

COMUNE DI SCARLINO

Provincia di Grosseto

REGOLAMENTO URBANISTICO

(Art. 28 della L.R.T. n.5/95)

Progettisti/consulenti:

Arch. CLAUDIO SARAGOSA

Dott. Avv. NICOLA TAMBURRO

Dott. Geol. STEFANO BIANCHI

Dott. Geol. FABRIZIO FANCIULLETTI

Comune di Scarlino:

ALDUVINCA MEOZZI

Sindaco – Ass. Urbanistica

Geom. FERIDO FERRARI

Ufficio Tecnico Urbanistica

Arch. PATRIZIA DUCCINI

Ufficio Tecnico Urbanistica

Dott. PATRIZIO BIAGINI

Ufficio Tecnico Forestale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Approvate con D.C.C.n. 56 del 25.10.2002

Modificate con D.C.C.n. 40 del 03.08.2004

Modificate con D.C.C.n. 77 del 23.12.2004

Modificate con D.C.C.n. 28 del 30.06.2005

Modificate con D.C.C.n. 45 del 03.09.2005

Modificate con D.C.n. 6 del 20.01.2006

Modificate con D.C.C.n. 43 del 04.08.2006

INDICE.

Titolo I. Caratteri generali del Regolamento Urbanistico del Comune di Scarlino.

Art. 1 - Finalità e ambito di applicazione del R.U. del Comune di Scarlino	Pag. 1
Art. 2 - Obiettivi del R.U. del Comune di Scarlino, richiami al P.S.	Pag. 1
Art. 3 - Elementi costitutivi	Pag. 2
Art. 4 - Contenuti e campo di applicazione del Regolamento	Pag. 2
Art. 5 - Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico	Pag. 2
Art. 6 - Validità del Regolamento Urbanistico e Varianti	Pag. 3
Art. 7 - Destinazione d'uso ammesse nel Territorio Comunale di Scarlino	Pag. 3
Art. 8 - Categorie di intervento ammesse nel Territorio Comunale di Scarlino	Pag. 3

Titolo II. Utilizzazione del territorio e dei sistemi insediativi.

1. IL TERRITORIO APERTO.

Art. 9 - Zona A: Centro Storico	Pag. 6
Art.10 - Zona D: Centro produttivo (turistico, artigianale, industriale)	Pag. 6
Art.10.1- Zona Da1: Centro produttivo artigianale, esistente da completare	Pag. 7
Art.10.2- Zona Da3: Centro produttivo artigianale, esistente da riqualificare	Pag. 7
Art.10.3- Zona De1: Centro produttivo estrattivo, esistente da completare	Pag. 8
Art.10.4- Zona Dt1: Centro produttivo turistico, esistente da completare	Pag. 8
Art.10.5- Zona Dt2: Centro produttivo turistico, esistente da recuperare	Pag. 8
Art.10.6- Zona Dt3: Centro produttivo turistico, esistente da riqualificare	Pag. 10
Art.10.7- Zona Dt4: Centro produttivo turistico, esistente da consolidare	Pag. 10
Art.10.8- Zona Dt5: Centro produttivo turistico, esistente misto da consolidare	Pag. 11
Art.11 - Zona E: Territorio rurale	Pag. 13
Art.11.1- Zona Ea: Territorio a prevalente funzione agricola con forte caratterizzazione paesistico ambientale	Pag. 20
Art.11.1.1- Zona Ea1: Territorio a prevalente funzione agricola con forte caratterizzazione paesistico ambientale da proteggere	Pag. 21
Art.11.2- Zona Ee: Territorio ad esclusiva funzione agricola	Pag. 23
Art.11.2.1- Zona Ee1: Territorio ad esclusiva funzione agricola da proteggere	Pag. 23
Art.11.2.2- Zona Ee2: Territorio ad esclusiva funzione agricola da conservare	Pag. 25
Art.11.2.3- Zona Ee3: Territorio ad esclusiva funzione agricola da consolidare	Pag. 26
Art.11.3- Zona Eo: Territorio per orticoltura	Pag. 28
Art.11.3.1- Zona Eo3: Territorio per orticoltura da consolidare	Pag. 28
Art.11.4- Zona Ep: Territorio a prevalente funzione agricola	Pag. 30
Art.11.4.1- Zona Ep2: Territorio a prevalente funzione agricola da conservare	Pag. 31
Art.11.4.2- Zona Ep3: Territorio a prevalente funzione agricola da consolidare	Pag. 33
Art.11.5- Zona Es: Territorio speciale con forte caratterizzazione paesistico-ambientale	Pag. 34
Art.11.5.1- Zona Es1: Territorio speciale con forte caratterizzazione paesistico-ambientale:	

Territorio boscato	Pag. 34
Art.11.5.2- Zona Es2: Territorio speciale con forte caratterizzazione paesistico-ambientale:	
Corso d'acqua – area esondabile	Pag. 38
Art.11.5.3- Zona Es3: Territorio speciale con forte caratterizzazione paesistico-ambientale:	
Territorio di protezione idraulica	Pag. 40
Art.11.5.4- Zona Es4: Territorio speciale con forte caratterizzazione paesistico-ambientale:	
Territorio dunale	Pag. 41
Art.12 - Zona F: Standard Urbanistici	Pag. 43
Art.12.1- Zona F1: Standard Urbanistici, parco territoriale	Pag. 43
Art.12.2- Zona F2: Standard Urbanistici, attrezzature collettive	Pag. 47
Art.12.3- Zona F3: Standard Urbanistici, parcheggio	Pag. 47
Art.12.4- Zona F4: Standard Urbanistici, centro di accoglienza	Pag. 48
Art.12.5- Zona F5: Standard Urbanistici, servizi ecologici	Pag. 49
Art.13 - Zona Fpr: Servizi privati	Pag. 50
Art.13.1- Zona Fpr1: Servizi privati, centro di accoglienza	Pag. 50
Art.13.2- Zona Fpr2: Servizi privati, centro per l'equitazione	Pag. 51
Art.13.3- Zona Fpr3: Servizi privati, centro di servizio alla viabilità	Pag. 52
2. IL SISTEMA INSEDIATIVO.	
Art.14 - Zona Ai: Centro Storico	Pag. 54
Art.15 - Zona Bi: Zona di completamento	Pag. 55
Art.15.1- Zona Bi1: Zona di completamento saturo	Pag. 56
Art.15.2- Zona Bi2: Zona di completamento	Pag. 56
Art.15.3- Zona Bi3: Zona di completamento mediante recupero	Pag. 57
Art.16 - Zona Ci: Zona di espansione	Pag. 58
Art.16.1- Eliminato	Pag. 59
Art.16.2- Zona Ci2: Zona di espansione già prevista	Pag. 59
Art.16.3- Zona Ci3: Zona di espansione di nuova previsione	Pag. 59
Art.17 - Zona Di: Zona destinata ad attività produttive	Pag. 60
Art.17.1- Zona Dia1: Zona produttiva artigianale esistente	Pag. 61
Art.17.2- Zona Dia2: Zona produttiva artigianale già prevista	Pag. 62
Art.17.3- Zona Dia3: Zona produttiva artigianale di nuova previsione	Pag. 63
Art.17.4- Zona Dic2: Zona produttiva commerciale già prevista	Pag. 63
Art.17.5- Zona Dic3: Zona produttiva commerciale di nuova previsione	Pag. 64
Art.17.6- Zona Dim2: Zona produttiva mista già prevista	Pag. 64
Art.17.7- Zona Dit1: Zona produttiva turistica esistente	Pag. 65
Art.17.8- Zona Dit2: Zona produttiva turistica già prevista	Pag. 66
Art.17.9- Zona Dit3: Zona produttiva turistica di nuova previsione	Pag. 67
Art.18 - Zona Eis: Aree agricole speciali	Pag. 68

Art.19 - Zona Fi: Standard urbanistici	Pag. 69
Art.19.1- Zona Fi1: Zona per Standard urbanistici, verde pubblico	Pag. 69
Art.19.2- Zona Fi2: Zona per Standard urbanistici, attrezzature collettive	Pag. 69
Art.19.3- Zona Fi3: Zona per Standard urbanistici, parcheggi e aree di sosta	Pag. 70
Art.19.4- Zona Fi4: Zona per Standard urbanistici, parchi pubblici e urbani E territoriali attrezzati	Pag. 70
Art.19.5- Zona Fi5: Zona per Standard urbanistici, servizi ecologici	Pag. 71
Art.20 - Zona P.R.G. del Porto	Pag. 71
Art.21 - Nuova viabilità	Pag. 71
Art.22 - Aree ferroviarie	Pag. 71
3. IL SISTEMA PRODUTTIVO DELLA GRANDE FABBRICA.	
Art.23 - Zona Df: Zona Industriale – Artigianale	Pag. 73
Art.23a - Zona Fi5: Zona per standard urbanistici: canile pubblico	Pag. 74
4. IL SISTEMA DELLA MOBILITA'.	
Art.24 - Classificazione delle strade	Pag. 75
Titolo III. Strumenti per la gestione.	
Art.25 - Definizioni urbanistica	Pag. 76
Art.26 - Definizione degli Strumenti Urbanistici Particolareggiati	Pag. 76
Art.27 - Eliminato	Pag. 77
Art.28 - Convenzione tra pubblica Amministrazione e Privati	Pag. 77
Art.29a - Programma di miglioramento Agricolo Ambientale	Pag. 78
Art.29b - Piani di Settore	Pag. 78
Art.30 - Vincoli	Pag. 78
Art.31 - Fattibilità Geologica	Pag. 80
Titolo IV. Norme transitorie.	
Art.32 - Istanze compiutamente istruite alla data di approvazione del Piano Strutturale, Conformi alla normativa previgente	Pag. 81
Art.33 - Adeguamento al Regolamento Edilizio	Pag. 81
Titolo V. Allegati al Regolamento Urbanistico.	
1 - Allegato “Schema di relazione agricolo ambientale”	Pag. 83
2 - Allegato “Schema di atto di obbligo”	Pag. 85
3 - Allegato “Tabelle parametriche della volumetria degli annessi agricoli in rapporto alle superfici fondiari”	Pag. 86
4 - Estratto dalle “Norme tecniche di attuazione” del PdL La Pieve	Pag. 92
5 - Estratto dalle “Norme tecniche di attuazione” del PdL Casetta Citerni	Pag. 95
6 - Estratto dalle “Variante fascia costiera” per Colonia CIF	Pag. 97

7	- Estratto dalle “Norme tecniche di attuazione” del PdL Bicchi Belvedere Canali	Pag. 98
8	- Estratto dalle “Norme tecniche di attuazione” del PdL La Castellina	Pag. 100
9	- Disciplina di intervento sugli edifici storici	Pag. 102
10	- Estratto dalle “Norme tecniche di attuazione” del PdL La Valle	Pag. 104
11	- Estratto dalle “Norme tecniche di attuazione” del PdL La Botte	Pag. 105
	- Estratto dalle “Norme tecniche di attuazione” del PdRecupero Canonica	
	Pag. 107	

Titolo I.

Caratteri generali del Regolamento Urbanistico del Comune di Scarlino.

Art. 1. Finalità e ambito di applicazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Scarlino.

Il presente Regolamento Urbanistico definisce gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale, individua i criteri, le norme e le modalità di intervento per la conservazione, la tutela, l'adeguamento, la trasformazione ed utilizzazione del territorio comunale e delle risorse naturali ed essenziali che lo caratterizzano, in conformità ai principi statuiti nella L.R.T. n. 5/95 e successive modificazioni ed integrazioni, alle prescrizioni del Piano Strutturale ed agli indirizzi ed ai vincoli contenuti negli atti di pianificazione regionale e provinciale.

Il Regolamento Urbanistico si applica a tutto il territorio comunale di Scarlino e, assieme al Piano Strutturale, sostituisce integralmente tutti gli atti di pianificazione generale precedenti e relativi piani attuativi che non siano espressamente richiamati nel regolamento stesso e fatti salvi dal Piano Strutturale.

Art. 2. Obiettivi del Regolamento Urbanistico del Comune di Scarlino, richiami al Piano Strutturale.

Il Regolamento Urbanistico insieme al Piano Strutturale costituisce il Piano Regolatore Generale del Comune di Scarlino.

Il Regolamento Urbanistico traduce e specifica le direttive del Piano Strutturale del Comune di Scarlino, perseguendo gli obiettivi definiti da quest'ultimo strumento.

In accordo con il Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico definisce l'intero territorio comunale, nelle sue varie componenti ambientali, paesistiche, antropiche e nei relativi valori che lo caratterizzano, come il "bene" e ad un tempo la "risorsa" fondamentale affidata alla tutela ed al godimento della comunità locale, chiamata a tutelarne le qualità ed i caratteri ed a tramandarli alle future generazioni.

In tale contesto il Regolamento Urbanistico assume come fondativo lo studio delle risorse naturali ed essenziali effettuato nel Piano Strutturale del Comune di Scarlino e definisce le modalità gestionali per raggiungere il massimo equilibrio possibile nell'uso delle risorse ambientali e territoriali, elementi fondamentali di vita e per l'ambiente stesso e per l'uomo.

A tal fine il Regolamento Urbanistico individua le modalità per il raggiungimento degli obiettivi posti a base del governo del territorio comunale, così come definiti nel Piano Strutturale del Comune di Scarlino:

1 - Salvaguardia delle risorse naturali ed essenziali e valorizzazione dei caratteri ambientali e paesaggisti del territorio, attraverso interventi volti ad esaltarne la conoscenza, il godimento e l'apprezzamento.

2 - Razionalizzazione della pianificazione del territorio individuandone i modi di fruizione e di utilizzazione in rapporto alle caratterizzazioni delle sue componenti ed alla sostenibilità degli stessi con l'intero ecosistema territoriale.

3 - Riqualficazione dei centri insediativi, tramite una organica pianificazione delle infrastrutture, dei servizi, degli spazi e delle modalità insediative e con la formazione di sistemi di connessione tra luoghi urbanizzati, ambiente circostante e relative risorse naturali.

4 - Incentivazione e sviluppo delle parti territoriali ad alta vocazione turistica, con pianificazione di opere portuali, infrastrutturali e di servizio.

5 - Riorganizzazione del comparto produttivo attraverso la promozione delle attività agro-industriali e turistico-rurali, sia mediante il consolidamento e la riqualificazione delle aree industriali urbanizzate, sia mediante la incentivazione delle attività artigianali e commerciali correlate alle tradizioni e produzioni locali, il tutto verificandone la compatibilità e l'ammissibilità con il complesso delle risorse presenti sul territorio.

6 - Individuazione di aree naturalistiche al fine di preservarne i caratteri dell'originario impianto floristico e faunistico, garantendone la fruizione ed il godimento in termini culturali e sociali.

Art. 3. Elementi costitutivi.

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

a. Relazione;

b. Norme Tecniche di Attuazione;

c. Tavole:

Tavola 1 – 19 sezione a) : Territorio Aperto – Zonizzazione

Tavola 1 – 19 sezione b) : Territorio Aperto – Vincoli

Tavola 1 – 19 sezione c) d) : Territorio Aperto – Fattibilità Geologica

Tavola 20 : Sistema insediativo: Il Centro Storico Urbano di Scarlino

Tavola 20a : Sistema insediativo: Il Centro Storico Urbano di Scarlino- Fattibilità geologica

Tavola 21a: Sistema Insediativo: Il Centro Turistico Portuale del Puntone

Tavola 21b: Sistema Insediativo: Il Centro Turistico Portuale del Puntone

Tavola 21c: Sistema Insediativo: Il Centro Turistico Portuale del Puntone – Fattibilità geologica

Tavola 21d: Sistema Insediativo: Il Centro Turistico Portuale del Puntone – Fattibilità geologica

Tavola 22 : Sistema Insediativo: Il Centro Urbano di Scarlino Scalo

Tavola 22a : Sistema Insediativo: Il Centro Urbano di Scarlino Scalo – Fattibilità geologica

Tavola 23 : Il Sistema della Produzione

Tavola 23a : Il Sistema della Produzione – Fattibilità geologica

Art. 4. Contenuti e campo di applicazione del Regolamento.

Il Regolamento Urbanistico, costituito dagli elaborati elencati al n° 3, si applica a tutto il territorio comunale.

Esso traduce e specifica le direttive del Piano Strutturale; in particolare individua:

- a) il perimetro aggiornato dei centri abitati del comune, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni legislative;
- b) le aree all'interno di tale perimetro sulle quali è possibile, indipendentemente dal programma integrato di intervento di cui all'art. 29 della L.R.T. n° 5/95, la conservazione o l'edificazione di completamento, di ampliamento e di trasformazione degli edifici esistenti;
- c) le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) le aree sottoposte a Strumento Urbanistico Particolareggiato (S.U.P.);
- e) gli interventi, consentiti all'esterno dei centri abitati, indipendentemente dal Programma Integrato di Intervento;
- f) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
- g) la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.

Art. 5. Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico.

I documenti di cui all'art. 3 sono parte costitutiva del Regolamento Urbanistico e ne specificano la disciplina.

Le norme tecniche stabiliscono criteri, prescrizioni, vincoli anche di destinazione, parametri, quantità e qualità per gli interventi sia eseguibili direttamente che mediante Strumenti Urbanistici Particolareggiati, che hanno natura precettiva immediata e sono quindi vincolanti.

Art. 6. Validità del Regolamento Urbanistico e Varianti.

Il Regolamento Urbanistico è valido a tempo indeterminato, fatta eccezione per le previsioni di cui alle lett. c (le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria), d (le aree sottoposte a piano attuativo) ed f (le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati) del precedente art. 4, che perdono la loro efficacia decorsi cinque anni dalla approvazione del regolamento se non siano stati approvati, entro detto termine, i piani attuativi o i progetti esecutivi delle infrastrutture.

Nel caso in cui siano previsti dal presente regolamento piani attuativi di iniziativa privata, la decadenza si realizza allorquando, nel quinquennio decorrente dalla approvazione del regolamento, i proponenti non abbiano stipulato la convenzione o quanto meno non si siano impegnati verso il Comune, per quanto di loro competenza, con atto unilaterale d'obbligo, a dare attuazione alla pianificazione stessa.

Il Regolamento Urbanistico potrà essere variato nel rispetto delle procedure previste dall'art. 30 commi 3° e 8° della L.R.T. n° 5/95 e comunque vigenti al momento della adozione della variante stessa.

Art. 7. Destinazioni d'uso ammesse nel Territorio Comunale di Scarlino.

In accordo con la L.R.T. 23 maggio 1994 n. 39 nel Territorio Comunale di Scarlino sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

residenziale;

industriale e artigianale;

commerciale;

turistico-ricettive (per le strutture turistico ricettive del tipo alberghiero quali alberghi e residenze turistico alberghiere (RTA) nella convenzione dovrà essere specificato l'obbligo alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso e dell'attività produttiva turistica a tempo indeterminato. Per tali strutture (alberghi, rta) vi è inoltre l'obbligo dell'accatastamento unitario in categoria "D". Il titolo abilitativi alla realizzazione delle strutture turistico ricettive del tipo alberghiero sarà rilasciato previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva turistica a tempo indeterminato fatte salve eventuali successive modifiche al PRG; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria.)

;

direzionali;

pubbliche o di interesse pubblico;

agricola e attività ad essa connesse;

a parcheggio;

verde privato.

Il Regolamento Urbanistico, per ogni zona individuata, definisce le destinazioni d'uso ammesse.

Art. 8. Categorie di intervento ammesse nel Territorio Comunale di Scarlino.

In accordo con la L.R.T. 14 ottobre 1999 n. 52 nel Territorio Comunale di Scarlino sono individuate le seguenti categorie d'intervento:

A. "Manutenzione ordinaria".

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici degli edifici.

B. "Manutenzione straordinaria".

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

C. "Restauro e Risanamento Conservativo".

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei a l'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorchè recenti.

D. "Ristrutturazione edilizia".

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

- 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- 2) la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- 3) le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.
- 4) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

E. "Ristrutturazione Urbanistica".

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

F. "Demolizione senza ricostruzione".

Interventi diretti alla demolizione di edifici e al recupero di spazi aperti occupati da opere incompatibili con la pianificazione vigente

G. "Demolizione con ricostruzione"

Interventi di demolizione e ricostruzione diretti ad eliminare e sostituire in tutto o in parte l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

H. "Nuova Costruzione"

Interventi che interessano le aree inedificate al momento della adozione del presente Regolamento Urbanistico. La realizzazione degli edifici dovrà avvenire secondo le prescrizioni contenute nel presente Regolamento.

I. "Recupero"

Insieme di interventi volti a recuperare uno o più edifici esistenti degradati, attraverso una organica progettazione edilizia e/o urbanistica, in modo da assicurare un migliore assetto edilizio ed urbanistico del patrimonio esistente e la sua riqualificazione funzionale.

Titolo II.

Utilizzazione del territorio e dei sistemi insediativi.

1. Il Territorio Aperto.

Art. 9. Zona A: Centro Storico.

a) Individuazione.

La zona è costituita dai due piccoli centri insediativi denominati **1. Podere Biagioni e 2. L'imposto**, nati come nuclei agricoli e successivamente trasformati in nuclei residenziali; tali centri sono classificati come zona A, ai sensi del D.M. 2.4.1968 n° 1444, in quanto di particolare interesse storico.

b) Strumentazione attuativa.

Dato il loro stato di conservazione e l'interesse storico al mantenimento di alcuni elementi strutturali gli interventi ammessi sono sottoposti alla preventiva redazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata come definito dalle presenti N.T.A..

c) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno delle Zona A sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. residenziale;
2. commerciale (solo per piccoli servizi di base);
3. turistico-ricettive (per le strutture turistico ricettive del tipo alberghiero quali alberghi e residenze turistico alberghiere (RTA) nella convenzione dovrà essere specificato l'obbligo alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso e dell'attività produttiva turistica a tempo indeterminato. Per tali strutture (alberghi, rta) vi è inoltre l'obbligo dell'accatastamento unitario in categoria "D". Il titolo abilitativi alla realizzazione delle strutture turistico ricettive del tipo alberghiero sarà rilasciato previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva turistica a tempo indeterminato fatte salve eventuali successive modifiche al PRG; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria.);
4. pubbliche o di interesse pubblico;
5. a parcheggio;
6. verde privato.

Tali destinazioni devono essere compiutamente equilibrate, in sede di redazione dei Piani di Recupero in modo tale da assicurare nel nucleo insediativo gli standard essenziali dei servizi.

d) Interventi ammessi.

In assenza del Piano di Recupero, di cui alla lettera b) del comma precedente, sono ammessi solo interventi di *Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo*.

Per il centro insediativo 1.Podere Biagioni, in assenza di piano di recupero, sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia limitata a modesti incrementi volumetrici per adeguamenti igienico-funzionali e dei servizi igienici, per esigenze abitative dei soli residenti.

Con il Piano di Recupero sono ammissibili interventi di *Ristrutturazione edilizia e Ristrutturazione urbanistica*, finalizzati al mantenimento dell'insediamento esistente quali esercizi commerciali di piccole dimensioni ed in genere per il completamento dei servizi di base (verde, parcheggi, spazi pubblici attrezzati). Le residenze, nella consistenza esistente al momento della approvazione del piano strutturale, potranno essere oggetto, attraverso la elaborazione di un piano di recupero di miglioramenti igienico-sanitari ed abitativi fino al raggiungimento di una superficie lorda di mq.120, senza aumento di unità abitative, purchè tali adeguamenti siano compatibili con l'eventuale

carattere storico del fabbricato.

Art. 10. Zona D: Centro produttivo (turistico, artigianale, industriale).

a) Individuazione.

E' costituita dalla fascia di territorio sulla quale insistono i centri produttivi (turistico, artigianale, industriale) del Comune di Scarlino, per i quali si rendono necessari interventi diretti a riqualificare l'attività delle aziende turistiche, artigianali ed industriali.

Il centro produttivo è classificato come Zona D ai sensi del D.M. 2.4.1968/1444 ed è suddiviso nelle sottozone Da1, Da3, De1, Dt1, Dt2, Dt3, Dt4, Dt5. Per ogni sottozona viene definita: la strumentazione attuativa, le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi.

Art. 10.1. Zona Da1: Centro produttivo artigianale, esistente da completare.

a) Individuazione.

E' costituita dalle due zone artigianali esistenti del Comune di Scarlino ormai urbanizzate ed in fase di completamento. Si suddividono in due aree: **1. La Pieve, 2. Casetta Citerni.**

b) Strumentazione attuativa.

- 1. La Pieve:** rimane valida la disciplina attuativa di cui all'allegato n.4 del Presente Regolamento.
- 2. Casetta Citerni:** rimane valida ed efficace la disciplina di attuazione di cui all'allegato n.5.
La volumetria residua realizzabile è quella prevista dal Piano di Lottizzazione fatto salvo dal Piano Strutturale.

c) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno delle Zona Da1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. residenziale (da intendersi solo per quanto riguarda le esigenze di guardiania);
2. industriale e artigianale;
3. commerciale;
4. parcheggi, aree a verde – impianti tecnologici.

d) Interventi ammessi.

- 1. La Pieve:** rimane valida la disciplina di cui all'allegato n.4.
- 2. Casetta Citerni:** il completamento delle edificazioni previste di cui al Piano di Lottizzazione fatto salvo deve essere effettuato nel rispetto dei parametri previsti dal Piano stesso di cui all'allegato n.5.

Art. 10.2. Zona Da3: Centro produttivo artigianale, esistente da riqualificare.

a) Individuazione.

Trattasi di piccolissimo nucleo artigianale esistente per il quale si rende opportuno incentivare il mutamento di destinazione d'uso residenziale per meglio recuperare e riqualificare la zona stessa.

b) Strumentazione attuativa.

- Piano di Recupero
- Intervento diretto

c) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno delle Zona Da sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. residenziale;

2. industriale e artigianale;
3. commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato.

d) Interventi ammessi.

In assenza del Piano di Recupero, di cui alla lettera b) del comma precedente, sono ammessi solo interventi di *Manutenzione ordinaria*, *Manutenzione straordinaria*, *Restauro e Risanamento conservativo*. Con il Piano di Recupero sono ammissibili interventi di *Ristrutturazione edilizia* e *Ristrutturazione urbanistica*.

Art. 10.3. Zona De1: Centro produttivo estrattivo, esistente da completare.

a) Individuazione.

La zona è costituita dalla porzione di territorio perimetrata nella relativa rappresentazione cartografica.

b) Strumentazione attuativa.

- Piano di Coltivazione con contestuale bonifica e recupero ambientale.

c) Destinazione d'uso.

Attività estrattiva (cava di pietra).

d) Interventi ammessi.

Modesti volumi destinati a migliorare l'attività estrattiva con destinazione pertinenziale e di servizio (magazzini, ricovero attrezzi, guardiana, mensa dipendenti, servizi igienici, ecc.) correlati alla consistenza delle unità impiegate nell'attività estrattiva.

Art. 10.4. Zona Dt1: Centro produttivo turistico, esistente da completare.

a) Individuazione.

E' una piccola area, in parte ricadente nel Comune di Scarlino ed in parte nel Comune di Castiglione della Pescaia, in cui si trova consolidato un centro turistico (campeggio).

b) Strumentazione attuativa.

Intervento diretto.

c) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno delle Zona Dt5 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. turistico-ricettive (campeggio).

d) Interventi ammessi.

Sono ammessi solo interventi di *Manutenzione ordinaria*, *Manutenzione straordinaria*, *Ristrutturazione edilizia*, *senza mutamento della destinazione a campeggio*.

Tale struttura potrà essere ampliata nell'ambito della perimetrazione attuale, con interventi direttamente correlati alla dimensione complessiva del campeggio ed alla sua classificazione.

Sono ammessi solo interventi di *Manutenzione ordinaria*, *Manutenzione straordinaria*, *Ristrutturazione edilizia*.

Al fine di salvaguardare la tavola di acqua dolce soprastante l'acqua salmastra, è vietato l'uso di pozzi.

Art. 10.5. Zona Dt2: Centro produttivo turistico, esistente da recuperare.

a) Individuazione.

La zona è costituita da alcuni insediamenti esistenti da recuperare come centri turistici. Si tratta di quattro nuclei così localizzati nel Territorio Aperto: **1a. Ex colonia Maria Cartolari, 1b. Ex colonia Cristo Re, 1c. Ex Centro Marino Aretino (o colonia di Arezzo). 1d. Ristorante "Butelli", 2. Ex Panvital, 3. Ex colonia CIF.**

Le aree ed i fabbricati di cui ai numeri 1a, 1b e 1c, esistenti lungo la fascia della costa bassa, sono stati costruiti e consolidati prima e dopo la seconda guerra mondiale e fin dall'origine sono stati utilizzati come colonie marine, i fabbricati di cui al complesso 1d. sono tuttora destinati ad attività di ristorazione, mentre l'area Ex Panvital, originariamente era destinata ad attività artigianale

Tutte le strutture sono in stato di abbandono e di forte degrado.

b) Strumentazione attuativa.

Tutte le aree e relativi volumi sono individuate come zone di degrado ai sensi della legge 457/78; ogni intervento è quindi soggetto a preventiva approvazione di apposito Piano di Recupero ad eccezione del punto 1d "Ristorante Butelli"..

c) Destinazioni d'uso ammesse.

turistico-ricettivo (di tipo alberghiero) e per il ristoro (per le strutture turistico ricettive del tipo alberghiero quali alberghi e residenze turistico alberghiere (RTA) nella convenzione dovrà essere specificato l'obbligo alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso e dell'attività produttiva turistica a tempo indeterminato. Per tali strutture (alberghi, rta) vi è inoltre l'obbligo dell'accatastamento unitario in categoria "D". Il titolo abilitativi alla realizzazione delle strutture turistico ricettive del tipo alberghiero sarà rilasciato previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva turistica a tempo indeterminato fatte salve eventuali successive modifiche al PRG; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria.).

Nell'area ex Panvital l'attività artigianale è in via transitoria ammessa, in attesa della approvazione del Piano di Recupero.

d) Interventi ammessi.

1a. La ex colonia Maria Cartolari, 1b. La ex colonia Cristo Re, 1c. L'ex Centro Marino Aretino (o colonia di Arezzo), sono soggette a piano di recupero in conformità all'indirizzo della delibera consiliare n° 27 del 14.3.2000, con un ampliamento volumetrico di complessi 650 mc.

I Piani di Recupero per le tre ex-colonie dovranno essere redatti ai sensi delle vigenti leggi in materia e dovranno specificare i parametri edilizi, i requisiti tecnici e impiantistici, le sistemazioni esterne, che dovranno soddisfare la compatibilità ambientale, il ripristino degli assetti degradati, la difesa degli assetti fisici e idro-geologici dei luoghi, l'inserimento nel contesto naturalistico e paesaggistico, il rispetto dei sistemi costruttivi e delle finiture caratteristiche dell'area.

Sono ammessi ampliamenti di mc. 350 per l'ex Centro Marino Aretino e di mc. 300 in totale per le ex Colonie Cartolari e Cristo Re.

1d. per il ristorante "Butelli" sono ammessi con intervento diretto la ristrutturazione con aumenti di volume fino a 600 mc. I progetti dovranno contenere non solo gli interventi edilizi, ma anche le opere relative alle sistemazioni esterne e agli spazi pubblici.

Per tutte le aree prima descritte è vietato l'utilizzo di pozzi, al fine di salvaguardare la tavola di acqua dolce soprastante l'acqua salmastra.

2. per l'area ex Panvital le addizioni volumetriche previste sono mc.11.000 compresa la volumetria esistente, realizzabili con la redazione del Piano di Recupero.

3. per l'ex colonia CIF rimangono valide ed efficaci la destinazione, le quantità ed i parametri urbanistici di cui all'allegato n.6 (estratto della variante per l'uso della fascia costiera approvata con

delibera n° 47/90 del Consiglio Regionale fatti salvi dal Piano Strutturale).

Art. 10.6. Zona Dt3: Centro produttivo turistico, esistente da riqualificare.

a) Individuazione.

E' costituita dalle porzioni di Territorio Aperto sulla quali vi sono quattro insediamenti turistici esistenti così denominati: **1. Le Costiere, 2. La Vallicella, 3. Il Fontino, 4. Riva dei Butteri.**

Tali insediamenti necessitano di una azione di riqualificazione ricettiva, mediante miglioramento delle prestazioni del servizio.

b) Strumentazione attuativa.

La trasformazione dei campeggi esistenti in villaggi turistici, è subordinata alla redazione di preventivo Piano di Lottizzazione ed alla realizzazione di una struttura tale che possa conseguire una classificazione non inferiore alla categoria "tre stelle".

Lo Strumento Urbanistico Particolareggiato dovrà evidenziare le modalità di rapporto funzionale e architettonico-ambientale dei centri turistici con i Sub-sistemi territoriali, definiti dal Piano Strutturale, a cui appartengono. Le strutture edilizie devono essere conformi alla disciplina di cui alla L.R.T. n° 42 del 23.3.2000 ed al relativo Regolamento di Attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 18/R del 23.4.2001.

c) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno delle Zona Dt3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. turistico-ricettive.

d) Interventi ammessi.

Il Piano di Lottizzazione dovrà dimensionare gli interventi sulla base dei seguenti parametri generali:

la trasformazione da campeggio a villaggio turistico è autorizzabile purchè la nuova struttura consegua una classificazione non inferiore alla categoria "tre stelle";

la dimensione dovrà essere conforme al disposto dell'art. 30 della L.R.T. n° 42/2000 ed eventuali sue modificazioni.

In assenza di Piano di Lottizzazione sono ammessi solo interventi di *Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia.*

Art. 10.7. Zona Dt4: Centro produttivo turistico, esistente da consolidare.

a) Individuazione.

E' costituita dai centri produttivi esistenti di carattere turistico da consolidare e precisamente dai tre nuclei localizzati nel Territorio Aperto denominati: **1. Le Sughere, 2. Madonna Piè di Poggio, 3. Alberguccio.**

b) Strumentazione attuativa.

1. Centro "Le Sughere": rimane valida ed efficace la disciplina attuativa di cui all'allegato **n.7** fatta salva dal Piano Strutturale.

2. Centro "Madonna Piè di Poggio": si prevede la redazione di uno Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi dell'Art. 26 lett. d) delle presenti N.T.A.

Il S.U.P. deve evidenziare le connessioni fra insediamento esistente e nuove realizzazioni specificando le soluzioni architettoniche ed i materiali che si intendono adottare nel contesto del Sistema Territoriale de "Il crinale di Scarlino", così come definito dal Piano Strutturale di Scarlino.

3.Centro “Alberguccio”: si prevede la redazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata come definito dalle presenti N.T.A. Il S.U.P. deve evidenziare le connessioni fra insediamento esistente e nuove realizzazioni, specificando le soluzioni architettoniche ed i materiali che si intendono adottare nel contesto del Sistema Territoriale de "La piana storica", così come definito dal Piano Strutturale di Scarlino.

c) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno delle Zona Dt4 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. turistico-ricettive (per le strutture turistico ricettive del tipo alberghiero quali alberghi e residenze turistico alberghiere (RTA) nella convenzione dovrà essere specificato l'obbligo alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso e dell'attività produttiva turistica a tempo indeterminato. Per tali strutture (alberghi, rta) vi è inoltre l'obbligo dell'accatastamento unitario in categoria “D”. Il titolo abilitativi alla realizzazione delle strutture turistico ricettive del tipo alberghiero sarà rilasciato previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva turistica a tempo indeterminato fatte salve eventuali successive modifiche al PRG; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria.);
2. a parcheggio;
3. verde privato.

d) Interventi ammessi.

1. Centro Le Sughere: la volumetria residua attuabile in conformità al Piano di Lottizzazione vigente fatto salvo è pari a mc. 9.782,13 (mc. 16.150 – 6.367,87 già realizzati).

2.Centro Madonna Piè di Poggio: Il Piano di Recupero deve evidenziare le connessioni fra insediamento esistente e nuove realizzazioni, specificando le soluzioni architettoniche ed i materiali che si intendono adottare nel contesto del Sistema Territoriale de "Il crinale di Scarlino", così come definito dal Piano Strutturale di Scarlino.

Con il Piano di Recupero potranno essere localizzate nuove strutture turistico-ricettive per una volumetria aggiuntiva di complessivi 1.000 mc. corrispondenti ad ulteriori 10 posti letto. In assenza di Piano di Recupero sono ammissibili solo interventi di *Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo.*

3.Centro Alberguccio: Il Piano di Recupero deve evidenziare le connessioni fra insediamento esistente e nuove realizzazioni, specificando le soluzioni architettoniche ed i materiali che si intendono adottare nel contesto del Sistema Territoriale de "Il crinale di Scarlino", così come definito dal Piano Strutturale di Scarlino.

Con il Piano di Recupero potranno essere localizzate nuove strutture turistico-ricettive per una volumetria aggiuntiva di complessivi 2.000 mc. corrispondenti ad ulteriori 20 posti letto. In assenza di Piano di Recupero sono ammissibili solo interventi di *Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia.*

Art. 10.8. Zona Dt5: Centro produttivo turistico, esistente misto da consolidare.

a) Individuazione.

E costituita dalla fascia di Territorio Aperto sulla quale insistono quattro nuclei denominati: **1. Campo di Chiara, 2. Campo Valerio, 3. Santa Patrizia, 4. Fattoria Il Pino.**

Sono centri turistici , da consolidare con nuove addizioni volumetriche con destinazione turistico – ricettiva.

b) Strumentazione attuativa.

Considerato lo stato attuale e la consistenza degli incrementi volumetrici previsti, i conseguenti interventi sono attuabili:

quanto a **Campo di Chiara**: mediante la preventiva approvazione di Piano di Lottizzazione;
 quanto a **Campo Valerio, Santa Patrizia e Fattoria Il Pino**: mediante la preventiva approvazione di Piano di Recupero.

Il Piano di Lottizzazione ed i Piani di recupero dovranno definire i rapporti urbanistici e architettonico-ambientali fra strutture insediative esistenti e nuove trasformazioni ammesse; inoltre dovranno evidenziare le connessioni fra insediamento esistente e nuove realizzazioni, specificando le soluzioni architettoniche e i materiali che si intendono adottare nel contesto del Sistema Territoriale oggetto dell'intervento, così come definito dal Piano Strutturale di Scarlino.

Sia in sede di Piano di Recupero che di Piano di lottizzazione, gli interessati dovranno individuare le aree pertinenti agli edifici esistenti o da realizzare, con specificazione:

- delle aree e degli impianti per il tempo libero (campi da tennis, piscine, ecc.) in rapporto alla ricettività ammessa;
- delle modalità di depurazione, la realizzazione degli acquedotti privati fino agli allacciamenti pubblici (doppio acquedotto);
- delle altezze dei fabbricati che non potranno superare quella degli immobili esistenti.

c) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno delle Zona Dt5 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

- Turistico-ricettive del tipo alberghiero o residenze turistiche alberghiere ai sensi della L.R.T.n.42/00 (per le strutture turistico ricettive del tipo alberghiero quali alberghi e residenze turistico alberghiere (RTA) nella convenzione dovrà essere specificato l'obbligo alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso e dell'attività produttiva turistica a tempo indeterminato. Per tali strutture (alberghi, rta) vi è inoltre l'obbligo dell'accatastamento unitario in categoria "D". Il titolo abilitativo alla realizzazione delle strutture turistico ricettive del tipo alberghiero sarà rilasciato previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva turistica a tempo indeterminato fatte salve eventuali successive modifiche al PRG; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria.);
- Parcheggio; - verde privato.

d) Interventi ammessi.

1. Campo di Chiara: Per l'insieme degli edifici costituenti il nucleo storico, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Tali interventi dovranno comunque garantire il mantenimento dei caratteri di ruralità degli edifici e la salvaguardia delle attrezzature esistenti dei fabbricati. Con il Piano di Lottizzazione potranno essere realizzate nuove strutture ricettive classificate ai sensi del nuovo testo unico sul turismo come case appartamento vacanze per una volumetria complessiva di 26.000 mc. corrispondente ad ulteriori 260 posti letto. Al fine di tutelare il nucleo storico, gli interventi di nuova edificazione non potranno in alcun modo configurarsi quali ampliamenti degli edifici storici. Il PdL dovrà orientare, attraverso una apposita disciplina, la realizzazione degli interventi nel rispetto dei seguenti criteri:

- la nuova struttura turistico-ricettiva non dovrà in alcun modo interferire con l'impianto del nucleo storico esistente anche per quanto attiene alla localizzazione di impianti sportivi pertinenti o di viabilità interna;
- le soluzioni progettuali relative ai nuovi interventi dovranno comunque considerare impianti planimetrici, tipologie, e materiali costruttivi tali da garantire un corretto inserimento nel contesto preesistente;
- l'insieme degli interventi previsti dovrà complessivamente garantire il rispetto dei caratteri di ruralità dell'intera zona, anche attraverso una disciplina specifica per le aree libere e per le aree verdi.

2. Campo Valerio: Con il Piano di Recupero potranno essere localizzate nuove strutture turistico-ricettive per una volumetria aggiuntiva di complessivi 4.000 mc. corrispondenti ad ulteriori 40 posti letto. In assenza di Piano di Recupero sono ammissibili solo interventi di *Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo.*

3. Santa Patrizia: Con il Piano di Recupero potranno essere localizzate nuove strutture turistico-ricettive per una volumetria aggiuntiva di complessivi 2.000 mc. corrispondenti ad ulteriori 20 posti letto. In assenza di Piano di Recupero sono ammissibili solo interventi di *Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo*.

4. Fattoria Il Pino: Con il Piano di Recupero potranno essere localizzate nuove strutture turistico-ricettive per una volumetria aggiuntiva di complessivi 2.000 mc. corrispondenti ad ulteriori 20 posti letto. In assenza di Piano di Recupero sono ammissibili solo interventi di *Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo*.

Art. 11. Zona E: Territorio rurale.

a) Individuazione.

Il territorio rurale è costituito dall'insieme delle porzioni di territorio, esterne ai sistemi insediativi, aventi caratteri morfologici e naturali tali da essere destinate e utilizzate in attività ad esclusiva o prevalente natura agricola o in attività connesse all'agricoltura, così come previste e disciplinate dalle Leggi Regionali Toscane n. 64/95 e 25/97.

In relazione alle sue specificità, ai suoi caratteri e conseguenti funzioni e potenzialità d'uso, il territorio rurale è soggetto a specifiche regole di gestione finalizzate alla conservazione, riproduzione, sviluppo e valorizzazione delle risorse fisiche, degli assetti culturali e dei valori morfologici. A tal fine il territorio rurale viene suddiviso, secondo gli indirizzi del Piano Strutturale Comunale e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto, in:

- Ea. Territorio a prevalente funzione agricola con forte caratterizzazione paesistico-ambientale suddiviso in: Ea1. da proteggere.
- Ee. Territorio ad esclusiva funzione agricola suddiviso in: Ee1. da proteggere, Ee2. da conservare, Ee3. da consolidare.
- Eo. Territorio per orticoltura suddiviso in: Eo3. da consolidare.
- Ep. Territorio a prevalente funzione agricola suddiviso in: Ep2. da conservare, Ep3. da consolidare.
- Es. Territorio speciale con forte caratterizzazione paesistico-ambientale suddiviso in: Es1. Territorio boscato, Es2. Corso d'acqua - area esondabile, Es3. Territorio di protezione idraulica, Es4. Territorio dunale.

Sono considerate attività agricole quelle previste dall'art. 2135 codice civile nonché quelle qualificate tali dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

b) Strumentazione attuativa.

- Programma Aziendale di Miglioramento Ambientale
- Piano di Recupero
- Intervento diretto

c) Destinazioni d'uso ammesse.

Salve le specificazioni contenute nella disciplina relativa alle singole aree così come definite ed individuate nel presente regolamento, in via generale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale;
- Turistico-ricettiva e ristoro (per le strutture turistico ricettive del tipo alberghiero quali alberghi e residenze turistico alberghiere (RTA) nella convenzione dovrà essere specificato l'obbligo alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso e dell'attività produttiva turistica a tempo indeterminato. Per tali strutture (alberghi, rta) vi è inoltre l'obbligo dell'accatastamento unitario in categoria "D". Il titolo abilitativi alla realizzazione delle strutture turistico ricettive del tipo alberghiero sarà rilasciato previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva turistica a tempo indeterminato fatte salve eventuali successive modifiche al PRG; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria.);
- Agricola;

- Commerciale (limitatamente a generi di diretta produzione)
 - Connessa a quella agricola: attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione; attività faunistico-venatorie; tutte quelle comunque definite tali dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali;
 - Integrativa a quella agricola: attività di altri settori produttivi, integrabili con l'attività agricola e compatibili con la tutela delle risorse naturali ed essenziali caratterizzanti la zona.
- Agricampeggio (limitatamente alle zone individuate con atti consiliari).

d) Interventi ammessi.

Per gli interventi sul territorio rurale, salve le limitazioni più restrittive contenute nelle singole Zone del presente Regolamento Urbanistico, definite in rapporto agli indirizzi del Piano Strutturale, si applicano le disposizioni della L.R.T. n° 64/95, 76/94 e 25/97 alle quali si fa espresso rinvio.

Sul territorio rurale, pertanto, ove non sia possibile procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti e purché sussistano le condizioni oggettive e soggettive stabilite dall'art. 3 della L.R.T. n° 64/95 come modificata dalla L.R.T. n° 25/97, sono ammessi:

A. Nuove costruzioni (art. 3 L.R.T. n° 64/95).

a.1 per uso abitativo, per soddisfare le esigenze degli imprenditori agricoli impegnati nella conduzione del fondo, così come definiti dalle vigenti norme, dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato.

E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni rurali ad uso abitativo, fermo quanto previsto dal comma 2 dell'art. 3 della L.R.T. n° 64/95, così come modificata dalla L.R.T. n° 25/97, solo se riferita alle esigenze degli imprenditori agricoli, impegnati nella condizione del fondo, così come definiti dalla L.R.T. 12.01.1994 n° 6, dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato.

Deve comunque essere preventivamente dimostrata l'impossibilità di soddisfare le esigenze aziendali attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Preventivamente al rilascio delle concessioni edilizie dovrà essere approvato il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, di cui all'art. 4 della L.R.T. n° 64/95, così come modificata dalla L.R.T. n° 25/97.

Il P.M.A.A. assume valore di Piano Attuativo qualora si preveda la realizzazione di nuove abitazioni rurali per una volumetria superiore ai 600 mc., attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimento di volumetrie. In questo caso la documentazione è integrata dagli elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici particolareggiati.

Le nuove unità abitative non potranno superare i 110 mq. di superficie utile abitabile, sono esclusi da tale computo solo i vani destinati a servizi igienici, corridoi e ripostigli. La superficie complessiva di detti vani non potrà superare i 13,00 mq.. Nell'ipotesi che la progettazione preveda superfici maggiori, la differenza dovrà essere computata come vani abitabili. In aggiunta ai locali di cui sopra, è ammessa la realizzazione di vani tecnici ad uso centrale termica o autoclave per una superficie massima inferiore a 9,00 mq.. Tali vani dovranno essere accessibili esclusivamente dall'esterno.

L'altezza massima degli edifici adibiti ad abitazione rurale non potrà superare i 7,00 ml..

E' ammessa la realizzazione di portici o loggiati, la cui ampiezza totale non potrà superare l'80% della superficie coperta degli edifici.

La distanza minima degli edifici dai confini è fissata in 5,00 ml..

La distanza minima tra edifici anche con pareti non finestrate è fissata in 10,00 ml..

a.2 destinate ad annessi agricoli, commisurate alla capacità produttiva del fondo sia alle reali

necessità delle attività connesse (sia da parte dell'imprenditore agricolo professionale che di altri soggetti).

a.2.1. Nuove costruzioni destinate ad annessi rurali.

I nuovi annessi agricoli dovranno essere realizzati secondo i particolari costruttivi già descritti per gli edifici residenziali, dovranno essere ubicati in modo da rispettare l'andamento naturale del terreno ed in posizione tale da evitare o ridurre al massimo la formazione di nuove strade poderali.

Può essere adottato, specialmente nell'attività di allevamento, l'impiego del legno naturale. E' da privilegiare, in questo caso, l'impiego del legno tondo, con collegamenti realizzati con piastre metalliche in forma da adattarsi alle curve irregolari dei tronchi.

Gli eventuali tamponamenti potranno essere messi in opera tramite l'utilizzazione di tavolame opportunamente trattato. Le coperture, anche in questo caso, dovranno essere di tipo a "capanna" o "padiglione" con l'impiego di laterizio tipo coppo-coppo o coppo-tegola.

L'individuazione delle superfici minime fondiari necessarie in rapporto al volume complessivamente esistente e realizzabile deve essere effettuata nel rispetto delle indicazioni di cui alla scheda 11 comma 5° del P.T.C. a cui si fa espresso riferimento.

a.2.2. Annessi rurali a servizio di aziende agricole.

Nelle aziende agricole, così come definite dall'art.2 della L.R.T. n° 64/95, così come modificato dalla L.R.T. n° 25/97, e che mantengono in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dall'art.3 comma 2 della stessa Legge, possono essere realizzati annessi rurali.

Il P.M.A.A. dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale previo parere favorevole dell'ente delegato. In questo caso il programma non assume valore di piano attuativo.

L'altezza massima degli annessi rurali non potrà superare i 7,50 ml.

La distanza minima degli edifici dai confini è fissata in 5,00 ml.

La distanza minima tra edifici anche con pareti non finestrate è fissata in 10.00. ml.

All'interno di aziende agricole, come sopra definite, non è ammessa la realizzazione di annessi la cui volumetria sia inferiore o uguale a 80,00 mc., secondo la modulistica e lo schema di calcolo, per le colture in atto, di cui all'allegato 3 al presente R.U..

L'individuazione delle superfici minime fondiari necessarie in rapporto al volume complessivamente esistente e realizzabile deve essere effettuata nel rispetto delle indicazioni di cui all'articolo 26 comma 10° del P.T.C. a cui si fa espresso riferimento.

a.3 per lo svolgimento delle attività connesse all'agricoltura così come definite ed individuate dall'art. 2 della L.R.T. n° 64/95 e successive modificazioni.

a.4 per piccoli annessi agricoli, con volumetria massima non superiore a mc. 200, con possibilità di utilizzazione di una porzione di superficie non superiore a mq.12 per le esigenze di temporanea sosta, riposo e ristoro del titolare, in proprietà non costituenti autonome aziende agrarie, esclusivamente all'interno delle zone "Eo" individuate dal presente Regolamento Urbanistico e comunque non caratterizzate da particolari valori ambientali, storico-insediativi o naturalistici.

B. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola (art. 5 L.R.T. n° 64/95).

b.1 di manutenzione ordinaria e straordinaria.

b.2 di restauro e risanamento conservativo.

b.3 di ristrutturazione edilizia senza aumento delle superfici né delle unità abitative.

b.4 trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume costruito, nell'ambito degli interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.

b.5 ampliamenti "una tantum" per le residenze rurali ad uso abitativo, fino ad un massimo di 100 mc. e, per gli annessi di aziende agricole del 10% del volume esistente, fino ad un massimo di 300 mc., purché tali interventi non comportino un aumento delle unità abitative.

b.6 ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3 punto 1 lett. e L. R.T. 52/99; oltre i limiti fissati dalla lettera b.4 o comunque con aumento di superfici delle unità abitative agricole.

b.7 ampliamenti volumetrici superiori a limiti stabiliti al punto b.5.

b.8 mutamento di destinazione d'uso agricolo degli edifici insistenti in aziende agricole di dimensioni superiori a quelle di cui all'art. 3 comma 2° della L.R.T. n° 64/95.

Gli interventi di cui alle lettere a.1, a.2, a.3, b.6, b.7, b.8 sono consentiti previa approvazione del Programma Aziendale di Miglioramento Ambientale di cui all'art. 4 della L.R.T. n° 64/95 e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime così come previste dai commi 2 e 3 dell'art. 3 della citata legge ed indicate nelle tabelle allegate al presente regolamento (vedasi allegati n.3).

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui sopra, salvo che per gli edifici di interesse storico artistico ambientale, individuati sia dalle Leggi n° 1089/39 e n° 431/85, nonché individuati nelle tavole del presente Regolamento Urbanistico, si dovrà garantire la salvaguardia dei seguenti elementi architettonici e delle seguenti caratteristiche:

- Le variazioni di livello e di quota, non solo al piano terreno, delle aperture;
- Le variazioni di dimensioni delle stesse e l'irregolarità del disegno di facciata che ne consegue;
- I forni a legna;
- Le parate ed i locali di disimpegno coperti;
- Le scale esterne e le variazioni di quota proprie dei terreni a ridosso degli edifici;
- Il numero degli accessi dall'esterno;
- Gli intonaci ed i rabbocchi di intonaco anche se degradati o distaccatisi con il tempo.

Per gli annessi agricoli esistenti potranno essere realizzati porticati la cui superficie non potrà superare il 40% della superficie coperta dell'annesso afferente.

La realizzazione di detti portici sarà possibile solo se non comporterà aumento di volumetria.

Il limite dimensionale dei portici potrà essere superato solo quando si debbano coprire terrazze o portici già esistenti ed aventi copertura piana.

C. Interventi su patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola (art. 5 bis L.R.T. 64/95).

c.1 manutenzioni ordinarie e straordinarie.

c.2 restauro e risanamento conservativo.

c.3 ristrutturazione edilizia.

c.4 ristrutturazione urbanistica, con aumento di volumetria nei limiti del 20% del volume del

fabbricato esistente destinato ad abitazione, purchè tali interventi non comportino un aumento delle unità abitative.

La ristrutturazione urbanistica che interessi oltre il 20% dei volumi dei singoli fabbricati, è consentita, previa predisposizione di Piani di Recupero, solo nelle aree individuate ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457, al fine di salvaguardare e rivitalizzare l'ambiente ed il paesaggio agrario (art. I comma 4 L.R.T. n° 25/97). Tutta gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati secondo i particolari costruttivi e le modalità descritti ai punti successivi e con la salvaguardia degli elementi architettonici e delle caratteristiche presenti.

Per quanto riguarda il limite dimensionale dei portici, del 80 %, esso potrà essere superato solo quando si debbano coprire terrazze o portici già esistenti ed aventi copertura piana.

Agli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica comportanti mutamenti di destinazione d'uso si applica la disciplina di cui all'art. 5 ter commi 1°, 2° 3° e 4° della L.R.T. 64/95 come modificata dalla L.R.T. 25/97.

D. Mutamento delle destinazioni d'uso (art. 5 ter L.R.T. n° 64/95).

Cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti per funzioni *residenziali, turistico-ricettive, commerciali (limitamente alla vendita della produzione diretta) per la ristorazione, ricreazione e per il tempo libero*, finalizzate alla fruizione delle risorse naturali ed ambientali, per attività connesse con quelle agricole, ivi compresa la commercializzazione dei prodotti.

Gli interventi edilizi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica di cui alla lett. C) che comportano mutamento della destinazione d'uso dei fabbricati principali e degli annessi agricoli, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti i vincoli e gli impegni assunti ai sensi della L.R.T. n° 10/79 ed ai sensi dell'art. 4 della L.R.T. n° 64/95, sono assoggettati a progetto unitario di insieme esteso alle sistemazioni ambientali e potranno essere consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a cura del comune ed a spese del richiedente, individuante le superfici di pertinenza degli edifici.

Con l'intervento diretto è ammesso il solo riuso residenziale civile delle unità abitative rurali esistenti e degli annessi agricoli, con il limite di ogni unità abitativa per ogni annesso agricolo ristrutturato. Per gli annessi realizzati ai sensi della L.R.T. n°10/79 che non raggiungono i 300 mc di volumetria, non sarà consentito il mutamento di destinazione d'uso agricola che preveda la realizzazione di nuove unità abitative, riusi turistico-ricettivi, di ristorazione o commerciale. E' ammesso il solo riuso ai fini di migliorare od integrare le dotazioni delle unità immobiliari residenziali esistenti.

Per i mutamenti delle destinazioni d'uso agricole che comportano l'aumento del numero delle unità abitative nonché riusi a fini turistico-ricettivi, di ristorazione e commerciale, e sempre che non ricadano in aree individuate ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457, la concessione edilizia è subordinata alla presentazione di un planovolumetrico atto ad individuare il funzionamento e l'organizzazione di tutte le strutture, ivi comprese le sistemazioni esterne delle aree interessate e gli schemi delle opere di allacciamento ai pubblici servizi (acquedotto, fognatura, linea elettrica; telefonica, ecc...) che dovranno comunque essere a carico del richiedente.

Per i mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole di dimensioni superiori a quelle fissate dall'art.3 comma 2 della L.R.T. n° 64/95 come modificata dalla L.R.T. n° 25/97, dovrà essere approvato preventivamente il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale. Nel caso in cui il mutamento di destinazione comporti l'aumento del numero delle unità abitative, nonché riusi a fini turistico-ricettivi, di ristorazione e commerciali, e sempreché non ricadano in aree individuate ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457, si applicano le procedure del precedente comma.

In ogni caso le destinazioni dovranno essere compatibili con gli interventi ammessi per ciascun edificio.

Le opere relative ai mutamenti di destinazione d'uso agricola dovranno essere eseguite secondo i particolari costruttivi e le modalità già descritti al punto 1.2 e con la salvaguardia degli elementi architettonici e delle caratteristiche di cui al punto 3.1 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

E. Strutture pertinenziali per pratiche sportive.

Piscine, campi da tennis ed in genere strutture pertinenziali per pratiche sportive, sono ammesse, sia da parte dell'imprenditore agricolo professionale che di altri soggetti, ove previste dalla disciplina per la definizione degli assetti territoriali, paesaggistici ed ambientali contenuta nei singoli sub-sistemi; in tale ipotesi detti interventi dovranno trovare ubicazione nell'ambito delle aree pertinenziali al fabbricato principale e potranno essere realizzati previa verifica di compatibilità con il sistema ambientale (bilancio idrico, morfologico del suolo, ecc.) e paesistico (idoneità delle forme e dei materiali, rispetto al contesto edilizio ed ambientale circostante); tali interventi devono comunque garantire:

- il migliore rapporto con l'andamento del terreno;
- in nessun punto il piano dei campi da tennis o il bordo superiore delle piscine dovranno discostarsi di oltre 50 cm. dalla media della quota originaria del terreno;
- il rispetto degli allineamenti del tessuto agrario (muri a retta, alberature, filari, sistemazioni in genere);
- per le piscine dovranno essere dimostrate le modalità di approvvigionamento idrico.

Le piscine, i campi da tennis ed in genere le strutture pertinenziali per pratiche sportive, indipendentemente dalla disciplina contenuta nei singoli sub-sistemi, sono sempre ammesse nelle strutture destinate alla ricettività (strutture turistico-ricettive, agriturismi, agricampeggi.....) previa verifica di compatibilità con il sistema ambientale e paesistico e con le prescrizioni sopra indicate.

F. Manufatti precari.

Per le aziende agricole di qualsiasi dimensione è possibile l'installazione di manufatti precari, sia per le attività agricole, sia per quelle connesse, così come definite dall'art. 2 della L.R.T. n° 25/97.

Tali manufatti dovranno essere semplicemente poggiati a terra, con opere di ancoraggio che non comportano la modificazione dello stato dei luoghi. Sono da privilegiare soluzioni che utilizzino il legno tondo, cioè di tronchi scortecciati, con l'adozione di semplici metodi di connessione, fra vari elementi ed eventuale tavole tamponamento; è escluso l'uso di materiali quali la lamiera ed il PVC. L'installazione potrà avvenire almeno 20 giorni dopo la presentazione al Sindaco di una comunicazione corredata dalla seguente documentazione:

- descrizione delle motivazioni e delle esigenze produttive per le quali è necessaria l'installazione di un manufatto;
- qualsiasi descrizione delle dimensioni, caratteristiche e materiali del manufatto precario;
- ubicazione in scala adeguata del manufatto;
- periodo di utilizzazione del manufatto (non superiore ad 1 anno);
- 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.

E' facoltà del sindaco richiedere, nei quindici giorni successivi alla presentazione della comunicazione, l'eventuale documentazione mancante o negare l'installazione qualora risulti in contrasto con la disciplina della presenti Norme Tecniche di Attuazione o di altra legge di riferimento. In mancanza di richiesta integrativa o diniego la comunicazione è da ritenere valida.

E' consentita, ai sensi dell'art. 1 comma 4 della L.R.T. n° 25/97, 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.

G. Ricoveri per allevamento di piccoli animali da cortile.

E' ammessa la realizzazione di piccole recinzioni, delle dimensioni massime di 15 mq., per il ricovero di animali da cortile (pollame, conigli, cani, ecc...).

Dette strutture dovranno essere completamente schermate con siepi preferibilmente di specie tipiche della flora locale e dotate di idoneo sistema di smaltimento dei liquami.

Per la realizzazione di queste recinzioni non dovranno essere realizzate opere che alterino lo stato dei luoghi (strade, massicciate, ecc...), potrà essere messa in opera solo una soletta, interna alle recinzioni, che abbia la funzione di convogliare i reflui.

Sono comunque fatti salvi i pareri delle Autorità Sanitarie e le leggi vigenti in materia.

E' vietata l'installazione delle strutture di cui sopra nelle aree di cui alla legge 1497/39. L'installazione potrà avvenire a seguito di presentazione al Sindaco di Denuncia di Inizio Attività corredata da idonea documentazione (grafici e relazione) e dai pareri delle Autorità competenti.

H. Manufatti esistenti realizzati con materiali precari.

Per i manufatti realizzati con materiali precari, privi di qualsiasi valore formale sia per tipologia che per materiale usato, e comunque legittimi in quanto concessionati o condonati, è ammessa la sostituzione mediante accorpamenti con costruzioni di pari volume secondo le modalità costruttive di cui al punto 1.2, ferma restando la destinazione d'uso preesistente.

L'altezza massima dei volumi ricostruiti non potrà superare i 5,00 ml..

La distanza minima degli edifici dai confini è fissata in 5,00 ml..

La distanza minima tra edifici anche con pareti non finestrate, è fissata in 10,00 ml..

I. Deposito Frazionamenti.

Il deposito di frazionamenti di cui all'art.18, ai fini di cui all'art.3 comma 5, 5 bis e 5 ter della L.R.T. n° 25/97, dovrà essere corredato da una relazione redatta da tecnico abilitato nella quale si attesti la proprietà dell'area frazionata, la sua eventuale inclusione all'interno di aziende agricole, i motivi del frazionamento (vendita dell'area ecc...). L'Amministrazione Comunale, sempre per i fini di cui sopra, predisporrà un apposito registro nel quale schedare i singoli frazionamenti.

L. Norme generali per gli interventi nel territorio rurale e sul suo patrimonio edilizio.

Tutti gli interventi sul territorio rurale dovranno comunque essere realizzati rispettando i seguenti criteri per il loro migliore inserimento paesistico ambientale:

- gli interventi devono essere ubicati rispettando la maglia territoriale e podereale esistente e le tradizioni insediative storicamente consolidate;
- i nuovi manufatti devono essere localizzati e configurati in modo da realizzare, ove possibile, significanti aggregazioni con i fabbricati già esistenti;
- i tipi edilizi ed i materiali devono essere conformi alle caratteristiche ed alle tradizioni costruttive del luogo e del più ampio contesto ambientale;
- la situazione insediativa ed il disegno della rete scolante deve essere pienamente rispondente al sistema delle acque superficiali e sotterranee e deve fornire ampie garanzie in ordine alla difesa del suolo e al rischio idraulico;

deve essere perseguito l'ottimale inserimento dei manufatti nel contesto paesistico e nel sistema delle emergenze storico-artistiche.

Le nuove costruzioni rurali o la modifica di quelle esistenti devono essere realizzate rispettando i seguenti criteri per il loro migliore inserimento paesistico ambientale.

- Le nuove costruzioni rurali ad uso abitativo dovranno essere realizzate secondo caratteristiche tipologiche e morfologiche tipiche della tradizione locale; si dovrà prevedere la prevalenza delle pareti piene sulle aperture.
- I fabbricati dovranno essere organizzati al massimo su due livelli. Non sono consentite tipologie a pilotis.
- La copertura dovrà essere di tipo a "capanna" o a "padiglione" con pendenze delle falde non superiore al 30%: Per il manto si dovrà impiegare esclusivamente il laterizio del tipo coppo-coppo o coppo-tegola. Non sono consentite coperture piane.
- Le coperture di manufatti, la cui luce supera i 6 ml., per problematiche relative alla staticità, che presumerebbero strutture portanti di notevoli dimensioni, possono essere realizzate in materiale leggero tipo "similtegola" (o simile). E' comunque vietato l'utilizzo del fibrocemento. Ogni intervento di copertura con materiale diverso dal laterizio dovrà essere concordato preventivamente con l'Ufficio tecnico Edilizia Privata.
- La profondità massima del portico non potrà superare i 4,50 ml. dai muri perimetrali dell'edificio e non potrà essere realizzato secondo gli schemi planimetrici allegati alle presenti norme. La copertura dei portici dovrà avere le stesse caratteristiche di quella dell'edificio afferente.
- Le gronde dovranno essere inclinate, non sono ammesse soluzioni in cemento armato a faccia vista, ma dovranno essere preferite quelle che prevedono l'uso del legno e del laterizio. I canali di gronda ed i discendenti dovranno essere in rame.
- I fabbricati rurali ad uso residenziale potranno essere intonacati con il sistema tradizionale (grezzo o semiliscio), oppure, gli stessi edifici potranno essere realizzati in muratura a faccia vista, con il solo utilizzo della pietra locale.
- Per le tinteggiature esterne si dovranno utilizzare esclusivamente coloriture tenui terrose.
- I comignoli dovranno essere rivestiti preferibilmente secondo la tecnica usata per le murature o, in alternativa, potranno essere rivestite con mattoni a faccia-vista.
- Non sono consentite terrazze a sbalzo, oppure inserite all'interno del perimetro dell'edificio. Si potranno realizzare terrazze a tasca inserite completamente all'interno della copertura del portico, purché i parapetti non fuoriescano dalla copertura stessa. La distanza minima tra il limite laterale della copertura e la terrazza dovrà essere superiore ad 1,00 ml.. Non sono consentite terrazze a tasca nella copertura degli edifici. Le scale non potranno essere realizzate in aggetto, ma solo con sottostante muratura: Potranno essere realizzate all'interno del perimetro del fabbricato.
- Le corti dei fabbricati dovranno essere convenientemente sistemate ed arborate con essenze tipiche della vegetazione locale.

Art. 11.1. Zona Ea: Territorio a prevalente funzione agricola con forte caratterizzazione paesistico-ambientale.

a) Individuazione.

Sono classificate a prevalente funzione agricola con forte caratterizzazione paesistico-ambientale quelle zone di territorio che si apprezzano per i loro caratteri paesistico-ambientale dell'ambito territoriale del quale fanno parte.

b) Destinazioni ed interventi ammessi

Nelle zone a prevalente funzione agricola, con forti caratterizzazioni di natura paesistico-ambientale, sono possibili le stesse trasformazioni normativamente ammesse per le zone a esclusiva

funzione agricola purchè compatibili con la disciplina paesistico-ambientale ed idrogeologica della zona stessa. Mutamenti di destinazione d'uso del patrimonio esistente sono ammissibili nel rispetto delle funzioni espressamente stabilite nella disciplina il territorio rurale.

Art. 11.1.1. Zona Ea1: Territorio a prevalente funzione agricola con forte caratterizzazione paesistico-ambientale da proteggere.

a) Individuazione.

La zona è costituita da territori rurali con forte caratterizzazione paesistico-ambientale da proteggere. Si tratta di tre aree localizzate nel Territorio Aperto: **1. Pian d'Alma, 2. Area agricola del Tombolo di Scarlino, 3. Aree per l'acquacoltura.**

b) Strumentazione attuativa.

Si rimanda alla disciplina generale per le aree agricole fermo restando che le trasformazioni sono vincolate a quanto prescritto al punto successivo "interventi ammessi".

c) Destinazioni d'uso ammesse.

Si rimanda alla disciplina generale per le aree agricole, fermo restando che le trasformazioni sono vincolate a quanto prescritto al punto successivo "interventi ammessi".

d) Interventi ammessi.

1. Pian d'Alma.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- nuove edificazioni, purchè ammissibili in riferimento alla disciplina normativa per le zone ad esclusiva funzione agricola, tenendo conto dei seguenti criteri generali:

a) il posizionamento delle nuove costruzioni dovrà essere individuato nel pieno rispetto della morfologia dei luoghi e della struttura del paesaggio;

b) i nuovi edifici devono risultare in adiacenza a immobili, complessi e nuclei esistenti; qualora le nuove strutture non siano localizzate in adiacenza a quelle esistenti, la distanza dalla perimetrazione dei Sub-sistemi Il grande bosco di Scarlino, Le costiere di Scarlino non deve essere inferiore ai 100 ml., mantenendo la matrice insediativa dei luoghi;

- piccole aree di sosta e di eventuali nuove strade di accesso; dette opere, da localizzarsi tenendo conto della trama fondiaria, dei canali di scolo idraulico presenti e della disposizione delle infrastrutture esistenti, dovranno essere eseguite nel rispetto delle caratteristiche e dei materiali del sito; la relativa schermatura dovrà essere effettuata con essenze autoctone o naturalizzate;

- di bacini di raccolta dell'acqua, mediante la captazione delle acque di scorrimento degli scoli superficiali.

- altre opere edilizie, accessorie e/o pertinenziali, (purchè ammissibili in riferimento alla L.R.T. 64/95 e successive modificazioni) che garantiscano continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche peculiari dell'insediamento esistente caratterizzato da: forme compatte, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture e limitate strutture funzionali esterne (scale, portici, loggiati, ecc.); coperture a falde; corti convenientemente sistemate ed arborate; complessi rurali a nuclei organici;

- attività e/o opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (così come definiti al punto 8 del Titolo I del presente Regolamento Urbanistico), sugli edifici esistenti e catalogati nella Tavola n° Regolamento Urbanistico;

- attività e/o opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (così come definiti al punto 8 del Titolo I del presente Regolamento Urbanistico) e ampliamenti volumetrici sui restanti edifici esistenti, ove ammissibili secondo la disciplina normativa vigente;

- attività ed opere di sistemazione fondiaria-ambientale che garantiscano le caratteristiche del

contesto;

- impianti tecnologici necessari (centrali termiche, fognature, serbatoi per il gas, cisterne, autoclavi, ecc.) opportunamente schermati tramite cortine arboree esistenti o con la creazione di nuove quinte con piantagioni di essenze autoctone o naturalizzate;

Vengono comunque vietate le opere che comportino:

- la riduzione della consistenza: delle formazioni lineari arboree o arbustive; delle alberature segnaletiche di confine e di arredo o a carattere monumentale, purchè non si tratti di specie esotiche;

- l'alterazione dello stato di efficienza della rete scolante superficiale, fatti salvi gli interventi aventi equivalente o maggiore efficienza idraulica;

- l'eliminazione di qualsiasi manufatto di valore storico, culturale e/o ambientale;

- la realizzazione di serre permanenti e manufatti precari, piscine o impianti sportivi;

- gli impianti di specie esotiche o, comunque, inadatte con la flora locale.

2. Area agricola del Tombolo di Scarlino.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- attività e/o opere dirette a recuperare la leggibilità di assetti ambientali perduti o a riprodurre frammenti fruibili;

- attività colturali per la salvaguardia dell'ecosistema, la cura delle fisiopatie con mezzi biologici, biotecnologici e meccanici non distruttivi;

- cementificazione del fondo dei canali artificiali ove strettamente necessaria in relazione al cedimento delle sponde, purchè venga comunque assicurato l'interscambio con la falda;

- recupero delle sponde dei corsi d'acqua naturali, per il contenimento dei fenomeni erosivi, da realizzarsi prevalentemente con tecniche di ingegneria naturalistica;

- rimboschimento, anche con limitate utilizzazioni forestali;

- recinzioni, a condizione che vengano rispettate le tecniche e metodologie previste dalla Del. G.R.T. n. 4973 del 23.5.1994;

- nuovi accessi nelle recinzioni esistenti, purchè opportunamente schermati contro il vento e la salsedine;

- accessi meccanizzati e ciclabili solo nelle fasce al di fuori della duna mobile e della duna consolidata;

- il mantenimento delle strutture ricettive esistenti, a condizione che siano eliminate le pavimentazioni impermeabili esistenti e venga vietato l'accesso dei veicoli nelle fasce di duna soggette al deterioramento anche in relazione agli agenti atmosferici;

- opere di ricerca archeologica, con regolamentazione e specificazione dei mezzi e dei tempi di ripristino;

- opere interrato a servizio di edifici pubblici o di uso pubblico esistenti, purchè non inducano modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi e senza interferire con la falda;

- strutture leggere o temporanee, solo se appoggiate sul terreno;

- ristrutturazione urbanistica, imponendo la riqualificazione morfologica dell'esistente e, per quanto possibile, il trasferimento di volumi dall'area dunale alle aree esterne alla prima duna o in area di sedimento di duna:

Tutti gli interventi ammessi devono essere caratterizzati da tecniche costruttive e materiali tipici, tali da non arrecare disturbo visivo e ambientale.

Vengono comunque vietate le opere o azioni che comportino:

- l'introduzione di specie esotiche o alloctone e, comunque, atipiche rispetto alla flora locale;

- l'uso di prodotti inquinanti;

- la sosta di strutture mobili, campers, roulotte e simili nelle aree dunali,

- l'impermeabilizzazione dei terreni;

- le attività acquicole che comportino la realizzazione di impianti, nuove escavazioni negli alvei dei corsi d'acqua, la captazione di acque di falda superficiale nei sistemi dunali.

E' vietata l'apertura e la realizzazione di pozzi, di serre e piscine, ad eccezione di quelle di uso

pubblico o collettivo.

3. Aree per acquacoltura.

La realizzazione di impianti di acquacoltura deve avvenire mediante interventi di trasformazione con utilizzazione dei volumi limitrofi esistenti per scopi di studio o scientifici. Le opere edilizie previste devono essere compiute con materiali, tipologie e forme rispettose delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dell'area; le vasche dovranno essere realizzate con argini in terra, non superiori a cm. 50 rispetto al piano di campagna originario; le vasche, inoltre, potranno essere eventualmente rivestite con teli in materiale plastico in colori che si armonizzino con l'ambiente circostante; sono consentiti silos per mangimi di altezza non superiore a quattro metri o con sviluppo orizzontale; gli impianti dovranno essere schermati con essenze arboree e/o arbustive tipiche della zona in modo da evitare la visione di pompe, pozzi, pompe a pale, scarichi, edifici e silos.

Art. 11.2. Zona Ee: Territorio ad esclusiva funzione agricola.

a) Individuazione.

Sono classificate ad esclusiva funzione agricola quelle zone che, in considerazione del sistema aziendale agricolo esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio, svolgono una funzione agricolo-produttiva meritevole di particolare tutela.

b) Destinazioni ed interventi ammessi

Nelle zone ad esclusiva funzione agricola devono ritenersi ammessi, nel concorso delle condizioni soggettive (qualifica o meno di imprenditore agricolo professionale) ed oggettive (superfici fondiari minime, come determinate nel P.T.C. vigente) statuite dalla L.R.T. 64/95, modificata dalla L.R.T. 25/97, tutti quegli interventi della legge 64/95 e 25/97 purchè compatibili con la disciplina paesistico-ambientale ed idrogeologica della zona stessa.

Sono esclusi interventi di nuova costruzione per attività integrative a quelle agricole (art. 1. comma 4° L.R.T. 64/95) ossia quelle attività non direttamente inerenti la produzione del fondo. Per quanto non specificato valgono gli indirizzi, le prescrizioni ed i parametri così come stabiliti nel P.T.C. vigente.

In particolare:

- è vietato il riuso con mutamento di utilizzazione del patrimonio edilizio per nuova residenza a soggetti diversi dall'imprenditore agricolo della I^a e della II^a Sezione, fatto salvo per gli edifici già utilizzati a fini agricoli, e si consente l'ampliamento alla residenza mediante cambi di destinazione d'uso di volumi in fabbricati già destinati a scopo residenziale;
- sono vietati a soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale iscritto alla I^a e alla II^a Sezione dell'Albo Professionale: interventi di nuova edificazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ecc.) ad eccezione delle strutture per lo svolgimento di attività di agroturismo;
- è vietata la nuova edificazione per le attività integrative (art. 1, comma 4° L.R.T. 64/95).

Art. 11.2.1. Zona Ee1: Territorio ad esclusiva funzione agricola da proteggere.

a) Individuazione.

E' un territorio ad esclusiva funzione agricola da proteggere in quanto contiene segni materiali di grande rilevanza storica (terrazzamenti, vecchia viabilità, colture ad olivo di eccezionale valore storico e produttivo). Si tratta di due aree localizzate nel Territorio Aperto: **1. Il Crinale di Scarlino, 2. Gli orti del Crinale di Scarlino.**

b) Strumentazione attuativa.

Si rimanda alla disciplina generale per le aree agricole fermo restando che le trasformazioni sono vincolate a quanto prescritto al punto successivo “interventi ammessi”.

c) Destinazioni d'uso ammesse.

Si rimanda alla disciplina generale per le aree agricole fermo restando che le trasformazioni sono vincolate a quanto prescritto al punto successivo “Interventi ammessi”.

d) Interventi ammessi.**1. Il Crinale di Scarlino.**

Sono ammessi i seguenti interventi:

- nuove edificazioni, purché ammissibili secondo la vigente normativa ed in conformità ai seguenti criteri generali:

il posizionamento delle nuove costruzioni dovrà essere individuato nel pieno rispetto della morfologia dei luoghi, della struttura del paesaggio e degli insediamenti;

i nuovi edifici devono risultare in adiacenza a immobili, complessi e nuclei esistenti;

- attività e/o opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (così come definiti al punto 8 del Titolo I del presente Regolamento Urbanistico), sugli edifici esistenti e catalogati nella Tavola n° del Regolamento Urbanistico;

- attività e/o opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (così come definiti al punto 8 del Titolo I del presente Regolamento Urbanistico) e ampliamenti volumetrici sui restanti edifici esistenti, ove ammissibili secondo la disciplina normativa vigente;

- attività ed opere di sistemazione fondiaria-ambientale che garantiscano le caratteristiche del contesto;

- impianti tecnologici necessari (centrali termiche, fognature, serbatoi per il gas, cisterne, autoclavi, ecc.) opportunamente schermati tramite cortine arboree esistenti o con la creazione di nuove quinte con piantagioni di specie autoctone o naturalizzate e tipiche della flora locale;

- riattamento di eventuali strade rispettando i caratteri del sito e le canalizzazioni di scolo idraulico presenti; con contestuale posizionamento di alberi prescelti opportunamente tra le essenze autoctone o naturalizzate;

- recinzioni dei fondi agricoli purchè: non impediscano l'uso dell'antica viabilità storica; non utilizzino materiali incoerenti con quelli circostanti e con i colori del luogo; siano realizzate preferibilmente mediante siepi analoghe alle essenze presenti nel luogo (biancospino, alloro, sambuco, ecc.) e comunque con tecniche e materiali paesaggisticamente compatibili, con divieto dell'uso del filo spinato.

Vengono comunque vietate le opere che comportino:

- la riduzione della consistenza: delle formazioni lineari arboree o arbustive; delle alberature segnaletiche di confine e di arredo o a carattere monumentale, purchè non si tratti di specie esotiche;

- l'alterazione dello stato di efficienza della rete scolante superficiale, fatti salvi gli interventi aventi equivalente o maggiore efficienza idraulica;

- l'eliminazione di qualsiasi manufatto di valore storico, culturale e/o ambientale;

- la realizzazione di serre e manufatti precari, piscine o impianti sportivi;

- gli impianti di specie esotiche.

- l'eliminazione di terrazzamenti e ciglioni;

- le trasformazioni colturali che alterino la percezione consolidata del paesaggio (peraltro fermo restando il divieto di rimozione di piante di particolare pregio, così come stabilito dalla L.R.T.n.23/00, tuttavia nei casi in cui non ricorrano vincoli paesaggistici ed idrogeologici è consentito ai sensi dell'art.28 della citata L.R.T.23/00, il taglio e l'estirpazioni degli alberi di olivo,

fatti salvi gli impegni assunti al fronte della erogazione dei contributi pubblici, previa comunicazione al Comune da inoltrarsi almeno trenta giorni prima del taglio o della estirpazione, ai fini della verifica da parte del Comune stesso, della conformità dell'intervento con gli strumenti urbanistici).

- la realizzazione di nuova viabilità, ove non siano indispensabili per raggiungere costruzioni esistenti o fondi interclusi;
- la realizzazione di opere di qualsiasi natura che determinino, con la loro sagoma, alterazioni morfologiche lesive o che si evidenzino al di sopra del profilo dei crinali, dei sistemi arborati di pregio e/o degli edifici catalogati nelle tavole sezione B del Regolamento Urbanistico, ciò in conformità ai vincoli di tutela stabiliti nel piano strutturale.

2. Gli orti del Crinale di Scarlino

Si rinvia alla disciplina di cui al punto precedente 1. Il Crinale di Scarlino.

Per gli appezzamenti di terreno siti all'interno della zona in esame è consentita la realizzazione di un annesso agricolo della superficie non superiore a 30 mq. lordi per le aree non superiori ad un ettaro e, comunque, non superiore a 60 mq. lordi per le aree superiori ad un ettaro.

Dovranno privilegiarsi le soluzioni, concordate tra le parti, dirette alla edificazione dei rispettivi manufatti sul confine di proprietà in modo da accorparne il volume.

Ove il proprietario del terreno sito all'interno dell'area in esame richieda l'edificazione di un annesso agricolo in altra zona territoriale, computandone la superficie anche il terreno ricadente nella presente zona, il relativo vincolo dovrà essere trascritto con la conseguente impossibilità di successiva edificazione di altro annesso nella zona in esame.

I predetti interventi non sono ammissibili ove richiesti su frazionamenti di terreno realizzati in data posteriore all'adozione del presente regolamento.

Il richiedente dovrà assumere, con atto unilaterale d'obbligo da trascriversi presso la competente Conservatoria dei registri Immobiliari l'impegno a non modificare la destinazione d'uso agricola di tali annessi per un periodo non inferiore a 10 anni decorrente dalla data di ultimazione dell'opera e a non trasferire il manufatto separatamente dal fondo principale.

Art. 11.2.2. Zona Ee2: Territorio ad esclusiva funzione agricola da conservare.

a) Individuazione.

I territori rurali ad esclusiva funzione agricola da conservare sono costituiti da due aree localizzate nel Territorio Aperto: **1. L'Appresellamento ottocentesco di Meleta Botrona, 2. La Piana Storica.**

b) Strumentazione attuativa.

Si rimanda alla disciplina generale per le aree agricole, fermo restando che le trasformazioni sono vincolate a quanto prescritto al punto successivo "interventi ammessi".

c) Destinazioni d'uso ammesse.

Si rimanda alla disciplina generale per le aree agricole fermo restando che le trasformazioni sono vincolate a quanto prescritto al punto successivo "interventi ammessi".

d) Interventi ammessi.

1. L'Appresellamento ottocentesco di Meleta Botrona.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- nuove edificazioni ed altre opere edilizie (purchè ammissibili in riferimento alla L.R.T. 64/95 e successive modificazioni) che garantiscano continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche peculiari dell'insediamento esistente caratterizzato da: forme compatte, con prevalenza delle pareti

piene sulle aperture e limitate strutture funzionali esterne (scale, portici, loggiati, ecc.); coperture a falde; corti convenientemente sistemate ed arborate; complessi rurali a nuclei organici;

- opere di sistemazione fondiaria-ambientale che garantiscano le caratteristiche del contesto;
- impianti tecnologici necessari (centrali termiche, fognature, serbatoi per il gas, cisterne, autoclavi, ecc.) opportunamente schermati tramite cortine arboree esistenti o con la creazione di nuove quinte con piantagioni di essenze autoctone o naturalizzate;
- eventuali nuove strade di accesso, rispettando i caratteri del sito e dei materiali presenti e tenendo conto della disposizione delle infrastrutture, della trama fondiaria e dei canali di scolo idraulico esistenti; le nuove strade dovranno essere opportunamente alberate con essenze autoctone o naturalizzate;
- serre (così come meglio definite nella L.R.T. 64/95 e successive modificazioni);
- campi da tennis, piscine e altri piccoli impianti sportivi minori.

Sono comunque vietate le opere che comportino:

- impianti di specie esotiche e, comunque, atipiche rispetto alla flora locale.

2. La Piana Storica.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- nuove edificazioni ed altre opere edilizie (purchè ammissibili in riferimento alla L.R.T. 64/95 e successive modificazioni) che garantiscano continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche peculiari dell'insediamento esistente caratterizzato da: forme compatte, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture e limitate strutture funzionali esterne (scale, portici, loggiati, ecc.); coperture a falde; corti convenientemente sistemate ed arborate; complessi rurali a nuclei organici;
- opere di sistemazione fondiaria-ambientale che garantiscano le caratteristiche del contesto;
- impianti tecnologici necessari (centrali termiche, fognature, serbatoi per il gas, cisterne, autoclavi, ecc.) opportunamente schermati tramite cortine arboree esistenti o con la creazione di nuove quinte con piantagioni di essenze autoctone o naturalizzate e tipiche della flora locale;
- eventuali nuove strade di accesso, ove strettamente necessarie, nel rispetto dei caratteri del sito e dei materiali presenti e tenendo conto della disposizione delle infrastrutture, della trama fondiaria e dei canali di scolo idraulico esistenti; le nuove strade dovranno essere opportunamente alberate con essenze autoctone o naturalizzate;
- attività e/o opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (così come definiti al punto 8 del Titolo I del presente Regolamento Urbanistico), sugli edifici esistenti e catalogati nella Tavola n° Regolamento Urbanistico;
- campi da tennis, piscine e impianti sportivi di piccole dimensioni.

Vengono comunque vietate le opere che comportino:

- la riduzione della consistenza: delle formazioni lineari arboree o arbustive; delle alberature segnaletiche di confine e di arredo o a carattere monumentale, purchè non si tratti di specie esotiche;
- l'alterazione dello stato di efficienza della rete scolante superficiale, fatti salvi gli interventi aventi equivalente o maggiore efficienza idraulica;
- l'eliminazione di qualsiasi manufatto di valore storico, culturale e/o ambientale;
- la realizzazione di nuova viabilità, ove non siano indispensabili per raggiungere costruzioni esistenti o fondi interclusi;
- la realizzazione di opere di qualsiasi natura che determinino con la loro sagoma alterazioni morfologiche lesive, dei sistemi arborati di pregio, degli edifici catalogati nella Tavola B.4.5. "Vincoli preordinati e sistemi del Piano Strutturale";
- la realizzazione di serre permanenti e manufatti precari;
- impianti di specie esotiche.

Art. 11.2.3. Zona Ee3: Territorio ad esclusiva funzione agricola da consolidare.

a) Individuazione.

I territori rurali ad esclusiva funzione agricola da consolidare sono costituiti da due aree localizzate nel Territorio Aperto: 1. La Piana Bonificata del Pecora, 2. La Piana Alluvionale Consolidata.

b) Strumentazione attuativa.

Si rimanda alla disciplina generale per le aree agricole fermo restando che le trasformazioni sono vincolate a quanto prescritto al punto successivo “interventi ammessi”.

c) Destinazioni d'uso ammesse.

Si rimanda alla disciplina generale per le aree agricole fermo restando che le trasformazioni sono vincolate a quanto prescritto al punto successivo “interventi ammessi”.

d) Interventi ammessi.

1. La Piana Bonificata del Pecora.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- nuove edificazioni ed altre opere edilizie (purchè ammissibili in riferimento alla L.R.T. 64/95 e successive modificazioni) che garantiscano continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche peculiari dell'insediamento esistente caratterizzato da: forme compatte, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture e limitate strutture funzionali esterne (scale, portici, loggiati, ecc.); coperture a falde; corti convenientemente sistemate ed arborate; complessi rurali a nuclei organici;
- attività e/o opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (così come definiti al punto 8 del Titolo I del presente Regolamento Urbanistico), sugli edifici esistenti e catalogati nella Tavola n° Regolamento Urbanistico;
- attività ed opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (così come definiti al punto 8 del Titolo I del presente Regolamento Urbanistico) e ampliamenti volumetrici sui restanti edifici esistenti, ove ammissibili secondo le norme vigenti;
- nuove edificazioni ammissibili in riferimento alla L.R.T. 64/95 (e successive modificazioni);
- opere di sistemazione fondiaria-ambientale che garantiscano le caratteristiche del contesto;
- impianti tecnologici necessari (centrali termiche, fognature, serbatoi per il gas, cisterne, autoclavi, ecc.) opportunamente schermati tramite cortine arboree esistenti o con la creazione di nuove quinte con piantagioni di essenze autoctone o naturalizzate;
- serre (così come meglio definite nella L.R.T. 64/95 e successive modificazioni).
- opere per la captazione di acque ad uso idro-potabile ed impianti tecnologici per il trattamento delle acque.

Sono comunque vietate le opere che comportino:

- la riduzione della consistenza: delle formazioni lineari arboree o arbustive; delle alberature segnaletiche di confine e di arredo o a carattere monumentale purchè non si tratti di specie esotiche;
- l'alterazione dello stato di efficienza della rete scolante superficiale, fatti salvi gli interventi aventi equivalente o maggiore efficienza idraulica;
- l'eliminazione di qualsiasi manufatto di valore storico, culturale e/o ambientale.

2. La Piana Alluvionale Consolidata.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- nuove edificazioni ed altre opere edilizie (purchè ammissibili in riferimento alla L.R.T. 64/95 e successive modificazioni) che garantiscano continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche peculiari dell'insediamento esistente caratterizzato da: forme compatte, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture e limitate strutture funzionali esterne (scale, portici, loggiati, ecc.); coperture a falde; corti convenientemente sistemate ed arborate; complessi rurali a nuclei organici;
- attività e/o opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (così come definiti al punto 8 del Titolo I del presente Regolamento

- Urbanistico), sugli edifici esistenti e catalogati nella Tavola n° Regolamento Urbanistico;
- attività ed opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (così come definiti al punto 8 del Titolo I del presente Regolamento Urbanistico) e ampliamenti volumetrici sui restanti edifici esistenti, ove ammissibili secondo le norme vigenti;
 - nuove edificazioni ammissibili in riferimento alla L.R.T. 64/95 (e successive modificazioni);
 - opere di sistemazione fondiaria-ambientale che garantiscano le caratteristiche del contesto;
 - impianti tecnologici necessari (centrali termiche, fognature, serbatoi per il gas, cisterne, autoclavi, ecc.) opportunamente schermati tramite cortine arboree esistenti o con la creazione di nuove quinte con piantagioni di essenze autoctone o naturalizzate;
 - serre (così come meglio definite nella L.R.T. 64/95 e successive modificazioni).
 - campi da tennis e piscine, altri piccole strutture sportive;

Art. 11.3. Zona Eo: Territorio per orticoltura.

a) Individuazione.

Sono classificate territorio per orticoltura quelle zone caratterizzate da aree già fortemente utilizzate per produzioni ortive anche con appezzamenti di terreno di ridotte dimensioni.

b) Destinazioni ed interventi ammessi

Nelle zone del territorio per orticoltura sono possibili trasformazioni normativamente ammesse per le zone Ee3 – Territorio ad esclusiva funzione agricola da consolidare – punto 2. La Piana Alluvionale Consolidata. Inoltre sono possibili gli interventi definiti alla lettera “a.4 del punto 1.3 – Zona E”.

Art. 11.3.1. Zona Eo3: Territorio per orticoltura da consolidare.

a) Individuazione.

La zona è costituita dai territori rurali, localizzati nel Territorio Aperto, in cui sono presenti coltivazioni ortive e sistemi idraulici consolidati che ne costituiscono la caratterizzazione dominante unitamente ai complessi rurali ed agli edifici aventi specifiche proprietà tipologiche e morfologiche (forme compatte, pareti piene, limitate strutture funzionali esterne, coperture a falde, corti arborate, ecc).

b) Strumentazione attuativa.

- Intervento diretto
- Relazione agricolo-ambientale

c) Destinazioni d'uso ammesse.

- Agricola

d) Interventi ammessi.

Sono ammessi tutti gli interventi e sono prescritte tutte le limitazioni già individuate per la “Zona Ee3 – Territorio ad esclusiva funzione agricola da consolidare – punto 2. La Piana Alluvionale Consolidata”. Inoltre sono possibili gli interventi definiti alla lettera “a.4 del punto 1.3 – Zona E”

La rilevata tipicità delle colture ortive necessita di essere incentivata mediante realizzazioni di annessi (con dimensioni non superiori a mc. 200) ove possibile, opportunamente accorpati tra loro, a servizio di fondi di superficie anche inferiore ai minimi dimensionali stabiliti dalla disciplina normativa vigente. La tipologia deve correlarsi agli assetti territoriali, paesistici ed ambientali nel quale l'area è collocata

Gli interventi ammessi devono, pertanto, rispettare i seguenti criteri e parametri:

1. Annessi rurali su fondi non appartenenti ad aziende agricole, o su superfici fondiarie inferiori ai minimi previsti dall'art. 3 comma 2 della L.R.T. n°64/95 e n°25/97, ma in ambedue i casi superiori ad 1 Ha.

Su detti fondi sono realizzabili annessi rurali di volumetria compresa tra gli 81 ed i 200 mc., previa approvazione della "Relazione agricolo-ambientale" da parte dell'Amministrazione Comunale (Ufficio Agricoltura).

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo, della validità di 10 anni, con il quale il richiedente si impegna:

- a realizzare quanto previsto dalla relazione agricolo-ambientale;
- a non alienare separatamente il fondo, o parti di esso, dall'annesso agricolo in progetto;
- a non cambiare la destinazione d'uso dello stesso.

Nel caso che nel fondo esistano altre volumetrie, esse dovranno essere sommate a quelle di progetto.

- Altezza massima: ml. 7,50;
- Altezza massima nelle aree protette classificate "a" dalla D.C.R. 296/88: ml. 5,00;
- Distanza minima dai confini: ml. 5,00 (ove non sia possibile l'accorpamento lungo il confine di più annessi a servizio di fondi diversi);
- Distanza minima dalle abitazioni; ml.10,00;
- Volumetria: non inferiore a mc. 81 e non superiore a mc. 200.

2. Annessi rurali su superfici fondiarie inferiori ad 1 Ha, ma superiori a 5000 mq.

Su detti fondi è ammessa la realizzazione "una tantum" di annessi rurali di volumetria, tipologia e caratteristiche costruttive di cui al tipo "A" di cui all'allegato n° al presente regolamento urbanistico, a condizione che non esistano altri annessi o strutture permanenti o precari sul fondo stesso.

La loro costruzione è soggetta solo a concessione edilizia il cui rilascio è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo, della validità di 10 anni, con il quale il richiedente si impegna:

- a non alienare separatamente il fondo, o parti di esso, dall'annesso agricolo in progetto;
- a non cambiare la destinazione d'uso dello stesso.
- Distanza minima dai confini: ml. 5,00 (ove non sia possibile l'accorpamento lungo il confine di più annessi a servizio di fondi diversi);

Distanza minima dalle abitazioni; ml.10,00.

All'interno di fondi con superficie inferiore a Ha 1 è vietata la realizzazione di strade, piazzali e qualsiasi trasformazione del suolo non riconducibile alle ordinarie lavorazioni agricole. In detti fondi sono consentite opere connesse ad interventi di pubblica utilità.

3. Annessi rurali su superfici fondiarie comprese tra i 5000 ed i 3000 mq...

Su detti fondi è ammessa la realizzazione "una tantum" di annessi rurali di volumetria, tipologia e caratteristiche costruttive di cui al tipo "B" di cui all'allegato n° alla presente variante, a condizione che non esistano altri annessi o strutture permanenti o precari sul fondo stesso.

La loro costruzione è soggetta solo a concessione edilizia il cui rilascio è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo, della validità di 10 anni, con il quale il richiedente si impegna: a non alienare separatamente il fondo, o parti di esso, dall'annesso agricolo in progetto; a non cambiare la destinazione d'uso dello stesso.

La distanza minima dai confini: ml. 5,00 (ove non sia possibile l'accorpamento lungo il confine di più annessi a servizio di fondi diversi).

La distanza minima dalle abitazioni: ml. 10,00.

Non è ammessa la realizzazione di qualsiasi manufatto su fondi con superficie inferiore a 3000 mq.

Per la individuazione della volumetria ammissibile in rapporto alla estensione dei fondi e per gli atti di procedura, si rinvia alle tabelle parametriche ed agli schemi allegati al presente Regolamento Urbanistico sotto i n.1,2,3 .

Art. 11.4. Zona Ep: Territorio a prevalente funzione agricola.

a) Individuazione.

Nelle zone a prevalente funzione agricola, nel concorso delle condizioni oggettive e soggettive previste dalla legge 64/95 e 25/97, sono consentite nuove edificazioni anche per attività integrative a quelle agricole, purchè compatibili con i vincoli e le prescrizioni stabilite nella disciplina della zona stessa.

b) Destinazioni ed interventi ammessi

Costituiscono attività integrative a quelle agricole in altri settori produttivi, le attività che si pongono in rapporto di sussidiarietà e stretta correlazione con la coltivazione e la produzione dei fondi e l'allevamento di animali, realizzando la trasformazione e/o la conservazione dei frutti e dei prodotti agricoli. Non possono, pertanto, considerarsi integrative dell'attività agricola quelle attività che, per quantità della produzione e/o dell'allevamento assumono carattere di preminenza rispetto alla conduzione del fondo che, conseguentemente, acquisisce valenza di mero strumento aziendale dell'attività commerciale o dell'allevamento degli animali.

In base ai precisati criteri, devono, pertanto considerarsi attività integrative a quella agricola e/o a quelle ad essa connesse:

A. Attività commerciali:

A1. vendita diretta dei frutti ricavati dal fondo;

A2. vendita diretta di prodotti artigianali eseguiti con i prodotti dell'attività agricola o collegati alle attività connesse;

A3. vendita diretta dei frutti derivanti dall'allevamento del bestiame.

B. Attività artigianali:

B1. produzione di manufatti di piccolo artigianato, realizzati con materie prime locali;

B2. lavorazione e trasformazione dei frutti ricavati dal fondo, mediante attività diretta del titolare dell'azienda agricola, dei suoi familiari e/o suoi collaboratori.

C. Attività di allevamento degli animali:

C1. allevamento e/o addestramento dei cani su aree autorizzate ai sensi della L.R.T. n° 3/94;

C2. detenzione di cavalli per attività di agriturismo;

C3. allevamento e maneggio di cavalli non inseriti nel contesto di una azienda agricola, ma solo per scopi amatoriali.

D. Attività per lo svago ed il tempo libero:

D1. pesca sportiva in specchi d'acqua privati;

D2. servizi di supporto per la visita di parchi, oasi e riserva naturali.

Per l'esercizio di tutte dette attività devono prioritariamente essere recuperati e utilizzati i fabbricati esistenti. Potranno essere consentiti, pertanto, il riutilizzo o la edificazione di manufatti con i seguenti limiti:

per le attività di cui ai punti A1, A2, A3 e B1, potranno essere utilizzati i volumi esistenti; in mancanza potranno essere autorizzate solo tettoie in legno, con schermature su tre lati, per una superficie non superiore a mq. 20;

per le attività di cui al punto B2, potrà essere autorizzato, in mancanza di volumi esistenti da recuperare, un nuovo fabbricato avente le caratteristiche stabilite per i manufatti edificabili nella

zona, della superficie non superiore a mq. 30 ed un volume non superiore a 90 mc., con vincolo di destinazione trascritto alla Conservatoria dei RR.II.;

per l'attività di cui al punto C1 sarà possibile realizzare non più di cinque box in legno e copertura in laterizio, delle dimensioni di 3 x 2 ml, ad una distanza dalle abitazioni non inferiore a 200 ml.;

per l'attività di cui al punto C2 sarà possibile realizzare non più di quattro box e per quella di cui al punto C3 non più di dodici box, in legno ed a schiera, delle dimensioni di ml. 3,5 x 3,5 x 3(h), oltre che tettoie per rimessa di attrezzi e foraggi, sino ad un massimo di mq. 5 per ciascun box; le strutture dovranno essere coerenti con le caratteristiche ambientali e tipologiche della zona; nel caso di attività di allevamento e maneggio cavalli, l'area disponibile non potrà essere inferiore a ha 3; in entrambi i casi i manufatti non potranno avere diversa destinazione, per cui, in caso di cessazione dell'attività, i box dovranno essere rimossi; tale vincolo dovrà essere trascritto alla Conservatoria dei RR.II.;

per l'attività di cui al punto D1, il manufatto dovrà servire per l'accoglienza dei clienti e come sede di lavoro del titolare dell'attività; nel caso di nuova edificazione, l'immobile dovrà avere le caratteristiche tipologiche dell'annesso agricolo ed una superficie massima di mq. 25;

per l'attività di cui al punto D2, nel caso di nuova edificazione, il fabbricato non potrà superare le seguenti dimensioni: superficie mq. 80 e volume mc. 250; la tipologia dovrà essere conforme ai criteri di semplicità e dovrà inserirsi nel contesto ambientale di riferimento.

Art. 11.4.1. Zona Ep2: Territorio a prevalente funzione agricola da conservare.

a) Individuazione.

I territori rurali a prevalente funzione agricola da conservare sono costituiti da due aree localizzate nel Territorio Aperto: **1. Lo Sperone di Poggio Forcola e la Valle del Carpiano, 2. I Crinali e le Valli del Buffone e dell'Anguillara.**

b) Strumentazione attuativa.

Si rimanda alla disciplina generale per le aree agricole fermo restando che le trasformazioni sono vincolate a quanto prescritto al punto successivo "interventi ammessi".

c) Destinazioni d'uso ammesse.

Si rimanda alla disciplina generale per le aree agricole fermo restando che le trasformazioni sono vincolate a quanto prescritto al punto successivo "interventi ammessi".

d) Interventi ammessi.

1. Lo Sperone di Poggio Forcola e la Valle del Carpiano.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- nuove edificazioni, purché ammissibili secondo la vigente normativa ed in conformità ai seguenti criteri generali:

il posizionamento delle nuove costruzioni dovrà essere individuato nel pieno rispetto della morfologia dei luoghi, della struttura del paesaggio e degli insediamenti;

i nuovi edifici devono risultare in adiacenza a immobili, complessi e nuclei esistenti;

- altre opere edilizie, accessorie e/o pertinenziali, altre opere edilizie (purché ammissibili in riferimento alla L.R.T. 64/95 e successive modificazioni) che garantiscano continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche peculiari dell'insediamento esistente caratterizzato da: forme compatte, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture e limitate strutture funzionali esterne (scale, portici, loggiati, ecc.); coperture a falde; corti convenientemente sistemate ed arborate; complessi rurali a nuclei organici;

- opere di sistemazione fondiaria-ambientale che garantiscano le caratteristiche del contesto;

- attività e/o opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo,

ristrutturazione edilizia (così come definiti al punto 8 del Titolo I del presente Regolamento Urbanistico), sugli edifici esistenti e catalogati nella Tavola n° Regolamento Urbanistico;

- attività ed opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (così come definiti al punto 8 del Titolo I del presente Regolamento Urbanistico) e ampliamenti volumetrici sui restanti edifici esistenti, ove ammissibili secondo le norme vigenti;

- impianti tecnologici necessari (centrali termiche, fognature, serbatoi per il gas, cisterne, autoclavi, ecc.) opportunamente schermati tramite cortine arboree esistenti o con la creazione di nuove quinte con piantagioni di essenze autoctone o naturalizzate;

- eventuali nuove strade di accesso, ove strettamente necessarie, nel rispetto dei caratteri del sito e dei materiali presenti e tenendo conto della disposizione delle infrastrutture, della trama fondiaria e dei canali di scolo idraulico esistenti; le nuove strade dovranno essere opportunamente alberate con essenze autoctone o naturalizzate;

- mediante interventi di nuova edificazione. ove ammissibili, tutto ciò tenendo conto dei seguenti criteri generali: il posizionamento delle nuove costruzioni dovrà essere individuato nel pieno rispetto della morfologia dei luoghi e della struttura del paesaggio; i nuovi edifici devono risultare in adiacenza a immobili, complessi e nuclei esistenti;

- recinzioni dei fondi agricoli purchè: non impediscano l'uso dell'antica viabilità storica; non utilizzino materiali incoerenti con quelli circostanti e con i colori del luogo; siano realizzate preferibilmente mediante siepi formate da essenze analoghe a quelle presenti nel luogo (biancospino, alloro, sambuco, ecc.) e comunque con tecniche e materiali paesaggisticamente compatibili, con divieto dell'uso del filo spinato.

Sono comunque vietate le opere che comportino:

- la riduzione della consistenza: delle formazioni lineari arboree o arbustive; delle alberature segnaletiche di confine e di arredo o a carattere monumentale, purchè non si tratti di specie esotiche;

- l'alterazione dello stato di efficienza della rete scolante superficiale, fatti salvi gli interventi aventi equivalente o maggiore efficienza idraulica;

- l'eliminazione di terrazzamenti e ciglioni;

- la realizzazione di serre e manufatti precari, piscine o impianti sportivi.

- impianti di specie esotiche e, comunque, atipiche rispetto alla flora locale.

2. I Crinali e le Valli del Buffone e dell'Anguillara.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- nuove edificazioni, purchè ammissibili secondo la vigente normativa ed in conformità ai seguenti criteri generali:

il posizionamento delle nuove costruzioni dovrà essere individuato nel pieno rispetto della morfologia dei luoghi, della struttura del paesaggio e degli insediamenti;

i nuovi edifici devono risultare in adiacenza a immobili, complessi e nuclei esistenti;

- altre opere edilizie, accessorie e/o pertinenziali (purchè ammissibili in riferimento alla L.R.T. 64/95 e successive modificazioni), che garantiscano continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche peculiari dell'insediamento esistente caratterizzato da: forme compatte, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture e limitate strutture funzionali esterne (scale, portici, loggiati, ecc.); coperture a falde; corti convenientemente sistemate ed arborate; complessi rurali a nuclei organici;

- opere di sistemazione fondiaria-ambientale che garantiscano le caratteristiche del contesto;

- impianti tecnologici necessari (centrali termiche, fognature, serbatoi per il gas, cisterne, autoclavi, ecc.) opportunamente schermati tramite cortine arboree esistenti o con la creazione di nuove quinte con piantagioni di specie autoctone o naturalizzate;

- eventuali nuove strade di accesso, ove strettamente necessarie, nel rispetto dei caratteri del sito e dei materiali presenti e tenendo conto della disposizione delle infrastrutture, della trama fondiaria e

dei canali di scolo idraulico esistenti; le nuove strade dovranno essere opportunamente alberate con essenze autoctone o naturalizzate;

- attività e/o opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (così come definiti dalla L.R.T. 59/80) e ampliamenti volumetrici – ove ammissibili secondo la normativa vigente - sugli edifici esistenti catalogati nella Tavola n° del Regolamento Urbanistico;

- mediante interventi di nuova edificazione. ove ammissibili, tutto ciò tenendo conto dei seguenti criteri generali: il posizionamento delle nuove costruzioni dovrà essere individuato nel pieno rispetto della morfologia dei luoghi e della struttura del paesaggio; i nuovi edifici devono risultare in adiacenza a immobili, complessi e nuclei esistenti;

- recinzioni dei fondi agricoli purchè: non impediscano l'uso dell'antica viabilità storica; non utilizzino materiali incoerenti con quelli circostanti e con i colori del luogo; siano realizzate preferibilmente mediante siepi formate da specie analoghe a quelle presenti nel luogo (biancospino, alloro, sambuco, ecc.) e comunque con tecniche e materiali paesaggisticamente compatibili, con divieto dell'uso del filo spinato.

- campi da tennis, piscine ed impianti sportivi di piccole dimensioni;

- piccoli invasi per la raccolta delle acque meteoriche.

Sono comunque vietate le opere che comportino:

- l'eliminazione di terrazzamenti e ciglioni;

- l'eliminazione di alberature segnaletiche di confine e di arredo o a carattere monumentale;

- l'alterazione dello stato di efficienza della rete scolante superficiale, fatti salvi gli interventi aventi equivalente o maggiore efficienza idraulica;

- l'eliminazione di qualsiasi manufatto di valore storico, culturale e/o ambientale;

- la realizzazione di serre e manufatti precari.

- impianti di specie esotiche e, comunque, atipiche rispetto alla flora locale.

Art. 11.4.2. Zona Ep3: Territorio a prevalente funzione agricola da consolidare.

a) Individuazione.

E' una porzione di territorio a prevalente funzione agricola da consolidare.

b) Strumentazione attuativa.

Si rimanda alla disciplina generale per le aree agricole fermo restando che le trasformazioni sono vincolate a quanto prescritto al punto successivo "interventi ammessi."

c) Destinazioni d'uso ammesse.

Si rimanda alla disciplina generale per le aree agricole fermo restando che le trasformazioni sono vincolate a quanto prescritto al punto successivo "interventi ammessi."

d) Interventi ammessi.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- nuove edificazioni ed altre opere edilizie (purchè ammissibili in riferimento alla L.R.T. 64/95 e successive modificazioni) che garantiscano continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche peculiari dell'insediamento esistente caratterizzato da: forme compatte, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture e limitate strutture funzionali esterne (scale, portici, loggiati, ecc.); coperture a falde; corti convenientemente sistemate ed arborate; complessi rurali a nuclei organici;

- attività e/o opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (così come definiti al punto 8 del Titolo I del presente Regolamento Urbanistico), sugli edifici esistenti e catalogati nella Tavola n° Regolamento Urbanistico;

- attività ed opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (così come definiti al punto 8 del Titolo I del presente Regolamento

Urbanistico) e ampliamenti volumetrici sui restanti edifici esistenti, ove ammissibili secondo le norme vigenti;

- mediante interventi di nuove edificazioni ammissibili in riferimento alla L.R.T. 64/95 (e successive modificazioni);
- opere di sistemazione fondiaria-ambientale che garantiscano le caratteristiche del contesto;
- impianti tecnologici necessari (centrali termiche, fognature, serbatoi per il gas, cisterne, autoclavi, ecc.) opportunamente schermati tramite cortine arboree esistenti o con la creazione di nuove quinte con piantagioni di essenze autoctone o naturalizzate;
- serre (così come meglio definite nella L.R.T. 64/95 e successive modificazioni).
- campi da tennis e piscine, altri piccole strutture sportive.

Art. 11.5. Zona Es: Territorio speciale con forte caratterizzazione paesistico-ambientale.

a) Individuazione.

La zona è costituita dai territori rurali, localizzati nel Territorio Aperto, con forte caratterizzazione paesistico ambientale vincolati al fine di garantire la conservazione delle risorse naturali presenti, senza modificazione sostanziale dello stato dei luoghi. L'obiettivo è favorire lo sviluppo naturale degli ecosistemi e la loro utilizzazioni a fini turistico-ricreativi e scientifici.

b) Destinazioni ed interventi ammessi.

Per le destinazioni e gli interventi ammessi si rimanda alle singole sottozone più oltre riportate.

Art. 11.5.1. Zona Es1: Territorio speciale con forte caratterizzazione paesistico-ambientale: Territorio boscato.

a) Individuazione.

E' costituita dai territori boscati e precisamente da cinque aree localizzate nel Territorio Aperto:

- 1. Il Grande Bosco di Scarlino,**
- 2. La Riserva di Poggio Spedaletto,**
- 3. Il Versante dei Castagni,**
- 4. Gli Ecosistemi Fluviali e Forestali,**
- 5. La Riserva Biogenetica del Tombolo.**

b) Strumentazione attuativa.

- Piano di gestione forestale
- Piano di recupero
- Intervento diretto

c) Destinazioni d'uso ammesse.

1. residenziale;
2. turistico-ricettive (per le strutture turistico ricettive del tipo alberghiero quali alberghi e residenze turistico alberghiere (RTA) nella convenzione dovrà essere specificato l'obbligo alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso e dell'attività produttiva turistica a tempo indeterminato. Per tali strutture (alberghi, rta) vi è inoltre l'obbligo dell'accatastamento unitario in categoria "D". Il titolo abilitativi alla realizzazione delle strutture turistico ricettive del tipo alberghiero sarà rilasciato previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva turistica a tempo indeterminato fatte salve eventuali successive modifiche al PRG; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria.);
3. pubbliche o di interesse pubblico;
4. agricola, silvo-pastorale e attivita' ad esse connesse.

d) Interventi ammessi.

1. Il Grande Bosco di Scarlino.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- recupero di edifici e di zone degradate;
- ripristino di assetti preesistenti, strutturali, morfologici e vegetazionali, ove questi siano documentabili con riferimenti specifici;
- strutture (rifugi, posti di vigilanza e soccorso), opere , viabilità forestale ed infrastrutture anche di natura tecnica necessarie per la protezione civile, il soccorso, la difesa del suolo, la difesa idraulica ed idrogeologica, per la vigilanza, per la prevenzione e lo spegnimento degli incendi;
- percorsi per mezzi motorizzati strettamente necessari alle attività agro-silvo-pastorali, all'approvvigionamento di rifugi e posti di soccorso, di abitazioni o strutture di accoglienza non altrimenti raggiungibili;
- conservazione e nuova realizzazione (per comprovate esigenze) di passaggi forestali di servizio e infrastrutture per la prevenzione e lo spegnimento degli incendi e per le utilizzazioni forestali;
- interventi previsti dal Piano di Gestione Forestale finalizzati alla normale attività selvicolturale, comprensiva dei tagli colturali e di produzione, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco nei limiti di legge e delle vigenti prescrizioni del settore;
- opere idrauliche tese al ripristino di sezioni preesistenti, per reintegrare la loro funzionalità venuta meno per effetto di interramenti, cedimenti di sponda, erosioni, crescita di vegetazione in alveo o altre circostanze che creino pregiudizio allo scorrimento delle acque;
- manutenzione ordinaria, straordinaria, sottofondazione e consolidamento di opere idrauliche esistenti (comprese le opere di captazione di sorgenti), con tipologie, forme e materiali analoghi a quelli già in opera o che comunque non alterino lo stato esteriore dei luoghi; la nuova realizzazione di opere di captazione potrà avvenire qualora si dimostri con accurato studio che i lavori di captazione non possano essere eseguiti in aree esterne; si dovrà usufruire al massimo della viabilità esistente che dovrà essere mantenuta in terra battuta e realizzata senza il ricorso ad apprezzabili movimenti di terra; le eventuali canalizzazioni dovranno essere eseguite completamente interrate esterne alle aree di interesse archeologico con presenza di emergenze diffuse ed estese;
- opere provvisorie e temporanee, destinate a successiva demolizione per interventi di urgenza o di somma urgenza o per eseguire le opere precedentemente individuate;
- opere da iniziare ai sensi degli artt. 69 e 70 del R.D. 350/1895, anche nel caso modifichino l'esteriore aspetto dei luoghi, salvo acquisire successivamente la necessaria autorizzazione in sede di approvazione del progetto definitivo;
- opere per la ricerca archeologica, scientifica e naturalistica (cantieri, scavi, sondaggi, ecc.);
- strutture igienico-sanitarie e per l'informazione di tipo precario e provvisorio, finalizzate ad un corretto uso delle aree archeologiche e naturalistiche;
- tubazioni, cavi, condotte, ecc., interrati, di qualsiasi entità e qualunque funzione qualora le conseguenti modificazioni morfologiche, vegetazionali e negli assetti idrogeologici siano temporanee; in tal caso i progetti dovranno contenere impegni precisi atti alla risistemazione dei luoghi, in tempo e con modalità definite;
- interventi sugli assetti infrastrutturali presenti, con finiture, materiali, tecnologie che modificano sostanzialmente quelli preesistenti qualora l'introduzione dei nuovi elementi sia imposta da normative tecniche di sicurezza e da esigenze funzionali proprie della classificazione dell'opera;
- opere tese a facilitare la visita e la percorrenza (cartellonistica, passaggi pedonali, opere di protezione, parapetti, opere di avvistamento faunistico, aree attrezzate per il pic-nic, ecc.);
- conservazione o nuova realizzazione di elettrodotti a bassa tensione o linee telefoniche per le utenze all'interno della zona, sempre che le linee abbiano tensione inferiore a 10 KV, con soluzione di linea in cavo unico o con una tipologia costruttiva particolare che non consenta la morte per folgorazione dell'avifauna e per impatto per scarsa visibilità dei conduttori aerei. I sostegni dovranno essere verniciati con colori a basso impatto visivo secondo la stessa predominante cromatica del luogo. Le eventuali nuove linee elettriche e telefoniche dovranno correre in adiacenza

a vie già esistenti e risultare comunque marginali alle aree boscate e dovranno, ove tecnicamente possibile, essere interrato o utilizzare lo stesso tipo di sostegno in legno.

Sono comunque vietate le opere che comportino:

- la distruzione di risorse, emergenze ambientali e memorie storiche, anche se conseguenti ad interventi ammissibili;
- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- la localizzazione per interventi isolati sia di opere edilizie, infrastrutturali, che di uso delle risorse,
- la cui sagoma modifichi la linea dei crinali, avendo quota massima superiore a quella del rilievo;
- la localizzazione di palificate, antenne, piloni e manufatti in genere;
- l'alterazione morfologica dei crinali;
- il danneggiamento e l'asportazione - se non nelle forme regolarmente autorizzate e regolamentate - di elementi geologici-mineralogici e delle specie floristiche spontanee;
- la realizzazione di infrastrutture viarie oltre quelle consentite ai punti precedenti;
- opere di correzione e modifica planoaltimetrica del tracciato, bitumazione o altre forme di impermeabilizzazione del manto stradale delle infrastrutture esistenti;
- la realizzazione di aree di servizio (carburanti e ristoro), aree di sosta a servizio della viabilità, piazzole attrezzate per il servizio camper;
- la realizzazione di nuovi elettrodotti per alta e media tensione, mentre per le linee esistenti, contestualmente a lavori di manutenzione straordinaria, si dovrà provvedere allo studio o di nuove previsioni di tracciato che evitino il passaggio all'interno della zona o l'interramento della linea;
- la realizzazione e la conservazione di elettrodotti a bassa tensione o linee telefoniche che attraversino semplicemente la zona e non alimentino utenze presenti nella zona stessa;
- la realizzazione di cabine ed impianti di trasformazione su palo; di dighe e laghi artificiali; di metanodotti e gasdotti; di serbatoi pensili (mentre per i serbatoi interrati si dovrà provvedere alla ripiantumazione delle essenze arboree eventualmente abbattute); di ripetitori televisivi; di discariche; di nuove strutture edilizie, o nuove edificazioni in genere;
- la posa di recinzioni che non permettano il passaggio per i sentieri segnalati o comunque l'ingresso ed il passo di personale di vigilanza e controllo.

2. La Riserva di Poggio Spedaletto.

Sono rispettivamente ammessi e vietati gli stessi interventi, le opere e quant'altro precisato in ordine all'area 1. "Il Grande Bosco di Scarlino".

3. Versante dei Castagni.

Sono rispettivamente ammessi o vietati gli stessi interventi, le stesse opere e quant'altro precisato in ordine all'area 1. "Il Grande Bosco di Scarlino". In aggiunta sono ammessi interventi, mediante Piani di Recupero, di restauro conservativo dei vari edifici esistenti (ex seccatoi) secondo le destinazioni d'uso previste per questa zona (ad esclusione della destinazione d'uso residenziale).

4. Gli Ecosistemi Fluviali e Forestali.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- recupero del degrado e degli edifici esistenti e ripristino di assetti preesistenti, i ove questi siano documentabili con riferimenti specifici;
- strutture (rifugi, posti di vigilanza e soccorso), opere, viabilità forestale ed infrastrutture anche di natura tecnica necessarie per la protezione civile, il soccorso, la difesa del suolo, la difesa idraulica ed idrogeologica per la vigilanza, per la prevenzione e lo spegnimento degli incendi;
- opere idrauliche tese al ripristino di sezioni preesistenti, per reintegrare la loro funzionalità venuta meno per effetto di interramenti, cedimenti di sponda, erosioni, crescita di vegetazione in alveo o altre circostanze che creino pregiudizio allo scorrimento delle acque;
- manutenzione ordinaria, straordinaria, sottofondazione e/o consolidamento di opere idrauliche esistenti, con tipologie, forme e materiali analoghi a quelli già in opera o che comunque non

alterino lo stato esteriore dei luoghi;

- opere provvisorie e temporanee, destinate a successiva demolizione per interventi di urgenza o di somma urgenza o per eseguire le opere precedentemente individuate;
- opere da iniziare ai sensi degli artt. 69 e 70 del R.D. 350/1895, anche nel caso modifichino l'esteriore aspetto dei luoghi, salvo acquisire successivamente la necessaria autorizzazione in sede di approvazione del progetto definitivo;
- interventi sugli assetti infrastrutturali presenti, con finiture, materiali, tecnologie che modificano sostanzialmente quelli preesistenti qualora l'introduzione dei nuovi elementi sia imposta da normative tecniche di sicurezza e da esigenze funzionali proprie della classificazione dell'opera;
- interventi di difesa dai fenomeni erosivi che comunque devono prevedere la ricostruzione dell'apparato morfologico e vegetazionale preesistente;
- opere tese a facilitare la visita e la percorrenza (cartellonistica, passaggi pedonali, opere di protezione come parapetti, opere di avvistamento faunistico, ecc.);
- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro sugli edifici esistenti e catalogati nella Tavola n° Regolamento Urbanistico;
- percorsi fuori strada per mezzi motorizzati strettamente necessari alle attività agro-silvo-pastorali, all'approvvigionamento di rifugi e posti di soccorso, di abitazioni o strutture di accoglienza non altrimenti raggiungibili;
- conservazione e nuova realizzazione (per comprovate esigenze) di piste di servizio e infrastrutture per la prevenzione e lo spegnimento degli incendi;
- interventi finalizzati alla normale attività selvicolturale, comprensiva dei tagli colturali e di produzione, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco nei limiti di legge e delle vigenti prescrizioni specifiche;
- tubazioni, cavi, condotte, ecc., interrati, di qualsiasi entità e qualunque funzione qualora le conseguenti modificazioni morfologiche, vegetazionali e negli assetti idrogeologici siano temporanee; in tal caso i progetti dovranno contenere impegni precisi atti alla risistemazione dei luoghi, in tempo e con modalità definite;
- opere per la ricerca archeologica, scientifica e naturalistica (cantieri, scavi, sondaggi ecc.); strutture igienico-sanitarie e per l'informazione di tipo precario e provvisorio, finalizzate ad un corretto uso delle aree archeologiche e naturalistiche.

Sono comunque vietate le opere che comportino:

- la distruzione di risorse, emergenze ambientali e memorie storiche, anche se conseguenti ad interventi ammissibili;
- la localizzazione di palificate, piloni e manufatti in genere;
- il danneggiamento e l'asportazione - se non nelle forme regolarmente autorizzate e regolamentate - delle specie floristiche spontanee;
- la realizzazione di infrastrutture viarie oltre quelle consentite ai punti precedenti;
- l'apertura di nuovi pozzi;
- l'alterazione morfologica dei crinali o dei fondovalle;
- nuovi interventi edilizi, urbanistici e infrastrutturali, ad eccezione di quegli interventi finalizzati alle attività di visita (capanni per bird-watching, passerelle, ecc.) e di valorizzazione a fini naturalistici;
- opere di correzione e modifica planaltimetrica del tracciato, bitumazione o altre forme di impermeabilizzazione del manto stradale delle infrastrutture esistenti;
- lo scarico di rifiuti, sia solidi che liquidi;
- la riduzione della consistenza delle formazioni arboree di argine, di ripa e di golenia esistenti;
- la posa di recinzioni che non permettano il passaggio di persone sui sentieri segnalati o comunque l'ingresso ed il passo di personale di vigilanza e controllo.

5.La Riserva Biogenetica del Tombolo.

Per quanto riguarda la individuazione del corridoio fluviale si fa espresso riferimento alla tavola

B.4.1. del Piano Strutturale.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- interventi per il recupero della leggibilità di assetti ambientali perduti o per riprodurre frammenti fruibili;
- interventi attività colturali per la salvaguardia dell'ecosistema, la cura delle fisiopatie con mezzi biologici, biotecnologici e meccanici non distruttivi;
- limitata cementificazione del fondo dei canali artificiali ove strettamente necessaria in relazione al cedimento delle sponde, garantendo comunque l'interscambio con la falda;
- recupero delle sponde dei corsi d'acqua naturali, per il contenimento dei fenomeni erosivi, privilegiando tecniche di ingegneria naturalistica;
- rimboschimento, anche con limitate utilizzazioni forestali;
- nuove recinzioni solo nel rispetto delle tecniche e metodologie previste dalla Del. G.R.T. n. 4973 del 23.5.1994;
- nuovi accessi, nelle recinzioni esistenti, purché opportunamente schermati contro il vento e la salsedine;
- accessi meccanizzati e ciclabili solo nelle fasce al di fuori della duna mobile e della duna consolidata;
- opere di ricerca archeologica con specificazione dei mezzi e dei tempi di ripristino;
- opere interrato a servizio di edifici pubblici o di uso pubblico esistenti purché non inducano modificazioni sostanziali dello stato dei luoghi e non incidano sulla falda sottostante;
- strutture leggere o temporanee solo se appoggiate sul terreno;
- nuove strutture ricettive e balneari solo mediante mutamento di destinazione d'uso e ampliamenti delle strutture esistenti;
- ristrutturazione urbanistica purché diretta alla riqualificazione morfologica dell'esistente, con trasferimento, per quanto possibile, dei volumi dall'area dunale alle aree esterne alla prima duna o in area di sedimento di duna.

Tutti gli interventi comunque devono attuarsi con tecniche costruttive e materiali tipici, tali da non arrecare disturbo visivo e ambientale.

Sono, comunque, vietate le opere o azioni che comportino:

- l'introduzione di specie esotiche o alloctone;
- l'incremento del numero di pozzi (i pozzi esistenti saranno condizionati al rispetto di valori massimi stabiliti dal Comune);
- l'uso di prodotti inquinanti;
- la sosta di strutture mobili, campers, roulotte e simili;
- l'impermeabilizzazione dei terreni;
- le attività acquicole che comportino la realizzazione di impianti, nuove escavazioni negli alvei dei corsi d'acqua, la captazione di acque di falda superficiale nei sistemi dunali;
- l'apertura e la realizzazione di serre e piscine ad eccezione di quelle di uso pubblico o collettivo;
- opere di fondazione per le eventuali segnaletiche;
- nuovi scarichi di acque nere nel sottosuolo e di materiali eterogenei nell'area dunale;
- nuove costruzioni e mutamenti di destinazioni d'uso qualora possano compromettere l'equilibrio fisico e paesaggistico dei sistemi litoranei;
- qualsiasi manomissione dell'ambiente.

Art. 11.5.2. Zona Es2: Territorio speciale con forte caratterizzazione paesistico-ambientale: Corso d'acqua - area esondabile.

a) Individuazione.

La zona comprende i territori occupati da corsi d'acqua e da varie aree esondabili localizzate nel Territorio Aperto, così definite: **1. Le Arginature Ottocentesche, 2. Le Aree Esondabili.**

b) Strumentazione attuativa.

intervento diretto.

PMAA

c) Destinazioni d'uso ammesse.

pubbliche o di interesse pubblico;

agricola;

d) Interventi ammessi.**1. Le Arginature ottocentesche.**

Sono ammessi i seguenti interventi:

- recupero di edifici e di zone degradate e ripristino di assetti preesistenti, ove questi siano documentabili con riferimenti specifici;
- opere e infrastrutture tecniche necessarie per la protezione civile, la vigilanza ed il soccorso, per la difesa del suolo, idraulica ed idrogeologica o comunque rese necessarie a seguito di calamità naturali ;
- opere idrauliche tese al ripristino di sezioni preesistenti, per reintegrare la loro funzionalità venuta meno per effetto di interramenti, cedimenti di sponda, erosioni, crescita di vegetazione in alveo o altre circostanze che creino pregiudizio allo scorrimento delle acque;
- manutenzione ordinaria, straordinaria, sottofondazione e consolidamento di opere idrauliche esistenti, con tipologie, forme e materiali analoghi a quelli già in opera o che comunque non alterino lo stato esteriore dei luoghi;
- interventi di sottofondazione delle opere idrauliche esistenti;
- opere provvisorie e temporanee, destinate a successiva demolizione per interventi di urgenza o di somma urgenza o per eseguire le opere precedentemente individuate;
- opere da iniziare ai sensi degli artt. 69 e 70 del R.D. 350/1895, anche nel caso modificchino l'esteriore aspetto dei luoghi, salvo acquisire successivamente la necessaria autorizzazione in sede di approvazione del progetto definitivo;
- interventi sugli assetti infrastrutturali presenti, con finiture, materiali, tecnologie che modificano sostanzialmente quelli preesistenti qualora l'introduzione dei nuovi elementi sia imposta da normative tecniche di sicurezza e da esigenze funzionali proprie della classificazione dell'opera;
- interventi di difesa dai fenomeni erosivi che comunque devono prevedere la ricostruzione dell'apparato morfologico e vegetazionale preesistente;
- opere tese a facilitare la visita e la percorrenza (cartellonistica, passaggi pedonali, opere di protezione come parapetti, opere di avvistamento faunistico, ecc.);
- tubazioni, cavi, condotte, ecc., sospesi, di qualsiasi entità e qualunque funzione qualora le conseguenti modificazioni morfologiche, vegetazionali e negli assetti idrogeologici siano temporanee; in tal caso i progetti dovranno contenere impegni precisi atti alla risistemazione dei luoghi, in tempo e con modalità definite;
- opere infrastrutturali (ricostruzione dei ponti) per ridurre il rischio idraulico.

Sono, comunque, vietate le opere che comportino:

- la distruzione di risorse, emergenze ambientali e memorie storiche, anche se conseguenti ad interventi ammissibili;
- la localizzazione di palificate, piloni e manufatti in genere;
- il danneggiamento e l'asportazione - se non nelle forme regolarmente autorizzate e regolamentate - delle specie floristiche spontanee;
- la realizzazione di infrastrutture viarie oltre quelle consentite ai punti precedenti;
- l'apertura di nuovi pozzi;
- il pascolo lungo gli argini e le sponde;
- opere di correzione e modifica planaltimetrica dell'alveo;

- la cementazione (o altre forme di impermeabilizzazione degli alvei, delle arginature e delle infrastrutture esistenti);
- trasformazioni a fini nautici.

2. Le Aree Esondabili.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- interventi finalizzati alla salvaguardia dei caratteri specifici e degli equilibri del regime idraulico dell'area nel suo complesso. E' possibile intervenire con trasformazioni dello stato dei luoghi, previa verifica della riduzione del rischio idraulico sulle singole sezioni dell'alveo interessato, oppure con opere finalizzate alla eliminazione dei rischi da esondazione;
- manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, finalizzata al ripristino di assetti preesistenti ove questi siano documentabili con riferimenti specifici;
- restauro conservativo senza incremento di superfici impermeabili;
- strutture (rifugi, posti di vigilanza e soccorso), opere, viabilità ed infrastrutture anche di natura tecnica necessarie per la protezione civile, il soccorso, la difesa del suolo, la difesa idraulica ed idrogeologica e per la vigilanza;
- realizzazione di impianti tecnologici per il trattamento delle acque;

Sono comunque vietati i seguenti interventi:

- apertura di nuovi pozzi;
- trasformazioni di edifici e strutture esistenti che comportino un aumento della superficie impermeabile;
- correzioni morfologiche che possano alterare l'equilibrio idrogeologico esistente.

Per le aree classificate Es2.a, oltre a valere le norme generali della zona Es2 è ammessa la realizzazione di pozzi ad uso industriale, previa opportuna progettazione e verifica dell'assenza di interferenza con le arginature esistenti.

Per le aree classificate Es2.b, oltre a valere le norme generali della zona Es2, è vietata l'apertura di nuovi pozzi di qualsiasi tipo, compresi quelli ad uso domestico.

Per entrambe le aree predette (Es2.a e Es2.b) gli interventi previsti come ammissibili, potranno essere autorizzati e/o concessionati, previa concreta dimostrazione della loro compatibilità ed ammissibilità con le normative vigenti, al momento della presentazione della relativa istanza, in materia di tutela da rischio idraulico.

Art. 11.5.3. Zona Es3: Territorio speciale con forte caratterizzazione paesistico-ambientale: Territorio di protezione idraulica.

a) Individuazione.

La zona comprende territori e varie aree di protezione idraulica localizzate nel Territorio Aperto, così suddivise: **1. Le Aree di Protezione, 2. Le Aree di Uso della Falda.**

b) Strumentazione attuativa.

Intervento diretto

c) Destinazioni d'uso ammesse.

1. pubbliche o di interesse pubblico;
2. agricola.

d) Interventi ammessi.

1. Le Aree di Protezione.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- interventi finalizzati alla salvaguardia dei caratteri specifici e degli equilibri del regime idraulico dell'area nel suo complesso. E' possibile intervenire con trasformazioni dello stato dei luoghi previa verifica della riduzione del rischio idraulico sulle singole sezioni dell'alveo interessato, come prescritto dalla normativa vigente in tema di tutela da rischi da esondazione;
- manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, finalizzata al ripristino di assetti preesistenti ove questi siano documentabili con riferimenti specifici;
- restauro conservativo senza incremento di superfici impermeabili;
- strutture (rifugi, posti di vigilanza e soccorso), opere, viabilità ed infrastrutture anche di natura tecnica necessarie per la protezione civile, il soccorso, la difesa del suolo, la difesa idraulica ed idrogeologica e per la vigilanza;
- realizzazione di impianti tecnologici per il trattamento delle acque;

Sono comunque vietati i seguenti interventi:

- apertura di nuovi pozzi;
- trasformazioni di edifici e strutture esistenti che comportino un aumento della superficie impermeabile;
- correzioni morfologiche che possano alterare l'equilibrio idrogeologico esistente.

2. Le Aree di Uso della Falda.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- interventi finalizzati alla salvaguardia dei caratteri specifici e degli equilibri del regime idraulico dell'area nel suo complesso. E' possibile intervenire con trasformazioni dello stato dei luoghi previa verifica della riduzione del rischio idraulico sulle singole sezioni dell'alveo interessato, come prescritto dalla normativa in tema di tutela da tali rischi da esondazione;
- manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici esistenti;
- realizzazione di impianti tecnologici per il trattamento delle acque;
- opere ed infrastrutture tecniche per la protezione civile;
- apertura di nuovi pozzi, consortili, ad esclusivo uso domestico, previa opportuna progettazione e verifica di assenza di interferenza con le opere di captazione esistenti.

Sono comunque vietati i seguenti interventi:

- pratiche agricole potenzialmente interferenti con la qualità della risorsa idrica.

Per le aree classificate Es3.a., oltre a valere le norme generali della zona Es3, è ammessa la realizzazione di pozzi ad uso pubblico e/o privato previa opportuna progettazione tesa alla verifica dell'interazione fra la dinamica idrogeologica e le eventuali arginature e/o infrastrutture esistenti.

Per le aree classificate Es.3.b., oltre a valere le norme generali della zona Es3, è vietata l'apertura di nuovi pozzi di qualsiasi tipo, compresi quelli ad uso domestico, al fine di evitare interferenza con la staticità degli edifici di Scarlino Scalo e le grandi arginature esistenti.

Per entrambe le aree predette (Es3.a e Es3.b) gli interventi previsti come ammissibili, potranno essere autorizzati e/o concessionati, previa concreta dimostrazione della loro compatibilità ed ammissibilità con le normative vigenti, al momento della presentazione della relativa istanza, in materia di tutela da rischio idraulico.

Art. 11.5.4. Zona Es4: Territorio speciale con forte caratterizzazione paesistico-ambientale: Territorio dunale.

a) Individuazione.

Il Territorio dunale è costituito da una fascia lunga e stretta posta fra la duna coperta da vegetazione e il mare. Questo sistema ambientale di particolare fragilità, è individuato da due sottozone:

1. Spiaggia con Biotopo; 2. Spiaggia.

b) Strumentazione attuativa.

Piano di dettaglio delle aree per la balneazione.

c) Destinazioni d'uso ammesse.

Turistico-ricettive (per le strutture turistico ricettive del tipo alberghiero quali alberghi e residenze turistico alberghiere (RTA) nella convenzione dovrà essere specificato l'obbligo alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso e dell'attività produttiva turistica a tempo indeterminato. Per tali strutture (alberghi, rta) vi è inoltre l'obbligo dell'accatastamento unitario in categoria "D". Il titolo abilitativi alla realizzazione delle strutture turistico ricettive del tipo alberghiero sarà rilasciato previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva turistica a tempo indeterminato fatte salve eventuali successive modifiche al PRG; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria.)

Publiche o di interesse pubblico

d) Interventi ammessi.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- attività e/o opere dirette a recuperare la leggibilità di assetti ambientali perduti o a riprodurre frammenti fruibili;
 - attività colturali per la salvaguardia dell'ecosistema, la cura delle fisiopatie con mezzi biologici, biotecnologici e meccanici non distruttivi;
 - opere di ricerca archeologica con specificazione e regolamentazione delle modalità esecutive, dei mezzi e dei tempi di ripristino;
 - strutture leggere o temporanee solo se appoggiate sul terreno;
 - nuove strutture ricettive e balneari solo mediante mutamento di destinazione d'uso, accorpamenti e ampliamenti delle strutture esistenti;
- altre opere che, comunque, facciano ricorso a tecniche costruttive e materiali tipici, tali da non arrecare disturbo visivo e ambientale.

Sono comunque vietate le opere o azioni che comportino:

- l'introduzione di specie esotiche o alloctone e, comunque, atipiche rispetto alla flora locale;
- l'uso di prodotti inquinanti;
- l'impermeabilizzazione dei terreni;
- le attività acquicole mediante la realizzazione di impianti, di nuove escavazioni negli alvei dei corsi d'acqua e la captazione di acque di falda superficiale nei sistemi dunali.

In particolare si devono osservare le seguenti prescrizioni:

1. Spiaggia con biotopo.

La sottozona 1. del Territorio dunale ha carattere ambientale di tipo estensivo e comunque forma un unico sistema assieme alle sottozone 2. di cui al punto successivo.

Le spiagge devono considerarsi connesse ed assoggettate a redazione di apposito piano di dettaglio delle aree per la balneazione.

Sono in ogni tempo ammessi interventi finalizzati alla conservazione e al ripristino dei caratteri fisici dei luoghi, degli equilibri idro-geologici e per la pulizia della spiaggia.

I piani di dettagli delle aree per la balneazione e i piani di recupero ai quali sono assoggettate le aree e i fabbricati siti nella parte interna e arretrata rispetto alle spiagge, dovranno contenere indicazioni di dettaglio per lo smaltimento dei rifiuti, la canalizzazione e i deflussi idrici, e in generale tutti i fenomeni connessi e indotti dalle trasformazioni edilizie che interessino le spiagge prospicienti.

2. Spiaggia.

La sottozona 2. del Territorio dunale corrisponde all'arenile della costa bassa posto in fronte all'area perimetrata come *Zona Dt2: Centro produttivo turistico, esistente da recuperare* e costituisce un sistema unitario con le sottozone 1. di cui al punto precedente.

L'arenile ha una notevole estensione e una situazione di degrado dovuta a fenomeni di erosione.

Gli interventi ammessi tendono al ripristino delle situazioni di dissesto e di degrado e alla limitazione dei fenomeni di erosione suddetti.

In generale, valgono gli indirizzi normativi già definiti per il punto precedente e comunque gli interventi ammessi sono soggetti al preventivo piano di dettaglio delle aree per la balneazione.

Le presenti zone sono le parti di spiaggia destinate alle attrezzature di supporto delle attività balneari realizzate o all'interno dei volumi esistenti o con piccole attrezzature realizzate in legno appoggiate al suolo senza esservi infisse, atte a garantire i servizi di base per gli utenti in modo da evitare fenomeni di degrado legati alla permanenza dei medesimi in tali aree, quali abbandono di rifiuti, l'alterazione della vegetazione e delle coperture di soprassuolo per realizzare zone di sosta e riposo, etc.

Art. 12. Zona F: Standard urbanistici.

a) Individuazione.

E' costituita dalle parti di territorio destinate a servizi pubblici del Comune di Scarlino. Le strutture esistenti o di nuova indicazione dovranno garantire, sia in termini qualitativi che quantitativi la organicità delle prestazioni di servizio all'insediamento umano del Comune di Scarlino. Sono aree classificate come Zona F ai sensi del D.M. 2.4.1968/1444.

b) Destinazioni ed interventi ammessi

Sono ammesse in genere destinazione d'uso pubblica o di interesse pubblico con relativi servizi accessori e/o pertinenziali. Per gli interventi ammessi si rinvia alle discipline delle singole sottozone.

Art. 12.1. Zona F1: Standard urbanistici, parco territoriale.

a) Individuazione.

La zona F1 è costituita dalle aree destinate a parco territoriale, così individuate:

- 1. Il Parco Archeologico di Poggio Tondo,**
- 2. Il Padule,**
- 3. Il Parco delle Costiere di Scarlino.**

Si tratta di grandi porzioni di territorio, per lo più di proprietà pubblica, da valorizzare per le loro caratteristiche storico-naturalistiche.

b) Strumentazione attuativa.

Piano Particolareggiato.

Progetti di Opera Pubblica

c) Destinazioni d'uso ammesse.

Pubblica o di interesse pubblico con relativi servizi accessori e/o pertinenziali

d) Interventi ammessi.

1. Il Parco Archeologico di Poggio Tondo.

Si prevedono attività di scavo archeologico e opere accessorie destinate alla conservazione, custodia e visita dei reperti archeologici rinvenuti. Mediante un "Progetto di Opera Pubblica" potranno

essere individuate e realizzate anche piccole strutture edilizie destinate ai servizi di accoglienza e di piccolo ristoro.

2. Il Padule.

Per la presente sottozona, sono ammessi i seguenti interventi:

- attività ed opere di recupero degli assetti degradati e ripristino del loro stato preesistente, ove risulti documentato con specifici riferimenti storici;
- opere necessarie alla protezione civile, rifugi e posti di vigilanza e di soccorso;
- infrastrutture tecniche ed opere per la protezione civile e di difesa del suolo o comunque rese necessarie a seguito di calamità naturali;
- opere di difesa del suolo e di difesa idraulica ed idrogeologica;
- opere di ripristino di sezioni idrauliche preesistenti, per reintegrare la loro funzionalità venuta meno per effetto di interramenti, cedimenti di sponda, erosioni, crescita di vegetazione in alveo o altre cause che possono pregiudicare lo scorrimento delle acque;
- attività e/o opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e consolidamento di strutture idrauliche esistenti, con tipologie, forme e materiali analoghi a quelli già in opera o che comunque non alterino lo stato esteriore dei luoghi;
- opere di sottofondazione delle opere idrauliche esistenti;
- opere provvisorie e temporanee, destinate a successiva demolizione per interventi di urgenza o di somma urgenza o per eseguire le opere di sottofondazione;
- opere da iniziare ai sensi degli artt. 69 e 70 del R.D. 350/1895, anche nel caso modificchino l'esteriore aspetto dei luoghi, salvo acquisire successivamente la necessaria autorizzazione in sede di approvazione del progetto definitivo;
- lavori sugli assetti infrastrutturali presenti anche con finiture, materiali, tecnologie che modificano sostanzialmente quelli preesistenti, qualora l'introduzione dei nuovi elementi sia imposta da normative tecniche di sicurezza e da esigenze funzionali proprie della classificazione dell'opera;
- attività ed opere di difesa dai fenomeni erosivi che comunque devono prevedere la ricostruzione dell'apparato morfologico e vegetazionale preesistente;
- lavori ed opere dirette a favorire la visita e la percorrenza (cartellonistica, passaggi pedonali, opere di protezione come parapetti, opere di avvistamento faunistico, centro visite, ecc.);
- piantumazione di specie arboree, arbustive caratteristiche dell'ambiente palustre ed altri lavori colturali tesi al miglioramento ambientale;
- opere di cantiere necessarie all'attività archeologica (ricerca, scavi, ecc.) o all'attività di ricerca scientifica naturalistica;
- strutture igienico-sanitarie e per l'informazione, di tipo precario e provvisorio, finalizzate ad un corretto uso delle aree archeologiche e naturalistiche;
- mediante opere idrauliche, realizzate con il solo movimento del terreno, finalizzate al mantenimento, al ripristino o alla costituzione di nuove zone umide.

Sono comunque vietate le opere che comportino:

- la distruzione di risorse, emergenze ambientali e memorie storiche, anche se conseguenti ad interventi ammissibili;
- la localizzazione di palificate, piloni e manufatti in genere;
- il danneggiamento e l'asportazione - se non nelle forme regolarmente autorizzate e regolamentate - delle specie floristiche spontanee;
- la realizzazione di infrastrutture viarie oltre quelle consentite ai punti precedenti;
- l'apertura di nuovi pozzi.
- interventi edilizi, urbanistici e infrastrutturali, ad eccezione di quegli interventi finalizzati alle attività di visita (capanni per bird-watching, passerelle, centro visite, ecc.) e di valorizzazione a fini naturalistici;
- opere di correzione e modifica planaltimetrica del tracciato, bitumazione o altre forme di impermeabilizzazione del manto stradale delle infrastrutture esistenti;

- la realizzazione di aree di servizio (carburanti e ristoro), aree di sosta a servizio della viabilità, piazzole attrezzate per il servizio camper;
- la realizzazione di elettrodotti per alta, media e bassa tensione o di linee telefoniche, mentre per le linee esistenti, (contestualmente a lavori di manutenzione straordinaria, si dovrà procedere allo studio o di nuove previsioni di tracciato che evitino il passaggio all'interno del Luogo a Statuto Speciale o l'interramento della linea);
- la realizzazione di metanodotti e gasdotti; di serbatoi pensili o interrati; di ripetitori televisivi; di discariche; di nuove strutture edilizie, o nuove edificazioni in genere.

Per la sottozona b1 (le ex discariche Solmine), in conformità con quanto definito dal Piano Strutturale, sono ammissibili interventi finalizzati al recupero dell'ambiente degradato mediante la bonifica ed il rimodellamento morfologico, il rinverdimento e la rinaturalizzazione delle aree. In relazione a quanto specificato nella D.C.R. 167/97, per la natura delle sostanze bonificate, le aree sono utilizzabili, una volta rinaturalizzate, solo a fini ricreativi, con l'esclusione della possibilità di esercizio dell'attività agricola, ivi compreso il pascolo. E' vietata qualsiasi forma di edificazione.

Per la sottozona b2 (le discariche Tioxide), in conformità con quanto definito dal Piano Strutturale, sono ammissibili interventi finalizzati alla riqualificazione della discarica esistente mediante attività di bonifica, di rimodellamento morfologico, rinverdimento e rinaturalizzazione. All'interno dell'area, in via transitoria, sono ammissibili impianti tecnologici di trattamento ed essiccamento dei gessi prodotti dal limitrofo impianto chimico (biossido di titanio). Sempre in via transitoria, è ammessa quindi la realizzazione di impianti tecnologici (successivamente da rimuovere) annessi alla produzione. Una volta terminato il processo di recupero della discarica, e rimossa l'attrezzatura necessaria, è vietata qualsiasi forma di edificazione.

Per la sottozona c (le aree esondabili), in conformità con quanto definito dal Piano Strutturale, sono ammissibili interventi finalizzati alla salvaguardia dei caratteri specifici e degli equilibri del regime idraulico dell'area nel suo complesso. E' possibile intervenire con trasformazioni dello stato dei luoghi previa verifica della riduzione del rischio idraulico sulle singole sezioni dell'alveo interessato, oppure previa eliminazione dei rischi da esondazione. Sono vietate le aperture di nuovi pozzi in zone a rischio idraulico.

3. Il Parco delle Costiere di Scarlino.

E' una zona classificata "Area Naturale Protetta di Interesse Locale" (L.R. 49/95), nella quale sono ammessi i seguenti interventi:

- il recupero di edifici tuttora esistenti e di zone degradate, con ripristino degli assetti preesistenti, ove questi siano documentati con riferimenti storici specifici;
- opere necessarie alla protezione civile, rifugi e posti di vigilanza e di soccorso;
- percorsi e infrastrutture tecniche, per mezzi motorizzati strettamente necessari alle attività agro-silvo-pastorali, per l'approvvigionamento di rifugi e posti di soccorso, di abitazioni o strutture di accoglienza non altrimenti raggiungibili, per l'esecuzione di opere pubbliche, per le funzioni di prevenzione, vigilanza e spegnimento degli incendi, ed in genere di protezione civile e attività forestale;
- infrastrutture tecniche ed opere per la protezione civile e di difesa del suolo o comunque rese necessarie a seguito di calamità naturali;
- conservazione e (per comprovate esigenze) nuova realizzazione di piste di servizio e infrastrutture per la prevenzione e lo spegnimento degli incendi e per le utilizzazioni forestali;
- opere per la difesa del suolo e per la difesa idraulica ed idrogeologica (ivi comprese opere di disaggancio della costa rocciosa qualora si intraveda pericoli per la frequentazione della costa stessa);
- attività ed opere da individuarsi mediante "Piano di Gestione Forestale" necessarie per lo svolgimento della normale attività selvicolturale, comprensiva dei tagli colturali e di produzione,

nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco nei limiti di legge e delle vigenti prescrizioni regolamentari;

- opere di ripristino di sezioni idrauliche preesistenti, per reintegrare la loro funzionalità venuta meno per effetto di interramenti, cedimenti di sponda, erosioni, crescita di vegetazione in alveo o altre cause che possono pregiudicare lo scorrimento delle acque;
- attività e/o opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e consolidamento di strutture idrauliche esistenti, con tipologie, forme e materiali analoghi a quelli già in opera o che comunque non alterino lo stato esteriore dei luoghi; nuove opere di captazione delle acque, purchè venga dimostrato, con accurato studio, che i lavori di captazione non possono essere eseguiti in aree esterne; (si dovrà usufruire al massimo della viabilità esistente che dovrà essere mantenuta in terra battuta e realizzata senza il ricorso ad apprezzabili movimenti di terra); le eventuali canalizzazioni dovranno essere eseguite completamente interrate, esterne alle aree di interesse archeologico con presenza di emergenze diffuse ed estese;
- sottofondazione delle opere idrauliche esistenti;
- opere provvisorie e temporanee, destinate a successiva demolizione per interventi di urgenza o di somma urgenza o per eseguire le opere di sottofondazione;
- opere da iniziare ai sensi degli artt. 69 e 70 del R.D. 350/1895, anche nel caso modifichino l'esteriore aspetto dei luoghi, salvo acquisire successivamente la necessaria autorizzazione in sede di approvazione del progetto definitivo;
- opere di cantiere necessarie all'attività archeologica (ricerca, scavi, ecc.) o all'attività di ricerca scientifica naturalistica;
- strutture igienico-sanitarie e per l'informazione, di tipo precario e provvisorio, finalizzate ad un corretto uso delle aree archeologiche e naturalistiche;
- tubazioni, cavi, condotte, ecc. interrati, di qualsiasi entità e per qualunque funzione, purchè le conseguenti modificazioni morfologiche, vegetazionali e degli assetti idrogeologici siano temporanee; in tal caso dovranno essere assunti impegni precisi diretti a garantire la risistemazione dei luoghi, secondo tempi e modalità definite;
- lavori sugli assetti infrastrutturali presenti anche con finiture, materiali, tecnologie che modificano sostanzialmente quelli preesistenti, qualora l'introduzione dei nuovi elementi sia imposta da normative tecniche di sicurezza e da esigenze funzionali proprie della classificazione dell'opera;
- attività ed opere di difesa dai fenomeni erosivi che comunque devono prevedere la ricostruzione dell'apparato morfologico e vegetazionale preesistente;
- lavori ed opere dirette a facilitare la visita e la percorrenza (cartellonistica, passaggi pedonali, opere di protezione come parapetti, opere di avvistamento faunistico, aree attrezzate per il pic-nic, ecc.);
- conservazione o nuova realizzazione di elettrodotti a bassa tensione o linee telefoniche per le utenze all'interno del Sub-sistema, sempre che le linee abbiano tensione inferiore a 10 KV, con soluzione di linea in cavo unico o con una tipologia costruttiva particolare che non consenta la morte per folgorazione dell'avifauna e per impatto per scarsa visibilità dei conduttori aerei. I sostegni dovranno essere verniciati con colori a basso impatto visivo secondo la stessa cromatica predominante del luogo. Le eventuali nuove linee elettriche e telefoniche dovranno correre in adiacenza a vie già esistenti e risultare comunque marginali alle aree boscate e dovranno, ove tecnicamente possibile, utilizzare i medesimi sostegni in legno.

Sono comunque vietate le opere che comportino:

- la distruzione di risorse, emergenze ambientali e memorie storiche, anche se conseguenti ad interventi ammissibili;
- interventi di ristrutturazione urbanistica così come definiti dalla L.R.T. 59/80;
- la localizzazione per interventi isolati sia di opere edilizie, infrastrutturali, che di uso delle risorse, la cui sagoma modifichi la linea dei crinali, avendo quota massima superiore a quella del rilievo;
- la localizzazione di palificate, antenne, piloni e manufatti in genere;
- l'alterazione morfologica dei crinali;

- il danneggiamento e l'asportazione - se non nelle forme regolarmente autorizzate e regolamentate - di elementi geologici-mineralogici e delle specie floristiche spontanee;
- la realizzazione di infrastrutture viarie oltre quelle consentite per esigenze e cause sopra specificate;
- opere di correzione e modifica planoaltimetrica del tracciato, bitumazione o altre forme di impermeabilizzazione del manto stradale delle infrastrutture esistenti;
- la realizzazione di aree di servizio (carburanti e ristoro), aree di sosta a servizio della viabilità, piazzole attrezzate per il servizio camper;
- la realizzazione di nuovi elettrodotti per alta e media tensione, mentre per le linee esistenti, (contestualmente a lavori di manutenzione straordinaria, si dovrà procedere allo studio o di nuove previsioni di tracciato che evitino il passaggio all'interno del Sub-sistema o l'interramento della linea);
- la realizzazione e la conservazione di elettrodotti a bassa tensione o linee telefoniche che attraversino semplicemente il Sub-sistema e non alimentino utenze presenti nel Sub-sistema stesso;
- la realizzazione di cabine ed impianti di trasformazione su palo; di dighe e laghi artificiali; di metanodotti e gasdotti; di serbatoi pensili (mentre per i serbatoi interrati si dovrà provvedere alla ripiantumazione delle essenze arboree eventualmente abbattute); di ripetitori televisivi; di discariche; di nuove strutture edilizie, o nuove edificazioni in genere.

Art. 12.2. Zona F2: Standard urbanistici, attrezzature collettive.

a) Individuazione.

La zona F2 è costituita dalle aree cimiteriali e sportive così definite: 1. Il Cimitero, 2. Gli Impianti Sportivi.

b) Strumentazione attuativa.

Le caratteristiche e la dimensione degli interventi dovranno essere definiti mediante un “progetto di opera pubblica” accompagnato da una relazione sulla verifica di compatibilità architettonico-ambientale degli interventi previsti rispetto ai Sub-sistemi di riferimento del Piano Strutturale. In particolare i materiali edilizi e le soluzioni planivolumetriche individuate dovranno correlarsi e raccordarsi con i caratteri intrinseci dei Sub-sistemi di riferimento, tenendo in specifica considerazione le Invarianti Territoriali individuate dal Piano Strutturale.

c) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno delle Zona F2 sono annesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. pubbliche o di interesse pubblico con relativi servizi accessori e/o pertinenziali.

d) Interventi ammessi.

1. Il Cimitero.

In sede di “Progetto di Opera Pubblica” potranno essere individuati gli ampliamenti necessari ad adeguare il cimitero alle nuove esigenze dell'intero territorio di Scarlino. Con lo stesso progetto potranno essere previsti quei servizi necessari al buon funzionamento dell'impianto fra cui: rivendite di fiori, depositi di materiale lapideo, servizi, ecc.

2. Gli Impianti Sportivi.

In sede di “Progetto di Opera Pubblica” potranno essere individuati gli ampliamenti degli impianti sportivi in rapporto alle nuove esigenze della popolazione, nonchè potranno essere previsti i servizi necessari per il migliore funzionamento degli impianti fra cui: piccoli bar, locali per spogliatoi, ecc.

Art. 12.3. Zona F3: Standard urbanistici, parcheggio.

a) Individuazione.

E' costituita da una porzione di territorio destinata alla sosta dei veicoli privati e di uso pubblico dei visitatori delle aree naturali protette e dei parchi territoriali

b) Strumentazione attuativa.

Progetto di Opera Pubblica

c) Destinazioni d'uso ammesse.

Parcheggio pubblico in concessione di gestione a privati

d) Interventi ammessi.

Opere di sistemazione dell'area con possibilità di apparecchiature di servizio per la regolamentazione dell'entrata e dell'uscita dei veicoli e per la vigilanza e custodia. I materiali utilizzati devono permettere il passaggio delle acque piovane.

Art. 12.4. Zona F4: Standard urbanistici, centro di accoglienza.**a) Individuazione.**

La zona F4 è costituita da quelle porzioni di territorio sulle quali insistono o possono essere realizzati centri e/o servizi di accoglienza (di proprietà pubblica) per i frequentatori dei grandi parchi territoriali del Comune di Scarlino. Vengono individuate i seguenti centri:

1. **Centro di accoglienza di Santa Lucia,**
2. **Centro di accoglienza de La Vannuccia,**
3. **Centro di accoglienza delle costiere di Scarlino (a. Cala Violina, b. Cala Civette, c. Cala Martina),**
4. **Centro di accoglienza del Convento di Monte di Muro,**
5. **Centro di accoglienza di Poggio Tondo.**

b) Strumentazione attuativa.

- Progetto di Opera Pubblica
- Intervento diretto

c) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno della Zona F4 sottozone "1. Centro Santa Lucia – 2. Centro La Vannuccia – 3. Centro Convento di Monte Muro" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. turistico-ricettive (foresteria).
2. pubbliche o di interesse pubblico.

All'interno della Zona 4 sottozone "3. Centro Costiere di Scarlino – 5. Centro Poggio Tondo" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. pubbliche o di interesse pubblico

d) Interventi ammessi.**1. Centro di accoglienza di Santa Lucia.**

In conformità con quanto stabilito dal Piano Strutturale, sono ammessi solo interventi di *Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo* finalizzati alla valorizzazione delle strutture edilizie esistenti ed al recupero delle aree di pertinenza.

2. Centro di accoglienza de La Vannuccia.

In conformità con quanto stabilito dal Piano Strutturale, sono ammessi solo interventi di *Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo* finalizzati alla valorizzazione delle strutture edilizie esistenti ed al recupero delle aree di pertinenza.

3. Centro di accoglienza delle Costiere di Scarlino (a. Cala Violina, b. Cala Civette, c. Cala Martina).

In conformità con quanto stabilito dal Piano Strutturale, sono ammessi soltanto interventi finalizzati alla riqualificazione delle aree limitrofe alla costa, fortemente compromesse dall'utilizzazione antropica, ed alla realizzazione delle opere necessarie alla corretta utilizzazione della cala marina.

La quantità e la dimensione dei servizi igienici dovranno essere contenute nei limiti minimi richiesti dalle norme igienico-sanitarie e dalle disposizioni riguardanti l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Nella realizzazione e posizionamento di tali servizi dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

- uso di materiali naturali di ridotto impatto ambientale;
- servizi igienici con impianto di smaltimento di tipo chimico;
- ubicazione dei servizi nelle aree prossime agli accessi dei luoghi frequentati e non visibili dal mare.

4. Centro di accoglienza del Convento di Monte di Muro.

In conformità con quanto stabilito dal Piano Strutturale, sono ammessi solo interventi di *Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo* finalizzati alla valorizzazione delle strutture edilizie esistenti ed al recupero delle aree di pertinenza.

5. Centro di accoglienza di Poggio Tondo.

Sono ammessi interventi di *Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Nuova Costruzione* (nella misura massima di mc. 300, da localizzare in aderenza agli immobili esistenti) finalizzati alla valorizzazione delle strutture edilizie con il recupero delle aree di pertinenza.

Art. 12.5. Zona F5: Standard urbanistici, servizi ecologici.

a) Individuazione.

La zona F5 è costituita dalle aree destinate a servizi ecologici di protezione così definite:

- 1. I Depuratori,**
- 2. L'Impianto di Lagunaggio.**

b) Strumentazione attuativa.

Le caratteristiche e la dimensione degli interventi dovranno essere definiti mediante un "progetto di opera pubblica" accompagnato da una relazione sulla verifica di compatibilità architettonico-ambientale degli interventi previsti rispetto ai Sub-sistemi di riferimento del Piano Strutturale. In particolare i materiali edilizi e le soluzioni planivolumetriche individuate dovranno correlarsi e raccordarsi con i caratteri intrinseci dei Sub-sistemi di riferimento, tenendo in specifica considerazione le Invarianti Territoriali individuate dal Piano Strutturale.

c) Destinazioni d'uso ammesse.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. pubbliche o di interesse pubblico.

d) Interventi ammessi.

- 1. I Depuratori.**

In sede di “Progetto di Opera Pubblica” potranno essere individuati gli ampliamenti necessari ad adeguare i vari impianti di depurazione esistenti alle nuove esigenze dei sistemi insediativi di Scarlino.

2. L'Impianto di Lagunaggio.

Con il “Progetto di Opera Pubblica” potrà essere realizzato l’impianto di lagunaggio finalizzato alla protezione dell'ambiente e al recupero delle risorse idriche. Le opere edilizie dovranno essere compiute con materiali, tipologie e forme rispettose delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dell'area; le vasche dovranno essere realizzate con argini in terra, inoltre, potranno essere eventualmente rivestite con teli in materiale plastico in colori che si armonizzino con l'intorno ambientale. Il recupero delle aree boscate esistenti garantirà la schermatura ambientale del sistema di fitodepurazione.

Art. 13. Zona Fpr: Servizi privati.

a) Individuazione.

E' costituita dalle parti di territorio destinate a servizi privati del Comune di Scarlino. Le strutture esistenti o di nuova indicazione dovranno garantire, sia in termini qualitativi che quantitativi la organicità delle prestazioni di servizio all’insediamento umano del Comune di Scarlino. Sono aree classificate come Zona F ai sensi del D.M. 2.4.1968/1444.

b) Destinazioni ed interventi ammessi

Sono ammesse le destinazione d'uso e gli interventi specificate nella disciplina delle singole sottozone.

Art. 13.1. Zona Fpr1: Servizi privati, centro di accoglienza.

a) Individuazione.

La zona Fpr1 comprende porzioni di territorio sulle quali possono essere realizzati centri e/o servizi di accoglienza e ristoro (di proprietà privata) per i frequentatori dei parchi territoriali. Si tratta di aree in cui insistono degli edifici da recuperare e attrezzare per realizzare strutture di accoglienza e ristoro, così definite:

- 1. Centro di accoglienza di Torre Civette,**
- 2. Centro di accoglienza di Pian d'Alma.**

b) Strumentazione attuativa.

Piano di recupero
Intervento diretto

1. Centro di accoglienza di Torre Civette.

E' prevista la redazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata. Il Piano di Recupero deve perseguire soluzioni progettuali ed architettoniche ed esecutive che siano compatibili con i caratteri ambientali del Parco delle Costiere di Scarlino, così come definito dal presente Regolamento Urbanistico.

2. Centro di accoglienza di Pian d'Alma.

E' prevista la redazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata. Il Piano di Recupero deve perseguire soluzioni progettuali, architettoniche ed esecutive che siano compatibili con i caratteri dell’insediamento esistente e dell’ambiente agricolo della Piana dell’Alma.

c) Destinazioni d'uso ammesse.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. turistico-ricettive, limitatamente alle tipologie del tipo casa per ferie o casa e appartamenti per vacanze per il Centro di Accoglienza di Pian d'Alma e del tipo alberghiero per il Centro di Accoglienza Torre Civette, secondo quanto stabilito dalla L.R.T.n.42/00 (per le strutture turistico ricettive del tipo alberghiero quali alberghi e residenze turistico alberghiere (RTA) nella convenzione dovrà essere specificato l'obbligo alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso e dell'attività produttiva turistica a tempo indeterminato. Per tali strutture (alberghi, rta) vi è inoltre l'obbligo dell'accatastamento unitario in categoria "D". Il titolo abilitativo alla realizzazione delle strutture turistico ricettive del tipo alberghiero sarà rilasciato previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva turistica a tempo indeterminato fatte salve eventuali successive modifiche al PRG; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria.).
2. pubbliche o di interesse pubblico
3. a parcheggio
4. verde privato

d) Interventi ammessi.**1. Centro di accoglienza di Torre Civette.**

In assenza del Piano di Recupero, sono ammessi solo interventi di *Manutenzione ordinaria*, *Manutenzione straordinaria*, *Restauro e Risanamento conservativo*. Il Piano di Recupero può prevedere interventi di *Ristrutturazione edilizia* degli immobili esistenti per adattarli alle nuove esigenze funzionali ed alle nuove destinazioni d'uso, conservando comunque i caratteri fondamentali delle strutture architettoniche presenti. Le variazioni di destinazioni d'uso sono subordinate alla redazione del Piano di Recupero che dovrà prevedere anche le sistemazioni ambientali necessari per conservare gli elementi peculiari particolari del sistema paesistico della costa rocciosa.

2. Centro di accoglienza di Pian d'Alma.

In assenza del Piano di Recupero, sono ammessi solo interventi di *Manutenzione ordinaria*, *Manutenzione straordinaria*, *Restauro e Risanamento conservativo*. Il Piano di Recupero può prevedere interventi di *Ristrutturazione edilizia* e *Ristrutturazione urbanistica*, con ampliamento volumetrico non superiore a 6.000 mc., destinati a strutture turistico-ricettive (60 posti letto aggiuntivi).

Art. 13.2. Zona Fpr2: Servizi privati, centro per l'equitazione.**a. Definizione.**

La zona Fpr2 individua i centri per lo sviluppo delle attività legate al cavallo. Vengono individuati i seguenti centri: **1. Podere S. Antonio, 2. Aurelia, 3. Casa Battaglioli, 4. Podere S.Lina.**

b. Strumentazione attuativa.

Per i quattro centri individuati si prevede la redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo. Il S.U.P. deve evidenziare le soluzioni architettoniche e dei materiali che si intende adottare contestualizzando le soluzioni progettuali al Sistema Territoriale de "La Piana alluvionale Consolidata ", così come definito dal Piano Strutturale di Scarlino.

c. Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno della Zona Fpr2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:
- attività legate all'allevamento del cavallo (addestramento, stallaggio, cura, ospitalità, maneggi

coperti, percorsi per allenamento, piscine per cavalli, assistenza veterinaria, locali per isolamento, locali di servizio, ecc);
- verde privato.

d. Interventi ammessi.

Per i quattro centri individuati si prevede la redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata. Con tale strumento si potranno studiare la localizzazione di nuove strutture per una volumetria complessiva di 5.000 mc. per il Centro Podere S. Antonio, di 4.000 mc. per il Podere Aurelia, di 4.000 mc. per il Podere Casa Battagioli e di 2.000 mc. per il Podere S. Lina, volumetria da destinarsi esclusivamente a servizi connessi allo sviluppo delle attività legate al cavallo (addestramento, stallaggio, cura, ospitalità, maneggi coperti, percorsi per allenamento, piscine per cavalli, assistenza veterinaria, locali per isolamento, locali di servizio, ecc.). In assenza dello Strumento Urbanistico Attuativo di cui sopra sono ammessi solo interventi di *Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo*.

Art. 13.3. Zona Fpr3: Servizi privati, centro di servizio alla viabilità.

a. Definizione.

La zona Fpr3 individua i centri di servizio alla viabilità. Si tratta di aree in cui vi sono localizzati i distributori di carburante esistenti nel territorio Comunale di Scarlino o da realizzare nel territorio comunale di Scarlino. Vengono individuate i seguenti centri:

- 1. Distributore di carburanti (vari),**
- 2. Campo Noci,**
- 3. La Castellina.**

b. Strumentazione attuativa.

Per quanto riguarda **1. vari distributori di carburanti** si fa riferimento alla normativa settoriale in vigore ammettendo trasformazioni mediante interventi diretti.

Per quanto riguarda **2. Campo Noci** si prevede la redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata. Il S.U.P. deve evidenziare le soluzioni architettoniche e dei materiali che si intende adottare contestualizzando le soluzioni progettuali al Sistema Territoriale de "La Piana Storica", così come definito dal Piano Strutturale di Scarlino. La realizzazione di quanto sopra è vincolata alla verifica della riduzione del rischio idraulico (adeguamento del ponte sulla strada provinciale).

Per quanto riguarda **3. La Castellina** si prevede la redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata. Il S.U.P. deve evidenziare le soluzioni architettoniche e dei materiali che si intende adottare contestualizzando le soluzioni progettuali al Sistema Territoriale de "La Piana alluvionale Consolidata", così come definito dal Piano Strutturale di Scarlino.

c. Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno della Zona Fpr3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. artigianale;
2. commerciale;
3. turistico-ricettive(per le strutture turistico ricettive del tipo alberghiero quali alberghi e residenze turistico alberghiere (RTA) nella convenzione dovrà essere specificato l'obbligo alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso e dell'attività produttiva turistica a tempo indeterminato. Per tali strutture (alberghi, rta) vi è inoltre l'obbligo dell'accatastamento unitario in categoria "D". Il titolo abilitativi alla realizzazione delle strutture turistico ricettive del tipo alberghiero sarà rilasciato previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva turistica a tempo indeterminato fatte salve eventuali successive modifiche al PRG; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria.);

4. direzionali;
5. a parcheggio;
6. verde privato.

Per la zona Fpr3.1. Distributori carburanti sono ammesse esclusivamente destinazioni commerciali e/o artigianali.

d. Interventi ammessi.

Per quanto riguarda i **1. vari distributori di carburanti** si fa riferimento alla normativa settoriale in vigore.

Per quanto riguarda **2. Campo Noci** si prevede la redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata. Con tale strumento si potranno studiare la localizzazione di nuove strutture artigianali commerciali per una volumetria complessiva di mc. 5.000 da destinarsi esclusivamente a servizi alla viabilità (officina, distribuzione carburanti, stazione di servizio, autolavaggio, ricettività legata alla mobilità turistica, area sosta, ecc...). In assenza dello Strumento Urbanistico Attuativo di cui sopra sono ammessi solo interventi di *Manutenzione ordinaria*, *Manutenzione straordinaria*, *Restauro e Risanamento conservativo*.

Per quanto riguarda **3. La Castellina** si conferma la disciplina attuativa di cui all'allegato n.8 riguardante i precedenti strumenti attuativi fatti salvi.

I parametri urbanistici sono così individuati:

indice di fabbricabilità: 0,25

volume complessivo mc.12.901.

2. Il Sistema Insediativo.

Art. 14. Zona Ai: Centro Storico.

a) Individuazione.

La Zona Ai, Centro Storico, è costituita dalle aree del tessuto insediativo, esistente e di più antica formazione, caratterizzate dalla permanenza di valori d'interesse storico ed attestanti l'assetto urbanistico e edilizio originario, attualmente utilizzato nelle forme miste della residenza, del commercio, dell'artigianato e dei servizi. Tali aree corrispondono alle zone omogenee del tipo A delle quali al D.M. 1444/68. All'interno del sistema insediativo vi sono molte aree classificate Zona Ai, in particolare:

- 1. Il Centro Storico di Scarlino,**
- 2. Terra Rossa,**
- 3. Le Case,**
- 4. Nuclei storici minori (vari).**

b) Strumentazione attuativa.

Per ogni nucleo definito come Zona Ai, gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria sono attuabili secondo la disciplina della variante approvata ai sensi dell'art. 5 della L.R.T. 59/80 ovvero solo dopo la redazione di un apposito Piano di Recupero che disciplini l'intera area individuata nelle tavole del Regolamento Urbanistico.

c) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno della Zona Ai sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. residenziale;
2. artigianale (piccoli laboratori, limitatamente ad attività che non arrechino molestia, con rumori od immissioni nocive);
3. commerciale;
4. turistico-ricettive (per le strutture turistico ricettive del tipo alberghiero quali alberghi e residenze turistico alberghiere (RTA) nella convenzione dovrà essere specificato l'obbligo alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso e dell'attività produttiva turistica a tempo indeterminato. Per tali strutture (alberghi, rta) vi è inoltre l'obbligo dell'accatastamento unitario in categoria "D". Il titolo abilitativi alla realizzazione delle strutture turistico ricettive del tipo alberghiero sarà rilasciato previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva turistica a tempo indeterminato fatte salve eventuali successive modifiche al PRG; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria.);
5. direzionali;
6. pubbliche o di interesse pubblico;
7. a parcheggio;
8. verde privato.

d) Interventi ammessi.

Per quanto riguarda l'area 1. Il Centro Storico di Scarlino, sono ammessi gli interventi previsti dalla vigente variante assunta ai sensi dell'art. 5 della L.R.T. n° 59/80, il cui quadro conoscitivo quali tavole e relative norme tecniche di attuazione con allegati costituiscono parte integrante della presente norma. In particolare per l'immobile denominato "La Salnitreria", si conferma la seguente disciplina: "ristrutturazione urbanistica dell'area con la possibilità di realizzare un fabbricato ad uso residenziale non superiore a mc. 600". Inoltre per il complesso del Convento di San Donato, gli interventi che eccedono il restauro e risanamento conservativo sono soggetti a redazione di piano di

recupero, nel rispetto delle volumetrie esistenti.

L'intervento è subordinato ai vincoli di procedura e di rispetto degli interessi specifici dell'area quali definiti dal Piano di Recupero del Centro Storico.

Per l'area Terra Rossa 2.a il recupero delle strutture di carico della pirite sarà effettuato dall'Amministrazione Comunale mediante un piano organico che potrà prevedere anche adeguamenti volumetrici; per l'area Terra Rossa 2.b il recupero delle strutture insediative esistenti verrà effettuato mediante piano di recupero di iniziativa privata, con possibilità di adeguamenti volumetrici per esigenze igienico-sanitari non superiori a mc.50.

Per il nucleo **3. Le Case** è previsto l'inserimento di un piccolo fabbricato per autorimesse come già individuato volumetricamente e planimetricamente dal previgente Piano Amministrativo di Inquadramento Urbanistico approvato con delibera del C.C. n. 63 del 30.06.93.

Per le altre zone "**4. Nuclei storici minori**", in assenza di Piano di Recupero, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria. Con il Piano di Recupero sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

Art. 15. Zona Bi: Zona di completamento.

a) Individuazione.

Sono le aree del tessuto insediativo esistente, su impianto urbanistico in prevalenza realizzato di recente, ed in buona parte consolidato, o relativamente consolidato, con edilizia priva di caratterizzazione tipologica specifica e spesso volumetricamente disorganica, con funzioni d'uso prevalentemente residenziali. Tali aree riguardano le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove la superficie coperta dagli edifici supera il 12.5% della superficie fondiaria della zona stessa. Corrispondono alle zone omogenee del tipo B delle quali al D.M. 1444/68.

b) Strumentazione attuativa.

Nelle aree facenti parte della zona Bi sono ammessi interventi finalizzati: 1) al recupero ed ammodernamento funzionale dell'esistente e al completamento planivolumetrico delle aree, per mezzo di interventi diretti; 2) al rinnovo urbanistico complessivo ed al miglioramento dell'ambiente edilizio esistente per mezzo di piani di recupero.

c) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno della Zona Bi sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. residenziale;
2. artigianale (piccoli laboratori non molesti né nocivi);
3. commerciale;
4. turistico-ricettive (per le strutture turistico ricettive del tipo alberghiero quali alberghi e residenze turistico alberghiere (RTA) nella convenzione dovrà essere specificato l'obbligo alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso e dell'attività produttiva turistica a tempo indeterminato. Per tali strutture (alberghi, rta) vi è inoltre l'obbligo dell'accatastamento unitario in categoria "D". Il titolo abilitativo alla realizzazione delle strutture turistico ricettive del tipo alberghiero sarà rilasciato previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva turistica a tempo indeterminato fatte salve eventuali successive modifiche al PRG; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria.);
5. direzionali;
6. pubbliche o di interesse pubblico;
7. a parcheggio;
8. verde privato.

d) Interventi ammessi.

Gli interventi ammessi, sia mediante intervento diretto che mediante S.U.P., devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- le coperture dovranno essere a falde inclinate con sovrastante manto di tegole;
- i prospetti dovranno essere risolti architettonicamente;
- non sono ammessi cortili.

Art. 15.1. Zona Bi1: Zona di completamento satura.

a) Strumentazione attuativa.

Gli interventi si attuano direttamente secondo le modalità concessorie previste dalla legislazione vigente. Per le aree individuate nelle tavole del presente regolamento è possibile procedere anche con interventi di ristrutturazione urbanistica mediante Piani di Recupero.

b) Interventi ammessi.

Sono ammessi gli interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione mediante intervento diretto. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla redazione di apposito Piano di Recupero da estendersi all'intero lotto individuato nelle tavole del presente Regolamento Urbanistico. I parametri urbanistici esistenti al momento della redazione del S.U.P. sono vincolanti per quanto riguarda sia il volume che la superficie coperta.

Laddove venga dimostrato di non avere utilizzato l'indice edificatorio e i parametri urbanistici originari della zona e quindi di avere aree "non sature", potranno essere attuati completamenti, con intervento diretto, rispettando gli indici originari della zona per il calcolo dei parametri urbanistici come segue:

If=1,5

K=40%

Altezza massima=ml.8.00

Altezza minima= ml.3.50

Distacco minimo dai confini= ml.5.00, in ogni caso tale distanza non potrà essere inferiore ad ½ dell'altezza massima dell'edificio

Distacco minimo dal filo strada= ml.5.00 tale distacco può essere ridotto sino a zero se l'ampiezza della strada è uguale o maggiore di ml.20.00

Distacco minimo tra gli edifici= ml.10.00

Art. 15.2. Zona Bi2: Zona di completamento.

a) Strumentazione attuativa.

Gli interventi si attuano direttamente secondo le modalità concessorie previste dalla legislazione vigente. Per almeno il 50% delle aree comprese in un singolo isolato è possibile procedere con interventi di ristrutturazione urbanistica degli immobili esistenti, mediante Piano di Recupero anche con densificazione edilizia secondo i parametri urbanistici definiti al punto successivo.

b) Interventi ammessi.

Per quanto attiene agli interventi da realizzarsi mediante Piano di Recupero essi devono essere redatti sulla base di almeno il 50% della superficie di un isolato individuato nelle tavole del presente Regolamento Urbanistico. Tali interventi si attueranno nel rispetto dei limiti di seguito specificati e di quanto definito dal D.M. 1444/68. I posti macchina dovranno essere previsti in misura non inferiore a mq. 20, per ogni alloggio realizzato, e a mq. 40, per ogni mq. 100 di superficie utile attribuita alle varie attività ammesse. Tali superfici andranno computate interamente al netto della viabilità di approvvigionamento e manovra dei parcheggi medesimi. Il 50% dei parcheggi adiacenti, accessori o pertinenziali ad attività varie dovrà essere pubblico.

Sono individuate due sottozone denominate 1. e 2. Per entrambe dovranno essere rispettati i seguenti indici per il calcolo dei parametri urbanistici, sia nel caso di intervento diretto che di Piano di recupero:

Per la sottozona 1.

If = 3 mc./mq.

K = 40 %

Altezza massima = 10.00 ml.

Altezza minima = 7.50 ml.

Distacco minimo dai confini = 5 ml.

Distacco minimo dal filo strada = 5 ml. Tale distacco può essere ridotto sino a zero se l'ampiezza della strada è uguale o maggiore di 18 ml.

Distacco minimo tra gli edifici = 10 ml.

Locali accessori: ne è ammessa la costruzione in misura del 10 % della superficie coperta.

Per la sottozona 2.

If = 1.5 mc./mq.

K = 40 %

Altezza massima = 8.00 ml.

Distacco minimo dai confini = 5 ml. In ogni caso tale distacco non potrà essere inferiore ad 1/8 dell'altezza massima dell'edificio.

Distacco minimo dal filo strada = 5 ml. Tale distacco può essere ridotto sino a zero se l'ampiezza della strada è uguale o maggiore di 20 ml.

Distacco minimo tra gli edifici = 10 ml.

Locali accessori: ne è ammessa la costruzione in misura del 10 % della superficie coperta.

Nella presente sottozona è ammessa la sopraelevazione di un piano per raggiungere l'altezza massima prescritta di 8.00 ml. nel rispetto degli indici di sottozona.

Art. 15.3. Zona Bi3: Zona di completamento mediante recupero.

a) Strumentazione attuativa.

Gli interventi si attuano mediante la redazione di un Piano di Recupero che disciplini il reinserimento del Patrimonio Edilizio Esistente di origine rurale, ormai incluso nel sistema insediativo, con nuovi interventi edilizi tesi a densificare il nucleo esistente. Il Piano di Recupero è finalizzato alla conservazione del patrimonio edilizio e alla sua integrazione con nuovi interventi edilizi aventi caratteristiche dimensionali e tipologiche congruenti. La presente zona è suddivisa in tre sottozone:

1. **Fonte al Cerro,**
2. **Case Pescini,**
3. **Le Case.**

b) Interventi ammessi.

Ferme restando le altezze massime, le caratteristiche tipologiche e morfologiche, individuabili nei preesistenti nuclei edilizi di tipo rurale, il Piano di Recupero può prevedere incrementi volumetrici come segue:

1. **Fonte al Cerro:** per un totale di mc. 10.000,
2. **Case Pescini:** per un totale di mc. 1.000
3. **Le Case:** per un totale di 2.000 mc. quantitativamente previsti e planimetricamente già ubicati nel Comparto 3 del previgente Piano Amministrativo di Inquadramento Urbanistico (Del. n.63 del 30.06.93).

I Piano di Recupero devono essere redatti nel rispetto del perimetro indicato nelle tavole del presente Regolamento Urbanistico. Tali interventi si attueranno nel rispetto dei limiti stabiliti dal

D.M. 1444/68.

Art. 16. Zona Ci: Zona di espansione.

a) Individuazione.

La Zona Ci è costituita dalle aree destinate ad espansione mediante la realizzazione di nuovi complessi insediativi. Corrispondono alle zone omogenee del tipo C delle quali al D.M. 1444/68.

b) Strumentazione attuativa.

Salva migliore specificazione nella disciplina delle singole sottozona, per le zone C si prevedono gli interventi necessari alla realizzazione: 1) di nuovi insediamenti prevalentemente residenziali; 2) di attrezzature e servizi vari connessi con la residenza; 3) di infrastrutture di interesse interno e generale per l'insediamento.

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla previsione, nel piano attuativo, delle opere necessarie al reperimento della risorsa idrica (invasi, pozzi, dissalatori, ecc..) da concertare con l'ATO competente.

Ogni nuovo intervento in Zona Ci, ad esclusione di quelle aree comprese nella sottozona C3, deve essere preventivamente individuato in uno Strumento Urbanistico Particolareggiato o di iniziativa pubblica (P.P., P.E.E.P.) o di iniziativa privata (P.d.L.). Gli S.U.P. devono in particolare specificare:

- i tracciati esecutivi delle opere infrastrutturali, sia di interesse generale che specifico. Tali tracciati possono modificare quelli eventualmente riportati a scopo indicativo negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico;

- i limiti di densità fondiaria, nel rispetto delle volumetrie massime ammesse, ed eventuali prescrizioni progettuali (tipologie edilizie, tipologie dell'impianto planivolumetrico, superficie coperta, altezza dei fabbricati, ecc.) e per quanto caso a caso necessario a garantire l'organicità funzionale, spaziale e di decoro dell'ambiente urbano da realizzare;

- la utilizzazione delle aree da destinarsi a spazi pubblici, come individuate dal D.M. n. 1444/68, in modo da costituire una coerenza funzionale e formale fra aree private e pubbliche e soprattutto un sistema integrato di aree pubbliche (non frazionate in appezzamenti).

In assenza degli S.U.P., sulle aree in oggetto possono essere eseguiti soltanto interventi necessari al mantenimento funzionale dello stato attuale dei luoghi. Non sono consentite quelle trasformazioni o migliorie che comportino incremento del valore delle aree o di immobili esistenti.

Per il dimensionamento degli S.U.P. si fa riferimento alla volumetria massima ammissibile che permette il raccordo con le previsioni del Piano Strutturale, tenendo conto che per individuare le volumetrie si è fatto riferimento al parametro dell'Alloggio Residenziale Medio. L'Alloggio Residenziale Medio corrisponde a mc. 500, misura ottenuta partendo da un volume di mc. 360 (corrispondente ad una superficie lorda abitabile di mq. 120) al quale sono stati aggiunti mc. 100 per servizi connessi alla residenza (locali tecnici, garage, ecc.) e mc. 40 per vani scala, ascensori. Per gli S.U.P. vigenti e fatti salvi rimangono operanti le prescrizioni delle relative Norme tecniche di Attuazione. Per le "Zone C4: Zone di espansione di nuova previsione" i nuovi S.U.P., dovranno rispettare oltre al parametro volumetrico anche il numero di appartamenti così come specificati nella disciplina della relativa sottozona.

c) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno della Zona C sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. residenziale;
2. commerciale (limitatamente ai servizi di vicinato);
3. direzionali;
4. pubbliche o di interesse pubblico.

d) Interventi ammessi.

Gli interventi ammessi sono specificati di volta in volta nella disciplina delle singole sottozone.

Art. 16.1. eliminato

Art. 16.2. Zona Ci2: Zona di espansione già prevista.

a) Strumentazione attuativa.

Sono le aree oggetto di Strumenti Urbanistici Particolareggiati prevalentemente già convenzionati, per le quali si conferma la disciplina dello strumento esecutivo. I parametri urbanistici sono quelli fissati nelle Norme Tecniche di Attuazione dei vigenti S.U.P.

b) Interventi ammessi.

Gli interventi ammessi nelle singole sottozone sono quelli già individuati nelle previsioni del previgente Programma di Fabbricazione. Vengono qui di seguito riportate sinteticamente le destinazioni d'uso di progetto e la dimensione volumetrica ammissibile.

Per la sottozona 1. (ex Scarico Solmine Scarlino Scalo):

Destinazione d'uso: residenziale/commerciale/direzionale, dimensione: mc. 25920. (Al fine di dimensionare il Regolamento Urbanistico si riportano i dati delle volumetrie residue alla data di approvazione del Piano Strutturale divise per destinazioni d'uso: residenziale: mc. 23.460, commerciale/direzionale: mc. 2.460).

Per la sottozona 2. (ex Lottizzazione La Valle Scarlino):

Destinazione d'uso: residenziale/commerciale, dimensione: mc. 42000. (Al fine di dimensionare il Regolamento Urbanistico si riportano i dati delle volumetrie residue alla data di approvazione del Piano Strutturale divise per destinazioni d'uso: residenziale: mc. 40.000, commerciale: mc. 2.000); attuazione mediante norme di cui all'allegato n.10.

Art. 16.3. Zona Ci3: Zona di espansione di nuova previsione.

a) Strumentazione attuativa.

Sono le aree di nuova previsione su cui si può intervenire sono dopo la redazione di apposito Strumento Urbanistico Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

b) Interventi ammessi.

Gli interventi ammessi nelle singole sottozone sono da individuarsi nelle previsioni qui di seguito riportate:

Per la sottozona 1.:

- destinazione d'uso: residenziale;
- dimensione: mc. 40.000;
- numero di appartamenti realizzabili: 80;
- tipologia: case a schiera, villette uni/bi/quadrifamiliari;
- altezza massima: 7.00 ml.;
- strumentazione attuativa: P.d.L.

Per la sottozona 2.:

- destinazione d'uso: residenziale;
- dimensione: mc. 24.000;
- numero di appartamenti realizzabili: 48;
- tipologia: case a schiera, case in linea;

- altezza massima: 10.00 ml.;
- strumentazione attuativa: P.E.E.P.

Per la sottozona 3.a:

- destinazione d'uso: residenziale;
 - dimensione: mc.5.000;
 - numero di appartamenti realizzabili: 10;
 - tipologia: case a schiera;
 - altezza massima: 7.00 ml.;
- strumentazione attuativa: P.d.L.

Per la sottozona 3.b:

- destinazione d'uso: residenziale;
 - dimensione: mc. 3.000;
 - numero di appartamenti realizzabili: 6;
 - tipologia: case a schiera;
 - altezza massima: 7.00 ml.;
- strumentazione attuativa: P.d.L.

Per la sottozona 4.:

- destinazione d'uso: residenziale;
 - dimensione: mc. 10.000;
 - numero di appartamenti realizzabili: 20;
 - tipologia: tessuto edilizio conforme nei caratteri tipologici e morfologici a quello del centro storico con il vincolo delle murature esterne in faccia-vista;
 - altezza massima: 7.00 ml.;
- strumentazione attuativa: P.d.L.

Per la sottozona 5.:

- destinazione d'uso: residenziale;
 - dimensione: mc. 18.000;
 - numero di appartamenti realizzabili: 36;
 - tipologia: villette uni/bi/quadrifamiliari;
 - altezza massima: 7.00 ml.;
- strumentazione attuativa: P.d.L.

Per la sottozona 6.:

- destinazione d'uso: residenziale;
 - dimensione: mc. 12.000;
 - numero di appartamenti realizzabili: 24;
 - tipologia: case a schiera, case in linea;
 - altezza massima: 7.00 ml.;
- strumentazione attuativa: P.E.E.P.

Art. 17. Zona Di: Zona destinata ad attività produttive.

a) Individuazione.

E' costituita dalle aree destinate ad attività produttive nelle varie tipologie dalle attività artigianali alle attività turistiche. Corrispondono alle zone omogenee del tipo D delle quali al D.M. 1444/68. La Zona Di si suddivide nelle seguenti sottozone:

- Dia Zona produttiva artigianale suddivisa in: Dia1 esistente, Dia2 già prevista, Dia3 di nuova

previsione.

- Dic Zona produttiva commerciale suddivisa in: Dic2 già prevista, Dic3 di nuova previsione.
- Dim Zona produttiva mista suddivisa in: Dm2 già prevista.
- Dit Zona produttiva turistica suddivisa in: Dit1 esistente, Dit2 già prevista, Dit3 di nuova previsione.

b) Strumentazione attuativa.

Per le zone in oggetto si prevedono gli interventi necessari:

- alla realizzazione di nuovi insediamenti prevalentemente produttivi;
- alla realizzazione di attrezzature e servizi vari connessi con le varie tipologie di attività produttive, di infrastrutture di interesse interno e generale per l'insediamento.

Ogni nuovo intervento in Zona Di è subordinato alla preventiva approvazione di uno Strumento Urbanistico Particolareggiato (S.U.P.) o di iniziativa pubblica (P.I.P.) o di iniziativa privata (P.d.L., P.R.). Gli S.U.P. devono in particolare specificare:

- i tracciati esecutivi delle opere infrastrutturali, sia di interesse generale che specifico. Tali tracciati possono modificare quelli eventualmente riportati a scopo indicativo negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico;
- i limiti di densità fondiaria, nel rispetto delle volumetrie massime ammesse, ed eventuali prescrizioni progettuali (tipologie edilizie, tipologie dell'impianto planivolumetrico, superficie coperta, altezza dei fabbricati, ecc.) necessarie per garantire l'organicità funzionale, spaziale e di decoro dell'ambiente urbano da realizzare;
- la utilizzazione delle aree da destinarsi a spazi pubblici, come individuate dal D.M. n. 1444/68, in modo da costituire una coerenza funzionale e formale fra aree private e pubbliche e soprattutto un sistema integrato di aree pubbliche (non frazionate in appezzamenti).

In assenza degli S.U.P. nelle zone Di di nuova previsione sono possibili solo interventi necessari al mantenimento funzionale dello stato attuale dei luoghi. Non sono consentite quelle trasformazioni o migliorie che comportino incremento del valore delle aree o di immobili esistenti.

c) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno della Zona Di sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. residenziale (ove specificatamente ammessa, soprattutto in relazione alla residenza per la guardiania);
2. artigianale (ove specificatamente ammessa);
3. commerciale (ove specificatamente ammessa);
4. turistico-ricettive (ove specificatamente ammessa);
5. direzionali (ove specificatamente ammessa);
6. pubbliche o di interesse pubblico;
7. a parcheggio.

d) Interventi ammessi.

Gli interventi ammessi sono specificati di volta in volta nelle singole sottozone qui di seguito individuate.

Art. 17.1. Zona Dia1: Zona produttiva artigianale esistente.

a) Strumentazione attuativa.

Gli interventi si attuano direttamente secondo le modalità concessorie previste dalla legislazione vigente. Per gli immobili esistenti si potrà intervenire fino alla ristrutturazione urbanistica, mediante Piani di Recupero nel rispetto dei parametri urbanistici definiti al punto degli "interventi ammessi".

b) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno della Zona Dia1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. residenziale (ammessa limitatamente alle esigenze di guardiania nella misura del 20 % delle superfici produttive, e comunque nella misura compresa fra mq. 80 e mq. 120 di superficie abitabile lorda);
2. artigianale;
3. commerciale;
5. direzionali;
6. pubbliche o di interesse pubblico;
7. a parcheggio.

c) Interventi ammessi.

Per quanto attiene agli interventi da realizzarsi mediante Piano di Recupero, essi devono essere redatti sulla base di almeno il 50% della superficie di un isolato, così come individuato dalle tavole del presente Regolamento Urbanistico. Tali interventi si attueranno nel rispetto dei limiti qui di seguito specificati e degli standards definiti dal D.M. 1444/68.

Gli indici da utilizzare per il calcolo dei parametri urbanistici, sia nel caso di intervento diretto che di Piano di recupero, sono i seguenti:

- $I_f = 3 \text{ mc./mq.}$
- $K = 70 \%$
- Altezza massima: 8.00 ml.
- Distacco minimo dal filo strada: 5 ml.
- Distacco minimo dai confini: variabile, purchè fra gli edifici frontisti esista un distacco netto di 10 ml.

Per favorire gli interventi di riorganizzazione funzionale e urbanistica è consentita, solamente nel caso di redazione di Piani di Recupero, la utilizzazione del 10 % di volumetria aggiuntiva per finalità esclusivamente produttive.

Art. 17.2. Zona Dia2: Zona produttiva artigianale già prevista.**a) Strumentazione attuativa.**

Sono le aree già variamente individuate nel previgente Programma di Fabbricazione oggetto di Strumenti Urbanistici Particolareggiati non ancora convenzionati. L'attuazione delle previsioni deve avvenire mediante redazione di Piano di Recupero di iniziativa privata nel quale si specificano oltre ai parametri già individuati al precedente Art. 17 anche le modalità di recupero e di riorganizzazione del Patrimonio Edilizio Esistente in condizioni di elevato degrado urbanistico e funzionale.

b) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno della **sottozona 1.** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. artigianale
2. commerciale;
3. pubbliche o di interesse pubblico;
4. a parcheggio.

All'interno della **sottozona 2.** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. artigianale (attività produttive di servizio e connesse con la presenza del Porto Turistico: riparazioni, rimessaggio, cantieristica ed attività artigianali in genere, purchè compatibile con la struttura portuale e turistica);

2. commerciale (sono ammesse attività commerciali, pertinenti anche all'attività nautica ed alla vendita di natanti e relativi accessori.).

Interventi ammessi.

Gli interventi ammessi sono così suddivisi in rapporto alle seguenti sottozone:

Per la sottozona 1. sono ammessi interventi nella dimensione massima di mc. 12.000 (ivi comprendendo il recupero del patrimonio edilizio esistente da riorganizzare urbanisticamente e funzionalmente). Le aree edificabili non possono eccedere il 50% dell'intera superficie soggetta a S.U.P. I fabbricati non potranno avere superficie coperta superiore al 50% delle aree edificabili. L'altezza massima ammissibile è di ml. 7 , il lotto minimo è pari a 1.500 mq.

Per la sottozona 2. sono ammessi interventi nella dimensione massima di mc. 20.000 (ivi comprendendo il recupero del patrimonio edilizio esistente da riorganizzare urbanisticamente e funzionalmente). L'altezza minima è fissata in ml. 3, l'altezza massima in ml. 10.

Art. 17.3. Zona Dia3: Zona produttiva artigianale di nuova previsione.

a) Strumentazione attuativa.

Sono le aree produttive di nuova individuazione oggetto di nuovi Strumenti Urbanistici Particolareggiati. L'attuazione delle previsioni deve avvenire mediante redazione di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, convenzionato, nel rispetto dei parametri già individuati al precedente Art. 17.

b) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno della Zona Dia3. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. artigianale (piccolo artigianato di servizio con attività non eccedenti la dimensione di mq. 150 di superficie utile lorda);
2. commerciale (strutture di piccola e media dimensione);
3. pubbliche o di interesse pubblico;
4. a parcheggio.

c) Interventi ammessi.

Per la Zona Dia3. sono ammessi interventi nella dimensione massima di mc. 8.000. Le aree edificabili (al netto cioè delle aree da destinarsi a standard urbanistici) non possono eccedere il 50% dell'intera superficie soggetta a S.U.P. I fabbricati non potranno avere superficie coperta superiore al 25% delle aree edificabili. L'altezza massima ammissibile è di ml. 7.

Art. 17.4. Zona Dic2: Zona produttiva commerciale già prevista.

a) Strumentazione attuativa.

Si tratta di aree residue dei P.E.E.P. di Scarlino e del Puntone già oggetto di uno Strumento Urbanistico Particolareggiato, per il resto già integralmente realizzato. E' possibile quindi l'edificazione con intervento diretto, secondo le norme e i caratteri urbanistici del previgente S.U.P.

b) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno della sottozona Dic2. è ammessa la seguente destinazione d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. commerciale.

c) Interventi ammessi.

Intervento diretto secondo i parametri già fissati nei previgenti P.E.E.P. per una volumetria complessiva di:

- per la **sottozona 1.** mc. 1290;
- per la **sottozona 2.** mc. 416;
- per la **sottozona 3.** mc. 416.

Art. 17.5. Zona Dic3: Zona produttiva commerciale di nuova previsione.

a) Strumentazione attuativa.

Si tratta di un'area in fregio al centro storico di Scarlino destinata a piccolo centro commerciale di servizio al paese che attualmente ne è sprovvisto. Per la realizzazione dell'insediamento è prevista la realizzazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

b) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno della Zona Dc3. sono ammesse le seguenti destinazione d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. commerciale;
2. pubbliche o di interesse pubblico;
3. a parcheggio.

c) Interventi ammessi.

Il complesso commerciale non potrà avere una dimensione maggiore di mc. 3.000. Sarà sviluppato mediante la redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. Il Piano, data la particolare fragilità del sito in cui si interviene, dovrà garantire la massima contestualizzazione dell'intervento tenendo anche conto delle seguenti indicazioni: l'edificio non potrà svilupparsi sopra il piano di calpestio della strada; al livello del piano stradale il Piano Particolareggiato potrà prevedere la possibilità di realizzare un parcheggio dal quale scendere ai livelli sottostanti; il Piano Particolareggiato specificherà con cura i materiali edilizi da impiegare e le alberature da utilizzare nel versante ovest, al fine di attenuare l'impatto visivo del nuovo insediamento; il Piano Particolareggiato specificherà le modalità di collegamento con le aree limitrofe destinate a Zona F3 (area per Standard urbanistici, parcheggi).

Art. 17.6. Zona Dim2: Zona produttiva mista già prevista.

a) Strumentazione attuativa.

Si tratta di un'area, già variamente destinata a servizi nel dal previgente Programma di Fabbricazione, la cui utilizzazione merita di essere riconsiderata per correlarla da una parte ai tessuti edilizi consolidati del Puntone e dall'altra al nuovo Porto Turistico, in via di realizzazione. Gli interventi ammessi, meglio definiti successivamente, possono essere attuati mediante la redazione di uno S.U.P. di iniziativa privata da individuarsi in un Piano di Lottizzazione convenzionato.

b) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno della Zona Dm2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. residenziale;
2. commerciale;
3. turistico-ricettive (per le strutture turistico ricettive del tipo alberghiero quali alberghi e residenze turistico alberghiere (RTA) nella convenzione dovrà essere specificato l'obbligo alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso e dell'attività produttiva turistica a tempo indeterminato. Per tali strutture (alberghi, rta) vi è inoltre l'obbligo dell'accatastamento unitario in categoria "D". Il titolo abilitativi alla realizzazione delle strutture turistico ricettive del tipo alberghiero sarà rilasciato previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva

turistica a tempo indeterminato fatte salve eventuali successive modifiche al PRG; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria.);

4. direzionali;
5. pubbliche o di interesse pubblico;
6. a parcheggio.

c) Interventi ammessi.

Il complesso misto non potrà avere una dimensione maggiore di mc. 8.000. Sarà sviluppato mediante la redazione di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata. Il Piano dovrà garantire la massima contestualizzazione dell'intervento alla zona portuale tenendo anche conto delle seguenti indicazioni: si potrà prevedere una struttura edilizia composta architettonicamente da corpi semplici e compatti; l'edificio non potrà avere altezza superiore ai tre piani per una dimensione massima di ml. 9.5 in gronda; salvo che per la creazione di corpi individuabili in torrette per le quali si potrà raggiungere una altezza massima di ml.12.50 in gronda. Si collocherà alla distanza di ml. 5 dalla strada di progetto individuata dal P.R.G. del porto; avrà soluzioni architettoniche e tecnologiche in grado di qualificare l'intero settore urbano.

Per garantire la massima qualità e abitabilità al settore residenziale e al tempo stesso garantire l'uso della parte commerciale quest'ultima dovrà essere collocata su un solo piano sul lato Fiumara così da essere fruita più agevolmente.

La rimanente parte del lotto, nella porzione pari al 30% della superficie restante disponibile, sarà ceduta all'Amministrazione Comunale per la formazione di una piazza pubblica. La piazza sarà composta da uno spazio non frazionato ed occuperà la parte triangolare a sud est del lotto.

Art. 17.7. Zona Dit1: Zona produttiva turistica esistente.

a) Strumentazione attuativa.

Si tratta di due aree una già individuata nel previgente Programma di Fabbricazione e attualmente destinata a discoteca, l'altra in via di ristrutturazione destinata originariamente a ristorante. L'attuazione delle previsioni deve avvenire: per l'area destinata attualmente a discoteca mediante redazione di Piano di Recupero di iniziativa privata, convenzionato, nel rispetto dei parametri già individuati al precedente Art. 17, e dovrà specificare le modalità di recupero e di riorganizzazione del Patrimonio Edilizio Esistente prevedendo anche incrementi volumetrici in riferimento alle destinazioni consentite per adeguamenti funzionali ed igienico-sanitari, ai sensi della normativa vigente; per l'area destinata a ristorante mediante intervento diretto con planimetrico rappresentativo delle sistemazioni delle aree esterne.

b) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno della Zona Dit1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

- commerciale (esercizi pubblici quali: bar, ristoranti, attività per il tempo libero);

c) Interventi ammessi.

Il Piano di Recupero di iniziativa privata per la zona attualmente destinata a discoteca deve prevedere la riorganizzazione degli spazi anche con cambi di destinazione d'uso rispetto all'attuale. Per consentire l'attuazione di tali interventi, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso ammesse, le strutture edilizie esistenti potranno essere incrementate con una consistenza volumetrica, fino ad un massimo di 1.000 mc., per prevedere adeguamenti funzionali ed igienico-sanitari ai sensi della normativa vigente.

In assenza di Piano di Recupero sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'intervento diretto mediante planivolumetrico per l'area già destinata a ristorante.

Art. 17.8. Zona Dit2: Zona produttiva turistica già prevista.

a) Strumentazione attuativa.

Si tratta di aree già individuate variamente nel previgente Programma di Fabbricazione. L'attuazione delle previsioni deve avvenire mediante redazione di Piano di Lottizzazione o di Piano di Recupero di iniziativa privata, convenzionato, che dovrà rispettare, i parametri già individuati al precedente Art. 17, e dovrà specificare le modalità di recupero e di riorganizzazione del Patrimonio Edilizio Esistente.

b) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno della Zona Dit2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. turistico-ricettive (attrezzature a carattere ricettivo e di ristoro dei vari tipi alberghieri) (per le strutture turistico ricettive del tipo alberghiero quali alberghi e residenze turistico alberghiere (RTA) nella convenzione dovrà essere specificato l'obbligo alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso e dell'attività produttiva turistica a tempo indeterminato. Per tali strutture (alberghi, rta) vi è inoltre l'obbligo dell'accatastamento unitario in categoria "D". Il titolo abilitativo alla realizzazione delle strutture turistico ricettive del tipo alberghiero sarà rilasciato previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva turistica a tempo indeterminato fatte salve eventuali successive modifiche al PRG; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria.);
2. a parcheggio;
3. verde privato.

Per la sottozona 1.: sono previste attrezzature turistico ricettive e ricreative o per il ristoro dei vari tipi alberghieri; in particolare: motel e villaggio albergo.

Per la sottozona 2.: sono previste attrezzature turistico ricettive e ricreative o per il ristoro dei vari tipi alberghieri, nella realizzazione del Villaggio albergo dovrà tenersi conto della normativa sul rischio idraulico e sugli studi integrativi successivi all'approvazione del piano strutturale nonché della disciplina riguardante la individuazione dei porti e degli approdi turistici riservata alla Regione Toscana.

Per la sottozona 3. e 4.: sono previste attrezzature a carattere ricettivo e di ristoro dei vari tipi alberghieri.

c) Interventi ammessi.

Per le **sottozone 1. e 2.** il Piano di Lottizzazione deve rispettare i seguenti criteri:

- la edificazione deve comprendere anche la sistemazione delle aree di pertinenza con viabilità e verde privato attrezzato (sport, ecc.);
- vanno individuate le aree per parcheggi pubblici e verde primario non potranno essere inferiori a mq. 40 ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento;
- la volumetria edificabile non potrà superare l'indice di fabbricazione territoriale dello 0.5 mc./mq.;
- le caratteristiche tipologiche dei complessi edilizi, da definire nel Piano di Lottizzazione, non potrà l'altezza massima di ml. 7 (facendo salvi gli interventi già individuati da Piani di Lottizzazione convenzionati);
- la sistemazione delle aree di pertinenza va specificatamente progettata;
- i distacchi fra i fabbricati dovrà essere pari ml. 10 e dai confini ml. 5;
- dai fili stradali saranno quelli definiti per legge.

Per la sottozona 3. È prevista la redazione di un Piano di Recupero con la possibilità di consolidare l'insediamento esistente con l'aggiunta di ulteriori mc. 2.000.

Per la sottozona 4. È prevista la redazione di un Piano di Recupero con la possibilità di ampliare l'insediamento esistente con l'aggiunta di ulteriori mc. 5.000.

Il recupero ambientale e strutturale dell'area potrà comportare anche la totale demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente con eventuale ubicazione in sito diverso dall'originario e con l'aggiunta dei volumi previsti. Il recupero urbanistico con conseguente demolizione e rifacimento delle volumetrie esistenti con l'incremento aggiuntivo previsto si attuerà secondo il piano di recupero che sarà sottoposto alla preventiva approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 17.9. Zona Dit3: Zona produttiva turistica di nuova previsione.

a) Strumentazione attuativa.

Gli interventi previsti dovranno essere attuati mediante la redazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata, convenzionato, che disciplini il reinserimento del Patrimonio Edilizio Esistente con nuovi interventi edilizi tesi a riqualificare il nucleo esistente. Il Piano di Recupero è finalizzato alla sostituzione o alla integrazione del patrimonio edilizio esistente con nuovi interventi edilizi di caratteristiche dimensionali e tipologiche qui di seguito definite.

b) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno della Zona Dit3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. turistico-ricettive (attrezzature a carattere ricettivo e di ristoro dei vari tipi alberghieri) (per le strutture turistico ricettive del tipo alberghiero quali alberghi e residenze turistico alberghiere (RTA) nella convenzione dovrà essere specificato l'obbligo alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso e dell'attività produttiva turistica a tempo indeterminato. Per tali strutture (alberghi, rta) vi è inoltre l'obbligo dell'accatastamento unitario in categoria "D". Il titolo abilitativi alla realizzazione delle strutture turistico ricettive del tipo alberghiero sarà rilasciato previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva turistica a tempo indeterminato fatte salve eventuali successive modifiche al PRG; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria.);
2. a parcheggio;
3. verde privato.

c) Interventi ammessi.

Il Piano di Recupero deve rispettare i seguenti criteri:

- la edificazione deve comprendere anche la sistemazione delle aree di pertinenza con viabilità e verde privato attrezzato (sport, ecc.);
- vanno individuate le aree per parcheggi pubblici e verde primario non potranno essere inferiori a mq. 40 ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento;
- le caratteristiche tipologiche dei complessi edilizi, da definire nel Piano di Recupero, non potrà superare l'altezza massima di ml. 7;
- la sistemazione delle aree di pertinenza va specificatamente progettata;
- i distacchi fra i fabbricati dovrà essere pari a ml. 10, dai confini e dai fili stradali sarà pari a ml. 5.

Per le sottozone 1.2. e 4. sono previste attrezzature turistico ricettive e ricreative o per il ristoro dei vari tipi alberghieri per una volumetria complessiva in aggiunta a quella esistente di mc. 14.000 che viene ridistribuita nelle precisate sottozone come segue:

- sottozona 1: mc. 2.000;
- sottozona 2: mc. 7.000;

sottozona 4: mc. 5.000.

In attesa della redazione del Piano di Recupero è consentita la continuazione dell'attività di campeggio preesistente. Inoltre in via transitoria in attesa della ripermimetrazione della zona destinata a riserva biogenetica vengono mantenute nell'attuale consistenza le strutture a parco di campeggio, così come incluse nella perimetrazione esistente.

Per la sottozona 3. (attualmente in parte destinata a campeggio) considerata la esigenza di incentivarne la riqualificazione della destinazione turistico ricettiva compatibile con il quadro urbanistico d'insieme, è prevista la trasformazione mediante realizzazione di struttura turistico - ricettiva e di ristoro secondo i vari tipi alberghieri, anche mediante accorpamento e riqualificazione dei volumi esistenti, con un incremento volumetrico di mc.6.000. Le caratteristiche tipologiche non potranno superare l'altezza degli edifici esistenti, distanza dai fabbricati ml 10 e dal filo strada ml. 5. Gli interventi dovranno essere definiti mediante Piano di Recupero di iniziativa privata, con sistemazione delle aree di pertinenza e degli spazi a verde privato attrezzato (sport, tempo libero, ecc.). In assenza di piano di recupero sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed in genere di conservazione della struttura e esistente secondo gli standard stabiliti dalla legislazione vigente.

Art. 18. Zona Eis: Aree agricole speciali.

a) Individuazione.

La zona Eis individua alcune aree agricole inserite all'interno del perimetro del Sistema Insediativo del Puntone. Si dividono in tre sottozone:

- 1. San Supero,**
- 2. Collacchia,**
- 3. Puntone - Le Chiarine.**

b) Strumentazione attuativa.

Intervento diretto

Programma Integrato di Intervento

c) Destinazioni ed interventi ammessi.

In assenza dell'approvazione di un Programma Integrato di Intervento che attuerà gli indirizzi del Piano Strutturale, nelle aree in oggetto possono essere eseguiti soltanto interventi necessari al mantenimento funzionale dello stato attuale dei luoghi e possono svolgersi le normali attività agricole. Non sono consentite quelle trasformazioni o miglorie che comportino incremento del valore delle aree o di immobili esistenti. Per gli edifici presenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia. Per le varie sottozone sono individuate le seguenti ulteriori restrizioni:

Sottozona 1. San Supero, vengono vietate le opere che comportino:

- la riduzione della consistenza delle formazioni arboree o arbustive;
- l'alterazione dello stato di efficienza della rete scolante superficiale, fatti salvi gli interventi aventi equivalente o maggiore efficienza idraulica;
- l'eliminazione di terrazzamenti e ciglioni;
- l'eliminazione di qualsiasi manufatto di valore storico, culturale e/o ambientale.

Sottozona 2. Collacchia, vengono vietate le opere che comportino:

- la riduzione della consistenza delle formazioni arboree o arbustive;
- l'alterazione dello stato di efficienza della rete scolante superficiale, fatti salvi gli interventi aventi equivalente o maggiore efficienza idraulica;

- l'eliminazione di terrazzamenti e ciglioni;
- l'eliminazione di qualsiasi manufatto di valore storico, culturale e/o ambientale;
- la realizzazione di nuova viabilità;
- la realizzazione di opere di qualsiasi natura che determinino con la loro sagoma alterazioni morfologiche lesive, o che si evidenzino al di sopra del profilo dei crinali, dei sistemi arborati di pregio, degli edifici catalogati nella Tavola. del Regolamento Urbanistico;
- la realizzazione manufatti precari.

Sottozona 3. Puntone - Le Chiarine: senza ulteriori restrizioni.

In assenza della approvazione del Programma Integrato di Intervento, che attuerà gli indirizzi del Piano Strutturale, nelle aree in oggetto possono essere eseguiti interventi di mantenimento funzionale dei volumi esistenti nonché trasformazioni dei volumi stessi per l'esercizio di attività connesse e/o integrative a quella agricola.

Art. 19. Zona Fi: Standard urbanistici.

a) Individuazione.

Sono le aree destinate a soddisfare gli standard urbanistici del Comune di Scarlino. Si tratta di aree già attrezzate o di nuova previsione in cui si garantiscono le caratteristiche prestazionali di qualità dell'insediamento del Comune di Scarlino. Sono aree classificate come Zona F ai sensi del D.M. 1444/68. Per ogni seguente Zona viene definita: la strumentazione attuativa, le destinazioni d'uso ammesse, gli interventi ammessi.

Art. 19.1. Zona Fi1: Zona per standard urbanistici, verde pubblico.

a) Individuazione.

Sono le aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco per il verde pubblico.

b) Strumentazione attuativa.

Le Zone Fi1 si attuano mediante la redazione di Progetto di Opera Pubblica.

c) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno della Zona Fi1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:
1. pubbliche o di interesse pubblico.

d) Interventi ammessi.

Con il Progetto di Opera Pubblica si individuano gli interventi per rendere effettivamente utilizzabili le aree anche mediante la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi di servizio, piccoli centri per la sosta e il ristoro, chioschi per la somministrazione di cibi e bevande, la individuazione di spazi attrezzati per i bambini, ecc.

In questa zona, per motivi di degrado ambientale, laddove sono presenti manufatti realizzati in materiale precario e legittimi ed in evidente stato di fatiscenza, è ammessa la sostituzione (con intervento diretto) di tali manufatti mediante accorpamenti con costruzioni di pari volume secondo le modalità previste per le zone agricole, ferma restando la destinazione d'uso preesistente.

Art. 19.2. Zona Fi2: Zona per standard urbanistici, attrezzature collettive.

a) Individuazione.

Sono le aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo), per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, amministrative, per pubblici servizi,

ecc.), per lo sport.

b) Strumentazione attuativa.

Le Zone Fi2 si attuano mediante la redazione di Progetto di Opera Pubblica.

c) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno della Zona Fi2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. pubbliche o di interesse pubblico.

d) Interventi ammessi.

Il Progetto di Opera Pubblica individuerà quali aree di volta in volta dovranno essere rese disponibili per la realizzazione delle opere in oggetto. Per la sottozona 1. l'Amministrazione redigerà un Piano generale di inquadramento degli interventi, prevedendo anche la possibilità di concessione a privati degli interventi da realizzare. In particolare si potrà prevedere la realizzazione di spazi attrezzati per il gioco, lo sport, attività di carattere sociale e culturale, centri congressuali, scuole, ecc.

Art. 19.3. Zona Fi3: Zona per standard urbanistici: parcheggi ed aree di sosta.

a) Individuazione

Sono le aree da destinare a parcheggio ed ad aree di sosta.

b) Strumentazione attuativa.

Le Zone Fi3 si attuano mediante la redazione di un Progetto di Opera Pubblica o mediante intervento privato mediante convenzione con la Pubblica Amministrazione.

c) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno della Zona Fi3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. a parcheggio.

d) Interventi ammessi.

Il Progetto di Opera Pubblica o l'intervento privato prevederà per i parcheggi maggiori e le aree di sosta ad interventi di piantumazione di alberi nella misura minima di quattro soggetti ogni mq. 200 ed un soggetto ogni ml. 10 lungo il perimetro. La pavimentazione delle piazzole di sosta sarà di tipo filtrante.

Art. 19.4. Zona Fi4: Zona per standard urbanistici: parchi pubblici urbani e territoriali attrezzati.

a) Individuazione.

Sono aree da destinare ad attrezzature pubbliche di interesse generale fra cui: parchi pubblici urbani e territoriali attrezzati; spazi, servizi e attrezzature per il tempo libero, la ricreazione e lo svago all'aperto; aree di protezione ambientale e paesistica; ecc.

b) Strumentazione attuativa.

Le Zone Fi4 si attuano mediante la redazione di un Progetto di Opera Pubblica o, a seconda dei casi successivamente specificati, mediante la redazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica.

c) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno della Zona Fi4 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. pubbliche o di interesse pubblico.

d) Interventi ammessi.

Per la sottozona 1. si prevedono interventi di protezione dei caratteri paesistici preesistenti. Se ne prevede la conservazione mediante la gestione ambientalmente e paesisticamente corretta, con tecniche e con sistemazioni territoriali tradizionali.

Per la sottozona 2. si prevedono attrezzature di supporto alla frequentazione del mare realizzate in legno appoggiate al suolo senza esservi infisse, atte a garantire i servizi di base per gli utenti in modo da evitare fenomeni di degrado legati alla permanenza dei medesimi in tali aree, quali l'abbandono di rifiuti, l'alterazione della vegetazione e delle coperture di soprassuolo per realizzare zone di sosta e riposo. Le destinazioni potranno essere attuate solo a seguito dell'approvazione del piano per la balneazione.

Per la sottozona 3. si prevede la sistemazione e la utilizzazione per fini nautici ed attività accessorie e/o connesse a quelle portuali; l'utilizzazione del Canale Allacciante è riservata esclusivamente a "punti di ormeggio" così come definiti dal D.P.R.509/97, e cioè "sono punti di ormeggio le aree demaniali marittime e gli specchi acquei dotati di strutture che non importino impianti di difficile rimozione, destinati all'ormeggio, alaggio, varo e rimessaggio di piccole imbarcazioni e natanti da diporto".

Per la sottozona 4. la sistemazione degli spazi è funzionale e connessa alle attività portuali. La destinazione d'uso ammessa è per spazi, servizi e attrezzature per il tempo libero, la ricreazione e lo svago all'aperto, la sistemazione a verde. La realizzazione degli interventi è assoggettata a preventiva approvazione di apposito Piano di Recupero di iniziativa pubblica. Il piano conterrà le specificazioni degli interventi e le loro caratteristiche, verificate e compatibili rispetto ai criteri urbanistici e paesistico-ambientali individuate nel Piano Strutturale per il Luogo a Statuto Speciale L.S.S. 5.1.1.A. In particolare il piano specificherà i parametri edilizi, i requisiti tecnici ed impiantistici, le sistemazioni esterne, che dovranno soddisfare la compatibilità ambientale, il ripristino degli assetti degradati, la difesa degli assetti fisici e idro-geologici, l'inserimento nel contesto naturalistico e paesaggistico, il rispetto dei sistemi costruttivi e delle finiture edilizie caratteristiche dell'area. Per gli immobili esistenti si prevede la destinazione ad attrezzature per la ricezione e il ristoro.

Art. 19.5. Zona Fi5: Zona per standard urbanistici: servizi ecologici.**a) Individuazione.**

La zona Fi5 individua alcune aree destinate a servizi ecologici di protezione quali i depuratori.

b) Strumentazione attuativa.

Le Zone Fi5 si attuano mediante la redazione di un Progetto di Opera Pubblica.

c) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno della Zona Fi5 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree:

1. pubbliche o di interesse pubblico.

d) Interventi ammessi.

Con apposito Progetto di Opera Pubblica saranno individuati gli ampliamenti necessari ad adeguare i vari impianti di depurazione esistenti alle esigenze dei sistemi insediativi di Scarlino Scalo.

Art. 20. Zona P.R.G. del Porto.

E' la zona disciplinata dal vigente P.R.G. del Porto. Le previsioni sono riferite alla legislazione vigente in materia ed in particolare alla L.R. 36/79, alle Deliberazioni del Consiglio Regionale 122/85, 153/90, 258/92, alla D.C.R. 47/90 articolo 9. Sono fatte salve tutte le previsioni già definite nel vigente P.R.G. del Porto.

Art. 21. Nuova viabilità.

Il presente Regolamento Urbanistico contiene il disegno e le proposte dirette al miglioramento della viabilità e del traffico, ed al decongestionamento dei centri urbani. La viabilità di progetto sarà definita mediante la redazione di un apposito Progetto di Opera Pubblica, che conterrà le verifiche relative all'assetto ambientale, alle norme vigenti in materia di sicurezza del codice stradale. Il progetto conterrà, inoltre, le opere necessarie a limitare i fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, fisico, tramite opportune barriere vegetazionali e apposite canalette laterali dei liquidi con pozzetti di raccolta per evitare la dispersione libera dei medesimi nel terreno.

La nuova viabilità inserita all'interno degli S.U.P. potrà essere rivista in fase di redazione del piano attuativo stesso.

Art. 22. Aree ferroviarie.

Sono costituite dalle aree perimetrate destinate ad ospitare i servizi legati alla mobilità su ferrovia.

3. Il Sistema Produttivo della Grande Fabbrica.

Art. 23. Zona Df: Zona Industriale - Artigianale.

a) Individuazione.

La Zona Df è costituita dalle aree già destinate ad insediamenti industriali e/o artigianali dal previgente Programma di Fabbricazione, denominate ed individuate come:

1. Area degli insediamenti industriali del “Casone”,
2. Area degli insediamenti produttivi de “La Botte”
3. Area industriale in località “Santa Teresa”.

Le prime due aree risultano in prevalenza già edificate ed urbanizzate, in conformità ai relativi piani attuativi.

La Zona Df, in rapporto allo stato delle varie aree che la compongono, è suddivisa in tre sottozone:

Df1 “Centro Industriale del Casone”;

Df2 “Centro Industriale - Artigianale de La Botte”;

Df3 “Centro Industriale - Artigianale di Santa Teresa”.

b) Strumentazione attuativa.

Piano di recupero;

Piano di Recupero e bonifica ambientale;

Piano di Lottizzazione;

Piano degli Insediamenti Produttivi

Interventi diretti

c) Destinazioni d’uso ammesse.

1. Zona Df1: Centro Industriale del Casone:

- Industriale e complementari (quali reparti amministrativi, d’esposizione, servizi aziendali, mense, servizi igienici ecc.);
- Artigianale e complementari (quali reparti amministrativi, d’esposizione, servizi aziendali, mense, servizi igienici ecc.);
- Residenza meramente di servizio (per comprovate e documentate esigenze di guardiania).

2. Zona Df2: Centro Industriale - Artigianale de La Botte:

- Industriale e complementari (quali reparti amministrativi, d’esposizione, servizi aziendali, mense, servizi igienici ecc.);
- Artigianale e complementari (quali reparti amministrativi, d’esposizione, servizi aziendali, mense, servizi igienici ecc.);
- Residenza (esclusivamente per la funzione di direzione, vigilanza e custodia).

3. Zona Df3: Centro Industriale – Artigianale di Santa Teresa:

- Artigianale e complementari (quali reparti amministrativi, d’esposizione, servizi aziendali, mense, servizi igienici ecc.);
- Residenza (esclusivamente per la funzione di direzione, vigilanza e custodia).

d) Interventi ammessi.

1. Zona Df1 Centro Industriale del Casone:

Sono ammessi nuovi interventi per una superficie totale di mq. 200.000 da destinarsi a nuove attività industriali-artigianali e per una volumetria totale mc. 70.000 per attività di servizio connesse all’industria. In nuovi interventi possono essere attuati previa approvazione di un nuovo Piano di Lottizzazione nel rispetto dei seguenti parametri:

- Lotto minimo = mq. 10.000;
- Superficie coperta: K = 25 %;
- Altezza massima H = 15 ml. (escluse ciminiere ed altri volumi tecnici);
- Distacco minimo dai confini = 15 ml.;
- Aree di Servizio Pubblico = 20%;
- Distacco minimo dalle strade: a) da quelle interne = ml: 10; b) da quelle esterne: quello del D.M. 11.4.68.

Gli “impianti tecnologici” non sono computabili nel calcolo della superficie coperta; tuttavia i medesimi dovranno essere ubicati nel rispetto delle distanze dalle strade interne ed esterne dei lotti e dai confini dei medesimi.

L'altezza massima di ml. 15 deve essere misurata in gronda, mentre per gli impianti tecnologici non opera alcun limite di altezza.

Per comprovate e motivate esigenze di guardiania, potranno essere concessi modesti volumi per abitazioni destinate esclusivamente al personale di vigilanza e custodia.

2. Zona Df2 Centro Industriale - Artigianale de La Botte:

Sono ammessi interventi diretti sui lotti non ancora edificati, nel rispetto dei parametri, così come definiti nelle N.T.A. di cui all'allegato n.11, del Piano di Lottizzazione convenzionato, approvato con delibera consiliare del 23.2.99.

3. Zona Df3 Centro Industriale - Artigianale di Santa Teresa:

Per il nuovo centro industriale artigianale di Santa Teresa sono previsti gli stessi parametri già individuati per la zona Df2 di cui all'allegato n.11, con la limitazione di una superficie massima utilizzabile per nuove strutture edilizie di 50.000 mq. da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione.

Art.23.a.Zona Fi5: Zona per standard urbanistici: canile pubblico.

a) Individuazione.

La zona Fi5 individua una area da destinare a canile pubblico.

b) Strumentazione attuativa.

La zona Fi5 si attua mediante la redazione di un progetto di Opera Pubblica.

c) Destinazioni d'uso ammesse.

All'interno della zona Fi5 sono ammesse le seguenti destinazioni:

- 1.pubbliche o di interesse pubblico
- 2.commerciale e/o artigianale per attività e servizi legati e/o integrativi al canile municipale (clinica veterinaria, pensione, toilette per cani, punto ristoro ecc....)
- 3.verde
- 4.parcheggio

d) Interventi ammessi.

Con apposito progetto di opera pubblica sarà individuato il complesso strutturale del canile pubblico che dovrà rispettare tutti i parametri tipologici e igienico-sanitari ai sensi della L.R.T.n.43/95 e successive modificazioni.

4. Il Sistema della Mobilità.

Art. 24. Classificazione delle strade.

Il Regolamento Urbanistico classifica ed individua nelle Tavole la seguente tipologia di strade all'interno del territorio comunale:

1. Strade extra urbane principali.

Sono quelle classificate secondo il codice della strada come Strade extra urbane principali secondo l'art 2 lettera b: " strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione".

2. Strade extraurbane secondarie.

Sono quelle classificate secondo il codice della strada come Strade extraurbane secondarie secondo l'art 2 lettera c: " strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine".

3. Strade locali.

Sono quelle classificate secondo il codice della strada come Strade locali secondo l'art 2 lettera f: "strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini pubblici destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali non facente parte degli altri tipi di strade".

4. Strade vicinali

Sono quelle classificate secondo il D.Lgs n.1446/68 e vigente codice della strada.

5. Viabilità di nuova previsione.

Sono gli assi infrastrutturali definiti dal Piano Strutturale per la razionalizzazione e l'adeguamento della rete viaria del Comune di Scarlino. Si prevede, secondo le direttive del Piano Strutturale, la realizzazione:

1. di raccordi infrastrutturali che permettono di superare l'area industriale del Casone, raccordandosi direttamente alla S.P. Vecchia Aurelia.
2. di una bretella di collegamento della S.S. delle Collacchie con via Lago di Bracciano.

Titolo III. Strumenti per la gestione.

Art. 25. Definizioni urbanistiche.

a. Unità immobiliare (alloggio o appartamento).

L'unità immobiliare è costituita da un alloggio ad uso abitativo avente la superficie utile netta non inferiore a mq. 28 (per una persona) e non inferiore a mq. 38 (per due persone), con altezza netta dei locali, misurata tra pavimento e solaio di copertura, non inferiore a ml. 2.70, e quella dei vani accessori non inferiore a ml. 2.40.

b. Alloggio residenziale medio.

L'alloggio residenziale medio corrisponde a mc. 500; misura ottenuta partendo da un volume di mc. 360 (corrispondente ad una superficie lorda abitabile di mq. 120) al quale sono stati aggiunti mc. 100 per servizi connessi alla residenza (locali tecnici, garage, ecc.) e mc. 40 per vani scala, ascensori.

c. Superficie lorda abitabile.

La superficie lorda abitabile è costituita dalla somma di tutte le superfici, al lordo degli spessori dei muri esterni ed interni, che fanno parte dell'unità immobiliare, comprese quelle dei cavevi, delle chiostre, dei bow windows, dei loggiati, dei balconi, dei terrazzi, dei locali seminterrati e/o interrati, dei vani scala interni, ed in genere di tutte le superfici che sono inscindibilmente legati alla unità stessa in rapporto di pertinenzialità e di accessorietà.

d. Superficie utile abitabile.

La superficie utile abitabile è costituita dalla somma di tutte le superfici pavimentate facenti parte della singola unità immobiliare al netto dell'ingombro dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, dei tramezzi, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, dei balconi, dei terrazzi, delle chiostre, delle logge, di eventuali scale interne e di tutte le superfici che in genere sono poste in rapporto di accessorietà o di pertinenzialità con l'unità stessa.

e. Superficie non residenziale.

La superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine, soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza, misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni destinate ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo.

f. Organismo residenziale abitativo.

Per organismo residenziale si intende l'insieme di più alloggi destinati alla residenza abitativa, comprensivo di tutte le parti pertinenziali ed accessorie ai singoli alloggi, nonché di tutte le parti e servizi comuni.

Art. 26. Definizione degli Strumenti Urbanistici Particolareggiati.

a. Piano Particolareggiato (P.P.), L. 1150/42 art. 13.

Il Piano Particolareggiato di esecuzione è lo strumento riservato alla competenza dell'Ente Pubblico, con il quale viene data attuazione alla pianificazione avente ad oggetto opere pubbliche, di pubblica utilità o di interesse generale.

b. Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), L. 167/62.

Il PEEP costituisce uno strumento di programmazione e di attuazione diretto ad individuare le zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare, nonché alle opere e servizi complementari, urbani e sociali, ivi comprese le aree a verde pubblico.

c. Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), L. 865/71 art. 27.

Il Piano degli Insediamenti Produttivi è uno strumento urbanistico di carattere esecutivo con il quale vengono attuate le previsioni dello strumento programmatico generale ed è finalizzato all'acquisizione mediante espropriazione di aree da parte dell'Amministrazione Comunale da destinare ad insediamenti produttivi (industria, artigianato commercio e turismo).

d. Piano di Recupero (P.R.), L. 457/78 art. 27-34.

Il Piano di Recupero è uno strumento urbanistico di carattere esecutivo che definisce le modalità di attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico programmatico finalizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone degradate ed individuate dallo stesso strumento di pianificazione generale. Gli interventi possono consistere nel recupero edilizio, ambientale e sociale, mediante la trasformazione edilizia ed urbanistica con la previsione di demolizioni anche totali e ridisegno degli isolati e della rete stradale. I relativi effetti sono equiparabili a quelli stabiliti per il piano particolareggiato.

e. Piano di Lottizzazione (P.d.L.), L. 1150/42 art. 28.

Il Piano di lottizzazione è uno strumento urbanistico di iniziativa prevalentemente privata, avente ad oggetto una porzione del territorio comunale destinata alla edificazione. Il P.d.L. è obbligatorio in tutte le ipotesi in cui si intende realizzare un intervento edilizio che comporti nuove opere di urbanizzazione o aggravi la funzione di quelle già esistenti.

L'attuazione del P.d.L. è subordinata alla stipula di atto di convenzione che preveda l'assunzione degli obblighi stabiliti dalla vigente legislazione.

f. Planivolumetrico.

Il planivolumetrico è un elaborato grafico di rappresentazione dei volumi edilizi esistenti e realizzabili in una determinata zona ed è diretto a verificare la compatibilità degli interventi programmati con la situazione attuale, in modo da valutare se l'iniziativa edilizia progettata possa legittimamente inserirsi nell'assetto territoriale preesistente. Non costituisce pertanto uno strumento urbanistico attuativo ma ha natura di progetto di massima con il quale si propone la sistemazione di un'area destinata all'insediamento di uno o più fabbricati.

g. Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), L.R.T. 5/95 art. 29.

Il Programma Integrato di Intervento è, ai sensi della legge Regionale Toscana n° 5/95, "lo strumento di programmazione temporale, gestionale e fattuale attraverso il quale l'Amministrazione individua gli interventi di trasformazione territoriale di rilevante entità che ritiene realizzabili nel corso del proprio mandato, verificandone la fattibilità specifica (intesa come collaborazione tra pubblico e privato) in rapporto agli obiettivi prestazionali che sono stati già determinati in sede di Piano Strutturale".

Art. 27. Eliminato.

Art. 28. Convenzioni tra Pubblica Amministrazione e Privati.

Per le parti di territorio destinate a attrezzature di interesse generale, di uso pubblico o a servizi e impianti sportivi, culturali e/o per lo svago ed il tempo libero, in luogo della acquisizione per espropriazione può essere stipulata una convenzione tra la Pubblica Amministrazione comunale ed i

proprietari delle aree interessate che determini i tempi le modalità di realizzazione degli interventi edilizi, la durata e le modalità di gestione ai fini dell'ammortamento dei costi di realizzazione delle opere e del terreno.

In tal caso gli interventi di interesse generale o pubblico non saranno soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Nelle aree boscate, nei parchi ed in genere nelle parti di territorio destinate a verde, oasi o parchi pubblici, ferme le servitù di passo da tempo esistenti, non si procederà alla acquisizione mediante esproprio delle aree necessarie a realizzare nuovi percorsi con punti di osservazione, qualora il proprietario accetti la servitù di pubblico transito ciclo-pedonale.

Art.29a. Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Programma Aziendale di Miglioramento Ambientale (P.A.M.A.) L.R.T. 64/95 art. 4.

E' uno strumento urbanistico di programmazione aziendale, di iniziativa privata diretto ad evidenziare le esigenze di realizzazione di interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari: allo sviluppo dell'azienda, allo svolgimento delle attività agricole e/o ad esse connesse, al miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, al potenziamento delle strutture produttive ed alla tutela e valorizzazione ambientale.

Art.29b. Piani di settore.

a. Piano di Gestione Forestale (P.G.F.)

E' un piano urbanistico di programmazione dell'attività di gestione del patrimonio forestale, diretto a razionalizzare l'uso del territorio boschivo, programmandone.....

b. Piano di Dettaglio delle Aree per la Balneazione (P.D.A.B), allegato D alla D.C.R. 47/90.

Il piano di dettaglio delle aree per la balneazione dovrà specificare gli interventi necessari a garantire la tutela paesaggistico-ambientale, la difesa dell'assetto naturalistico e fisico del territorio ed i criteri di trasformazione e riuso degli insediamenti esistenti con le destinazioni e le prescrizioni di cui al presente Regolamento Urbanistico.

Per la redazione del piano di dettaglio delle aree per la balneazione si fa riferimento agli elaborati non prescrittivi della "Variante di adeguamento alla disciplina introdotta dalla del. C.R. 30 gennaio 1990, n. 47 - direttive per la fascia costiera" del Comune di Scarlino che forniscono indicazioni per la sistemazione del territorio dunale (tavole F1, F2a, F2b, F2c, F2d, F2e e F2f).

Art. 30. Vincoli.

I vincoli consistono in limitazioni imposti dalla legislazione vigente, all'uso della proprietà privata o pubblica derivanti dalle particolare caratteristiche del bene o dal valore delle aree o delle zone oggetto di tutela. Le tavole 1-19 della sezione b) del Regolamento Urbanistico riportano i vincoli più significativi gravanti sul territorio del Comune di Scarlino.

a. Vincolo idrogeologico

Il vincolo idrogeologico consiste in limitazioni all'utilizzo dei terreni montani e dei luoghi boscati, ricompresi nei bacini fluviali. Nelle zone soggette al vincolo idrogeologico è vietato effettuare modificazioni o utilizzazioni che possano rendere instabili i terreni o turbare il regime delle acque.

b. Vincolo ambientale e paesistico

I vincoli ambientali e paesistici consistono in limitazioni al godimento, all'uso e alla trasformazione della proprietà privata a tutela dei valori paesaggistici ed ambientali del territorio o di un determinato bene o categorie di beni singoli beni (Boschi, Foreste, Demanio Marittimo; Parchi

naturali, ecc.)

Vanno tenuti distinti da quelli che trovano fondamento nella disciplina del Piano Strutturale e del presente Regolamento Urbanistico, in quanto questi ultimi discendono da scelte di pianificazione urbanistica e comportano inedificabilità ed espropriazione.

c. Vincolo su edifici o beni di interesse storico o artistico

I vincoli posti su edifici e beni di interesse storico o artistico costituiscono limitazioni imposte dallo Stato a tutela del patrimonio storico ed artistico nei confronti dei privati che ne abbiano eventualmente la proprietà. E' diretto a vietare e sanzionare comportamenti commissivi (demolizione, rimozione, modificazione o restaurazione, utilizzazione incompatibile con il valore storico o artistico della cosa o tale da arrecare alla sua conservazione ed integrità, ecc.) che possono anche non danneggiare, deteriorare o distruggere il bene ma che assumono rilievo anche per la semplice mancanza di intervento autorizzativo da parte della competente autorità.

d. Vincolo su beni archeologici

Il vincolo archeologico determina limitazioni all'uso di alcune fasce territoriali per la possibile presenza di reperti di natura archeologica. La edificazione di tali aree è pertanto subordinata alla verifica della inesistenza di reperti e alla rimozione, ove possibile, di tutto il materiale archeologico.

A. AREE ARCHEOLOGICHE VINCOLATE ai sensi del D.Lgs.n.490 del 29.10.99 e AREE DEMANIALI (ramo storico ed artistico) e quindi sottoposte a specifica normativa

B. AREE ARCHEOLOGICHE FORTEMENTE INDIZIATE:

con presenza di reperti archeologici e/o strutture in superficie interrata.

Norme per l'uso: saggi di scavo preliminari alla progettazione di interventi

C. AREE ARCHEOLOGICHE INDIZIATE:

con presenza di notevoli indizi di frequentazione antica.

Norme per l'uso: obbligo di invio del progetto alla Soprintendenza Archeologica per il rilascio del nulla-osta di competenza che valuterà caso per caso le prescrizioni da dettare (saggi di scavo, controllo durante i lavori di movimento terra, ecc...)

D. AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO:

con labili indizi di frequentazione antica.

Norme per l'uso: inserire nella concessione edilizia la formula: *“l'area per la presenza di indizi di frequentazione antica è da considerarsi “a rischio archeologico”, pertanto qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche, è fatto obbligo, ai sensi del D.Lv.490 del 29.10.9, dagli artt.822,823 e specialmente 826 del Codice Civile, nonché dall'art.733 del Codice Penale di sospendere i lavori e avvertire immediatamente la Sovrintendenza Archeologica o il Comune o la Stazione dei Carabinieri competente per territorio”*.

e. Vincolo stradale

Fascia territoriale sulla quale, per motivi di sicurezza e per fini pubblici, non sono consentite opere, trasformazioni e/o attività che possano pregiudicare o costituire pericolo per la realizzazione o per l'uso delle strade e per gli eventuali futuri ampliamenti della sede stradale.

f. Vincolo ferroviario

Vincolo posto su aree destinate a linee ferroviarie o ad esse perimetrali, nelle quali, per motivi di sicurezza o per fini pubblici, non sono consentite opere e/o attività che possano arrecare pregiudizio alla realizzazione e/o all'esercizio dei percorsi ferroviari.

g. Vincolo elettrodotto

Il vincolo di elettrodotto è costituito da limitazioni imposte su alcune aree destinate a linee

elettriche o ad esse perimetrali, sulle quali, per motivi di sicurezza, di pubblica incolumità e per fini pubblici non sono consentite opere e/o attività che possa costituire pericolo per le persone e per le attività di manutenzione delle linee elettriche.

h. Vincolo cimiteriale

Il vincolo cimiteriale è costituito da limitazioni all'uso, alla destinazione ed alla trasformazione dei terreni privati compresi in una determinata fascia territoriale, per la tutela, il rispetto e l'eventuale futura espansione dell'area cimiteriale.

Art. 31. Fattibilità Geologica.

Sono individuate le seguenti Classi di Fattibilità di ogni nuovo intervento urbanistico e riportate nelle tavole 1-19 della sezione c):

- Classe 2: Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

Equivale a livelli di rischio basso raggiungibile in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili a "bassa pericolosità". Non sono previste indagini di dettaglio a livello di "area complessiva". Il progetto deve basarsi su di una apposita indagine geognostica ed idrogeologica mirata alla soluzione dei problemi evidenziati negli studi condotti a livello di pianificazione.

Gli interventi previsti sono attuabili senza particolari condizioni.

- Classe 3: Fattibilità condizionata.

Equivale ad un livello di rischio medio-alto, come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area (in genere classe di pericolosità 3) e interventi previsti anche di non eccessivo impegno e bassa vulnerabilità (ad es. edilizia abitativa a basso indice di fabbricabilità).

Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un "interventop diretto".

L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche di fondazione particolari, ecc, costituiscono un vincolo specifico per il rilascio delle concessioni edilizie.

Gli interventi previsti dagli Strumenti Urbanistici Particolareggiati sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.

- Classe 4: Fattibilità limitata.

Equivale a livelli di rischio elevato ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione che non sia puramente conservativa o di ripristino in aree a pericolosità elevata (classe 4), oppure prevedendo utilizzazioni dall'elevato valore di vulnerabilità (servizi essenziali, strutture ad utilizzazione pubblica ad elevata concentrazione, strutture ad elevato rischio indotto quali dighe, installazioni industriali con possibile emanazione di materiale nocivo, ecc) in aree a pericolosità media - bassa.

In queste aree già a livello di S.U. sono da prevedersi specifiche indagini geognostiche, idrogeologiche e quant'altro necessario per precisare i termini del problema; in base ai risultati di tali studi dovrà essere predisposto un esauriente progetto degli interventi di consolidamento o bonifica, miglioramento dei terreni, attenuazione o eliminazione del rischio di esondazione, ecc ed un programma di controlli necessari a valutare l'esito di tali interventi.

Gli interventi previsti dagli Strumenti Urbanistici Particolareggiati sono attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni derivanti da quanto precisato nel punto precedente.

Titolo IV. Norme Transitorie.

Art. 32. Istanze compiutamente istruite alla data di approvazione del Piano Strutturale, conformi alla normativa previgente.

Le istanze relative alla realizzazione di interventi edilizi (annessi) in zona agricola, presentate in data anteriore al giorno di approvazione definitiva del Piano strutturale, che avevano conseguito, a tale data, l'approvazione da parte di tutte le autorità e commissioni e che, a causa degli impegni dei competenti uffici, non hanno potuto essere tempestivamente evase, potranno essere positivamente definite con il rilascio della relativa concessione.

Art. 33. Adeguamento del Regolamento Edilizio.

Entro sei mesi dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione dovrà procedere all'adeguamento del regolamento edilizio vigente alle norme del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico definendo, anche in rapporto alla vigente normativa statale e regionale, il contenuto degli elaborati progettuali e l'iter procedurale delle istanze relative alla esecuzione gli interventi edilizi.

Fino alla approvazione del nuovo regolamento edilizio, valgono quelle vigenti ove non in contrasto con la disciplina statale e regionale.

Titolo V.

ALLEGATI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

ALLEGATO N.1.

“Schema di relazione Agricolo Ambientale”.

COMUNE DI SCARLINO**Provincia di Grosseto**

Via Martiri d'Istia, 1
58020 Scarlino (GR)

Servizio Agricoltura

tel.0566/38521 fax. 0566/37401
e-mail: comune@scarlino.net

**AL SIG. SINDACO DEL
COMUNE DI SCARLINO
Via Martiri d'Istia,1
58020 Scarlino**

RELAZIONE AGRICOLO - AMBIENTALE

OGGETTO: Modello richiesta volumetria per annesso rurale su fondo non appartenente ad azienda agricola, o su superfici fondiarie inferiori ai minimi previsti dall'art. 3, comma 2 della L.R.T. n. 64/95, ma in ambedue i casi, superiori ad un ettaro.

o o o o o

Il sottoscritto _____ nato a _____, residente in _____
Via _____ n° ____, nella sua qualità di _____ del fondo agricolo ubicato in
località _____ Comune di Scarlino (GR), distinto al Nuovo Catasto Terreni
_____.

CHIEDE

Il nulla osta per la realizzazione di un annesso agricolo sul fondo medesimo per una volumetria complessiva di metri cubi: _____ (in lettere _____).

A tal fine dichiara che sul fondo:

- non sono presenti fabbricati,
- oppure sono presenti fabbricati per un totale di metri cubi _____.

Allega alla presente:1 - Scheda descrittiva del fondo, (vedi schema allegato).

2 - Dichiarazione resa tramite atto notorio in bollo legale inerente le coltivazioni praticate in azienda e le loro rispettive superfici ed attestante la costituzione del fondo già alla data del 05.08.1998.

3 - Atto d'Obbligo per la costruzione dell'annesso agricolo con destinazione d'uso in zona agricola, da autenticare prima del rilascio della relativa pratica edilizia, (vedi schema allegato).

4 - Visura catastale aggiornata comprovante quanto contenuto nella dichiarazione di atto notorio con modello 26 di dichiarazione di variazione colturale;

5 - Mappa particellare con evidenziate le coltivazioni praticate in opportuna scala (1:2000 – 1:4000 – 1:5000).

6 – Documentazione fotografica a colori, con vista d’insieme dell’azienda, con punti di presa in diverse angolature e delle colture praticate.

Scarlino, li _____

In fede

N.B.: cancellare le voci che non interessano

_____O_____

Descrizione del fondo.

SCHEMA DESCRITTIVA DEL FONDO

Superficie: _____mq

Quota media sul livello del mare : _____

Località: _____

Pendenza prevalente del fondo: _____%

Presenza di vincoli: _____ se si, specificare quale _____

Tipo di colture praticate:

a) Coltura: _____	Superficie: _____mq	Anno d’impianto : _____
b) Coltura: _____	Superficie: _____mq	Anno d’impianto : _____
c) Coltura: _____	Superficie: _____mq	Anno d’impianto : _____
d) Coltura: _____	Superficie: _____mq	Anno d’impianto : _____
e) Coltura: _____	Superficie: _____mq	Anno d’impianto : _____

Esistenza di pozzi: _____

Presenza di recinzioni: _____ se si, tipologia: _____

Presenza di piante monumentali o centenarie: _____ se si, specie e numero: _____

Presenza di siepi: _____ se si, tipologia : _____

Breve descrizione sulla necessità dell’annesso in rapporto alle colture praticate: _____

Scarlino, li _____

Firma del titolare

ALLEGATO N.2.**“Schema di atto di obbligo”.**

ATTO D’OBBLIGO
(Legge Regionale 25/97 - articolo 4)

Repertorio n° _____

Costruzione con destinazione d’uso in zona agricola.

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____ e residente a _____
Via _____ n° _____ C.F. _____.

Premette:

- che è proprietario in Comune di Scarlino, di appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di ettari _____, censito al Nuovo Catasto Terreni di Grosseto come segue:

Partita _____, Foglio _____, particella _____,

e giuste le norme di attuazione del Programma di Fabbricazione del Comune di Scarlino;

- che ha presentato la relazione agricolo - ambientale ai sensi della delibera di C.C n° 58 del 25.06.98 regolamentata con delibera della G.M. 342 in data 09.12.98.

- che tale relazione è stata approvata con Determinazione Dirigenziale n° ____ del _____, agli atti del Comune di Scarlino.

TUTTO CIO’ PREMESSO

il sottoscritto per sè, per i suoi eredi od aventi causa si obbliga e si impegna:

1°) - ad effettuare nel fondo gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è stata richiesta la realizzazione di nuova costruzione rurale e precisamente :

a) costruzione di nuovo annesso agricolo di complessivi metri cubi _____;

2°) - a non modificare la destinazione d’uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole per il periodo di validità del programma;

3°) - a non modificare la destinazione d’uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, nonché le qualità colturali dei terreni se non migliorativa con il passaggio a qualità superiore (da seminativo, prato, ad oliveto, frutteto, vigneto, ma non il contrario) per almeno 20 (venti) anni dalla ultimazione della costruzione;

4°) - a non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo a cui si riferiscono le superfici contraddistinte dalla varie qualità colturali che hanno contribuito alla determinazione della volumetria dell’annesso, ed in particolare a non alienare separatamente le particelle catastali sopra descritte;

5°) - il sottoscritto si impegna per sè e per i suoi aventi causa ad assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi previsti dal presente atto d’obbligo; le sanzioni saranno pari al maggior valore determinatosi per il sottoscritto o per i suoi aventi causa in forza del mancato adempimento secondo una stima effettuata da una terna peritale formata da un perito nominato dal Comune, da un perito nominato dalla parte proprietaria e da un perito nominato di comune accordo; in caso di assenso da parte della parte proprietaria la perizia potrà essere effettuata dagli Uffici Comunali preposti; le spese peritali sono a carico dei proprietari inadempienti.

6°) - Il Comune rilascerà gli atti di propria competenza per consentire la realizzazione del programma.

7°) - Per eventuali controversie che potessero derivare dalla presente convenzione sarà competente il Tribunale di Grosseto.

8°) - La validità del presente atto è di 20 (venti) anni.

9°) - Tutte le spese del presente atto annesse e connesse sono a carico del sottoscritto.

10°) - Si autorizza la trascrizione del presente atto a favore del Comune di Scarlino con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da responsabilità a riguardo.

(AUTENTICA DI FIRMA DEL NOTAIO)

ALLEGATO N.3.

“Tabelle parametriche della volumetria degli annessi agricoli in rapporto alle superfici fondiarie”.

Determinazione della volumetria per annesso rurale su fondo non appartenente ad azienda agricola, o su superfici fondiarie inferiori ai minimi previsti dall'art. 3, comma 2 della L.R.T. n. 64/95, ma in ambedue i casi, superiori ad un ettaro, art.2.3. dell’N.T.A. allegato alla variante di cui alla delibera di C.C. n°58/98 su fondi già costituiti per atto pubblico alla data di approvazione definitiva della variante (25.06.98). Il presente regolamento opera sul territorio comunale compreso nella Zona Eo.

Volume lordo annesso	Bosco ceduo, pascolo, cespugliato	Bosco alto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto	Seminativo, seminativo arborato, prato, prato arborato, prato irriguo	Oliveto in coltura specializzata, seminativo irriguo	Vigneto e frutteto in coltura specializzata	Colture ortoflorovivaistiche e specializzate in piena aria	Colture ortoflorovivaistiche e in serra fissa
(metri cubi)	(ettari)	(ettari)	(ettari)	(ettari)	(ettari)	(ettari)	(ettari)
80	6,000	5,000	2,400	1,000	0,900	0,800	0,400
81	6,075	5,063	2,430	1,013	0,911	0,810	0,405
82	6,150	5,125	2,460	1,025	0,923	0,820	0,410
83	6,225	5,188	2,490	1,038	0,934	0,830	0,415
84	6,300	5,250	2,520	1,050	0,945	0,840	0,420
85	6,375	5,313	2,550	1,063	0,956	0,850	0,425
86	6,450	5,375	2,580	1,075	0,968	0,860	0,430
87	6,525	5,438	2,610	1,088	0,979	0,870	0,435
88	6,600	5,500	2,640	1,100	0,990	0,880	0,440
89	6,675	5,563	2,670	1,113	1,001	0,890	0,445
90	6,750	5,625	2,700	1,125	1,013	0,900	0,450
91	6,825	5,688	2,730	1,138	1,024	0,910	0,455
92	6,900	5,750	2,760	1,150	1,035	0,920	0,460
93	6,975	5,813	2,790	1,163	1,046	0,930	0,465
94	7,050	5,875	2,820	1,175	1,058	0,940	0,470
95	7,125	5,938	2,850	1,188	1,069	0,950	0,475
96	7,200	6,000	2,880	1,200	1,080	0,960	0,480
97	7,275	6,063	2,910	1,213	1,091	0,970	0,485
98	7,350	6,125	2,940	1,225	1,103	0,980	0,490
99	7,425	6,188	2,970	1,238	1,114	0,990	0,495
100	7,500	6,250	3,000	1,250	1,125	1,000	0,500
101	7,575	6,313	3,030	1,263	1,136	1,010	0,505
102	7,650	6,375	3,060	1,275	1,148	1,020	0,510
103	7,725	6,438	3,090	1,288	1,159	1,030	0,515
104	7,800	6,500	3,120	1,300	1,170	1,040	0,520
105	7,875	6,563	3,150	1,313	1,181	1,050	0,525
106	7,950	6,625	3,180	1,325	1,193	1,060	0,530
107	8,025	6,688	3,210	1,338	1,204	1,070	0,535
108	8,100	6,750	3,240	1,350	1,215	1,080	0,540
109	8,175	6,813	3,270	1,363	1,226	1,090	0,545
110	8,250	6,875	3,300	1,375	1,238	1,100	0,550
110	8,250	6,875	3,300	1,375	1,238	1,100	0,550
111	8,325	6,938	3,330	1,388	1,249	1,110	0,555
112	8,400	7,000	3,360	1,400	1,260	1,120	0,560
113	8,475	7,063	3,390	1,413	1,271	1,130	0,565
114	8,550	7,125	3,420	1,425	1,283	1,140	0,570
115	8,625	7,188	3,450	1,438	1,294	1,150	0,575

116	8,700	7,250	3,480	1,450	1,305	1,160	0,580
117	8,775	7,313	3,510	1,463	1,316	1,170	0,585
118	8,850	7,375	3,540	1,475	1,328	1,180	0,590
119	8,925	7,438	3,570	1,488	1,339	1,190	0,595
120	9,000	7,500	3,600	1,500	1,350	1,200	0,600
121	9,075	7,563	3,630	1,513	1,361	1,210	0,605
122	9,150	7,625	3,660	1,525	1,373	1,220	0,610
123	9,225	7,688	3,690	1,538	1,384	1,230	0,615
124	9,300	7,750	3,720	1,550	1,395	1,240	0,620
125	9,375	7,813	3,750	1,563	1,406	1,250	0,625
126	9,450	7,875	3,780	1,575	1,418	1,260	0,630
127	9,525	7,938	3,810	1,588	1,429	1,270	0,635
128	9,600	8,000	3,840	1,600	1,440	1,280	0,640
129	9,675	8,063	3,870	1,613	1,451	1,290	0,645
130	9,750	8,125	3,900	1,625	1,463	1,300	0,650
131	9,825	8,188	3,930	1,638	1,474	1,310	0,655
132	9,900	8,250	3,960	1,650	1,485	1,320	0,660
133	9,975	8,313	3,990	1,663	1,496	1,330	0,665
134	10,050	8,375	4,020	1,675	1,508	1,340	0,670
135	10,125	8,438	4,050	1,688	1,519	1,350	0,675
136	10,200	8,500	4,080	1,700	1,530	1,360	0,680
137	10,275	8,563	4,110	1,713	1,541	1,370	0,685
138	10,350	8,625	4,140	1,725	1,553	1,380	0,690
139	10,425	8,688	4,170	1,738	1,564	1,390	0,695
140	10,500	8,750	4,200	1,750	1,575	1,400	0,700
141	10,575	8,813	4,230	1,763	1,586	1,410	0,705
142	10,650	8,875	4,260	1,775	1,598	1,420	0,710
143	10,725	8,938	4,290	1,788	1,609	1,430	0,715
144	10,800	9,000	4,320	1,800	1,620	1,440	0,720
145	10,875	9,063	4,350	1,813	1,631	1,450	0,725
146	10,950	9,125	4,380	1,825	1,643	1,460	0,730
147	11,025	9,188	4,410	1,838	1,654	1,470	0,735
148	11,100	9,250	4,440	1,850	1,665	1,480	0,740
149	11,175	9,313	4,470	1,863	1,676	1,490	0,745
150	11,250	9,375	4,500	1,875	1,688	1,500	0,750
151	11,325	9,438	4,530	1,888	1,699	1,510	0,755
152	11,400	9,500	4,560	1,900	1,710	1,520	0,760
153	11,475	9,563	4,590	1,913	1,721	1,530	0,765
154	11,550	9,625	4,620	1,925	1,733	1,540	0,770
155	11,625	9,688	4,650	1,938	1,744	1,550	0,775
156	11,700	9,750	4,680	1,950	1,755	1,560	0,780
157	11,775	9,813	4,710	1,963	1,766	1,570	0,785
158	11,850	9,875	4,740	1,975	1,778	1,580	0,790
159	11,925	9,938	4,770	1,988	1,789	1,590	0,795
160	12,000	10,000	4,800	2,000	1,800	1,600	0,800
161	12,075	10,063	4,830	2,013	1,811	1,610	0,805
162	12,150	10,125	4,860	2,025	1,823	1,620	0,810
163	12,225	10,188	4,890	2,038	1,834	1,630	0,815
164	12,300	10,250	4,920	2,050	1,845	1,640	0,820
165	12,375	10,313	4,950	2,063	1,856	1,650	0,825
166	12,450	10,375	4,980	2,075	1,868	1,660	0,830
167	12,525	10,438	5,010	2,088	1,879	1,670	0,835
168	12,600	10,500	5,040	2,100	1,890	1,680	0,840
169	12,675	10,563	5,070	2,113	1,901	1,690	0,845
170	12,750	10,625	5,100	2,125	1,913	1,700	0,850
171	12,825	10,688	5,130	2,138	1,924	1,710	0,855
172	12,900	10,750	5,160	2,150	1,935	1,720	0,860
173	12,975	10,813	5,190	2,163	1,946	1,730	0,865
174	13,050	10,875	5,220	2,175	1,958	1,740	0,870
175	13,125	10,938	5,250	2,188	1,969	1,750	0,875

176	13,200	11,000	5,280	2,200	1,980	1,760	0,880
177	13,275	11,063	5,310	2,213	1,991	1,770	0,885
178	13,350	11,125	5,340	2,225	2,003	1,780	0,890
179	13,425	11,188	5,370	2,238	2,014	1,790	0,895
180	13,500	11,250	5,400	2,250	2,025	1,800	0,900
181	13,575	11,313	5,430	2,263	2,036	1,810	0,905
182	13,650	11,375	5,460	2,275	2,048	1,820	0,910
183	13,725	11,438	5,490	2,288	2,059	1,830	0,915
184	13,800	11,500	5,520	2,300	2,070	1,840	0,920
185	13,875	11,563	5,550	2,313	2,081	1,850	0,925
186	13,950	11,625	5,580	2,325	2,093	1,860	0,930
187	14,025	11,688	5,610	2,338	2,104	1,870	0,935
188	14,100	11,750	5,640	2,350	2,115	1,880	0,940
189	14,175	11,813	5,670	2,363	2,126	1,890	0,945
190	14,250	11,875	5,700	2,375	2,138	1,900	0,950
191	14,325	11,938	5,730	2,388	2,149	1,910	0,955
192	14,400	12,000	5,760	2,400	2,160	1,920	0,960
193	14,475	12,063	5,790	2,413	2,171	1,930	0,965
194	14,550	12,125	5,820	2,425	2,183	1,940	0,970
195	14,625	12,188	5,850	2,438	2,194	1,950	0,975
196	14,700	12,250	5,880	2,450	2,205	1,960	0,980
197	14,775	12,313	5,910	2,463	2,216	1,970	0,985
198	14,850	12,375	5,940	2,475	2,228	1,980	0,990
199	14,925	12,438	5,970	2,488	2,239	1,990	0,995
200	15,000	12,500	6,000	2,500	2,250	2,000	1,000

Per i fondi rustici con i terreni di diverso ordinamento colturale la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando :

risulti maggiore o uguale ad 1 (uno) la sommatoria dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime, previste dal comma 2 dell'art.3 della L.R. 64/95 modificata dalla L.R. 04/04/97 n°25.

ESEMPIO:

proprietà di : 0,21 ha di uliveto, 2,8360 ha seminativo arborato.

- Classe di volumetria (riga degli 80 mc): $0.21/1 + 2.8360/2.4 = 0.21 + 1.18 = 1.398$ è possibile concedere 80 mc
- Classe di volumetria (riga dei 110 mc): $0.21/1.375 + 2.8360/3.3 = 0.152 + 0.859 = 1.011$ è possibile concedere 85 mc
- Classe di volumetria (riga dei 111 mc): $0.21/1.388 + 2.8360/3.33 = 0.151 + 0.852 = 1.003$ è possibile concedere 90 mc
- Classe di volumetria (riga dei 112 mc): $0.21/1.4 + 2.8360/3.36 = 0.150 + 0.844 = 0.994$ **non** è possibile concedere 90 mc

quindi è possibile concedere l'autorizzazione a realizzare un annesso di volumetria **complessiva non superiore a 111 mc.**

Nota:

Definizione delle qualità colturali indicate nel presente regolamento

Bosco ceduo	Si intende superficie coperta uniformemente da specie latifoglie a ricaccio dopo il taglio di utilizzazione (forteto, cerreta, ceduo di leccio, ...).
Pascolo cespugliato	Terreno ricoperto da vegetazione erbacea spontanea con presenza di cespugli e arbusti sparsi nella superficie.
Bosco alto	Terreno interessato da vegetazione arborea di alto fusto sia di latifoglie, conifere, sia misto (pineta, cerreta, lecceta etc...). Si considera bosco alto anche il ceduo invecchiato in conversione ad alto fusto sia naturale che artificiale, in cui lo stato di differenziazione dei polloni lo definisca tale.
Pascolo	Terreno ricoperto in maniera uniforme da vegetazione erbacea spontanea.
Pascolo arborato	Terreno ricoperto da vegetazione erbacea spontanea con presenza sulla superficie di piante di alto fusto, sia forestali che piante di interesse agrario

	(olivi, frutti).
Seminativo	Terreno interessato interamente da colture agrarie annuali rinnovabili, non irriguo.
Seminativo arborato	Terreno interessato da colture agrarie annuali rinnovabili, non irriguo, con presenza di piante di alto fusto sparse sulla superficie (quercia, sughera, etc...)
Prato	Terreno coperto uniformemente da specie erbacee annuali e/o poliennali da prato.
Prato arborato	Terreno coperto uniformemente da specie erbacee annuali e/o poliennali da prato con presenza di piante di alto fusto sparse sulla superficie, sia di interesse forestale che agrario.
Oliveto in coltura specializzata	Si intende oliveto con sesto d'impianto di almeno 10x10 metri, e comunque con almeno 100 mq per pianta..
Seminativo irriguo	Terreno interessato interamente da colture agrarie annuali rinnovabili su cui esiste un sistema di irrigazione fisso o mobile a servizio della coltura.
Castagneto da frutto	Terreno interessato da castagneto da frutto in produzione e coltivazione.
Vigneto	Terreno interessato da viti con sesto d'impianto di 3x1.5 metri, e comunque con densità di 2200 viti ad ettaro.
Frutteto	Terreno interessato da piante da frutto con sesto d'impianto almeno di 8x8 metri, e comunque con almeno 64 metri quadri per pianta.
Colture orto – floro –vivaistiche in piena aria	Terreno interessato da colture ortoflorovivaistiche in piena aria (cavoli, finocchi, asparagi, fave, bietole, carciofi, fragole, spinaci, meloni, angurie, peperoni, fiori, etc....)
Colture orto-floro-vivaistiche in serra fissa	Terreno interessato da strutture fisse in vetro, pvc o altro materiale atte alla coltivazione di specie ortoflorovivaistiche.

1) In riferimento al Regolamento per le Zone Agricole approvato con del. C.C. 58/98 art. 2.3 “annessi rurali su fondi non appartenenti ad aziende agricole o su superfici fondiari inferiori ai minimi previsti dall’art.3 comma 2 della L.R. 64/95 e n° 25/97 ma in ambedue i casi superiori ad 1 (uno) ettari” su superfici superiori ad 1 (uno) ettari si possono comunque realizzare annessi della volumetria di 81 (ottantuno) metri cubi per tutte le qualità colturali ad eccezione del: bosco ceduo, pascolo cespugliato, bosco alto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto, prato, prato arborato, prato irriguo.

2) Il limite massimo realizzabile non può comunque superare i 200 metri cubi e dovrà essere comprensivo anche di quello eventualmente esistente.

Esempio della tabella di calcolo automatico della volumetria concedibile per annesso agricolo, come nell’esempio citato sopra: *0.21 ettari di uliveto e 2.8360 ettari di seminativo arborato*

Riga	Bosco ceduo, pascolo, cespugliato	Bosco alto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto	Seminativo, seminativo arborato, prato, prato arborato, prato irriguo	Oliveto in coltura specializzata, seminativo irriguo	Vigneto e frutteto in coltura specializzata	Colture ortoflorovivaistiche specializzate in piena aria	Colture ortoflorovivaistiche in serra fissa
80	1,392						
81	1,374						
82	1,358						
83	1,341						
84	1,325						

85	1,310					
86	1,295					
87	1,280					
88	1,265					
89	1,251					
90	1,237					
91	1,223					
92	1,210					
93	1,197					
94	1,184					
95	1,172					
96	1,160					
97	1,148					
98	1,136					
99	1,125					
100	1,113					
101	1,102					
102	1,092					
103	1,081					
104	1,071					
105	1,060					
106	1,050					
107	1,040					
108	1,031					
109	1,021					
110	1,012					
111	1,003					
112	0,994					
113	0,985					
114	0,977					
115	0,968					
116	0,968					
117	0,960					
118	0,952					
119	0,944					
120	0,936					
121	0,928					
122	0,920					
123	0,913					
124	0,905					
125	0,898					
126	0,891					
127	0,884					
128	0,877					
129	0,870					
130	0,863					
131	0,856					
132	0,850					
133	0,843					
134	0,837					
135	0,831					
136	0,825					
137	0,819					
138	0,813					
139	0,807					
140	0,801					
141	0,795					
142	0,790					
143	0,784					
144	0,779					

145	0,773						
146	0,768						
147	0,757						
148	0,752						
149	0,747						
150	0,742						
151	0,737						
152	0,732						
153	0,732						
154	0,728						
155	0,723						
156	0,718						
157	0,714						
158	0,709						
159	0,705						
160	0,700						
161	0,696						
162	0,692						
163	0,687						
164	0,683						
165	0,679						
166	0,675						
167	0,671						
168	0,667						
169	0,663						
170	0,659						
171	0,655						
172	0,651						
173	0,647						
174	0,644						
175	0,640						
176	0,636						
177	0,633						
178	0,629						
179	0,625						
180	0,622						
181	0,619						
182	0,615						
183	0,612						
184	0,605						
185	0,602						
186	0,599						
187	0,595						
188	0,592						
189	0,592						
190	0,589						
191	0,586						
192	0,583						
193	0,580						
194	0,577						
195	0,574						
196	0,571						
197	0,568						
198	0,565						
199	0,562						
200	0,559						

ALLEGATO N.4.

ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE “LA PIEVE”

E' consentita la costruzione di stabilimenti ed impianti industriali in genere e di tipo artigianale, sale per mostre, magazzini, spazi aperti per autoveicoli, serbatoi, silos, ecc... Non è ammessa la costruzione di case per abitazione; sono ammesse eccezionalmente le abitazioni per il personale di custodia e per i dirigenti.

Dette abitazioni dovranno formare un corpo unico con l'edificio destinato ad attività produttiva e saranno nella misura massima di mq.120 di superficie per ogni lotto di mq.3.000. detta superficie si intende netta.

Nel caso di accorpamento di più lotti o di aggiunta di moduli di mq.1.000, per ogni modulo potranno essere previsti mq.40 di superficie utile residenziale

Sono ammessi gli uffici necessari alla attività aziendale e dovranno essere previsti i servizi igienici nella misura richiesta dai disposti di legge. E' previsto il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Per spazi destinati a verde e parcheggi 20% della superficie totale.

K = 40% (superficie copribile all'interno del lotto)

Lotto minimo = mq. 3.000

Altezza massima = ml. 8,50

Altezza minima = ml. 3,00

Distacco minimo dai confini ml. 7,00

Distacco minimo dal ciglio stradale ml. 20,00

Allineamento distanza dal filo strada interna = ml. 8,00

Aggetto massimo pensiline = ml. 3,00 (le pensiline esterne non sono calcolabili ai fini della superficie coperta)

Parcheggi all'interno del lotto = 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione

Inoltre i corpi fabbricati all'interno del lotto dovranno formare un tutto unico; non sono ammessi box isolati o tettoie esterne scorporate dall'edificio principale.

I lotti avranno accesso carrabile esclusivamente dalla strada interna di distribuzione e saranno recintati con muro di ml. 1,00 e soprastante recinzione metallica. L'altezza massima ammessa potrà essere superata solo per indispensabili volumi tecnici, ma essenzialmente a copertura piana.

SPAZI PUBBLICI.

Comprendono le strade, i parcheggi ed il verde pubblico. Dette opere saranno realizzate dal Consorzio “La Pieve” sulla base di un progetto esecutivo che dovrà rispettare le previsioni riportate nel Piano. La manutenzione del verde pubblico sarà regolata da apposito regolamento condominiale da riportare in convenzione contestualmente all'assegnazione dei lotti.

L'onere relativo sarà proporzionale alle dimensioni del lotto.

I parcheggi saranno pubblici e l'uso ne sarà regolato dal Comune secondo le disposizioni di polizia municipale.

I parcheggi ed il verde pubblico saranno liberamente accessibili e quindi non è prevista recinzione alcuna.

La realizzazione e la cura del verde sarà obbligatoria e fondamentale al decoro ed all'inserimento della lottizzazione nell'ambiente circostante. Altrettanta cura dovrà essere mostrata dai proprietari nella manutenzione degli edifici, dei piazzali, delle aiuole e comunque del verde all'interno dei singoli lotti. Sempre a tal fine si prevede per la fascia di terreno di rispetto antistante la lottizzazione, essendo costituita da un'area inutilizzabile ai fini economici e quindi rischiando di diventare incolta ed abbandonata, l'obbligo da parte dei lottizzanti che si affacciano su di essa, della pulizia, della tenuta a verde e quindi più in generale della manutenzione, anche se l'uso e la proprietà rimarrà pubblico. I prati saranno del tipo misto a taglio, mentre gli alberi di alto, medio e basso fusto, così come i cespugli saranno di quelli tipici del luogo e comunque della macchia mediterranea come pini, lecci, cipressi, corbezzoli, alloro, oleandro, pittosforo, ecc...Sui lotti prospicienti la strada Provinciale non sono da realizzarsi edifici ad attività che male si inseriscono nell'ambiente come depositi di sostanze maleodoranti, pulvirenti, depositi ferrosi, sfasciacarrozze e comunque attività che male si adattano a tale posizione, mentre potranno essere sistemati nei lotti disposti nella parte posteriore della lottizzazione. Nella parte antistante la strada Provinciale saranno da prevedere prevalentemente mostre, attività commerciali, promozionali, artigianali, di servizio ecc... La pendenza dei piazzali interni ai lotti dovrà essere rivolta verso la strada interna di lottizzazione e munita di capaci griglie in grado di raccogliere le acque piovane per convogliarle verso la fognatura bianca. I capannoni saranno in posizione sopraelevata rispetto ai piani stradali così da impedirne danni per allagamento. Eventuale terreno da riporto per aiuole o giardini sarà raccordato con un'idonea pendenza nel caso saranno previsti anche muretti di sostegno. Le coperture degli edifici potranno essere piane in lastroni, polietilene e ghiaiottole di fiume, coppi in c.a. ecc.. od a falde con pendenza max del 30%. Il manto di copertura sarà in tal caso in tegole in cotto del tipo olandese o portoghese, così come altri tipi di copertura anche se piani dovranno essere preverniciati o verniciati in loco con colore rosso mattone. Sarà obbligo dei lottizzanti la tinteggiatura dei fabbricati con colori chiari, l'idonea sistemazione dei piazzali interni con pendenze, caditoie manto asfaltato o di altro materiale, la realizzazione delle aiuole, siepi, recinzioni ecc.. al fine di ottenere una decorosa immagine della lottizzazione.

Ciascun edificio potrà svilupparsi su due piani. Non saranno valutate ai fini del calcolo della superficie coperta scale antincendio, eventuali sistemi di sicurezza o comunque sistemi di prevenzione o protezione richiesti dalle autorità competenti e le rampe scoperte esterne di accesso per usufruire dei piani superiori.

Per ciò che concerne l'edificio ad indirizzo commerciale esistente nell'area interessata dalla Lottizzazione se ne prevede il mantenimento nello stato di fatto e a tal fine viene ad esso riservato un lotto di pertinenza . Per eventuali ampliamenti o comunque variazioni che si dovessero verificare dopo l'approvazione del Piano di Lottizzazione ci si dovrà attenere alle specifiche Norme di Attuazione, perciò ad aumenti di superficie coperta dovrà corrispondere una adeguata area da acquisire dal resto della Lottizzazione. Si prevede altresì che una parte della superficie coperta degli edifici da realizzare o di quello esistente, possa essere destinata, previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni da parte della autorità competenti, a scopi ricreativi a servizio delle persone che graviteranno nell'area interessata dalla lottizzazione.

Sarà cura dei lottizzanti ripristinare, in funzione del nuovo stato di fatto, quei vincoli di servitù ecc.. preesistenti in favore degli aventi diritto.

Il Piano di Lottizzazione è formato dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE
- NORME DI ATTUAZIONE
- TAV.2 - PLANIMETRIA, ZONIZZAZIONE
- TAV.3 - DIVISIONE CATASTALE
- TAV.4 - PIANTE ILLUMINAZIONE, ENEL, SIP

- TAV.5 - PIANTA RETE IDRICA FOGNARIA
- TAV.6 - PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- TAV.7 - SEZINI A-A E B-B
- TAV.8 - TAVOLA DEL VERDE

ALLEGATO N.5.

ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE “CASETTA CITERNI”

E' consentita la costruzione di stabilimento ed impianti industriali in genere e di tipo artigianale, sale per mostre, magazzini, spazi aperti per autoveicoli, serbatoi, silos, ecc...

Non è ammessa la costruzione di case per abitazione: sono ammesse eccezionalmente le abitazioni per il personale di custodia e per i dirigenti.

Dette abitazioni dovranno formare un corpo unico con l'edificio destinato ad attività produttiva e saranno nella misura massima di mq.120 di superficie per ogni lotto di mq.3.000.

Nel caso di accorpamento di più lotti o di aggiunta di moduli di mq.1.000, per ogni modulo potranno essere previsti mq.40 di superficie utile residenziale.

Sono ammessi gli uffici necessari alla attività aziendale e dovranno essere previsti i servizi igienici nella misura richiesta dai disposti di legge. E' previsto il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Per spazi destinati a verde e parcheggi 10% della superficie totale.

K = 40% (superficie copribile all'interno del lotto)

Lotto minimo = mq. 3.000

Altezza massima = ml. 8,50

Distacco minimo dai confini ml. 7,00

Distacco minimo dal confine Nord (verso l'Aurelia) ml. 10,00

Allineamento distanza dal filo strada interna = ml. 10,00

Aggetto massimo pensiline = ml. 3,00 (le pensiline esterne non sono calcolabili ai fini della superficie coperta)

Parcheggi all'interno del lotto = 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione

Inoltre i corpi fabbricati all'interno del lotto dovranno formare un tutto unico, non sono ammessi box isolati o tettoie esterne scorporate dall'edificio principale.

I lotti avranno accesso carrabile esclusivamente dalla strada interna di distribuzione e saranno recintati con un muro di ml. 1,00 e soprastante recinzione metallica. L'altezza massima ammessa potrà essere superata solo per indispensabili volumi tecnici.

CRITERI PROGETTUALI.

L'impianto urbano complessivo dovrà essere progettato con riferimento agli elementi direttori definiti con lo schema grafico di riferimento rappresentati dai generali assetti planivolumetrici di edifici ed architetture vegetali e dai loro modi di correlazione interna e con l'esterno (area artigianale) nei confronti dell'asse viario dell'Aurelia assunto come elemento generatore della geometria complessiva dell'area.

Le viabilità trasversali e longitudinali avranno sede carrabile non inferiore a ml. 7,00 e marciapiedi di ml. 1,50 e dovranno essere contrassegnati con filari di alberi.

I marciapiedi, i percorsi pedonali nel verde saranno pavimentati con materiali anche industriali e mai asfaltati.

CRITERI PER L'USO DEL SUOLO.

Vanno previste strade, parcheggi pubblici, verde pubblico ed aree edificabili.

Lo schema d'uso del suolo, da assumersi come schema di massima, è prescrittivo per i criteri distributivi e d'uso del suolo. Gli spazi di parcheggio e verde pubblico non potranno comunque essere inferiori al 10%.

Le aree di verde pubblico saranno sistemate a prato e alberate secondo le indicazioni riportate nei grafici allegati al Piano di Lottizzazione e saranno dotate di impianto di irrigazione.

Il Piano Attuativo oltre a definire i lotti ed i moduli di aggregazione dovrà dare precisi criteri progettuali relativamente agli assetti esteriori dei fabbricati (facciate, coperture) fermo restando il criterio di allineamento dei medesimi sul filo stradale.

Il Piano di Lottizzazione risulta composto dai seguenti elaborati:

- ALLEGATO A: NORMATIVA DI RIFERIMENTO
- TAV.01 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- TAV.02 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV.03 – STATO ATTUALE TERRENO: PIANO QUOTATO, PRESENZE NATURALISTICHE, VINCOLI
- TAV.04 – STATO ATTUALE TERRENO, SEZIONI
- TAV.05 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
- TAV.06 – SUPERFICI LOTTI
- TAV.07 – SUPERFICI EDIFICABILI
- TAV.08 – PLANIVOLUMETRICO
- TAV.09 – STATO DI PROGETTO, PROFILI, SEZIONI
- TAV.10 – OPERE DI URBANIZZAZIONE, FOGNATURE
- TAV.11 – OPERE DI URBANIZZAZIONE, RETE IDRICA
- TAV.12 – OPERE DI URBANIZZAZIONE, RETE ELETTRICA
- TAV.13 – OPERE DI URBANIZZAZIONE, GASDOTTO
- TAV.14 – OPERE DI URBANIZZAZIONE, PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- TAV.15 – ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE EX L.13/89 D.M. 236/89
- ALLEGATO B – SCHEMA DI CONVENZIONE STUDIO GEOLOGICO DI FATTIBILITA'

ALLEGATO N.6.**ESTRATTO DELLA VARIANTE DELL'USO DELLA FASCIA COSTIERA D.C.R. N.47/90.****Colonia CIF**

Località: Tombolo di Scarlino

Nuova destinazione d'uso: albergo e ristorante

Tipo di intervento: ridefinizione planimetrica con adeguamento degli impianti igienico-sanitari e di risalita (vano scale ed ascensori); ridefinizione dei prospetti e delle aperture; nessun incremento di volume.

Superfici:

P.T.	ristorante	mq. 207 + servizi e depositi
P.1	albergo (camere)	mq. 965
P.2	albergo (camere)	mq. 965

ALLEGATO N.7.

ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE “BICCHI BELVEDERE-CANALI”

Gli edifici realizzabili nella zona compresa nel Piano Attuativo sono destinati ad accogliere strutture turistico-ricettive del tipo villaggio albergo e servizi ad essi connessi.

Si distinguono in:

- a) edifici destinati a strutture ricettive del tipo albergo con camere; casa albergo per anziani.
Tali edifici devono presentare continuità strutturale e, quando necessitano, funzionale secondo le tipologie costruttive previste; essi sono previsti nelle aree AEa
- b) edifici destinati a strutture di servizio e a spazi comuni; questi ultimi sono previsti nelle aree Aeb.
Gli edifici del tipo b) devono presentare continuità strutturale con gli edifici del tipo a) a cui prestano servizi e offrono spazi comunitari e devono presentare continuità funzionale tra loro per mezzo di elementi edilizi e percorsi pedonali di collegamento.
- c) edifici di servizio alle aree a verde attrezzato.
Tali edifici sono rappresentati dagli eventuali annessi agli impianti sportivi (spogliatoi, depositi di attrezzature ginnico sportive, servizi igienico-sanitari, gradinate, un punto di ristoro con superficie coperta non superiore a mq.20,00.

PARAMETRI DI EDIFICABILITA’.

- a) Profondità massima degli edifici:
risulta dalla specificazione planivolumetrica del presente Piano e dalla specificazione tipologica.
- b) Altezza massima degli edifici:
è normalmente misurata dal piano di campagna a sistemazione esterna avvenuta all’estradosso del solaio dell’ultimo piano dell’edificio (escluse eventuali opere di coibentazione) con le modalità previste dal dall’art.59 del R.E. del Comune di Scarlino, ed è determinata in ml.12,00 esclusi eventuali volumi tecnici così come definiti nell’art.54 del R.E.
- c) Indice di fabbricabilità territoriale e cubatura edificabile:
l’indice di fabbricabilità territoriale è fissato in 0,5 mc./mq. La cubatura degli edifici è determinata tenendo conto dell’involucro esterno complessivo del fabbricato secondo i successivi criteri di misurazione (vedi anche art.52 del R.E. del Comune di Scarlino).
L’involucro esterno del fabbricato è rappresentato, per la parte fuori terra, dai prospetti laterali e compresi fra piano rappresentato dall’estradosso del solaio di copertura e singole parti nel caso di coperture su piani a quote differenti e in genere di tetti inclinati.
Per le eventuali parti interrato, l’involucro esterno è rappresentato da quello virtuale definito dal o dai piani di calpestio più bassi e dai piani relativi alle murature perimetrali misurati all’esterno di queste secondo uno spessore da assumere pari a quello delle murature perimetrali immediatamente fuori terra.
L’involucro esterno si intende comprensivo di logge, pilotis, gallerie e portici per le parti che risultano sottostanti a parti di volumetria, ovvero per le parti che, pur risultando semplicemente coperte da solaio di copertura, siano chiuse da tre lati.
Per le eventuali aree destinate a parcheggio situate nelle parti interrato o al piano terra vale quanto prescritto dalla L.122/89.

CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILIZIE.

Le opere edilizie devono essere inserite nel contesto ambientale della Valle del fosso del Carpiano, per quanto possibile utilizzando elementi tipologici e costruttivi tipici della cultura muraria locale.

In particolare il trattamento delle superfici dei prospetti deve prendere coloriture che ben si intonino con la colorazione naturale delle terre e delle formazioni geologiche affioranti in loco.

Si indicano pertanto la gamma dei colori ocra, per le eventuali parti di prospetto trattato ad intonaco, e l'uso di pietre locali (macigno) o di simile consistenza, grana e coloritura (ad esempio pietra forte) per eventuali parti in pietra faccia-vista.

Per campi murari anche di dimensioni ragguardevoli può essere realizzato un trattamento a cotto faccia vista, mentre l'uso del c.a. in vista è consentito solo per le parti strutturali. Eventuali parapetti e opere di finitura simili sono previsti in legno con le necessarie opere di retta in ferro.

Le coperture sono previste a falde con l'uso di materiale laterizio (coppi-embrici e marsigliesi); possono essere previste coperture piane solo se accessibili e frequentabili come terrazza e sopra volumi tecnici.

I sentieri pedonali possono essere finiti con pavimentazioni discontinue in massello di calcestruzzo colorato in pasta (betonelle) o in mattoni o in pietre di coloriture ocra, grigie, e nei casi in cui le condizioni di terreno lo permettono possono essere sistemati in terra battuta.

Le strade di accesso e le aree a parcheggio possono essere pavimentate in asfalto o trattato con ghiaia.

Gli eventuali muri a retta debbono essere realizzati e rivestiti utilizzando la pietra locale evitando inserimenti di elementi di grana e coloritura non compatibili con il quadro ambientale.

Per le aree a parcheggio possono essere utilizzate le pavimentazioni in massello discontinuo e i materiali di simile concezione che permettono il drenaggio delle acque meteoriche.

Per la sistemazione delle aree AV1 e AV2 sono previste piantumazioni con essenze tipiche della macchia mediterranea e solo in alcune sistemazioni paesaggistiche speciali (alberature lungo le strade e i percorsi), e per ragioni funzionali particolari (ombreggiatura..) possono essere impiegate essenze che appartengono all'ambiente culturale della Toscana (cipresso, pino mediterraneo, ecc...).

Nelle aree AP sono consentiti solo interventi atti a consentire la spontanea evoluzione del bosco presente e le opere necessarie a permettere il corretto deflusso delle acque meteoriche nella rete idrografica.

Queste aree possono essere attraversate da sentieri pedonali la cui unica attrezzatura consista in parapetti in paline di legno; eventuali opere di drenaggio delle acque e attraversamenti della rete idrografica in legno; cartelli indicatori ed altro ritenuto necessario (cestini rifiuti...) in legno.

Questi percorsi, ove non esistano, debbono essere realizzati nel pieno rispetto della vegetazione già presente.

Il Piano di Lottizzazione è formato dai seguenti elaborati:

A – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

B – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

C – BOZZA DI CONVENZIONE

TAV.1 – STRALCIO DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE, LOCALIZZAZIONE

TAV.2 – PIANO AMMINISTRATIVO DI INQUADRAMENTO, COMPARTI

TAV.3 – VARIAZIONE TRA P.A.I.U. E P.D.L.

TAV.4 – SUPERFICIE CATASTALE DEL P.D.L.

TAV.5 – PROGETTO PLANIVOLUMETRICO, TABELLA CON PARAMETRI URBANISTICI

TAV.6 – PROFILI E SEZIONI STRADALI

TAV.7 – ALLACCIAMENTI ENEL E SIP

TAV.8 – APPROVIGIONAMENTO E SMALTIMENTO DELLE ACQUE

ALLEGATO N.8.

ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE “LA CASTELLINA”.

Art.1. Campo di applicazione.

Le presenti norme tecniche di attuazione costituiscono parte integrante e sostanziale del piano particolareggiato a cui si riferiscono e debbono essere rispettate e osservate al pari di tutte le tavole di progetto allegate.

Art.2. Caratteristiche vincolanti.

Tutte le costruzioni avranno destinazione a servizio e potranno essere coperte con tetto a falda inclinata o con tetti piani con manti di copertura idonei per tetti con bassa percentuale di pendenza, tipo rame, tegola canadese o altro.

Le tipologie allegate al P.P. rappresentano uno schema di architettura che vuole indicare l'andamento generale dell'opera con la sua definizione planimetrica di massima, la sua altezza, il suo schema distributivo delle funzioni. Resta però chiarito che in sede esecutiva potranno essere introdotte tutte le varianti ritenute necessarie e opportune per la migliore utilizzazione degli immobili, pur nel rispetto dell'andamento generale previsto. Inoltre le forme architettoniche dei fabbricati saranno liberamente definite dal progettista solo in fase di progettazione esecutiva.

Art.3. Vincoli urbanistici.

Fermo restando quanto stabilito dalle norme urbanistiche generali si ritiene opportuno sottolineare i seguenti altri vincoli e prescrizioni:

- a) i fabbricati avranno un distacco minimo dalla proprietà ANAS pari a ml.4,00;
- b) le pensiline e i porticati potranno avere un distacco minimo dalla proprietà ANAS pari a ml.10,00
- c) il volume massimo ammissibile è quello indicato nella tabella allegata al planivolumetrico
- d) per quanto riguarda la volumetria indicata per ciascun fabbricato disegnato in lottizzazione, questa potrà essere liberamente modificata in fase di redazione del progetto esecutivo a condizione che la volumetria massima ammissibile non venga in alcun caso superata nel suo complesso e che siano rispettati tutti gli altri indici prescritti (rapporto di copertura e altezza massima).

Art.4. Materiali di finitura esterni ammissibili.

Allo scopo di dare un carattere unitario agli interventi edilizi previsti nell'intervento si definisce un ambito di materiali ed un ambito di colori ammissibili:

- 1) mattoni faccia vista colore naturale
- 2) pietra arenaria a faccia vista
- 3) blocchi in calcestruzzo splittati a faccia vista
- 4) travertino o pietra arenaria lavorata
- 5) legno naturale
- 6) rame naturale
- 7) ferro verniciato
- 8) calcestruzzo a faccia vista
- 9) vetro e cristallo

- 10) intonaci colorati secondo la gamma dei colori terrosi
- 11) manti di copertura in cotto o cementeola
- 12) altri materiali per infissi purchè colorati o elettrocolorati nero o testa di moro nel caso dell'alluminio

Finitura degli spazi esterni:

La sistemazione degli spazi esterni per quanto riguarda la viabilità ed i parcheggi avverrà con l'uso di materiale bituminoso eventualmente in vari colori. Per quanto riguarda i giardini è pressochè libera con i seguenti limiti:

a) divieto di usare essenze arboree esotiche, diverse dalla flora spontanea o storicamente impiantata nella nostra zona.

Il Piano di Lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati (Comparti A-B-C)

TAV.1.	ELENCO DEGLI ELABORATI
TAV.2.	IMPIANTO GENERALE COMPARTI
TAV.3.	PIANO QUOTATO ATTUALE
TAV.4.	PLANIVOLUMETRICO
TAV.5.	PROFILI
TAV.6.	TIPOLOGIE EDILIZIE
TAV.7.	OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV.8.	PARTICOLARI OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV.8 bis	IMPIANTO DI SEPARAZIONE E DEPURAZIONE BIOLOGICA
TAV.9.	RELAZIONE TECNICA
TAV.10.	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TAV.11.	BOZZA DI CONVENZIONE

ALLEGATO N.9.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI STORICI

Si tratta di n.36 edifici ricadenti in zone agricole da assoggettare a disciplina particolare e differente in quanto provvisti di particolari valori ed interessi i quali meritano criteri di intervento subordinati a maggiore salvaguardia di quella prevista per le aree agricole nella loro prevalenza.

L'elenco degli edifici è il seguente:

1. Fonte Comunale
2. Podere Le Cascine
3. Canonica
4. Il convento di Monte di Muro
5. Podere S. Lucia
6. Podere Biagioni
7. Fattoria Col di Sasso
8. Podere Campo di Chiara
9. Campo Valerio
10. Podere il Cispo
11. Loc. La Polveriera
12. Fonte delle Cianelle
13. Podere Cianellina
14. Le Cianelle
15. Madonna Pie' di Poggio
16. Podere Palazzone
17. Fattoria Il Pino
18. Podere Spargittoi
19. Podere Serratone
20. Podere Baracchi
21. Podere Saltarelli
22. Podere Collacchia
23. Terra Rossa
24. Le Case
25. Podere Beccanina
26. Fattoria Palazzo Guelfi
27. Podere Castellina
28. Podere Marruchetone o Altura
29. Podere Scopaione
30. Podere S. Luisa
31. Loc. Torre Civette
32. Casa Bolognesi
33. Podere Carpineto I
34. Poggetti Podere di Sotto
35. Podere Pupillo
36. Fattoria Vetricella.

Per i fabbricati n.1.Fonte Comunale, 2.Podere Le Cascine, 3.Canonica, 4.Il convento di Monte di Muro e 5.Podere S.Lucia sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo.

Per tutti gli altri edifici sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia, in quanto trattasi di edifici recenti.

ALLEGATO N.10.

ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE “LA VALLE”.

Le tipologie allegate costituiscono modelli di paragone non vincolante, tuttavia, per forma ed articolazione degli spazi, si pongono come precisi esempi di riferimento, cui si dovrà attenersi, soprattutto per quanto riguarda la dotazione e collocazione degli spazi garages per i quali valgono le seguenti norme: “considerando la particolare orografia del terreno (pendenze anche superiori al 30%) nel calcolo della cubatura non si computano quei volumi tecnici che risultano inevitabili, particolarmente nelle zone a valle dei fabbricati e che sono necessari per porre in piano il calpestio delle abitazioni. Tali volumi potranno essere utilizzati per garages privati a norma del 1° comma dell’art.9 della L.n.122 del 24.03.89. In questo caso saranno corrisposti gli oneri previsti dalle L.R.T.n.52/99 e n.71/99 conseguenti a deliberazioni comunali.

Quanto detto si riflette ovviamente sullo studio e la composizione delle cellule abitative soprastanti, per le quali si lascia ampia facoltà di progettazione, salvo alcune condizioni qui di seguito espresse:

- 1) le coperture dell’ultimo solaio (tetto) dovranno essere a falde inclinate con pendenza non inferiore al 18% e non superiore al 30%;
- 2) manto di copertura a tegole e coppi di colore cotto naturale;
- 3) i paramenti esterni potranno essere a faccia vista di pietra arenaria locale, o in intonaco tinteggiato con colori della gamma delle terre;
- 4) gli sbancamenti ed i movimenti di terra dovranno essere esclusivamente limitati a quelli necessari per l’esecuzione dei fabbricati;
- 5) altezza massima consentita ml.7,50 misurata secondo le modalità ed i riferimenti planimetrici previsti dal R.E. del Comune di Scarlino;
- 6) distanze dai confini e dalle strade, come previsto dalle N.T.A. allegate al P.R.G. vigente;
- 7) non è ammesso l’uso di infissi in alluminio se non preventivamente laccati.

Il Piano di Lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
- TAV.1. PLANIVOLUMETRICO
- TAV.2. ZONIZZAZIONE
- TAV.3. CONFRONTO CATASTALE E COMPARTO PRG
- TAV.4. INDIVIDUAZIONE LOTTI EDIFICABILI
- TAV.5. PROFILI
- TAV.6. TIPOLOGIE EDILIZIE
- TAV.7. PROGETTO STRADALE, PLANIMETRIA GENERALE
- TAV.8. SMALTIMENTO ACQUE CHIARE
- TAV.9. PLANIMETRIA FOGNATURA
- TAV.10. PLANIMETRIA ACQUEDOTTO
- TAV.11. ILLUMINAZIONE PUBBLICA. PLANIMETRIA
- TAV.12. RETE ENEL, PLANIMETRIA E PARTICOLARI
- TAV.13. RETE GASDOTTO, PLANIMETRIA E PARTICOLARI
- TAV.14. RETE TELECOM, PLANIMETRIA E PARTICOLARI
- TAV.15. ANTINCENDIO, PLANIMETRIA PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

ALLEGATO N.11.**ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE “LA BOTTE”.****DESTINAZIONI D’USO.**

Le destinazioni d’uso dei fabbricati e delle aree del Piano di Lottizzazione potranno essere esclusivamente le attività industriali e tutte le attività compatibili con le normative vigenti all’atto di attuazione del singolo intervento edificatorio o attuativo.

Sono ammesse altresì attività funzionali e complementari a quelle sopra riportate sia poste nel fabbricato principale sia in costruzione isolata da questi, quali reparti amministrativi, d’esposizione, servizi aziendali, mense, servizi igienici ecc.

ABITAZIONI.

Su ogni lotto è ammessa la costruzione di case d’abitazione destinate esclusivamente alle funzioni di direzione e/o custodia. Le abitazioni dovranno essere realizzate nel corpo del fabbricato industriale o, se staccate, a distanza non inferiore a m.10,00 da questi.

La superficie massima utile di dette abitazioni è di mq.120 per ogni lotto di superficie minima pari a mq.3.000. nel caso di unione di più lotti o di lotti di superficie maggiore, per ogni modulo di mq.3.000 in aggiunta alla superficie minima del lotto, potranno essere realizzati ulteriori mq.60 di superficie utile per abitazione. Le eventuali parti residenziali, comunque concorrono alle dimensioni massime ammesse per l’edificabilità di ciascun lotto.

SUPERFICIE COPERTA.

Su ogni lotto è possibile realizzare impianti edilizi di superficie chiusa non superiore al 40% della superficie del lotto. E’ possibile occupare aree con linee d’impianto all’aperto o anche solo coperte, purché queste sommate alla superficie coperta degli altri fabbricati non coprano complessivamente una superficie maggiore del 60% della superficie del lotto.

AMBITI DI EDIFICABILITA’.

I fabbricati, chiusi e gli eventuali coperti, potranno essere realizzati a corpi isolati o continui, sulla base delle necessità funzionali dell’attività prevista. In ogni caso dovranno ricadere all’interno dell’area del perimetro dell’ambito dell’edificabilità definito come “area interna al singolo lotto a distanza di 5 ml. dal confine del lotto”.

Nel caso di frazionamenti, fusione o, comunque, nuova suddivisione dei lotti, il nuovo ambito di edificabilità verrà modificato secondo la nuova perimetrazione dei lotti.

ALTEZZE.

I fabbricati potranno avere una altezza massima di ml.15,00 esclusi eventuali volumi tecnici, impianti tecnologici e simili. Altezze maggiori, per linee d’impianti ed impianti tecnologici, potranno essere consentite a giudizio del Sindaco, in via eccezionale, previa dimostrazione delle necessità funzionali da parte dell’interessato.

RECINZIONI.

I singoli lotti dovranno essere completamente recintati con manufatti di altezza complessiva non inferiore a m.2,10 da realizzarsi in muratura o calcestruzzo armato con o senza sovrastante cancellata metallica.

ELABORATI.

Il Piano di Lottizzazione della Zona Industriale “La Botte” è formato dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICA ED ILLUSTRATIVA CON NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV.A. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO (1:10.000)
- TAV.B. USO DEL SUOLO E DATI QUANTIFICATIVI (1:10.000)
- TAV.C. DATI DIMENSIONALI DEI LOTTI (1:10.000)
- TAV.D. AREE EDIFICABILI E AMBITI DI INTERVENTO (1:10.000)
- TAV.E. SERVITU' E AREE EDIFICABILI (1:10.000)
- TAV.F. PROSPETTIVE DELL'INTERVENTO (1:10.000)
- TAV.G1. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. FOGNE BIANCHE (1:2.000)
- TAV.G2. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. FOGNE NERE (1:2.000)
- TAV.G3. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. ACQUE POTABILI (1:2.000)
- TAV.G4. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. ILLUMINAZIONE PUBBLICA (1:2.000)
- TAV.G5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. CANALIZZAZIONI TELEFONICHE (1:2.000)
- TAV.G6. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. FOGNE BIANCHE (1:2.000)
- TAV.G1. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. PLANIMETRIA METANODOTTO (1:2.000)
- FRAZIONAMENTI DEI LOTTI EDIFICABILI.

ALLEGATO N.12

ESTATTO DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELPIANO DI RECUPERO IN LOC. “CANONICA”

Articolo 1

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si applicano alla zona di recupero così come individuata dalla delibera di C.C.n.20 del 25.02.2000.

Articolo 2

1. Gli interventi ammessi per ogni edificio e le sue pertinenze sono già descritti nell'allegato B (schede di rilievo degli edifici) del presente piano di recupero.
2. L'utilizzazione di tutti i fabbricati deve essere unicamente del tipo residenziale.
3. L'altezza massima degli edifici non potrà superare i 7,00 ml.
4. E' ammessa la realizzazione di portici o loggiati, la cui ampiezza totale non potrà superare l'80% della superficie coperta degli edifici.
5. In caso di interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, così come definito dal successivo articolo 3, si dovranno tener conto le seguenti prescrizioni.
 - a) Gli interventi dovranno essere realizzati secondo caratteristiche tipologiche e morfologiche tipiche della tradizione locale; si dovrà prevedere la prevalenza della pareti piene sulle aperture.
 - b) I fabbricati dovranno essere organizzati al massimo su due livelli. Non sono consentite tipologie a piloties.
 - c) La copertura dovrà essere del tipo a capanna o a padiglione, con pendenze non superiori al 30%. Per il manto si dovrà impiegare esclusivamente il laterizio di tipo coppo-coppo o coppo-tegola. Non sono consentite coperture piane.
 - d) La profondità massima del portico non dovrà superare i 4.50 ml. dai muri perimetrali dell'edificio.
 - e) Le gronde dovranno essere inclinate, non sono ammesse soluzioni in cemento armato a faccia vista, ma dovranno essere preferite quelle che prevedono l'uso del legno e del laterizio. I canali di gronda ed i discendenti dovranno essere in rame.
 - f) I fabbricati dovranno essere intonacati con il sistema tradizionale (grezzo o semiliscio), oppure gli stessi edifici potranno essere realizzati in muratura a faccia vista, con il solo utilizzo della pietra locale.
 - g) Per le tinteggiature esterne si dovranno utilizzare esclusivamente colori tenui terrosi.
 - h) I comignoli dovranno essere rivestiti preferibilmente secondo la tecnica usata per la muratura o, in alternativa, potranno essere rivestiti in mattoni faccia vista
 - i) Non sono consentite terrazze a sbalzo, oppure inserite all'interno del perimetro dell'edificio. Si potranno realizzare terrazze a tasca completamente all'interno della copertura del portico, purchè i parapetti non fuoriescano dalla copertura stessa. La distanza minima tra il laterale della copertura e la terrazza dovrà essere superiore ad 1.00 ml. Non sono consentite terrazze a tasca nella copertura degli edifici. Le scale non potranno essere realizzate in aggetto, ma solo con sottostante muratura. Potranno essere realizzate all'interno del perimetro del fabbricato.
 - j) Le corti dei fabbricati dovranno essere convenientemente sistemate ed arborate con essenze tipiche della vegetazione locale.
6. Tutti gli edifici dovranno essere dotati di idoneo sistema di smaltimento dei liquami. In assenza di pubblica fognatura potranno essere messe in opera altri sistemi (fosse Imhoff) secondo le disposizioni vigenti in materia.

Articolo 3 (Definizioni degli interventi)

1. Interventi di manutenzione ordinaria, ossia quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comunque comportare modifiche alla destinazione d'uso.
3. Interventi di restauro e risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorchè recenti;
4. Interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:
 - a) la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
 - b) La demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.
 - c) Le addizioni anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscono nuove unità immobiliari.
 - d) Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.
5. Interventi di ristrutturazione urbanistica, ossia quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Articolo 4 (Strade e spazi di uso pubblico)

Le strade e le canalette di scolo, come evidenziato nella tavola allegata al presente P.d.R. anche se di proprietà privata, saranno di uso pubblico. Rimarrà a carico dei proprietari l'obbligo di mantenerle in perfetta efficienza, fatti salvi gli obblighi a carico dell'Amministrazione Comunale previsti dal vigente "Codice della Strada".

L'area adiacente ai "Ruderi canonica" foglio n.321 particella n.63, dovrà essere espropriata, in quanto vi verranno realizzati i parcheggi pubblici ed il verde pubblico, nel rispetto degli standards previsti dal D.M.1444/68, sarà così resa idonea per la visita e lo studio dell'emergenza architettonica, con la possibilità di prevedere la realizzazione di piccole opere (illuminazione completamente "a scomparsa", cartellonistica) che non dovranno comunque in nessun modo essere applicate alla struttura muraria esistente. Per la realizzazione del parcheggio è vietato l'uso di asfaltatura, ma si dovranno privilegiare soluzioni permeabili alle acque. La recinzione dovrà essere in legno (tipo staccionatura alla maremmana).

(Elenco elaborati)

A. RELAZIONE TECNICA

B. SCHEDE RILIEVO DEGLI EIFICI

C. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TAV.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI

TAV.2. AREA DEGRADATA DA RIQUALIFICARE

TAV.3. AREA AD USO PUBBLICO

TAV.4. STANDARD URBANISTICI