuale edificio preesistente, non deve essere superiore a 10 metri fuori terra;
- la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
- la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 10 metri, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
- la distanza minima dalle strade, fatte salve le vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada.
- Le autorimesse pertinenziali con altezza netta inferiore a metri 2,20 non vengono computate ai fini del calcolo della superficie utile lorda e del volume.

4. Gli interventi di ampliamento una tantum, nei limiti del 10 per cento della superficie coperta preesistente alla data di adozione del presente regolamento urbanistico, così come definiti al comma 1, devono attuarsi in un'unica soluzione.

5. Gli interventi di ampliamento una tantum di cui al comma 4 devono rispettare le seguenti disposizioni:

- la quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non deve essere inferiore al 30 per cento;
- l'altezza dell'edificio, potendo in ogni caso essere pari a quello corrispondente all'eventuale edificio preesistente, non deve essere superiore a 10 metri piani fuori terra;
- la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
- la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 10 metri, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
- la distanza minima dalle strade, fatte salve le vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada.

6. Relativamente agli spazi scoperti compresi nel tessuto consolidato prevalentemente produttivo saturo (D1) che siano a confine e a diretto contatto con il territorio rurale e aperto valgono le seguenti ulteriori disposizioni:

- le recinzioni, sia degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici che degli spazi scoperti autonomi, almeno per i lati coincidenti con il territorio rurale e aperto, devono essere schermate da piantagioni lineari di specie arboree;

- per le sistemazioni vegetazionali si deve fare ricorso a esemplari di specie tipiche, autoctone.
7. Nel tessuto consolidato prevalentemente produttivo saturo (D1), per le aree artigianali e industriali di Forni e di Bivio di Caldana, sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
- manifatture;
  - commercio all'ingrosso;
  - commercio al dettaglio;
  - pubblici servizi;
  - attività di supporto al commercio;
  - strutture ricreative, limitate a: impianti coperti per la pratica sportiva;
  - attrezzature tecnologiche;
  - abitazioni connesse all'attività produttiva, nei limiti del numero di unità abitative esistenti alla data di adozione del presente regolamento urbanistico.
8. Nel tessuto consolidato prevalentemente produttivo saturo (D1), al di fuori delle aree artigianali e industriali di Forni e di Bivio di Caldana, sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
- manifatture, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni con una superficie pavimentata non superiore a 400 metri quadrati; artigianato di servizio con una superficie pavimentata non superiore a 400 metri quadrati;
  - commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato; pubblici esercizi;
  - attività direzionali;
  - erogazioni dirette di servizi;
  - strutture ricreative, limitate a: impianti coperti per la pratica sportiva; impianti per attività ricreative e espositive temporanee;
  - attrezzature tecnologiche.
9. Nel tessuto consolidato prevalentemente produttivo saturo (D1) non sono ammissibili trasformazioni, fisiche o funzionali, che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante.
10. Nel tessuto consolidato prevalentemente produttivo saturo (D1) non sono ammissibili trasformazioni, fisiche o funzionali, che comportino l'attivazione di industrie insalubri di classe I.
11. Per le attrezzature commerciali di cui al presente articolo si devono rispettare i contenuti della D.Cr. n. 233/99.

#### Articolo 55

##### *Tessuto consolidato prevalentemente produttivo con piano attuativo in vigore (D2)*

1. Sugli edifici compresi nel tessuto consolidato prevalentemente produttivo con piano attuativo in vigore (D2), così come rappresentato nelle tavole *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo*, ove non siano individuati come singoli immobili di interesse storico, ricadenti all'interno di aree sottoposte a piani attuativi vigenti, sono ammissibili esclusi-

vamente gli interventi previsti dai piani di cui sopra, ove non siano individuati come immobili di interesse storico.

2. La rappresentazione grafica degli edifici e delle aree di cui alla tavola *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo* è puramente indicativa, prevale su di essa quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai piani attuativi o ai progetti approvati.

3. Sono ammesse varianti ai piani di cui al comma 1 purché:

- non sia diminuita la dotazione complessiva degli spazi pubblici;
- non sia incrementato il numero delle unità immobiliari;
- non incidano sui parametri e sugli indici edilizi e urbanistici;
- non comportino la modifica della scadenza della validità della convezione eventualmente in atto.

4. Sugli immobili di cui al comma 1, successivamente alla scadenza dei piani attuativi o all'ultimazione delle opere pubbliche o dei progetti, sono ammissibili esclusivamente i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B, senza che questo comporti mutamento delle destinazioni d'uso in atto.

5. Nel tessuto consolidato prevalentemente produttivo con piano attuativo in vigore (D2) non sono ammissibili trasformazioni, fisiche o funzionali, che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante.

6. Nel tessuto consolidato prevalentemente produttivo con piano attuativo in vigore (D2) non sono ammissibili trasformazioni, fisiche o funzionali, che comportino l'attivazione di industrie insalubri di classe I.

7. Per le attrezzature commerciali di cui al presente articolo si devono rispettare i contenuti della D.Cr. n.233/99.

## Articolo 56

### *Tessuto consolidato turistico ricettivo (F1)*

1. All'interno del tessuto consolidato turistico (F1) rappresentato dal campeggio "La Finoria", non sono ammessi interventi di nuova edificazione a eccezione di quanto previsto dalla legge regionale 23 marzo 2000, n. 42 (testo unico delle leggi regionali in materia di turismo), così come modificata dalla legge regionale 17 gennaio 2005, n. 14 e dai relativi regolamenti regionali di attuazione.

2. La realizzazione delle infrastrutture necessarie al mantenimento dell'attività di campeggio deve essere attuata nel rispetto delle leggi indicate al comma 1 e dei seguenti criteri costruttivi e insediativi:

- le aree di accesso, di parcheggio e per la viabilità devono essere completamente permeabili alle acque;

- le piazzole devono avere esclusivamente fondo naturale, con spargimento di ghiaia o coltivato a prato, con esclusione di qualsiasi altro tipo di pavimentazione artificiale che possa limitare la permeabilità del suolo;
- è vietata l’asportazione delle specie arboree e arbustive presenti;
- le caratteristiche dell’ancoraggio delle strutture temporaneamente ancorate al suolo, nei limiti quantitativi imposti dalle leggi e dai regolamenti vigenti, devono consentire, qualora la destinazione dell’area non sia più a campeggio, la loro rimozione e il ripristino delle condizioni naturali del sito. In particolare è vietata la posa di travi o piattaforme in cemento armato. E’ consentito l’allacciamento di tali strutture agli impianti di presa d’acqua, scarico, elettricità, purché realizzati con attacchi smontabili;
- le strutture temporaneamente ancorate al suolo devono essere realizzate completamente in legno naturale e copertura con strato impermeabilizzante di tegole tipo canadese color verde;
- in relazione alle particolari caratteristiche geomorfologiche o di pregio ambientale del sito, al fine di limitare i movimenti di terra o altri interventi di adeguamento dei luoghi, sono consentite piazzole di misura inferiore del 15% di quelle stabilite dall’allegato E del regolamento di attuazione del testo unico delle leggi regionali in materia di turismo, purché il rapporto tra la superficie complessiva delle piazzole e il numero delle piazzole stesse non sia inferiore a sessanta metri quadrati;
- i progetti di manutenzione e di ristrutturazione del campeggio devono essere accompagnati da idonea documentazione fotografica (anche con foto simulazione) al fine di verificare l’impatto paesaggistico con il contorno ambientale di riferimento.

## **Capo IV. Aree di completamento urbano**

### Articolo 57

#### *Aree di completamento urbano di collina (C1) e aree di completamento urbano di fondovalle (C2)*

1. Gli immobili ricadenti nelle aree di completamento urbano di collina (C1) e di fondovalle (C2), così come rappresentate nelle tavole *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo*, sono sottoposte alla disciplina degli ambiti a progettazione unitaria di cui all’Articolo 82 o agli ambiti di riqualificazione insediativa di cui all’Articolo 83. Le trasformazioni e le funzioni ammissibili su detti immobili sono pertanto disciplinate da piani attuativi, o da progetti unitari, o da progetti di opere pubbliche, secondo le determinazioni delle schede che compongono l’Appendice 1 delle presenti norme.
2. Al fine di innescare processi di equilibrio dei pesi insediativi fra centri collinari e di pianura, le schede che compongono l’Appendice 1 prevedono criteri differenziati in relazione:
  - alla dotazione di standard urbanistici nel rispetto, comunque, del Dm. 1444/68;
  - alla densità edilizia anche ai fini della riduzione del consumo di suolo;

3. In relazione alle caratteristiche storiche, morfologiche e architettoniche degli insediamenti di collina e di fondovalle, le schede che compongono l'Appendice 1 prevedono criteri differenziati per:

- la salvaguardia dei tessuti storici;
- l'altezza massima dei piani;
- l'ubicazione degli interventi ammessi.

4. Al fine di prevedere una misurata distribuzione spaziale delle funzioni terziarie, commerciali, direzionali, produttive e turistiche, le schede che compongono l'Appendice 1 prevedono criteri differenziati tra i centri di collina e quelli di pianura.

#### Articolo 58

##### *Aree di completamento urbano con piano attuativo o progetto unitario in vigore (C3)*

1. Sugli immobili ricadenti all'interno di aree sottoposte a piani attuativi vigenti o a opere pubbliche approvate o a progetti approvati, così come rappresentate nelle tavole *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo*, ove non siano individuati come immobili di interesse storico, sono ammissibili esclusivamente gli interventi definiti da i piani o dai progetti di cui sopra.

2. Sono ammesse varianti ai piani e ai progetti di cui al comma 1 purché:

- non sia diminuita la dotazione complessiva degli spazi pubblici;
- non sia incrementato il numero delle unità immobiliari;
- non incidano sui parametri e sugli indici edilizi e urbanistici;
- non comportino la modifica della scadenza della validità della convezione eventualmente in atto.

3. La rappresentazione grafica degli edifici e delle aree di cui alla tavola *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo* è puramente indicativa, prevale su di essa quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai piani attuativi o ai progetti approvati.

4. Sugli immobili di cui al comma 1, successivamente alla scadenza dei piani attuativi o all'ultimazione delle opere pubbliche o di altri progetti, sono ammissibili esclusivamente i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B, senza che questi comportino mutamento delle destinazioni d'uso in atto.

5. Ai soli fini del calcolo della volumetria massima ammessa e della superficie coperta si continuano ad applicare le norme comunali vigenti al momento dell'adozione del piano attuativo, mentre per quanto riguarda il numero degli alloggi, a meno di diverse disposizioni contenute nel piano attuativo, si applica quanto previsto all'Articolo 90 delle presenti norme. Alla scadenza delle convenzioni tra i lottizzanti e l'Amministrazione comunale, si applicano le disposizioni contenute nell'Allegato 1 "Definizioni" del presente regolamento urbanistico.

## Capo V. Aree urbane di connessione

### Articolo 59

#### *Aree naturalistiche e aree naturali in ambiente urbano*

1. Delle aree naturalistiche e delle aree naturali in ambiente urbano, individuate e perimetrate dalle tavole contrassegnate con *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo*, è prescritta esclusivamente la sistemazione a verde per il mantenimento e la creazione di pause nel tessuto insediativo edificato al fine di salvaguardare il ritmo complessivo del paesaggio urbano. Degli eventuali manufatti esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono prescritte esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Le aree naturalistiche devono essere sistemate con una copertura vegetale arborea per una quota non inferiore al 50 per cento della loro superficie complessiva, ricorrendo alla conservazione e alla piantagione sia di alberi di alto fusto che di alberi da frutto.
3. Le eventuali recinzioni delle aree naturalistiche devono essere costituite esclusivamente da piantagioni lineari di specie arbustive di forme non geometriche, eventualmente anche mascheranti, su entrambi i lati, reti metalliche, di altezza non superiore a metri 2.
4. Per le aree naturali in ambiente urbano, rappresentate da corsi d'acqua, individuate e dalle tavole contrassegnate con *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo* è prescritto il mantenimento della loro naturalità ed efficienza idraulica. Sono vietate le opere di tombamento e di rivestimento in cemento delle sponde e degli argini.

### Articolo 60

#### *Zona viaria*

1. La zona viaria comprende le aree del sistema insediativo dedicate alla mobilità su infrastrutture pubbliche o di uso pubblico.

### Articolo 61

#### *Zona ferroviaria*

1. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi compresi negli impianti ferroviari, sono ammissibili gli interventi di:
  - manutenzione ordinaria,
  - manutenzione straordinaria,
  - ristrutturazione edilizia,
  - demolizione
  - sostituzione edilizia.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono ammissibili in quanto siano finalizzati:
  - al più efficace ed efficiente svolgimento delle attività attinenti alla mobilità ferroviaria;
  - a perseguire la massima coerenza possibile tra gli impianti ferroviari e il contesto territoriale cui di riferimento, nonché a minimizzare gli effetti negativi dei medesimi im-

pianti ferroviari per l'ambiente circostante, quali gli inquinamenti acustici, atmosferici e idrici.

## Capo VI. Beni paesistici e naturali in ambiente urbano

### Articolo 62

#### *Edifici di interesse storico*

1. Gli edifici di interesse storico siti all'esterno dei tessuti storici, ma interni al sistema insediativo, sono puntualmente individuati nelle tavole contrassegnate con *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo*, per i quali sono dettate le specifiche discipline dall'Appendice 2 delle presenti norme.
2. Di ognuna delle unità edilizie di cui al comma 1 sono ammissibili solamente le trasformazioni fisiche, e sono compatibili solamente le utilizzazioni prescritte dall'Appendice 2 delle presenti norme, corrispondente alla categoria alla quale l'unità edilizia è assegnata.
3. Le disposizioni contenute nel presente articolo e nell'Appendice 2 delle norme del regolamento urbanistico prevalgono, ove si possano intendere in contrasto, con le direttive contenute nell'Appendice 1 e relative agli ambiti a progettazione unitaria e agli ambiti di riqualificazione insediativa.

### Articolo 63

#### *Elementi o manufatti di interesse storico*

1. E' prescritta la conservazione integrale, e il restauro scientifico, degli elementi e dei manufatti, realizzati in data anteriore al 1945, di interesse storico-artistico o storico-testimoniale, quali tabernacoli, fontane, pozzi, forni, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili, siti all'esterno dei subsistemi insediativi storici, anche se non identificati dal presente regolamento urbanistico.
2. Degli elementi e dei manufatti di cui al comma 1 sono ammissibili, e possono essere prescritti:
  - a) la manutenzione;
  - b) il ripristino con le tecniche del restauro;
  - c) la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
  - d) la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, che siano fatiscenti, in ogni caso con i medesimi materiali, lavorati secondo le tecniche tradizionali.

### Articolo 64

#### *Filari*

1. Dei filari, individuati nelle tavole contrassegnate con *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo*, quali elementi vegetali di pregio all'interno del sistema insediativo sono tutelati la giacitura, la conformazione nonché gli esemplari arborei che li compongono.

Ne è vietato l'abbattimento, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie, o di tutela della pubblica incolumità. Gli esemplari arborei abbattuti devono essere ripristinati con esemplari della stessa specie, ricostituendo i filari originari.

2. Lateralmente ai filari, al fine della loro piena percezione, conservazione, recupero e riqualificazione, sono stabilite fasce di rispetto pari a 10 metri dal loro asse. Nelle fasce di rispetto sono vietati:

- la nuova costruzione fuori terra di qualsiasi manufatto edilizio puntuale;
- il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale;
- i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.

### **Titolo III. Disposizioni relative alle infrastrutture per la mobilità**

#### Articolo 65

##### *Viabilità esistente*

1. Nelle contrassegnate con *P1 - Assetto del territorio. Territorio rurale*, gli elementi della viabilità sono indicati come appartenenti alle seguenti classi, definite dal piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana:

- rete primaria;
- rete secondaria di interesse provinciale;
- rete locale.

Tutti gli altri elementi infrastrutturali per la mobilità extraurbana, pubblici o privati a uso pubblico, esistenti nel sistema del territorio rurale e aperto, ma non contrassegnati nelle tavole del presente regolamento sono assimilati alla rete locale.

2. Degli elementi di viabilità esistente, identificati come tali, sia nel territorio rurale e aperto che nel sistema insediativo, nelle tavole contrassegnate con *P1 - Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto* e *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo*, devono essere mantenuti il tracciato nonché le caratteristiche funzionali, e conseguentemente fisiche, tipiche della categoria di appartenenza.

3. Sono fatti salvi gli interventi di ristrutturazione alla viabilità esistente, previste nel progetto di opera pubblica approvati con delibera della Giunta municipale del 23 luglio 2003, n137.

4. Gli elementi di viabilità di cui al comma 1 possono essere soggetti, oltre che a interventi manutentivi, a opere di adeguamento e di ristrutturazione.

5. Gli interventi di cui ai commi 3 e 4 devono tendere a un miglior inserimento ambientale rispetto al contesto di riferimento, prevedendo, laddove possibile, filari alberati di demarcazione, marciapiedi e segnaletica adeguata ai caratteri architettonici e costruttivi tipici del luogo, il tutto per il raggiungimento di una più alta qualità urbana e una integrazione con il territorio rurale.



Articolo 66  
*Viabilità da realizzare*

1. Degli elementi di viabilità da realizzare o in corso di realizzazione, identificati come tali nelle tavole contrassegnate con *P1 - Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto* e *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo*, devono essere realizzati o completati secondo il tracciato nonché le caratteristiche funzionali, e conseguentemente fisiche, tipiche della categoria alla quale essi appartengono.

Articolo 67  
*Rete dei percorsi per la fruizione del territorio*

1. Nelle tavole *P1 - Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto* e *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo* sono indicati i percorsi che possono essere attrezzati per l'escursionismo, anche ciclistico, l'equitazione e l'osservazione naturalistica. I percorsi di cui al presente articolo, previa predisposizioni degli opportuni interventi sulla sicurezza, possono essere utilizzati per altre funzioni.

2. Per i percorsi di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dall'Articolo 23, devono essere rispettati i seguenti criteri:

- in linea generale, nei tratti ricadenti nel territorio rurale e aperto, non possono essere adottate pavimentazioni diverse da quelle in inerti stabilizzati;
- le sezioni stradali non devono essere allargate oltre i 3,00 ml, salva la possibilità di realizzare spazi di inversione e scambio di marcia per i transiti di servizio o autorizzati;
- i sistemi di smaltimento delle acque meteoriche devono essere costituiti da scoline stradali a cielo aperto formate a mezzo di solo scavo; adozione di caditoie trasversali in legno con eventuale griglia metallica nei tratti in forte pendenza;
- i percorsi devono essere corredati da formazioni vegetali arboree appartenenti alle tipologie tipiche rurali: alberi isolati, filari, siepi e macchie di campo;
- possono essere realizzati parcheggi, di limitata estensione, localizzati in modo diffuso presso gli accessi ai sistemi per la mobilità lenta.

## **Titolo IV. Disposizioni relative al sistema del parco minerario naturalistico**

Articolo 68  
*Gli ambiti del parco minerario naturalistico*

1. Il sistema del parco minerario naturalistico di Gavorrano è articolato secondo i seguenti ambiti:

- a) ambito a prevalente destinazione turistica e di servizio;
- b) ambito a prevalente destinazione museale o culturale del parco;
- c) ambito aperto di fruizione;
- d) ambito a prevalente destinazione residenziale.

1. All'interno del sistema del parco minerario naturalistico di Gavorrano, laddove esso individua aree esterne al sistema insediativo, non vige il regime del Titolo IV, Capo III della legge regionale 1/2005.

#### Articolo 69

##### *Gli ambiti a prevalente destinazione turistica e di servizio*

1. All'interno degli ambiti a prevalente destinazione turistica e di servizio, concentrati a Case Conti, così come perimetrati nelle tavole contrassegnate con *P1 - Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto*, sono ammessi esclusivamente le opere e le trasformazioni funzionali previste dal piano attuativo approvato con delibera del consiglio comunale del 10 luglio 2007, n. 33.

2. Sono ammesse varianti al piano attuativo di cui al comma 1 purché:

- non sia diminuita la dotazione complessiva degli spazi pubblici;
- non sia incrementato il numero delle unità immobiliari e dei posti letto;
- non incidano sui parametri e sugli indici edilizi e urbanistici;
- non comportino la modifica della scadenza della validità della convenzione eventualmente in atto.

3. Sugli immobili di cui al comma 1, successivamente alla scadenza dei piani attuativi o della convenzione in atto, sono ammissibili esclusivamente i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B, senza che questo comporti mutamento delle destinazioni d'uso in atto e incremento delle unità immobiliari o dei posti letto.

#### Articolo 70

##### *Gli ambiti a prevalente destinazione museale o culturale del parco*

1. Gli ambiti a prevalente destinazione museale o culturale del parco minerario, come individuati nelle tavole contrassegnate con *P1 - Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto* e *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo*, sono così articolati:

- eco-museo di pozzo Roma;
- museo degli ex-Bagnetti, teatro delle Rocce e pozzo Valsecchi;
- castelli di Rigoloccio;
- castelli di Ravi-Marchi;
- castello di Valmaggiore.

2. All'interno dell'ambito dell'eco-museo di pozzo Roma sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi attraverso un piano attuativo, secondo quanto previsto per le unità edilizie presenti nel tessuto storico minerario per le quali sono dettate le specifiche discipline dall'Appendice 2 delle presenti norme.

3. All'interno dell'ambito dell'eco-museo di pozzo Roma sono ammessi interventi di nuova edificazione, da attuarsi attraverso opere pubbliche, per una volumetria complessiva di 2.800 metri cubi, quest'ultima è esclusivamente finalizzata:

- alla realizzazione di un percorso coperto di accesso all’eco-museo;
  - alla realizzazione di un punto di ristoro;
  - alla realizzazione di un percorso coperto di collegamento tra due edifici.
4. Le funzioni ammesse all’interno dell’ambito dell’eco-museo di pozzo Roma sono le seguenti:
- strutture culturali, limitate a: centri di ricerca, musei, spazi espositivi, biblioteche, archivi, sale di riunione e congressuali;
  - strutture ricreative, pubbliche e private, limitate a: teatri, cinematografi e impianti per attività ricreative ed espositive temporanee;
  - attività direzionali;
  - erogazioni dirette di servizi limitate a: uffici delle pubbliche amministrazioni;
  - strutture per l’istruzione, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto;
  - commercio al dettaglio, limitato a: bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione, ristoranti, trattorie e pizzerie;
  - artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio.
5. All’interno dell’ambito del museo degli ex-Bagnetti, del teatro delle Rocce e del pozzo Valsecchi sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi attraverso opere pubbliche, secondo quanto previsto dai progetti approvati dall’Amministrazione comunale.
6. Le funzioni ammesse all’interno dell’ambito del museo degli ex-Bagnetti e del teatro delle Rocce sono le seguenti:
- strutture culturali, limitate a: centri di ricerca, musei, spazi espositivi, biblioteche, archivi, sale di riunione e congressuali;
  - strutture ricreative, pubbliche e private, limitate a: teatri, cinematografi e impianti per attività ricreative ed espositive temporanee;
  - attività direzionali;
  - erogazioni dirette di servizi limitate a: uffici delle pubbliche amministrazioni;
  - commercio al dettaglio, limitato a: bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione, ristoranti, trattorie e pizzerie;
  - strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: poliambulatori; ambulatori e centri di primo soccorso, limitatamente all’edificio degli ex-Bagnetti.
7. Le funzioni ammesse per l’ambito di pozzo Valsecchi sono le seguenti:  
strutture culturali, limitate a: musei, spazi espositivi, archivi.
8. All’interno dell’ambito dei castelli di Rigoloccio sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente e, dove occorra, di demolizione, da attuarsi attraverso opere pubbliche.
9. Le funzioni ammesse per l’ambito dei castelli di Rigoloccio sono le seguenti:  
strutture culturali, limitate a : musei, spazi espositivi, archivi.

10. All'interno dell'ambito dei castelli di Ravi-Marchi sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione, da attuarsi attraverso opere pubbliche, secondo quanto previsto dai progetti già approvati dall'amministrazione comunale.

11. Le funzioni ammesse all'interno dell'ambito dei castelli di Ravi-Marchi sono le seguenti:

- strutture culturali, limitate a : centri di ricerca, musei, spazi espositivi, biblioteche, archivi, sale di riunione e congressuali;
- strutture ricreative, pubbliche e private, limitate a : teatri, cinematografi e impianti per attività ricreative ed espositive temporanee;
- attività direzionali;
- erogazioni dirette di servizi limitate a: uffici delle pubbliche amministrazioni;
- strutture per l'istruzione, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto;
- commercio al dettaglio, limitato a: bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione, ristoranti, trattorie e pizzerie.

12. All'interno dell'ambito del castello di Valmaggione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente, di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e, dove occorra, di demolizione, da attuarsi attraverso opere pubbliche o progetti unitari.

13. Le funzioni ammesse per l'ambito del castello di Valmaggione sono le seguenti:

- strutture culturali, limitate a : musei, spazi espositivi, archivi.

#### Articolo 71

##### *Gli ambiti aperti di fruizione*

14. Gli ambiti aperti di fruizione del parco minerario, come individuati nelle tavole contrassegnate con *P1 - Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto* e *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo*, sono così articolati:

- bacini di San Giovanni;
- discarica mineraria di Ravi-Marchi;
- ex cava di San Rocco;
- area del pozzo Vittorio Veneto;

15. Previa bonifica del sito inquinato secondo le leggi regionali e nazionali vigenti in materia, all'interno dell'ambito dei bacini di San Giovanni, sono ammessi, sul patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, dove occorra, di demolizione. Sono altresì ammessi ampliamenti volumetrici pari a 1.000 metri cubi, per l'ex impianto di flottazione, e 300 metri cubi per la realizzazione di una torre-osservatorio. Gli interventi di cui al presente comma sono attuabili attraverso progetti di opere pubbliche.

16. Le funzioni ammesse per l'ambito dei bacini di San Giovanni sono le seguenti:

- strutture culturali, limitate a: centri di ricerca, musei, spazi espositivi, biblioteche, archivi, sale di riunione e congressuali;

- strutture ricreative, pubbliche e private, limitate a: teatri, cinematografi e impianti per attività ricreative ed espositive temporanee;
- attività direzionali;
- erogazioni dirette di servizi limitate a: uffici delle pubbliche amministrazioni;
- commercio al dettaglio, limitato a: bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione, ristoranti, trattorie e pizzerie;
- attività escursionistiche, ricreative, d’osservazione e di studio;
- parco pubblico;
- impianti tecnologici limitatamente a: pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. Gli interventi di cui al presente alinea sono attuabili se previsti nel progetto di bonifica.

17. Previa bonifica del sito inquinato secondo le leggi regionali e nazionali vigenti in materia, all’interno dell’area della discarica mineraria di Ravi Marchi, sono ammessi, sul patrimonio edilizio eventualmente esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. Gli interventi di cui al presente comma sono attuabili attraverso progetti di opere pubbliche.

18. Le funzioni ammesse per l’ambito della discarica mineraria di Ravi Marchi sono le seguenti:

- strutture ricreative, pubbliche e private, limitate a: impianti all’aperto per attività ricreative ed espositive temporanee;
- attività escursionistiche, ricreative, d’osservazione e di studio;
- parco pubblico,
- impianti tecnologici limitatamente a: pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. Gli interventi di cui al presente alinea sono attuabili se previsti nel progetto di bonifica.

19. All’interno dell’ambito della ex cava di San Rocco, sono ammessi esclusivamente gli interventi per il recupero ambientale e la realizzazione di attrezzature per la fruizione e la percorribilità pedonale delle scarpate, tramite la regimazione idraulica e il rimodellamento paesistico del piazzale. E’ ammessa, in via transitoria, la rimozione del materiale roccioso e la contestuale messa in sicurezza morfologica con i tempi e le modalità previste dalla convenzione sottoscritta il 6 dicembre 2004 e integrata il 4 maggio 2007.

20. All’interno dell’ambito del pozzo Vittorio Veneto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente e, dove occorra, di demolizione, da attuarsi attraverso opere pubbliche.

21. Le funzioni ammesse per l’ambito del pozzo Vittorio Veneto sono le seguenti: strutture culturali, limitate a: musei, spazi espositivi, archivi.

## Articolo 72

### *Gli ambiti a prevalente destinazione residenziale*

1. Gli ambiti a prevalente destinazione residenziale del parco minerario, come individuate nelle tavole contrassegnate con *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo*, sono così articolati:

- villaggio minerario di via Ariosto;
  - villaggio minerario di Ravi-Marchi;
  - villaggio minerario delle Valli a Filare.
2. All'interno dell'ambito a prevalente destinazione residenziale del parco minerario del villaggio di via Ariosto sono ammessi esclusivamente le opere e le trasformazioni funzionali previste dalla variante urbanistica istitutiva del Parco minerario naturalistico di Gavorrano, approvata con delibera del Consiglio comunale del 30 novembre 1999, n. 92.
3. Le trasformazioni anche meramente funzionali degli immobili ricadenti all'interno dell'ambito prevalentemente residenziale del villaggio di Ravi-Marchi sono sottoposte a preventiva approvazione di un piano di recupero del patrimonio edilizio esistente. Tale piano definisce le modalità di attuazione e di reperimento delle eventuali aree a verde pubblico e a parcheggio pubblico. In assenza del piano di recupero, sugli immobili ricadenti all'interno del tessuto minerario prevalentemente residenziale del villaggio di Ravi-Marchi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria. Il piano di recupero ammette solo le seguenti funzioni:
- abitazioni ordinarie, attraverso il solo recupero della volumetria esistente, e per un massimo di 7 alloggi aggiuntivi rispetto a quelli legittimamente esistenti;
  - al solo piano terra, manifatture, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e comunque limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone, le abitazioni e con il parco minerario; artigianato di servizio; commercio al dettaglio con una superficie coperta massima di 400 metri quadrati, limitato a: esercizi di vicinato (o di base); pubblici esercizi, limitati a bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione; osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie; la superficie lorda di pavimento massimo delle attività di cui alla presente alinea è stabilita in 300 metri quadrati, attraverso il solo recupero della volumetria esistente;
  - attività ricettive, attraverso il solo recupero della volumetria esistente, per un massimo di 20 posti letto.
4. Sugli immobili ricadenti nell'ambito prevalentemente residenziale del villaggio minerario delle Valli a Filare sono ammessi esclusivamente gli interventi e le funzioni previste per le unità edilizie presenti nel tessuto storico per le quali sono dettate le specifiche discipline dall'Appendice 2 delle presenti norme.

## **Titolo V. Destinazioni d'uso vincolanti e fasce di rispetto e tutela**

### *Articolo 73 Standard urbanistici*

1. La destinazione vincolante a standard, attribuita dal presente regolamento urbanistico a immobili determinati, è riferita ai seguenti raggruppamenti di utilizzazioni:
- a) Attrezzature di interesse comune:

- strutture religiose;
  - strutture culturali, relative a: centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi;
  - strutture associative;
  - strutture ricreative, relative a: teatri; cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco; impianti per attività espositive e ricreative temporanee;
  - strutture sanitarie e assistenziali, relative a: poliambulatori; ambulatori e centri di primo soccorso; residenze sanitarie assistite, cliniche e ambulatori veterinari; ricoveri per animali;
  - abitazioni specialistiche, rivolte a soggetti bisognosi di assistenza;
  - abitazioni collettive, relative a: collegi; convitti; studentati; ospizi; ricoveri; caserme (carabinieri; polizia; vigili del fuoco; guardie di finanza);
  - attività direzionali pubbliche;
  - erogazioni dirette di servizi pubblici, relative a: uffici aperti al pubblico;
  - attrezzature cimiteriali;
  - attrezzature tecnologiche (captazione, adduzione e distribuzione d'acqua; depurazione e smaltimento dei reflui; stoccaggio e trattamento dei rifiuti solidi; impianti per la distribuzione dell'energia; attrezzature per la protezione civile, e simili);
- b) Istruzione:
- asili nido, scuole materne, scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
  - scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale.
- c) Verde pubblico:
- verde urbano;
  - verde di connettività urbana;
  - verde attrezzato per: le attività sportive e il tempo libero; parchi e per il gioco.
  - verde stradale.
- d) Parcheggi pubblici.

2. Le destinazioni vincolanti a standard di cui al comma 1 sono attribuite agli immobili interessati dalle tavole contrassegnate con *P1 - Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto* e *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo* e distinte tra standard realizzati e quelli previsti. In ogni caso la specifica destinazione d'uso degli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1 è determinata con deliberazione del Consiglio comunale, assicurando un sostanziale rispetto delle quantità di dotazioni stabilite dalle vigenti disposizioni per i diversi raggruppamenti di utilizzazioni.

3. Al fine di adeguare alle esigenze pubbliche le aree destinate come attrezzature di interesse comune e le aree destinate all'istruzione dal presente regolamento urbanistico, sugli edifici esistenti sono ammessi, oltre alla manutenzione, interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Sono altresì ammessi interventi di ampliamento sugli edifici esistenti e nuova edificazione con altezze massime e limiti di densità edilizia coerenti e commisurate a quelli del contesto circostante. Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere inerbite, cespugliate e alberate. Gli interventi ammessi dal presente comma sono finalizzati esclusivamente per le funzioni di cui al precedente comma 1, lettera a) e b).

4. Nelle aree destinate a verde pubblico, oltre a quanto stabilito dall'Allegato 3 delle presenti norme, sono ammessi interventi finalizzati al mantenimento e alla sistemazione della dotazione arborea e arbustive esistenti. Nelle aree a verde attrezzato per le attività sportive sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione degli impianti e delle attrezzature esistenti, sono altresì consentiti anche interventi di ampliamento e nuova edificazione per la realizzazione di servizi igienici, spogliatoi, locali tecnici e attrezzature connesse allo svolgimento delle attività sportive.

5. Nelle aree destinate a verde attrezzato per i parchi e per il gioco, sono ammessi interventi finalizzati al mantenimento alla sistemazione della dotazione arborea e arbustive esistenti. Sono inoltre consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione degli impianti e delle attrezzature esistenti, sono altresì consentiti anche interventi di ampliamento e nuova edificazione per la realizzazione di servizi igienici, locali tecnici e piccole attrezzature per il ristoro.

6. Per i parcheggi, il Comune può decidere che una quota delle superfici a essi destinati sia adibita a parcheggi di pertinenza coperti o scoperti, cioè a uso riservato degli abitanti e degli utenti degli edifici o delle unità immobiliari delle aree urbane contigue, purché venga garantita la dotazione per parcheggi pubblici e d'uso pubblico stabilita dalle vigenti disposizioni.

7. All'interno delle aree per parcheggi pubblici possono essere previste piccole attrezzature quali pensiline, servizi igienici e biglietterie, della dimensione massima di 50 metri quadrati di superficie lorda di pavimento, funzionali alla sosta degli autobus. L'esatta individuazione di dette strutture deve avvenire attraverso una deliberazione della Giunta municipale.

8. Gli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1, ove non siano già appartenenti al demanio o al patrimonio dei soggetti pubblici istituzionalmente competenti alla loro utilizzazione, sono da questi acquisiti in proprietà, e in ogni caso dai medesimi utilizzate e gestite direttamente, previa eventuale effettuazione, a loro esclusiva cura, delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, salve le eccezioni di cui ai successivi commi del presente articolo. Per le strutture religiose l'acquisizione delle aree e l'attuazione degli interventi sono a carico degli Enti religiosi.

9. Gli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1 possono essere, dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti alla loro utilizzazione, a seguito di loro assunta determinazione, temporaneamente acquisite, anziché in proprietà, in locazione, o altrimenti in uso.

10. I soggetti pubblici istituzionalmente competenti alle utilizzazioni degli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1, dei quali sia stata determinata una specifica destinazione a standard, dopo averle acquisite in proprietà o, comunque, in uso, possono affidarne l'utilizzazione e la gestione, nonché l'eventuale effettuazione delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, ad altri soggetti, pubblici o privati, previa stipula di idonee convenzioni, nelle quali siano definite:

- a) la durata della concessione di utilizzazione e gestione;
- b) l'eventuale corrispettivo della concessione;



- c) i modi, le forme e i limiti dell'utilizzazione e delle attività di gestione;
- d) i modi e i limiti della fruizione da parte dei terzi dell'unità di spazio concessa, secondo le finalità d'ordine collettivo connaturate alla specifica destinazione d'uso;
- e) i criteri per la determinazione di eventuali canoni, tariffe e simili, da riscuotersi dal concessionario, per la fruizione da parte di terzi, riferiti ai costi documentati di utilizzazione e gestione, e a ogni altro onere posto a carico del concessionario medesimo;
- f) gli obblighi reciproci del concedente e del concessionario, e gli oneri assunti dall'uno e dall'altro;
- g) le garanzie, da prestarsi, degli adempimenti, nonché le sanzioni degli inadempimenti.

#### Articolo 74 *Isole ecologiche*

1. Per isole ecologiche si intendono gli spazi adatti a ospitare insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, sistemati in conformità alle relative disposizioni di legge.

#### Articolo 75 *Distributori di carburante*

1. Le aree definite quali distributori di carburante esistenti confermati nelle tavole contrassegnate con *P1 - Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto* e *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo*, sono destinate al mantenimento e all'adeguamento delle strutture destinate alla distribuzione di carburanti e lubrificanti agli automezzi, nonché, eventualmente, delle attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, e di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma. In tali aree sono ammissibili gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione, delle strutture e attrezzature suindicate, nel rispetto dei seguenti parametri:

- l'indice di fabbricabilità territoriale, deve essere pari o inferiore 0,10 mc/mq;
- il rapporto fondiario di copertura deve essere pari o inferiore a 0,10 mq/mq;
- l'altezza massima della pensilina non deve essere superiore a 5,50 metri;
- l'altezza massima degli altri manufatti non deve essere superiore a 4 metri;

2. La realizzazione di nuovi distributori di carburante, così come indicati nelle tavole contrassegnate con *P1 - Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto* e *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo*, comprensivi di tutte le strutture e le attrezzature di cui al comma 1, è ammissibile nel rispetto dei seguenti parametri:

- l'indice di fabbricabilità territoriale, deve essere pari o inferiore 0,10 mc/mq;
- il rapporto fondiario di copertura deve essere pari o inferiore a 0,10 mq/mq;
- l'altezza massima della pensilina non deve essere superiore a 5,50 metri;
- l'altezza massima degli altri manufatti non deve essere superiore a 4 metri;
- l'ingresso e l'uscita dall'area di servizio dovranno essere distinti e separati;
- le recinzioni, almeno per i lati coincidenti con il territorio rurale e aperto, e fatte salve le disposizioni di legge in materia di sicurezza stradale, devono essere costituite esclusivamente da piantagioni lineari di essenze arboree e arbustive con esemplari di specie tipi-

che, autoctone, in modo da costituire una schermatura vegetale dei manufatti e degli impianti.

#### Articolo 76

##### *Aree da destinare alla protezione civile*

1. Le aree da destinare alla protezione civile, individuate dai piani specifici comunali e sovracomunali, devono essere mantenute disponibili, e sistemate preventivamente in conformità alle relative disposizioni aventi forza di legge, o comunque valenza sovracomunale, allo scopo di potere fornire rifugio, e temporaneo alloggio, a quote di popolazione costrette ad abbandonare le proprie abitazioni da eventi calamitosi di origine sismica, geologica, idraulica, meteorologica.

#### Articolo 77

##### *Fasce di rispetto e di tutela*

1. Le fasce di rispetto e tutela sono quelle rappresentate nella tavola *P3 - Assetto del territorio. Vincoli*. In particolare sono:

- le aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano, disciplinate, oltre che dall'Allegato 3 delle presenti norme, dall'articolo 21 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, come sostituito per effetto dell'articolo 5 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 258.
- le aree di rispetto degli impianti di depurazione dei reflui, disciplinate dal punto 1.2 dell'allegato 3 della deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento recante "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'articolo 2, lettere b., d. ed e. della legge 10 maggio 1976, n. 319", le cui disposizioni, per espressa statuizione del comma 7 dell'articolo 62 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, continuano ad applicarsi per quanto non espressamente disciplinato dallo stesso decreto legislativo;
- gli ambiti di rispetto dei cimiteri, disciplinati dall'articolo 338 del "Testo unico delle leggi sanitarie" approvato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, così come modificato dalla legge 17 ottobre 1957, n. 983, e dall'articolo 57 del decreto del Presidente della Repubblica 10 settembre 1990, n. 285 e di ogni altra disposizione vigente in materia;
- le fasce di rispetto stradale, disciplinate dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, recante il "Nuovo codice della strada", e successive integrazioni e modificazioni, nonché dal decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, recante il "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada", e successive integrazioni e modificazioni;
- le fasce di rispetto delle linee e degli impianti ferroviari, disciplinate dal Titolo III del decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980, n. 753;
- le fasce di rispetto degli elettrodotti disciplinate dalla legge 22 febbraio 2001, n.36; dal D.P.C.M. 23 aprile 1992; dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle altre norme nazionali e regionali vigenti in materia. La tavola *P3 - Assetto del territorio. Vincoli*, individua esclusivamente il tracciato delle linee elettriche, per le relative fasce di tutela, il regolamento urbanistico rimanda alla disciplina sopra menzionata.

2. Per le fasce di rispetto dei metanodotti e gasdotti e dei relativi depositi, non rappresentate nella cartografia di cui al comma 1, valgono comunque le disposizioni del decreto del Ministro dell'Interno 24 novembre 1984 (supplemento ordinario alla gazzetta ufficiale del 15 gennaio 1985, n°12).

3. Le fasce di rispetto delle strade vicinali, non rappresentate nella cartografia di cui al comma 1, valgono comunque le disposizioni del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, recante il "Nuovo codice della strada", e successive integrazioni e modificazioni, nonché del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n°495, recante il "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada", e successive integrazioni e modificazioni.

## Articolo 78

### *Gli impianti tecnologici*

1. Ferme restando le limitazioni e le specificazioni di cui ai successivi commi e quanto previsto dall'Articolo 19 e dall'Articolo 20 e nell'osservanza di ogni vigente disposizione, sono ammissibili in tutto il territorio comunale di Gavorrano, gli interventi di manutenzione, adeguamento, ristrutturazione e realizzazione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui, per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati.

2. Gli impianti a rete di cui al comma 1, nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, devono essere completamente interrati nei seguenti casi, salvo che vi sia contrasto con condizioni di fragilità, oppure di impedimenti ostativi, di origine geologica o geomorfologica:

- all'interno delle aree di pertinenza degli edifici di interesse storico di cui all'Articolo 9;
- all'interno delle aree a tutela visiva di cui all'Articolo 22;
- all'interno dei tessuti storici di cui all'Articolo 49;
- all'interno delle aree naturalistiche di cui all'Articolo 59;
- nelle aree di terrazzamento storico di cui all'Articolo 11;
- all'interno delle fasce di rispetto dei filari di cui all'Articolo 12 e degli alberi monumentali di cui all'Articolo 14;
- all'interno delle emergenze vegetazionali di cui all'Articolo 13;
- all'interno dei siti di interesse regionale di cui all'4;
- all'interno delle aree di rilevante pregio ambientale di cui all'Articolo 19
- nelle fasce di rispetto degli insediamenti di cui all'Articolo 24.

3. Degli impianti puntuali per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni, laddove non espressamente vietato dalle presenti norme, deve essere mitigato l'impatto visivo con la messa in opera, sino ai limiti massimi di compatibilità con l'efficienza degli impianti medesimi, di mascherature vegetali di specie tipiche, autoctone o naturalizzate. Tali impianti devono essere localizzati a non meno di 200 metri dagli edifici adibiti o adibibili a funzioni abitative; va considerata in via prioritaria la possibilità di localizzarli nei medesimi siti in cui esistano, o siano previste, altre strutture tec-

nologiche, ovvero strutture produttive non comportanti la presenza continuativa di persone. Gli impianti di cui al presente comma, inoltre sono vietati:

- all'interno del perimetro del sistema insediativo, così come individuato dalle tavole *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo* del presente regolamento urbanistico;
- all'interno delle aree di pertinenza degli edifici di interesse storico di cui all'Articolo 9;
- all'interno delle aree a tutela visiva di cui all'Articolo 22;
- all'interno delle aree naturalistiche di cui all'Articolo 59;
- nelle aree di terrazzamento storico di cui all'Articolo 11;
- all'interno delle fasce di rispetto dei filari di cui all'Articolo 12 e degli alberi monumentali di cui all'Articolo 14;
- all'interno delle emergenze vegetazionali di cui all'Articolo 13;
- all'interno dei siti di interesse regionale di cui all'4;
- all'interno delle aree di rilevante pregio ambientale di cui all'Articolo 19
- nelle fasce di rispetto degli insediamenti di cui all'Articolo 24.

4. Fatti salvi i divieti e le limitazioni contenuti nelle presenti norme, sono ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di piccoli impianti tecnici quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, e simili. Le cabine elettriche devono essere del tipo a basso fusto e seminterrate. Qualora i suddetti impianti debbano o possano essere tinteggiati, lo devono essere con colori chiari e tipici del territorio interessato, quali il giallo, l'ocra, altre tonalità comunque tendenti alle terre di Siena. Essi devono in ogni caso essere opportunamente mascherati con specie tipiche, autoctone o naturalizzate.

5. I piccoli impianti tecnici di cui al comma 4 devono essere completamente interrati nei seguenti casi, salvo che vi sia contrasto con condizioni di fragilità, oppure di impedimenti ostativi, di origine geologica o geomorfologica:

- all'interno dei tessuti storici di cui all'Articolo 49;
- all'interno delle aree naturalistiche di cui all'Articolo 59;
- all'interno delle aree di pertinenza degli edifici di interesse storico di cui all'Articolo 9;
- all'interno delle aree a tutela visiva di cui all'Articolo 22;
- nelle aree di terrazzamento storico di cui all'Articolo 11;
- all'interno delle fasce di rispetto dei filari di cui all'Articolo 12 e degli alberi monumentali di cui all'Articolo 14;
- all'interno delle emergenze vegetazionali di cui all'Articolo 13;
- all'interno dei siti di interesse regionale di cui all'4;
- all'interno delle aree di rilevante pregio ambientale di cui all'Articolo 19;
- nelle fasce di rispetto degli insediamenti di cui all'Articolo 24.

6. Fatti salvi i divieti e limitazioni contenuti nelle presenti norme e negli allegati e Appendici che ne fanno parte integrante, all'interno del territorio rurale è ammessa l'installazione di piccoli impianti per la produzione di acqua calda e di energia elettrica per mezzo di pannelli solari e/o fotovoltaici. Gli impianti di cui al presente comma sono strettamente dimensionati e commisurati alle esigenze di approvvigionamento energetico esclusivamente pertinenti gli per i quali sono realizzati. Il progetto relativo alla realizza-

zione degli impianti in parola deve essere sempre sottoposto, prioritariamente, alla commissione comunale per il paesaggio ad eccezione degli impianti al di sotto dei 30 Kw collocati sulle falde dei tetti degli immobili e posizionati in maniera complanare alle falde stesse. Gli impianti di cui al presente comma possono essere posti anche fuori dalla pertinenza degli edifici per i quali sono realizzati; in questo caso la localizzazione deve essere prevista in affiancamento e continuità ad elementi fisici presenti nel territorio quali preesistenze edilizie, strade, siepi, filari, ecc..., e limitando al massimo il consumo di suolo; non è ammessa la realizzazione di impianti di cui al presente comma nelle aree individuate dal Piano strutturale e dal Regolamento urbanistico quali invariati strutturali se non in maniera complanare alle coperture di edifici esistenti e nei campi aperti in aree collinari. Per gli edifici di interesse storico di cui all'Articolo 9, l'ubicazione dei pannelli deve escludere il posizionamenti sulle coperture o sulle facciate degli immobili. In caso di posizionamento di detti pannelli a copertura di pergole la distanza minima tra file di pannelli deve essere di centimetri 40.

7. Fatti salvi i divieti e limitazioni contenuti nelle presenti norme e negli allegati e Appendici che ne fanno parte integrante, all'interno del territorio rurale è ammessa l'installazione di impianti per la produzione di acqua calda e di energia elettrica per mezzo di pannelli solari e/o fotovoltaici diversi da quelli di cui al comma 6. In particolare per l'installazione degli impianti di cui al presente comma, su aree non appartenenti ad aziende agricole, deve essere predisposta un'ideale variante al presente regolamento urbanistico ai fini della sua esatta individuazione. Per l'installazione degli impianti di cui al presente comma, su aree appartenenti ad aziende agricole, deve essere preventivamente approvato con delibera di Consiglio comunale un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale che deve contenere anche gli elaborati e le informazioni tipiche dei piani attuativi. Le varianti e i programmi di cui ai paragrafi precedenti devono contenere idonea documentazione atta a permettere la valutazione della coerenza dell'intervento con i valori paesaggistici coinvolti. Gli impianti di cui al presente comma sono comunque vietati:

- all'interno del perimetro del sistema insediativo, così come individuato dalle tavole *P1 - Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto* e *P3 - Assetto del territorio. Vincoli* del presente regolamento urbanistico ad eccezione che gli stessi vengano realizzati a copertura degli immobili;
- all'interno delle aree di pertinenza degli edifici di interesse storico di cui all'Articolo 9;
- all'interno delle aree a tutela visiva di cui all'Articolo 22;
- all'interno delle fasce di rispetto dei filari di cui all'Articolo 12 e degli alberi monumentali di cui all'Articolo 14;
- nelle aree di terrazzamento storico di cui all'Articolo 11;
- all'interno delle emergenze vegetazionali di cui all'Articolo 13;
- all'interno dei siti di interesse regionale di cui all'4;
- all'interno delle aree di rilevante pregio ambientale di cui all'Articolo 19;
- nelle fasce di rispetto degli insediamenti di cui all'Articolo 24;
- nelle aree ad esclusiva funzione agricola fatta eccezione per le aziende agricole quando rientrano tra le attività connesse;

- nelle aree individuate dal Piano strutturale e dal Regolamento urbanistico quali invariati strutturali
  - nei campi aperti in aree collinari.
8. Per l'installazione e la manutenzione degli impianti di cui al comma 7 è ammessa la realizzazione di piste di servizio, completamente in terra battuta e senza alterare in maniera irreversibile la morfologia dei luoghi, con le dimensioni strettamente necessarie al transito dei mezzi meccanici.
9. La realizzazione degli impianti di cui al comma 7 è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che, oltre a gli altri obblighi, contiene gli impegni:
- a) alla rimozione degli impianti e al ripristino dello stato dei luoghi nella loro configurazione morfologica e ambientale precedente all'intervento, una volta ultimata la produzione di energia;
  - b) ad assoggettarsi alle penali, previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo, in caso d'inadempimento. In ogni caso le penali non devono essere inferiori al doppio del costo della rimozione di cui al precedente punto a).

#### Articolo 79

##### *Le aree per le attività estrattive e di ripristino ambientale*

1. Le aree per le attività estrattive e di ripristino ambientale sono evidenziate nelle tavole contrassegnate con *PI – Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto*.
2. Nell'area indicata nella località di poggio Girotondo è ammessa la continuità della coltivazione a cava, sono altresì consentiti:
  - la realizzazione degli impianti di trasformazione e di stoccaggio del materiale estratto del materiale estratto;
  - le opere necessarie per la depurazione delle acque di lavorazione e per l'abbattimento delle polveri;
  - la realizzazione di volumi strettamente necessari all'attività di cava, quali rimesse per le macchine operatrici, capannoni per lo stoccaggio del materiale estratto, officine per la manutenzione degli attrezzi e dei macchinari, uffici e mensa. Tali realizzazioni devono essere concentrati in un'unica area.
3. Per l'area estrattiva di cui al comma 2 si potranno eseguire esclusivamente gli interventi previsti nei progetti particolareggiati da eseguire in base alla legge regionale 3 novembre 1998, n. 78 e sue successive modifiche e integrazioni. Al termine dell'attività di cava la zona interessata ha la destinazione prevista del sistema e subsistema rurale e aperto di appartenenza; i volumi e ogni manufatto realizzato deve essere demolito eccetto quelli ritenuti necessari a fini agricoli e per la conduzione del fondo, nel rispetto delle condizioni previste dall'Articolo 32 e previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'Articolo 38 delle presenti norme.
4. Per l'area estrattiva di cui al comma 2, inoltre, si applicano i seguenti parametri e prescrizioni:
  - la distanza degli edifici dal confine non deve essere inferiore a 10 metri;

- la distanza minima del fronte di cava dal confine è quella prevista dalle leggi nazionali, regionali e provinciali;
  - l’esplosione delle mine, occorrenti per l’attività di cava, deve essere effettuata ad una distanza minima di 100 metri dagli edifici e può essere aumentata qualora non offra garanzie di sicurezza;
  - devono essere rispettate le clausole e le ulteriori prescrizioni contenute nelle autorizzazioni rilasciate dal comune di Gavorrano in attuazione della legge regionale 3 novembre 1998, n. 78 e sue successive modifiche e integrazioni e nelle eventuali convenzioni tra il comune stesso e i soggetti attuatori.
5. Nell’area indicata nella località la Vallina è ammessa transitoriamente l’attività di cava finalizzata esclusivamente al ripristino ambientale, sono altresì consentiti:
- la continuità della coltivazione a cava per l’attività estrattiva esistente;
  - la realizzazione di impianti di trasformazione e di stoccaggio del materiale estratto, le opere per la depurazione delle acque di lavorazione e per l’abbattimento delle polveri;
  - la realizzazione di volumi strettamente necessari all’attività di cava. Tali realizzazioni devono essere concentrati in un’unica area.
6. Per l’area estrattiva di cui al comma 5 si potranno eseguire esclusivamente gli interventi previsti nei progetti particolareggiati da eseguire in base alla legge regionale 3 novembre 1998, n. 78 e sue successive modifiche e integrazioni. Al termine dell’attività di cava l’area appartiene al sistema del parco minerario naturalistico e precisamente per l’area aperta di fruizione di cui all’Articolo 71 delle presenti norme; i volumi e ogni manufatto realizzato deve essere demolito eccetto quelli ritenuti necessari alla destinazione finale dell’area.
7. Per l’area estrattiva di cui al comma 5, inoltre, si applicano i seguenti parametri e prescrizioni:
- la distanza degli edifici dal confine non deve essere inferiore a 10 metri;
  - la distanza minima del fronte di cava dal confine è quella prevista dalle leggi nazionali, regionali e provinciali;
  - l’esplosione delle mine, occorrenti per l’attività di cava, deve essere effettuata ad una distanza minima di 100 metri dagli edifici e può essere aumentata qualora non offra garanzie di sicurezza;
  - devono essere rispettate le clausole e le ulteriori prescrizioni contenute nelle autorizzazioni rilasciate dal comune di Gavorrano in attuazione della legge regionale 3 novembre 1998, n.78 e sue successive modifiche e integrazioni e nelle eventuali convenzioni tra il comune stesso e i soggetti attuatori.

#### Articolo 80

##### *Le aree per il gioco del golf*

1. Le aree per il gioco del golf sono contrassegnate nella tavola *PI - Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto* del presente regolamento urbanistico.

2. Nelle aree di cui al comma 1 sono compatibili le utilizzazioni legittimamente in atto alla data di adozione del presente regolamento urbanistico. Sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- la riparazione e la manutenzione degli impianti tecnologici eventualmente presenti;
- la manutenzione e la realizzazione dei sottoservizi quali i cavidotti, gli acquedotti, ecc;
- la manutenzione dei manti erbosi, senza aumento della superficie impermeabile alle acque;
- la piantumazione di specie arboree e arbustive tipiche locali;

3. Per le gare ufficiali è ammessa l'installazione di piccole strutture in pali di legno o altro materiale leggero, della superficie massima di 30 metri quadrati, semplicemente appoggiate al suolo, senza opere di fondazione e senza piattaforme in calcestruzzo. La copertura può essere realizzata esclusivamente in tela o con cannucciati. Le strutture di cui al presente comma non possono essere dotate di allacci, anche temporanei, per lo smaltimento dei reflui e per l'acquedotto e devono essere rimosse entro sette giorni dalla conclusione della gara ufficiale. Almeno quindici giorni prima dell'installazione deve essere data comunicazione al comune. Tale comunicazione contiene:

- le caratteristiche e le dimensioni della struttura;
- l'impegno alla rimozione della struttura entro i termini previsti dal presente comma;
- le relative forme di garanzia.

#### Articolo 81

##### *I chioschi per la rivendita di giornali*

1. All'interno del sistema insediativo, esclusivamente nel tessuto prevalentemente residenziale o nelle aree di proprietà pubblica, possono essere realizzate attrezzature per la rivendita di giornali e riviste. Le opere devono essere realizzate attraverso l'installazione di strutture non permanentemente ancorate al suolo, ma a questo fissate attraverso piastre imbullonate a piccoli plinti completamente interrati. Tali strutture possono essere dotate, all'occorrenza, di un piccolo servizio igienico.

2. La superficie lorda di pavimento massima dei chioschi è fissata in 25 metri quadrati e l'altezza massima, al colmo, non deve essere superiore a 3,50 metri. Per le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici valgono le norme del Codice civile e del Codice della strada.

3. Le strutture di cui al presente articolo devono essere realizzate secondo le seguenti prescrizioni:

- la struttura portante e il rivestimento devono essere realizzata in metallo scatolare di colore grigio scuro non lucido;
- il piano di calpestio interno deve essere leggermente sopraelevato rispetto al piano stradale;
- la copertura deve essere realizzata in rame naturale stratificato e coibentato o con altro metallo che ne ricalchi esattamente gli effetti estetici e cromatici;



- gli elementi di chiusura devono avere la struttura in metallo di colore grigio scuro non lucido con apertura scorrevole. Sono vietate insegne, adesivi e scritte in genere nei pannelli vetrati;
  - le tende frangisole non possono aggettare per più di 1,00 metro dal paramento esterno e devono essere dotate di meccanismo a scomparsa nella struttura. Sono vietate frange, merlature e simili;
  - le gronde possono aggettare, rispetto al paramento esterno per non più di 40 centimetri. I canali di gronda e i discendenti devono essere in rame a sezione circolare;
  - è vietato l'impiego, anche parziale, della muratura, del cemento armato o precompresso (salvo per eventuali plinti di fondazione), di solai laterocementizi;
  - le canalizzazioni degli impianti non devono essere visibili all'esterno del paramento e della copertura.
4. Nel caso in cui l'area sulla quale insistono i chioschi per la rivendita di giornali e riviste sia di proprietà pubblica, i proponenti devono acquisire l'autorizzazione comunale per l'occupazione del suolo pubblico, secondo le disposizioni vigenti.

## **Titolo VI. Attuazione**

### **Capo I. Ambiti a progettazione unitaria e di riqualificazione insediativa**

#### Articolo 82

##### *La disciplina degli ambiti a progettazione unitaria*

1. Le trasformazioni ammissibili negli ambiti a progettazione unitaria sono disciplinate da piani attuativi o da progetti unitari o da progetti di opere pubbliche, secondo le determinazioni delle schede che compongono l'Appendice 1 delle presenti norme, ognuna delle quali corrisponde a uno dei predetti ambiti a progettazione unitaria. Gli ambiti a progettazione unitaria possono riguardare interventi di trasformazione urbanistica e/o di riqualificazione ambientale. Su tutto il territorio comunale, qualsiasi intervento che ricada in un ambito a progettazione unitaria, al quale corrisponda una delle schede che compongono l'Appendice 1 delle presenti norme, deve rispettare le direttive dettate dalla medesima scheda. Fatto salvo quanto previsto al successivo comma 2, le determinazioni delle schede che compongono l'Appendice 1 prevalgono sulle disposizioni relative alle zone, ai sistemi e ai subsistemi in cui ricadono gli ambiti di cui al presente articolo.
2. Le disposizioni contenute nell'Appendice 2 e nell'Appendice 3 delle presenti norme e relative ai tessuti storici e agli immobili di interesse storico in ambito urbano e nel territorio aperto, ove si possano intendere in contrasto con le direttive contenute nell'Appendice 1, prevalgono in ogni caso su queste ultime.

3. In sede di definizione degli strumenti di progettazione unitaria, qualora il segno grafico che, nelle tavole contrassegnate con *P1 - Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto* e *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo* del presente regolamento urbanistico, perimetra gli ambiti a progettazione unitaria, cada in prossimità, ma non in coincidenza, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore, il segno predetto può essere portato a coincidere con tali elementi di suddivisione.
4. Gli strumenti di progettazione unitaria possono definire tra l'altro i tempi e le fasi delle trasformazioni da essi stessi previste e disciplinate, ed eventualmente l'articolazione dell'ambito interessato in comparti, o unità minime di intervento, dettando per queste ultime ogni necessaria od opportuna disposizione.
5. Gli strumenti di progettazione unitaria garantiscono la massima perequazione tra gli eventuali diversi proprietari degli immobili compresi negli ambiti ai quali si riferiscono. La partecipazione ai benefici e ai gravami conferiti ai predetti immobili dagli strumenti di attuazione è definita in misura proporzionale alle superfici appartenenti ai diversi proprietari.
6. Il Comune di Gavorrano può, con motivata deliberazione consiliare, decidere la formazione di un unico strumento di progettazione unitaria relativo a due o più ambiti.

#### Articolo 83

##### *La disciplina degli ambiti di riqualificazione insediativa*

1. All'interno degli ambiti di riqualificazione insediativa, individuati nelle tavole denominate con *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo*, i soggetti pubblici o privati promuovono un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie, all'edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici.
2. Ai fini del comma 1, le trasformazioni ammissibili negli ambiti di riqualificazione insediativa sono disciplinate da piani attuativi, o da progetti unitari, o da progetti di opere pubbliche, secondo le determinazioni delle schede che compongono l'Appendice 1 delle presenti norme. Qualsiasi intervento che ricada in un ambito di riqualificazione insediativa, al quale corrisponda una delle schede che compongono l'Appendice 1 delle presenti norme, deve rispettare le direttive dettate dalla medesima scheda. Fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, le determinazioni delle schede che compongono l'Appendice 1 prevalgono sulle disposizioni relative alle zone, ai sistemi e ai sottosistemi in cui ricadono gli ambiti di cui al presente articolo.
3. Le disposizioni contenute nell'Appendice 2 e nell'Appendice 3 delle presenti norme e relative ai tessuti storici e agli immobili di interesse storico in ambito urbano e nel territorio aperto, ove si possano intendere in contrasto con le direttive contenute nell'Appendice 1, prevalgono in ogni caso su queste ultime.

4. In sede di definizione degli strumenti di riqualificazione insediativa, qualora il segno grafico che, nelle tavole contrassegnate con *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo* del presente regolamento urbanistico perimetra l'ambito, cada in prossimità, ma non in coincidenza, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore, il segno predetto può essere portato a coincidere con tali elementi di suddivisione.

5. Gli strumenti di riqualificazione insediativa definiscono:

- i tempi e la fattibilità dell'intervento con particolare riferimento ai tempi di cantiabilità;
- l'eventuale articolazione dell'ambito interessato in comparti, o unità minime di intervento, dettando per queste ultime ogni necessaria od opportuna disposizione;
- la valutazione degli effetti sui sistemi insediativo, ambientale e paesaggistico, della mobilità ed economico e sociale che la realizzazione degli interventi proposti comportano.

6. All'interno dell'ambito di riqualificazione insediativa di Filare, e più precisamente nel tessuto storico delle addizioni successive compreso tra via Tasso e via Ariosto, è ammessa la realizzazione di autorimesse a servizio delle sole abitazioni dell'ambito, in deroga alle disposizioni di cui al comma 3 del presente articolo, di cui al comma 4 dell'Articolo 49 e alle disposizioni dell'Appendice 2 del presente regolamento urbanistico. La superficie delle singole autorimesse non può essere superiore a 15 metri quadrati e l'altezza netta non può essere superiore a 2,20 metri. La progettazione degli interventi di cui al presente articolo deve uniformarsi ai contenuti del Titolo II delle norme contenute all'Appendice 2 del regolamento urbanistico e deve essere sottoposta al parere insindacabile della Commissione comunale del paesaggio che valuta la coerenza dell'intervento rispetto: alle finalità di cui al presente articolo; all'integrazione delle opere con il più ampio contesto storico, architettonico, paesaggistico e ambientale di riferimento. La progettazione deve prevedere la cessione al Comune di aree finalizzate al miglioramento degli standard di sosta e circolazione. Tale cessione deve essere garantita da apposita convenzione o atto d'obbligo e da specifica fideiussione.

7. Fino all'entrata in vigore di tutti gli strumenti di progettazione unitaria di cui all'Articolo 82 eventualmente ricadenti all'interno degli ambiti di riqualificazione insediativa, sono ammissibili, se non in contrasto con le disposizioni contenute all'Articolo 49 e all'Articolo 62 relative ai tessuti storici e agli edifici di interesse storico, nonché ai contenuti dell'Appendice 2 e dell'Appendice 3 esclusivamente gli interventi previsti dal comma 2 dell'Articolo 85.

#### Articolo 84

##### *Le schede dell'Appendice [1]*

1. Le schede che compongono l'Appendice 1 delle presenti norme sono definite in base alle seguenti funzioni:

- R prevalentemente residenziale;
- T prevalentemente turistica;
- N prevalentemente non residenziale;

- A recupero e/o riqualificazione ambientale.
2. Le schede che compongono l'Appendice 1 delle presenti norme sono inoltre definite secondo i seguenti sistemi di appartenenza:
- *i* sistema insediativo;
  - *a* sistema del territorio rurale e aperto.
3. Delle schede che compongono l'Appendice 1 delle presenti norme sono precettive e inderogabili le disposizioni dei punti 2 e 3 del "Quadro A", l'intero "Quadro B" e l'intero "Quadro D". Dalle rimanenti indicazioni delle medesime schede gli strumenti di progettazione unitaria possono motivatamente discostarsi, dandone notizia e ragione nelle proprie relazioni illustrative.
4. Oltre ai parametri edilizi e urbanistici contenuti nelle schede che compongono l'Appendice 1 delle presenti norme, negli ambiti a progettazione unitaria di cui all'Articolo 82 devono essere rispettate le seguenti disposizioni, se non in contrasto con i contenuti delle schede stesse:
- a) ambiti a progettazione unitaria prevalentemente residenziale (R):
- il rapporto fondiario di copertura non deve essere superiore al 35 per cento nelle aree di completamento urbano di collina (C1) e non superiore al 30 per cento nelle aree di completamento urbano di fondovalle (C2);
  - il tasso di impermeabilizzazione non deve essere superiore al 60 per cento nelle aree di completamento urbano di collina (C1) e non superiore al 55 per cento nelle aree di completamento urbano di fondovalle (C2);
  - la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza.
  - la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 10 metri, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
  - fatti salvi gli allineamenti prescritti dalle schede che compongono l'Appendice 1, la distanza minima dalle strade, fatte salve le disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri;
- b) ambiti a progettazione unitaria prevalentemente turistici (T):
- il tasso di impermeabilizzazione non deve essere superiore al 60 per cento nelle aree di completamento urbano di collina (C1) e non superiore al 55 per cento nelle aree di completamento urbano di fondovalle (C2);
  - la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza.
  - la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 10 metri, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
  - fatti salvi gli allineamenti prescritti dalle schede che compongono l'Appendice 1, la distanza minima dalle strade, fatte salve le disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri;
- c) ambiti a progettazione unitaria prevalentemente non residenziali (N):
- la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza.

- la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 10 metri, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
- fatti salvi gli allineamenti prescritti dalle schede che compongono l'Appendice 1, la distanza minima dalle strade, fatte salve le disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri;
- per le attrezzature commerciali di nuova costruzione e per gli ampliamenti volumetrici, si devono rispettare i contenuti della D.Cr. n. 233/99;
- d) ambiti a progettazione unitaria di recupero e/o riqualificazione ambientale (A):
  - la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza.
  - la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 10 metri, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
  - la distanza minima dalle strade, fatte salve le disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri.

## Articolo 85

### *Disposizioni transitorie*

1. Fino all'entrata in vigore degli strumenti di progettazione unitaria di cui all'Articolo 82, sono ammissibili, se non in contrasto con le disposizioni contenute all'Articolo 49 e all'Articolo 62 e relative ai tessuti storici e agli edifici di interesse storico, nonché ai contenuti dell'Appendice 2 e dell'Appendice 3:
  - le trasformazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
  - le trasformazioni volte a realizzare, o a modificare, infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili.
2. All'interno degli ambiti di riqualificazione insediativa di cui all'Articolo 83, fino all'entrata in vigore di tutti gli strumenti di progettazione unitaria di cui all'Articolo 82 eventualmente ricadenti in tali ambiti, sono ammissibili, se non in contrasto con le disposizioni contenute all'Articolo 49 e all'Articolo 62 relative ai tessuti storici e agli edifici di interesse storico, nonché ai contenuti dell'Appendice 2 e dell'Appendice 3:
  - le trasformazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti all'interno degli ambiti a progettazione unitaria di cui all'Articolo 82;
  - le trasformazioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C e di sostituzione edilizia degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nelle aree diverse da quelle di cui alla precedente alinea. Tali interventi, comunque, non devono comportare aumento delle unità immobiliari né aumento del carico urbanistico, né mutamento delle destinazioni d'uso;
  - le trasformazioni volte a realizzare, o a modificare, infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di de-

compressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili.

## Capo II. Gli strumenti di attuazione

### Articolo 86

#### *Efficacie e provvedimenti dei piani attuativi*

1. I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del regolamento urbanistico o dei piani complessi d'intervento ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.
2. Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi seguenti, così come definiti al titolo V, capo IV, sezione II della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1:
  - a) piani di lottizzazione;
  - b) piani per l'edilizia economica e popolare,;
  - c) piani per gli insediamenti produttivi;
  - d) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - e) programmi complessi di riqualificazione insediativa che ricomprendono a loro volta:
    - i programmi integrati di intervento di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
    - i programmi di recupero urbano di cui all'articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito nella legge 4 dicembre 1993, n. 493;
    - ogni altro programma di riqualificazione insediativa comunque denominato, individuato ai sensi delle leggi statali.
3. L'atto di approvazione del piano attuativo individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti a espropriazione ai sensi delle leggi vigenti.
4. Nei casi in cui contrastino con gli strumenti comunali ad essi sovraordinati, i piani attuativi sono adottati e approvati contestualmente alle varianti a tali strumenti.
5. I piani attuativi di iniziativa privata possono essere proposti alla Giunta comunale, essendo stati redatti, a loro cura e a loro spese, dai proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, ricompresi nei perimetri degli ambiti disciplinati dai medesimi piani attuativi, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione.
6. Il Comune invita i proprietari non aderenti al consorzio di cui al comma 5 ad attuare le indicazioni del piano mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il Comune procede a diffidare gli stessi, assegnando un termine non inferiore a trenta giorni. Tutta la procedura di cui al presente comma deve essere completata entro il termine di centottanta giorni. Decorso senza esito il termine di cui sopra, gli immobili dei proprietari non aderenti al

consorzio rientrano tra i beni soggetti a espropriazione di cui al comma 3 del presente articolo.

7. La Giunta comunale introduce nei progetti dei piani attuativi proposti a norma del comma 5 ogni modificazione ritenuta necessaria od opportuna, in particolare ai fini di una piena rispondenza alle disposizioni del regolamento urbanistico o dei piani complessi d'intervento, e li sottopone all'esame del Consiglio comunale.

8. L'approvazione del piano attuativo costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere o impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate. Contestualmente all'atto di approvazione il Comune fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale il piano attuativo è realizzato e i termini entro i quali sono operate le eventuali espropriazioni di cui al comma 6. Decorso tali termini, il piano diventa inefficace per la parte in cui non abbia trovato attuazione, in questo caso permane l'obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni di zona, stabilite dal piano stesso, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti.

9. I piani attuativi, previsti dal piano complesso di intervento, di cui all'articolo 56 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, e approvati durante il loro periodo di validità, non perdono efficacia oltre il periodo di validità del piano complesso.

10. I piani attuativi che insistono su aree comprese nel sistema insediativo del piano strutturale, ovvero nei tessuti storici, nei tessuti consolidati e nelle aree idonee al completamento urbano, e le quali previsioni siano già state valutate dal presente regolamento urbanistico, non sono soggetti, ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, un'ulteriore valutazione integrata.

#### Articolo 87

##### *Elaborati costitutivi dei piani attuativi*

1. I piani attuativi, di iniziativa sia pubblica che privata, sono costituiti almeno da:
  - A. una relazione sul quadro conoscitivo di riferimento contenente:
    - a. la descrizione delle sue più rilevanti caratteristiche fisiche dell'ambito considerato e, ove siano presenti degli insediamenti, l'analisi storica, morfologica e tipologica degli stessi, nel loro insieme e nei loro singoli elementi;
    - b. la descrizione analitica del sistema del verde;
    - c. la valutazione quantitativa e qualitativa dell'offerta di spazi, ineditati ed edificati, esistenti;
    - d. l'individuazione degli usi in atto di tali spazi;
  - B. la relazione di cui al punto A. è inoltre corredata da:
    - a. una tavola, su base catastale, recante l'indicazione dei limiti delle proprietà e delle relative superfici;
    - b. l'elenco catastale delle proprietà;
    - c. tavole in scala 1:200, recanti la descrizione dello stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona interessata, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, e con l'indicazione:

- delle sistemazioni a verde, con la specificazione delle specie vegetali;
  - delle eventuali pavimentazioni di spazi scoperti;
  - della rete viaria e delle relative definizioni toponomastiche;
  - degli esistenti manufatti edilizi di qualsiasi genere;
  - degli elettrodotti, dei metanodotti, degli acquedotti, delle fognature e degli impianti di depurazione e di generazione dell'energia, e di ogni eventuale altro impianto tecnologico, puntuale e a rete, pubblico e d'uso comune, nonché delle relative servitù;
  - degli altri eventuali vincoli, e degli immobili eventualmente sottoposti a speciali prescrizioni in base a vigenti leggi nazionali o regionali;
- d. i profili altimetrici dei fronti dei manufatti edilizi esistenti, in scala non inferiore a 1:200;
  - e. planimetrie, in scala 1:200, relative ai diversi piani per i manufatti edilizi di più piani, con l'indicazione di tutte le utilizzazioni in atto;
  - f. la documentazione storica, cartografica e iconografica, delle dinamiche di formazione e trasformazione, urbana ed edilizia, dell'ambito considerato;
  - g. la documentazione fotografica dell'ambito considerato, con l'indicazione dei diversi coni visuali;
  - h. la relazione geologica e l'analisi geotecnica del terreno;
  - i. da una relazione di fattibilità;
- C. una relazione di fattibilità, illustrativa del progetto, la quale dia conto degli orientamenti e degli obiettivi assunti nella formulazione della disciplina concernente l'ambito considerato, espliciti le scelte effettuate, delinea i tempi previsti per la loro attuazione, indicando le relative priorità, e sia corredata da:
- a. nei casi di piani di iniziativa pubblica, l'indicazione delle proprietà soggette ad acquisizione pubblica o a vincoli per funzioni pubbliche o d'interesse collettivo, nonché la previsione di massima della spesa occorrente per la predetta acquisizione pubblica;
  - b. in tutti i casi, la relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano; la relazione sulla previsione delle spese relative alla realizzazione degli impianti tecnici indicati nelle tavole di cui alla lettera a. del punto D.; la relazione sulla previsione delle spese relative alla realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica parimenti indicato nelle tavole di cui alla lettera a. del punto D;
- D. gli elaborati grafici di progetto, consistenti in:
- a. planimetrie in scala 1:200, recanti l'indicazione:
    - delle sistemazioni a verde (pubblico, condominiale, pertinenziale) di progetto, con l'indicazione delle essenze consentite o prescritte;
    - della rete viaria e delle eventuali piazze di progetto, con la specificazione dei principali dati altimetrici, nonché delle eventuali servitù di passaggio;
    - delle sistemazioni a parcheggio pubblico;



- degli eventuali spazi per altri servizi pubblici e a uso collettivo;
  - delle pavimentazioni di progetto degli spazi scoperti;
  - del progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con l'ubicazione delle necessarie cabine;
  - degli impianti tecnici, quali la rete di adduzione dell'acqua, le rete di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e delle telecomunicazioni, la rete fognante e gli impianti di depurazione e di generazione dell'energia, pubblici e d'uso comune, e d'ogni altra necessaria infrastruttura, nonché delle relative servitù;
  - degli eventuali servizi centralizzati e delle eventuali realizzazioni entroterra;
  - dei perimetri degli eventuali comparti, o unità minime d'intervento, debitamente numerate;
  - degli interventi prescritti o consentiti sui manufatti edilizi da conservare, o sulle loro parti;
  - dei manufatti edilizi da demolire senza ricostruzione, nonché delle sistemazioni degli spazi scoperti risultanti dalle demolizioni;
  - del sedime, ovvero del perimetro della massima superficie coperta, dei manufatti edilizi di cui è prescritta o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, nonché di ogni necessario relativo indice urbanistico ed edilizio;
  - delle destinazioni d'uso, ovvero delle utilizzazioni consentite, degli immobili, specificate per ciascun piano nei manufatti edilizi di più piani, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso per attività pubbliche e collettive;
- b. profili altimetrici dei fronti dei manufatti edilizi da conservare, in scala non inferiore a 1:200, con l'indicazione degli interventi prescritti o consentiti su di essi, o sulle loro parti;
  - c. sezioni e profili in scala 1:200 dei manufatti edilizi di cui è prescritta o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, recanti l'indicazione dei tipi edilizi;
- E. le norme tecniche di attuazione;
- F. lo schema della convenzione da stipularsi tra il Comune e i proprietari degli immobili interessati dalla disciplina dettata dal piano, o gli altri aventi titolo su di essi, ai fini della realizzazione delle trasformazioni previste dal medesimo piano e della regolamentazione dei rapporti tra il Comune e i soggetti interessati all'attuazione del piano, ovvero tra tali ultimi soggetti, e degli obblighi posti a carico del primo e dei secondi, a norma delle vigenti leggi;
- G. la valutazione integrata secondo le disposizioni della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e del regolamento regionale n. 4R del 9 febbraio 2007, se prevista dalle presenti norme;
- H. le relazioni geologiche, idrogeologiche e idrauliche.

2. Lo schema della convenzione, di cui alla lettera F. del comma 1, provvede, in particolare, a porre a carico dell'insieme dei soggetti interessati all'attuazione del piano, ovvero soltanto dei soggetti interessati all'attuazione delle trasformazioni di demolizione, con o senza ricostruzione, o di nuova edificazione, previste dal piano medesimo, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la cessione gratuita al Comune degli immobili destinati a opere di urbanizzazione secondaria, e in genere ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, nonché alla realizzazione di edilizia economica e popolare, oppure di quota parte di tali immobili.

3. E' facoltà del responsabile del servizio urbanistica stabilire la necessità di ulteriori elaborati o la possibilità di non presentazione di alcuni degli elaborati di cui al comma 1 del presente articolo in relazione alla complessità del piano attuativo.

#### Articolo 88

##### *I progetti unitari*

1. I progetti unitari sono strumenti di dettaglio di attuazione del regolamento urbanistico. L'approvazione del progetto unitario da parte della Giunta municipale, previo parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale è condizione preliminare al rilascio del permesso a costruire o per la presentazione della denuncia di inizio attività.

2. I progetti unitari, di iniziativa sia pubblica che privata, sono costituiti dagli elaborati previsti al precedente Articolo 87. In relazione all'entità delle trasformazioni in progetto, l'Amministrazione comunale può richiedere un insieme di elaborati diverso da quello di cui al suddetto Articolo 87, ritenuto comunque esaustivo ai fini della descrizione degli interventi previsti.

#### Articolo 89

##### *Le opere pubbliche*

1. Le opere pubbliche sono strumenti di dettaglio di attuazione del regolamento urbanistico. L'approvazione delle varie fasi progettuali e la completezza degli elaborati di progetto derivano dalle leggi e regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia.

## Parte III. Disposizioni finali

### Articolo 90

#### *Dimensionamento degli alloggi*

1. Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di restauro e risanamento conservativo, qualora prevedano la realizzazione di nuove unità abitative aggiuntive a quelle legittimamente esistenti devono prevedere un numero massimo di alloggi derivante dal rapporto tra la volumetria massima edificabile o recuperabile e una dimensione dell'alloggio medio pari a 360 metri cubi.
2. Il limite di cui al comma 1 non si applica agli interventi che riguardano il frazionamento di un alloggio in due residenze per il quale non sia già intervenuta una suddivisione immobiliare. La media delle superfici utili di tutti gli alloggi di cui al presente comma non può essere comunque inferiore a 60 metri quadrati, a trasformazione avvenuta.
3. Fatto salvo quanto previsto al comma 2, la dimensione minima degli alloggi, comunque, non può essere inferiore a 60 metri quadrati di superficie utile. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano:
  - a) nei casi di mutamento della destinazione d'uso agricola, relativamente a riusi residenziali, così come previsto all'Articolo 31, comma 15;
  - b) alle unità abitative degli addetti all'agricoltura come previsto all'Articolo 34, comma 1;
  - c) all'interno dei tessuti storici e negli edifici storici in ambito urbano così come previsto all'articolo 5, comma 3 dell'Appendice 2 del presente regolamento urbanistico;
  - d) alle schede norma degli ambiti assoggettati a progettazione unitaria e agli ambiti di riqualificazione insediativa contenute nell'Appendice 1 del presente regolamento urbanistico.
4. Fermo restando il numero massimo di alloggi realizzabili indicati nelle schede, all'interno degli ambiti a progettazione unitaria, la media delle superfici utili di tutti gli alloggi non deve essere inferiore a 60 metri quadrati. Il numero di alloggi con una superficie utile inferiore a 60 metri quadrati non può essere superiore al 20 per cento del numero degli alloggi massimi realizzabili.

### Articolo 91

#### *Interventi ammessi sugli immobili oggetto di sanatoria*

1. Sugli immobili oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della legge n.269/2003 e della legge regionale n. 53/2004, in un'ottica di miglioramento architettonico, sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, senza mutamento delle destinazioni legittimamente sanate e senza aumento delle unità immobiliari. Sono ammessi, inoltre, interventi migliorativi dei materiali esistenti.

Articolo 92  
*Rinvio e adeguamenti ad altre disposizioni*

1. Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del presente regolamento urbanistico che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti norme, valgono le pertinenti disposizioni delle leggi, degli atti aventi forma di legge e degli atti amministrativi della Regione Toscana, nonché dello Stato ove queste ultime disposizioni abbiano efficacia prevalente sulle prime e comunque diretta applicazione.
2. Le variazioni tecniche degli elaborati del presente regolamento urbanistico, necessarie per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da leggi o da atti amministrativi della Provincia di Grosseto, della Regione Toscana e dello Stato, ovvero da altri soggetti pubblici sovracomunali, nonché le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie per riconferire agli elaborati del presente regolamento urbanistico caratteri di sistematicità e di unitarietà, sono apportate mediante deliberazioni del Consiglio comunale di Gavorrano, non configurando varianti al medesimo presente regolamento urbanistico.
3. Qualsiasi trasformazione del presente regolamento, ancorché ammessa dalla sua disciplina, è condizionata al rispetto dei contenuti dell'articolo 44 del piano strutturale.

Articolo 93  
*Salvaguardie*

1. Il regolamento urbanistico entra in vigore al momento dell'esecutività dell'atto amministrativo che lo approva in via definitiva. Costituiscono prescrizioni immediatamente operanti e costituiscono salvaguardia del regolamento urbanistico fin dalla sua adozione le disposizioni indicate nelle presenti norme e negli altri elaborati che lo costituiscono.
2. Fino all'entrata in vigore definitiva del regolamento urbanistico, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dal piano regolatore vigente purché non in contrasto con le disposizioni indicate nelle presenti norme e negli altri elaborati che lo costituiscono.
3. Sugli immobili esistenti, aventi una funzione o una destinazione diversa da quella prescritta dal regolamento urbanistico, sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Articolo 94  
*Permanenza in vigore dei piani attuativi*

1. In tutto il territorio soggetto all'applicazione del presente regolamento urbanistico i piani attuativi, vigenti o adottati alla data di adozione del medesimo regolamento urbanistico, continuano a trovare applicazione, limitatamente al proprio ambito, fino alla data di scadenza, quale definita dalle leggi ovvero dalle relative convenzioni con il comune di Gavorrano, essendo le loro disposizioni prevalenti su quelle attinenti le articolazioni del territorio interessate, dettate dal presente regolamento urbanistico.
2. Ai soli fini del calcolo della volumetria massima e della superficie coperta ammessa si continuano ad applicare le norme comunali vigenti al momento dell'adozione del piano

attuativo, mentre per quanto riguarda il numero degli alloggi e il calcolo della superficie utile, a meno di diverse disposizioni contenute nel piano attuativo, si applica quanto previsto all'Articolo 90 delle presenti norme. Alla scadenza delle convenzioni tra i lottizzanti e l'Amministrazione comunale, si applicano le disposizioni contenute nell'Allegato 1 "Definizioni" del presente regolamento urbanistico.

#### Articolo 95

##### *Tabella riepilogativa del dimensionamento del regolamento urbanistico*

1. Il dimensionamento complessivo residenziale, produttivo e turistico del presente regolamento urbanistico, espresso rispettivamente in numero di alloggi, in superficie lorda di pavimento e in posti letto, è dato dalle seguenti tabelle.

<i>Dimensionamento residenziale</i>							
<i>Ambiti insediativi</i>	<i>Utoe e nuclei</i>	<i>Piano strutturale</i>	<i>Regolamento urbanistico</i>				
			<i>in corso di rea-lizz.</i>	<i>schede norma</i>	<b><i>totale</i></b>	<i>saldo (1) V. / %</i>	
1 Casteani	Territorio aperto	20	-	-	-	20	100
	<b>Totale ambito</b>	<b>20</b>	-	-	-	<b>20</b>	<b>100</b>
2 Gavorrano-Bagno	Gavorrano	170	36	91	<b>127</b>	43	25
	Filare	155	74 <sup>*1</sup>	43	<b>117</b>	38	25
	Bagno	240	76	99	<b>175</b>	65	27
	Forni		-	-	-		
	Potassa	85	35	28	<b>63</b>	22	26
	Territorio aperto		-	-	-		
	<b>Totale ambito</b>	<b>650</b>	<b>221</b>	<b>261</b>	<b>482</b>	<b>168</b>	<b>25.8</b>
3 Giuncarico	Giuncarico	85	28	46	<b>74</b>	11	13
	Grilli	65	13	50	<b>63</b>	2	2
	Castellaccia		12	-	<b>12</b>		
	St. di Giuncarico	20	-	-	-	8	40
	Territorio aperto		-	-	-		
	<b>Totale ambito</b>	<b>170</b>	<b>53</b>	<b>96</b>	<b>149</b>	<b>21</b>	<b>12</b>
4 Caldana-Ravi	Caldana	100	24	67	<b>91</b>	9	9
	Ravi	50	4	34	<b>38</b>	12	24
	Bivio di Ravi		49 <sup>*2</sup>	1	<b>50</b>		
	Bivio di Caldana	60	8	-	<b>8</b>	2	3
	Territorio aperto		-	-	-		
	<b>Totale ambito</b>	<b>210</b>	<b>85</b>	<b>102</b>	<b>187</b>	<b>23</b>	<b>11</b>
<b>Totale</b>		<b>1.050</b>	<b>359</b>	<b>459</b>	<b>818</b>	<b>232</b>	<b>22</b>

\*<sup>1</sup> comprensivi dei 24 alloggi della lottizzazione I Bacini e dei 24 della lottizzazione C/6A

\*<sup>2</sup> comprensivi dei 25 alloggi della lottizzazione Nuovo Inguardio

Nota: (1) a disposizione per le zone A e B, per il territorio aperto e per i successivi Ru

<i>Dimensionamento attività produttive</i>			
<i>Ambiti insediativi</i>	<i>Utoe e nuclei</i>	<i>Piano strutturale</i>	<i>Regolamento urbanistico</i>

		<i>previsioni</i>		<i>saldo V. / %</i>	
2 Gavorrano-Bagno	Gavorrano		-		
	Filare	6.000	-	3.450	57.5
	Bagno		<b>2.550</b>		
	Forni		<b>2.800</b>		
	Potassa	10.000	<b>550</b>	2.800	28
	La Merlina		<b>3.850</b>		
	<b>Totale ambito</b>	<b>16.000</b>	<b>9.750</b>	<b>6.250</b>	<b>39</b>
3 Giuncarico	Giuncarico		-	1.000	100
	Grilli	1.000	-		
	Castellaccia		-	1.000	100
	St. di Giuncarico	1.000	-		
	<b>Totale ambito</b>	<b>2.000</b>	<b>-</b>	<b>2.000</b>	<b>100</b>
4 Caldana-Ravi	Caldana		<b>280</b>		
	Ravi	2.000	<b>600</b>	1.120	56
	Bivio di Ravi		<b>450</b>		
	Bivio di Caldana	25.000	<b>16.300</b>	8.250	33
	<b>Totale ambito</b>	<b>27.000</b>	<b>17.630</b>	<b>9.370</b>	<b>34.7</b>
<b>Totale</b>	<b>45.000</b>	<b>27.380</b>	<b>17.620</b>	<b>39.1</b>	

<i>Dimensionamento turistico</i>						
<i>Ambito</i>	<i>Piano strutturale</i>			<i>Regolamento urbanistico</i>		
	<i>sistema insediativo</i>	<i>territorio rurale e aperto</i>		<i>sistema insediativo</i>	<i>territorio rurale e aperto</i>	
		<i>residui</i>	<i>alberghi rurali</i>		<i>residua</i>	<i>alberghi rurali</i>
1 Casteani	-	-		-	-	108
2 Gavorrano-Bagno	300	750	250	275	750	-
3 Giuncarico	100	-		50	-	52
4 Caldana-Ravi	100	-		95	-	50
<b>Totale</b>	<b>500</b>	<b>750</b>	<b>250</b>	<b>420</b>	<b>750</b>	<b>210</b>

2. Il dimensionamento complessivo produttivo del regolamento urbanistico nel territorio aperto è dato dalle seguenti tabelle nel rispetto della presente disciplina.

<i>Dimensionamento produttivo nel territorio aperto (Mq Slp)</i>			
<i>Sistema del territorio aperto</i>	<i>Aree a prevalente funzione agricola</i>		<i>Aree a esclusiva funzione agricola</i>
	1.600		800

#### Articolo 96 *Adeguamenti sismici*

1. Ai soli fini di adeguare gli edifici esistenti a quanto previsto dalla normativa in materia di sismica, è consentito il rialzamento dell'imposta del tetto per l'inserimento di un

cordolo, nei limiti previsti dalla normativa in materia. Tale rialzamento non può in alcun modo determinare la formazione di altezze interne che comportino la possibilità di destinazioni d'uso precedentemente escluse.

2. La volumetria, concretizzata a seguito del rialzamento di cui al comma precedente, non determina aumento della volumetria totale e non viene computata in caso di successiva trasformazione.

#### Articolo 97

##### *Immobili oggetto di permessi a costruire rilasciati precedentemente all'entrata in vigore del regolamento urbanistico*

1. In caso di immobili realizzati in conformità a permessi a costruire rilasciati precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento urbanistico, ma le cui opere non sono state concluse nell'ambito di validità del permesso stesso, si prevede la possibilità di portare a termine l'intervento suddetto, anche se non più previsto dal regolamento urbanistico vigente, sempre che allo scadere del permesso a costruire siano state realizzati gli elementi strutturali e parte delle tamponature esterne.

2. Al fine di completare le opere di cui al comma 1 è necessaria la presentazione di una nuova richiesta di permesso a costruire o, in relazione alle opere da realizzare, di denuncia di inizio attività, che contenga elaborati relativi allo stato dell'immobile e alle opere di completamento da eseguire.

3. Gli interventi previsti negli atti abilitativi di cui al comma 2 in variante rispetto al permesso a costruire originale, devono risultare conformi al vigente regolamento urbanistico.

## SOMMARIO

PARTE I. DISPOSIZIONI GENERALI .....	3
Articolo 1 Finalità.....	3
Articolo 2 Elaborati costitutivi .....	4
Articolo 3 Efficacie .....	4
Articolo 4 Poteri di deroga .....	6
PARTE II. TRASFORMAZIONI FISICHE AMMISSIBILI E UTILIZZAZIONI COMPATIBILI .....	7
<i>Titolo I. Disposizioni relative al territorio rurale e aperto.....</i>	<i>7</i>
<i>Capo I. Le articolazioni del territorio rurale e aperto.....</i>	<i>7</i>
Articolo 5 I sistemi e i subsistemi del territorio rurale e aperto .....	7
Articolo 6 I criteri di valutazione .....	8
Articolo 7 Funzione agricola esclusiva e prevalente .....	9
<i>Capo II. La disciplina delle attività e delle trasformazioni diffuse .....</i>	<i>10</i>
Articolo 8 Attività, trasformazioni e utilizzazioni consentite.....	10
<i>Capo III. Disciplina degli elementi territoriali di interesse culturale.....</i>	<i>12</i>
Articolo 9 Gli immobili di interesse storico nel territorio aperto .....	12
Articolo 10 I complessi cimiteriali .....	13
Articolo 11 I terrazzamenti storici e i muretti a secco.....	13
Articolo 12 I filari.....	14
Articolo 13 I boschi, le attività selvicolturali e le emergenze vegetazionali .....	14
Articolo 14 Gli alberi monumentali.....	16
Articolo 15 I corsi d'acqua .....	17
Articolo 16 Gli specchi d'acqua e i laghetti a uso irriguo .....	17
Articolo 17 I geotipi: il calcare rosso ammonitici, le cave dismesse di marmo di Caldana, le grotte .....	19
Articolo 18 I siti di interesse regionale.....	19
Articolo 19 Le aree di rilevante pregio ambientale e paesistico.....	20
Articolo 20 I corridoi biologici.....	22
Articolo 21 Le zone di interesse archeologico .....	23
Articolo 22 Le aree a tutela visiva.....	23
Articolo 23 La rete dei percorsi storici.....	24
Articolo 24 Le fasce di rispetto degli insediamenti .....	25
<i>Capo IV. Disciplina delle attività agricole, selvicolturali e venatorie.....</i>	<i>26</i>
Articolo 25 La difesa del suolo e le bonifiche agrarie.....	26
Articolo 26 Le strutture temporanee per la caccia.....	27
Articolo 27 Gli oliveti .....	28
Articolo 28 I vigneti .....	28
<i>Capo V. Disciplina relativa agli edifici e agli altri manufatti edilizi.....</i>	<i>29</i>
Articolo 29 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola.	29
Articolo 30 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.....	31
Articolo 31 Mutamento della destinazione d'uso.....	32
Articolo 32 Condizioni delle trasformazioni .....	34



Articolo 33 Frazionamento di fondi agricoli .....	37
Articolo 34 Edifici a uso abitativo funzionali alle esigenze degli addetti all'agricoltura..	38
Articolo 35 Interventi di edificazione per la realizzazione degli annessi agricoli.....	39
Articolo 36 Criteri insediativi e costruttivi.....	41
Articolo 37 Criteri per la ricostruzione degli edifici diruti.....	44
Articolo 38 Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale .....	45
Articolo 39 Interventi di sistemazione ambientale .....	49
Articolo 40 Realizzazione di serre.....	49
Articolo 41 Impianti sportivi .....	51
Articolo 42 Recinzioni .....	52
Articolo 43 Agriturismo .....	53
Articolo 44 Strutture per l'agricampeggio.....	54
Articolo 45 Alberghi rurali.....	57
Articolo 46 Manufatti precari .....	59
Articolo 47 Manufatti esistenti realizzati con materiale precario.....	59
Articolo 48 Manufatti per canili e per ricoveri degli animali da cortile .....	60
<i>Titolo II. Disposizioni relative al sistema insediativo .....</i>	<i>61</i>
<i>Capo I. Tessuto storico.....</i>	<i>61</i>
Articolo 49 Tessuto storico di impianto originario (A1) e delle addizioni successive (A2)	61
<i>Capo II. Tessuto consolidato prevalentemente residenziale .....</i>	<i>61</i>
Articolo 50 Tessuto consolidato prevalentemente residenziale a media densità (B1) .....	61
Articolo 51 Tessuto consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (B2) .....	66
Articolo 52 Tessuto consolidato prevalentemente residenziale di recente realizzazione (B3) .....	69
Articolo 53 Tessuto consolidato prevalentemente residenziale con predominanza di spazi scoperti (B4).....	70
<i>Capo III. Tessuto consolidato prevalentemente produttivo.....</i>	<i>72</i>
Articolo 54 Tessuto consolidato prevalentemente produttivo saturo (D1).....	72
Articolo 55 Tessuto consolidato prevalentemente produttivo con piano attuativo in vigore (D2).....	74
Articolo 56 Tessuto consolidato turistico ricettivo (F1).....	75
<i>Capo IV. Aree di completamento urbano .....</i>	<i>76</i>
Articolo 57 Aree di completamento urbano di collina (C1) e aree di completamento urbano di fondovalle (C2).....	76
Articolo 58 Aree di completamento urbano con piano attuativo o progetto unitario in vigore (C3).....	77
<i>Capo V. Aree urbane di connessione.....</i>	<i>78</i>
Articolo 59 Aree naturalistiche e aree naturali in ambiente urbano .....	78
Articolo 60 Zona viaria .....	78
Articolo 61 Zona ferroviaria.....	78
<i>Capo VI. Beni paesistici e naturali in ambiente urbano .....</i>	<i>79</i>
Articolo 62 Edifici di interesse storico .....	79
Articolo 63 Elementi o manufatti di interesse storico .....	79
Articolo 64 Filari .....	79
<i>Titolo III. Disposizioni relative alle infrastrutture per la mobilità .....</i>	<i>80</i>
Articolo 65 Viabilità esistente .....	80
Articolo 66 Viabilità da realizzare.....	81
Articolo 67 Rete dei percorsi per la fruizione del territorio .....	81
<i>Titolo IV. Disposizioni relative al sistema del parco minerario naturalistico .....</i>	<i>81</i>

Articolo 68	Gli ambiti del parco minerario naturalistico.....	81
Articolo 69	Gli ambiti a prevalente destinazione turistica e di servizio.....	82
Articolo 70	Gli ambiti a prevalente destinazione museale o culturale del parco .....	82
Articolo 71	Gli ambiti aperti di fruizione .....	84
Articolo 72	Gli ambiti a prevalente destinazione residenziale .....	85
<i>Titolo V. Destinazioni d'uso vincolanti e fasce di rispetto e tutela.....</i>		86
Articolo 73	Standard urbanistici.....	86
Articolo 74	Isole ecologiche.....	89
Articolo 75	Distributori di carburante .....	89
Articolo 76	Aree da destinare alla protezione civile .....	90
Articolo 77	Fasce di rispetto e di tutela.....	90
Articolo 78	Gli impianti tecnologici.....	91
Articolo 79	Le aree per le attività estrattive e di ripristino ambientale .....	94
Articolo 80	Le aree per il gioco del golf .....	95
Articolo 81	I chioschi per la rivendita di giornali.....	96
<i>Titolo VI. Attuazione.....</i>		97
<i>Capo I. Ambiti a progettazione unitaria e di riqualificazione insediativa.....</i>		97
Articolo 82	La disciplina degli ambiti a progettazione unitaria .....	97
Articolo 83	La disciplina degli ambiti di riqualificazione insediativa.....	98
Articolo 84	Le schede dell'Appendice [1] .....	99
Articolo 85	Disposizioni transitorie .....	101
<i>Capo II. Gli strumenti di attuazione.....</i>		102
Articolo 86	Efficacie e provvedimenti dei piani attuativi .....	102
Articolo 87	Elaborati costitutivi dei piani attuativi .....	103
Articolo 88	I progetti unitari.....	106
Articolo 89	Le opere pubbliche .....	106
<b>PARTE III. DISPOSIZIONI FINALI .....</b>		107
Articolo 90	Dimensionamento degli alloggi .....	107
Articolo 91	Interventi ammessi sugli immobili oggetto di sanatoria .....	107
Articolo 92	Rinvio e adeguamenti ad altre disposizioni.....	108
Articolo 93	Salvaguardie.....	108
Articolo 94	Permanenza in vigore dei piani attuativi .....	108
Articolo 95	Tabelle riepilogative del dimensionamento del regolamento urbanistico....	109
Articolo 96	Adeguamenti sismici.....	110
Articolo 97	Immobili oggetto di permessi a costruire rilasciati precedentemente all'entrata in vigore del regolamento urbanistico.....	111