



COMUNE DI SCANSANO

(Provincia di Grosseto)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE

Testo coordinato delle N.T.A. di P.R.G. con Varianti Urbanistiche

Indice

TITOLO I - PARTE GENERALE RIGUARDANTE L'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

- ART. 1 - Limiti delle presenti norme.
- ART. 2 - Attuazione del P.R.G.
- ART. 2 Bis - Norma transitoria.
- ART. 3 - Strumenti di attuazione di iniziativa pubblica.
- ART. 4 - Strumenti di attuazione di iniziativa privata.
- ART. 5 - Aree non provviste di OO.UU. primaria
- ART. 6 - Rispetto delle leggi vigenti
- ART. 7 - Concessione ai privati.
- ART. 8 - Rispetto vincoli di tutela.
- ART. 9 - Difesa dagli inquinamenti.
- ART.10 - Osservanza della legislazione a favore dei portatori di handicap.
- ART.11 - Spazi di parcheggio.
- ART.12 - Strumenti attuativi in itinere e Regolamento Edilizio.

TITOLO II - PARTE SPECIALE DELLE ZONE E DEI TIPI EDILIZI RELATIVI AL TERRITORIO COMUNALE

- ART.13 - Rispetto delle norme tecniche di attuazione e destinazioni d'uso.
- ART.14 - ZONA A (Zone del centro storico, zone di restauro conservativo e di risanamento, zone archeologiche)
aggiornato come da variante approvata con DCC 30 del 11/07/2011
A1 (inserita precisazione scheda 5.5 variante art. 40 c.8 L.R. 5/95 approvata con DCC 55 del 31/07/2001), A2, A3
- ART.15 - ZONA B e relative sottozone - Completamento edilizio.
B (inserita in aggiunta scheda 8.8 variante art. 40 c.8 L.R. 5/95 approvata con DCC 55 del 31/07/2001), B1 (inserita precisazione scheda 4.4 variante art. 40 c.8 L.R. 5/95 approvata con DCC 55 del 31/07/2001), B2 (già aggiornato come da scheda 9.9 variante art. 40 c.8 L.R. 5/95 approvata con DCC 55 del 31/07/2001);
- SCHEDE da 1 a 23 (inserita in aggiunta alla scheda 1 scheda 1.1 variante art. 40 c.8 L.R. 5/95 approvata con DCC 55 del 31/07/2001)
- ART.16 - Zona C
C1, C2, C3 (aggiunta come da variante approvata con DCC 4 del 31/01/2002)
- ART.16bis - Zona P.E.E.P. Frazione di Baccinello (aggiunto da variante approvata con DCC 33 del 30/06/2004)
- ART.17 - Zona per attività produttive
D, D1, D2, D3 Baccinello, D4 Cantiere edile (inserita in aggiunta scheda 6.6 variante art. 40 c.8 L.R. 5/95 approvata con DCC 55 del 31/07/2001), D5 completamento (inserita in aggiunta scheda 7.7 variante art. 40 c.8 L.R. 5/95 approvata con DCC 55 del 31/07/2001)
- ART.18 - Centro di servizio nella frazione di Pancole
- ART.19 - Zona per attrezzature collettive
- ART.20 - Zona a vincolo speciale
- ART.21 - Zona per attrezzature commerciali
- ART.22 - Zona a verde pubblico e privato attrezzato e verde privato vincolato.

ART.23 - Zona di rispetto stradale

ART.24 - Zona Agricola (*aggiornato come da variante approvata con DCC 24 del 25/05/2015 e DCC 30 del 11/07/2011*)

E, E2, E speciale (*aggiunta come da variante approvata con DCC 72 del 25/11/2004; SCHEDE variante approvata con DCC 54 del 31/07/2001 da 1 a 6*)

ART.25 - Nuclei di case Rurali.

ART.26 – Zona a vincolo paesaggistico

ART.27 - Zona per attrezzature sociali e sanitarie

Zona S.R.D. (SANITARIA PER RECUPERO DISABILI) (*aggiunto come da variante approvata con DCC 29 del 11/07/2011*)

ART.28 - Zone turistico ricettive

T1 - Centro turistico di Scansano, T2 - Centro turistico di Castagneta (*aggiornato come da variante approvata con DCC 30 del 11/07/2011*), T3 - Centro turistico di "Mondo Nuovo" (*modificata secondo variante approvata con DCC 23 del 28/02/2002*), T5 - Fattoria di Pomonte, T6 - Ostello per la gioventù, (*aggiunto T7 come da variante approvata con DCC 56 del 11/11/2003*)

TRR (*aggiunto come da variante approvata con DCC 11 del 12/03/2010*)

PITR 3 Cerreto Piano (*aggiunto come da variante approvata con DCC 33 del 30/07/2010*)

ART.29 - Cave

ART.30 - Zona per attrezzature tecnologiche

Baccinello (*già aggiornato come variante approvata con DCC 30 del 09/05/2003*), Murci, Pomonte (*già aggiornato come variante approvata con DCC 26 del 26/04/2004*), Pancole (*già aggiornato come variante approvata con DCC 67 del 27/09/2002*)

TITOLO I

PARTE GENERALE RIGUARDANTE L'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 1 - Limiti delle presenti norme.

La presente normativa si applica a tutto il territorio comunale, con l'esclusione dei centri storici di Scansano e Montorgiali, per i quali esiste piano particolareggiato vigente con apposita normativa. La perimetrazione dei due centri storici sopra descritti è quella risultante dalla apposita cartografia, costituente, insieme alle presenti norme, il piano regolatore generale del Comune di Scansano.

Tutto il territorio comunale si intende interessato per allineamenti stradali, per destinazioni d'uso, per vincoli di piano regolatore generale, nei modi indicati nelle corrispondenti planimetrie ed elaborati costituenti il P.R.G. e nelle presenti norme con le quali si precisano caratteri ed indici di zona, necessari tanto alla redazione dei piani particolareggiati, quanto alla disciplina dell'edilizia privata, nel quadro dei criteri assunti a base del P.R.G. per raggiungere l'organizzazione urbanistica del territorio del Comune.

Al rispetto di tali norme e prescrizioni sono tenute le nuove costruzioni ed ampliamenti di fabbricati sia di privati, che di Enti Pubblici.

E' necessaria l'autorizzazione o la concessione edilizia del Sindaco, nei modi previsti dalla Legge, per ogni intervento costruttivo, da realizzarsi in qualunque parte del territorio comunale.

ART. 2 - Attuazione del P.R.G.

L'attuazione del piano regolatore generale avviene:

- 1) mediante piani particolareggiati predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale o da liberi professionisti su incarico deliberato dall'Amm. Comunale;
- 2) mediante il rispetto delle prescrizioni di zona, di linea e di vincolo, indicate nelle planimetrie di P.R.G. e negli annessi elaborati, quando in questi gli isolati siano già divisi in lotti;
- 3) mediante la disciplina e la zonizzazione dei piani di lottizzazione convenzionati;
- 4) mediante intervento diretto sugli edifici esistenti per i quali è stata predisposta apposita scheda, dove sono stati precisati tutti i parametri (volume, altezze, destinazioni, ecc.) necessari per l'intervento medesimo;
- 5) mediante intervento diretto, previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, in tutte quelle zone di nuova edificazione e/o di recupero, per le quali il piano già definisce ubicazione, volumetria, tipologia, destinazione d'uso e quant'altro occorre per l'intervento medesimo;
- 6) mediante piani di settore in ordine ai diversi ambienti di intervento (agricoltura, turismo, agriturismo, produttività, ecc.).

ART. 2 Bis - Norma transitoria.

Lottizzazioni convenzionate in atto ed efficaci ai sensi della Legge 06/08/1967 n.765, vengono recepite dal piano e ad esse si applica la disciplina edilizia richiamata nelle convenzioni stesse.

ART. 3 - Strumenti di attuazione di iniziativa pubblica.

Al fine di una unitaria ed organica attuazione del P.R.G., dopo la sua approvazione farà seguito l'adozione dei seguenti piani particolareggiati a prevalente iniziativa pubblica:

- zona di 167 a Scansano;
- zona a destinazione sociale;
- zona di recupero a Baccinello (167);
- P.I.P. a Pancole;
- area expo a Pancole;
- impianti pubblici sportivi (Murci, Pancole, Scansano)

ART. 4 - Strumenti di attuazione di iniziativa privata.

Per tutte le zone di espansione destinate dal P.R.G. alla edilizia privata, ma sprovviste di piano particolareggiato i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio, possono proporre all'Amm. Comunale piani di lottizzazione ai sensi dell'art.28 della Legge Urbanistica 17/08/1942 n.1150, modificata ed integrata dalla Legge 06/08/1967 n.765.

Tali piani devono essere estesi agli interi comprensori di territorio previsti in P.R.G. o almeno a porzioni di essi in grado di garantire autonoma funzionalità e se interessanti terreni di diversa proprietà, dovrà procedersi con i criteri di cui all'art.23 della legge Urbanistica.

Detti piani devono comprendere lo studio e la precisazione delle attrezzature previste dal P.R.G., nonché le opere di urbanizzazione primaria (strade, passaggi pedonali, piazze, parcheggi, spazi pubblici e di uso pubblico, rete di fognature, rete idrica, rete elettrica, telefonica, ecc.) ed essere redatti seguendo le norme e/o le altre indicazioni di P.R.G. e comunque non superare le densità indicate in detto piano.

I progetti di tali piani, in scala almeno 1/1000, dovranno chiaramente indicare e contenere:

- i dati altimetrici con curve di livello dello stato attuale e le quote di progetto;
- l'ubicazione, le caratteristiche planivolumetriche, la destinazione d'uso di tutti gli edifici previsti dal piano in questione, sia esistenti che progettati;
- la viabilità interna, veicolare e pedonale, la sistemazione a terra, la destinazione d'uso e l'eventuale servitù di tutti i terreni da non edificarsi;
- l'allacciamento degli edifici alla rete cittadina, agli impianti di acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.;
- l'orientamento e le attrezzature;
- le mappe catastali della zona interessata con le indicazioni di tutte le particelle fondiarie e degli edifici esistenti;
- ogni altro elaborato ritenuto utile per l'illustrazione dei piani (come fotografie, plastici, ecc.) o richiesto dall'Amm. Comunale a sussidio e completamento dei piani medesimi;
- una relazione illustrativa;
- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria;
- schema di convenzione.

Ogni progetto deve essere accompagnato da proposta per l'attuazione delle opere e degli impianti di urbanizzazione in generale, il cui onere dovrà essere interamente sostenuto dal proponente/i, nel rispetto di quanto previsto al punto 5 dell'art.16 della L.R. 41/84.

Tali progetti ove accettati dall'Amministrazione, saranno oggetto di speciali convenzioni da stipularsi con l'Amministrazione stessa, le quali convenzioni dovranno regolare i rapporti o gli impegni reciproci, nonché i termini delle garanzie per l'esecuzione del piano.

ART. 5 - Aree non provviste di OO.UU. primaria

Non è possibile rilasciare concessione edilizia per fabbricati di civile abitazione in aree non dotate dei servizi e degli impianti pubblici primari (strade, rete di fognatura, rete di distribuzione idrica e dell'energia elettrica) o per i quali non siano state fornite garanzie dai proprietari circa l'esecuzione delle predette opere contemporaneamente alla costruzione, nei modi e nei termini stabiliti dal Comune e che saranno riportati nella concessione edilizia.

ART. 6 - Rispetto delle leggi vigenti

Su tutto il territorio comunale il Comune, al fine di una ordinata attuazione del piano, applicherà i disposti delle leggi in vigore e segnatamente quelle riguardanti gli espropri.

ART. 7 - Concessione ai privati.

Enti pubblici, o proprietari di aree riunite in consorzio, cooperative o anche privati cittadini possono ottenere dall'Amministrazione Comunale la concessione per l'attuazione completa o parziale di piani particolareggiati approvati, nel rispetto di quanto previsto dall'art.23 della Legge Urbanistica.

Ogni concessione di attuazione a tali piani approvati dovrà contenere l'impegno da parte del concessionario di eseguire, entro un prefissato termine di tempo, tutte le opere e gli impianti pubblici di urbanizzazione. Tali impianti devono rispondere ai tipi di norma indicati dall'Amministrazione stessa. I concessionari dovranno consentire tutte quelle forme di pubblico controllo tecnico ed economico che saranno stabilite per assicurare la regolare esecuzione dei lavori.

ART. 8 - Rispetto vincoli di tutela.

Tutti i progetti di costruzione, ricostruzione, restauro e risanamento edilizio ricadenti nelle zone a vincolo paesaggistico, ai sensi della Legge 29/06/1939 n.1497, e di tutte le altre Leggi Statali al momento vigenti in materia, oltre ad essere sottoposti all'esame dei competenti organi comunali, devono ottenere l'approvazione delle locali Soprintendenze ai Monumenti ed alle Antichità.

ART. 9 - Difesa dagli inquinamenti.

Il P.R.G. persegue l'obiettivo di salvaguardare e tutelare il territorio comunale da ogni forma di inquinamento, degrado e manomissione, attraverso la prevenzione di situazioni di pericolo e di danno all'igiene pubblica ed il risanamento delle componenti naturali e biologiche di ambienti inquinati e la tutela di beni e valori paesistico-naturali.

1 -In tutto il territorio comunale le attività di qualsiasi tipo che producono emissioni aeriformi in atmosfera, derivanti da attività produttive, devono rispettare quanto previsto ai sensi della Legge 615/65.

2 - Le emissioni rumorose dovranno essere contenute nei limiti previsti dalla legge e pertanto le attività che sono fonte di inquinamento da rumore si dovranno dotare di adeguati impianti di insonorizzazione.

3 - In tutto il territorio comunale la disciplina riguardante gli scarichi liquidi di qualsiasi tipo e forma è regolata:

a) dalla Legge 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni delle normative originali, nonché dei relativi allegati;

b) dalle presenti norme, dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica comunale e sovracomunale;

c) dal Regolamento di Igiene comunale e dal Regolamento Edilizio.

Ai fini della protezione del territorio dagli scarichi di qualsiasi natura e dalle acque di rifiuto, tutti i titolari di scarichi provenienti da insediamenti o complessi produttivi con recapito in acque superficiali, fognatura pubblica, su suolo o sottosuolo, sono obbligati alla richiesta preventiva di autorizzazione dello scarico ai sensi della Legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni, nazionali o regionali.

Ai fini della obbligatorietà della richiesta preventiva di autorizzazione allo scarico, sono considerati insediamenti e/o complessi produttivi quelli costituiti da uno o più edifici o installazioni collegate tra di loro in una determinata area, dalla quale abbiano origine uno o più scarichi e nella quale si svolgono prevalentemente, con carattere di preminenza e stabilità, attività di produzione, trasformazione e conservazione beni.

ART.10 - Osservanza della legislazione a favore dei portatori di handicap.

Le costruzioni esistenti e le nuove costruzioni sono sottoposte alle prescrizioni di cui alla Legge 09/01/1989 n.13 (disposizioni a favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati e negli spazi aperti di uso pubblico).

ART.11 - Spazi di parcheggio.

In tutti i casi di nuova edificazione, nonché di demolizione e ricostruzione, di edifici per qualunque uso, devono essere previsti spazi per parcheggi privati nella misura stabilita dalla Legge 122/1989.

ART.12 - Strumenti attuativi in itinere e Regolamento Edilizio.

Sono confermati dal P.R.G. gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata in itinere, già approvati alla data di adozione delle presenti norme; sono altresì fatte salve anche le richieste di lottizzazione e/o concessione edilizia per progetti presentati prima della adozione del P.R.G.

Il P.R.G. supera ed annulla il Regolamento Edilizio ed i suoi allegati per tutte le parti in contrasto con esso relative sia al territorio agricolo, sia alle zone di espansione, sia al patrimonio edilizio esistente.

In ogni caso il Regolamento Edilizio deve essere aggiornato entro un anno dalla data di adozione del P.R.G.; per gli eventuali contrasti tra i due strumenti sono comunque valide le prescrizioni di P.R.G. sino all'adeguamento del Regolamento Edilizio.

Con l'entrata in vigore delle presenti norme cessano comunque di avere efficacia tutte le disposizioni dei regolamenti comunali vigenti in contrasto.

TITOLO II

PARTE SPECIALE DELLE ZONE E DEI TIPI EDILIZI RELATIVI AL TERRITORIO COMUNALE

ART.13 - Rispetto delle norme tecniche di attuazione e destinazioni d'uso.

Nelle nuove costruzioni, nelle modifiche o negli ampliamenti di qualsiasi entità e misura ad edifici esistenti, debbono essere osservate le norme e le prescrizioni che riguardino le singole zone nelle quali è articolato il P.R.G.

Gli edifici saranno costruiti secondo i tipi edilizi precisati e comunque in modo tale che i rapporti tra le loro cubature e superfici dei rispettivi lotti non superino quelli prescritti qui di seguito per ciascuna zona e siano rispettate le norme relative alle destinazioni, altezze, superfici edificabili, ecc. di volta in volta.

Le presenti norme tecniche di attuazione precisano, zona per zona di P.R.G., le varie destinazioni d'uso ammissibili; detta prescrizione è estesa anche all'uso dei piani dei singoli edifici.

ART.14 - ZONA A (Zone del centro storico, zone di restauro conservativo e di risanamento, zone archeologiche)

Nelle zone classificate con la lettera A nel P.R.G. è vietato qualsiasi intervento che possa alterare il valore e l'aspetto ambientale dei luoghi.

Sono ammessi solo interventi di restauro e ripristino senza alterazioni di volume. Sono ammessi inoltre interventi di risanamento conservativo a mezzo di piano particolareggiato esecutivo secondo comprensori da destinarsi sulla base di indagini urbanistiche, edilizie socio-economiche, tendenti ad individuare aree di omogenea fisionomia urbanistica nelle quali sono possibili operazioni di conservazione e di risanamento organiche ed unitarie.

I piani particolareggiati di risanamento conservativo, sono intesi a conservare non solo i monumenti, ma anche le caratteristiche ambientali ed il quadro urbano, ripristinando spazi interni, al fine di migliorare le condizioni igieniche.

In nessun caso sono consentite costruzioni che portino a superare il valore degli attuali volumi ed altezze esistenti.

Nelle opere di restauro o di ricostruzione non sono ammessi corpi di fabbrica interni agli isolati rispetto a quelli perimetrali della strada.

E' vietata in ogni modo la formazione di cortili chiusi all'interno dei singoli lotti.

Tuttavia, quando per la presenza di altre costruzioni esistenti, venga a formarsi necessariamente cortile chiuso, la superficie minima che ne risulta non dovrà essere inferiore ad 1/4 della somma delle superfici delle pareti che vengono a delimitare l'area del cortile.

La normale condotta tra i muri opposti non potrà essere inferiore a 4/5 della media delle altezze dei due corpi di fabbrica opposti e comunque mai inferiore a ml.10.

E' permessa tuttavia la formazione di chiostrine e di cavedi per illuminare esclusivamente scale, gabinetti, bagni e disimpegni secondo le prescrizioni del regolamento edilizio.

Sono vietate le sopraelevazioni.

In sede di piano particolareggiato saranno adottati speciali profili per garantire i rapporti, le proporzioni e le relative dimensioni e saranno dettate ulteriori precisazioni e norme.

Per l'abitato del centro storico di Scansano e Montorgiali vige il piano particolareggiato esistente, con le precisazioni di perimetrazione e di schede introdotte dal presente P.R.G. (1)

Il Piano Particolareggiato per i centri storici di Scansano e Montorgiali fu approvato con Delibera di Giunta Regionale n.771 del 25.01.82. Ai sensi della Legge 1150/42, art.17, comma 1°, essendo trascorsi dieci anni dalla sua approvazione, sono da ritenersi inefficaci le disposizioni previsionali in esso contenute, rimanendo vigenti prescrizioni e vincoli contemplati dalle norme tecniche di attuazione del piano medesimo. In tutti gli altri casi sono da applicarsi le norme generali di cui alla L.R. 59/80 e successive modificazioni.

ZONA DI VALORE ARCHEOLOGICO, STORICO, AMBIENTALE, ARCHITETTONICO E RELATIVE AREE DI RISPETTO AMBIENTALE:

1) Zona A1

Comprende i centri storici e le zone di interesse archeologico.

I centri storici del territorio di Scansano indicati come Zona A1 sono quelli di Scansano e Montorgiali. Per essi è stato redatto un apposito piano particolareggiato che ha avuto tutte le approvazioni di rito e quindi da considerare vigente.

Il presente P.R.G. recepisce tali due piani particolareggiati, con la sola modifica di perimetrazione per il centro storico di Scansano riportato in cartografia e con inserimento delle schede di dettaglio n. 12/13/14/15/16/17.

Nelle zone di interesse archeologico è vietata la costruzione di qualsiasi edificio anche se a carattere provvisorio. Gli edifici esistenti non potranno essere trasformati né ricostruiti, ma soltanto restaurati al fine della conservazione e del risanamento senza alcun aumento

di volume e senza alterazioni delle dimensioni.

variante approvata con DCC 30 del 11/07/2011

I fondi che affacciano sulle vie pubbliche trasformabili a fini di pubblico esercizio nella zona A1 di centro storico possono avere le seguenti caratteristiche:

- Altezza interna non inferiore a ml. 2,55
- Rapporto aero illuminante non inferiore ad 1/12 della superficie destinata alla pubblica utenza
- Devono rispettare a fini igienico sanitari il REG. CE 852/2004 fatte salve le disposizioni legate alla sicurezza nei luoghi di lavoro.

Ulteriori disposizioni in materia igienico sanitaria, purché non in contrasto, possono essere dettate dal Regolamento Edilizio.

variante art. 40 c.8 L.R. 5/95 approvata con DCC 55 del 31/07/2001

SCHEMA n° 5 -5 - Art. 40 comma 8 - Legge Regionale 16/01/1995 n° 5.

Variante per ampliamento attività di ristorazione "Ristorante - Il Grottone".

All'interno del centro storico esiste il "Ristorante – Il Grottone" ricavato in vecchissimi locali ristrutturati all'inizio degli anni '90; nell'anno '92 fu concesso al titolare dell'attività la copertura stagionale, nei mesi estivi, di una porzione di area esterna di pertinenza del locale, per una superficie di circa mq. 90,00=, con la posa in opera di un telaio in profilati di alluminio e tenda impermeabile. L'attività in continua espansione abbisogna di spazio, oltre che nel periodo estivo anche nel periodo invernale, per cui si propone che la copertura in struttura "precaria" e stagionale, sia trasformata in una struttura stabile : muratura di pietrame a faccia vista, infissi finestra in legname di castagno, copertura in struttura portante in travi e correnti di castagno e manto di copertura in cotto. Tale intervento dovrà ricalcare in pianta le dimensioni della struttura precaria, mentre per la copertura, la progettazione dovrà contenere tutti gli elementi tesi ad una valutazione di inserimento nel contesto architettonico della zona.

2) Zona A2

Comprende le aree urbane sostanzialmente da conservare in quanto integrative dei centri storici.

Vi sono ammessi:

a - per gli edifici di valore storico o storico-architettonico o storico-ambientale protetti ai sensi delle leggi vigenti il solo restauro conservativo;

b - per gli edifici moderni di scarso valore storico e storico-architettonico e storico-ambientale e comunque per quelli non notificati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, di norma sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui alle lettere "A" - "B" - "C" dello specifico allegato alla L.R. 59/80, che definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

In particolari casi e per comprovate necessità abitative o connesse alla funzione abitativa (centrali termiche, autoclave, ecc.) del richiedente si possono consentire anche interventi di cui alla lettera "D" del sopra citato allegato; in questi casi sono possibili quindi anche aumenti di superficie e volume per sopraelevazioni e regolarizzazioni di pianta dell'edificio considerato nel rispetto delle seguenti precisazioni:

- regolarizzazioni in pianta: non potranno essere aumentate le dimensioni massime dei lati di base dell'edificio esistente;

- regolarizzazioni in altezza: non potrà essere superata la quota della gronda più alta dell'edificio esistente.

Il volume richiesto in aumento deve essere finalizzato al miglioramento della funzione abitativa e legato a specifiche necessità connesse alla situazione familiare del richiedente ed ad esse commisurato ed in ogni caso non potrà superare il 20% del volume interessato dall'intervento.

L'intervento, dal punto di vista costruttivo, architettonico e per l'uso dei materiali impiegati dovrà risultare omogeneo con il fabbricato esistente e con il contesto edilizio circostante.

c - per gli edifici individuati con apposita scheda sono ammessi gli interventi definiti dalla scheda medesima, nel rispetto di tutti i parametri in essa contenuti.

Sono escluse le demolizioni e ricostruzioni.

Dovranno rimanere inalterate le aree inedificate interposte tra gli edifici o comunque ad essi afferenti ad eccezione che per le regolarizzazioni di pianta dell'edificio interessato e nella misura consentita.

E' vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere (comprese tettoie), anche provvisorie o prefabbricate, giardini, cortili, chiostrine ed in genere tutti gli spazi liberi.

Dalla destinazione d'uso della zona A2 sono esclusi:

- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- rimesse per automezzi di portata superiore a 10 q.li;
- impianti industriali di qualsiasi genere;
- caserme, istituti di pena, ospizi od ospedali o case di cura con più di 50 posti letto;
- alberghi con più di 30 posti letto;
- supermercati;
- mattatoi;
- stazioni di servizio per la distribuzione di carburante;
- depositi o centri di raccolta e smistamento di rifiuti urbani.

Nelle destinazioni d'uso della zona A2 sono ammessi:

- laboratori artigianali;
- esercizi commerciali e pubblici;
- uffici pubblici e privati;

a condizione che non arrechino molestia, che non costituiscano pregiudizio ed intralcio alla circolazione, che non comportino aumento del carico urbanistico, oltre che storico ed artistico del complesso e, soprattutto, non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

variante approvata con DCC 30 del 11/07/2011

I fondi che affacciano sulle vie pubbliche trasformabili a fini di pubblico esercizio nella zona A2 di centro storico possono avere le seguenti caratteristiche:

- Altezza interna non inferiore a ml. 2,55
- Rapporto aero illuminante non inferiore ad 1/12 della superficie destinata alla pubblica utenza
- Devono rispettare a fini igienico sanitari il REG. CE 852/2004 fatte salve le disposizioni legate alla sicurezza nei luoghi di lavoro.

Ulteriori disposizioni in materia igienico sanitaria, purché non in contrasto, possono essere dettate dal Regolamento Edilizio.

3) Zona A3

Comprende le aree non urbane di interesse ambientale, integrative e protettive nei riguardi dei centri storici o le aree non urbane di autonomo pregio ambientale o naturale. Sono tutte soggette al vincolo "non edificandi".

Vi sono ammessi:

a - per gli edifici di valore storico o storico-architettonico o storico-ambientale protetti ai sensi della normativa vigente, il solo restauro conservativo;

b - per gli edifici moderni di scarso valore storico o storico-architettonico o storico-ambientale, la sola ristrutturazione entro la volumetria esistente.

Per tutte le sottozone "A" interventi organici di eventuale ristrutturazione urbanistica di cui al punto "E" della L.R. 59/80 possono essere ammessi solo attraverso redazione di appositi piani particolareggiati estesi all'intera zona o a parte di essa, da considerare omogenea.

In attesa della redazione di tali piani particolareggiati, per le zone "A" che non è possibile ricondurre alle normative precedenti, sono consentiti i seguenti lavori:

1) *stipiti - cornici - architravi - rivestimenti in genere:*

in pietra da taglio lavorata fina o comunque simile od uguale a quella esistente;

2) *coperture - gronde:*

di tipo alla "Toscana" ed in particolare alla "Fiorentina";

3) *infissi:*

in legno trattato a mordente e vernici trasparenti;

4) *terrazze - scale:*

sono escluse le strutture in c.a. non mascherate e comunque in contrasto con l'architettura locale del periodo;

5) *intonaci - tinteggiature:*

di tipo a calce con colori chiari e tenui da concordare sempre con l'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione Edilizia Comunale;

6) *oscuranti:*

gelosie alla "Fiorentina" o alla "Persiana";

7) *pavimentazioni stradali e simili:*

in pietra naturale simile a quella esistente;

8) *pluviali - doccie:*

in lamiera zincata verniciata o in rame;

9) *comignoli - abbaini- lucernari, ecc.:*

potranno essere ricostruiti nei punti e nei modi identici a quelli esistenti o variati senza aumento di ingombro purché non visibili dalle strade pubbliche.

Il restauro interno dei fabbricati potrà essere realizzato nei modi e nei tempi atti ad una migliore esecuzione e sistemazione degli edifici, purché questo non comporti un aumento dei piani abitabili e dei vani, ma serva per una migliore abitabilità e distribuzione interna (collegamenti, scale, solai, servizi, ecc.).

ART.15 - ZONA B e relative sottozone - Completamento edilizio.

Norme di carattere generale e per zona generica "B" di completamento e per le sottozone "B1" e "B2".

Destinazione d'uso:

Abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici, autorimesse, lavorazioni artigiane compatibili con l'igiene urbana.

Tipo d'intervento:

Interventi singoli nelle aree già dotate in tutto o in parte delle opere di urbanizzazione primaria. Potranno essere realizzati: edifici singoli nei lotti liberi, con i limiti di zona che verranno di seguito indicati, ricostruzioni di edifici fatiscenti tramite ristrutturazione parziale o totale o demolizione e ricostruzione. Nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita nel rispetto della normativa di piano per la zona interessata. Eventuali ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici esistenti sono consentiti nel rispetto della normativa vigente: è possibile quindi "intervento conforme su edificio difforme".

E' ammesso nei casi particolari previsti l'intervento attraverso le schede di piano, nel rispetto delle medesime.

In tutte le zone B di completamento per i locali adibiti all'abitazione è consentito l'adeguamento dell'altezza interna fino a quella minima prevista dalle norme del R.E. e quindi per i locali abitati nel sottotetto è consentita la traslazione della quota di gronda e l'innalzamento delle falde di copertura.

Per gli edifici ad un solo piano fuori terra, ma con calpestio al di sotto del piano stradale, è consentito il rialzamento di tale piano e l'aumento di quota in gronda fino al raggiungimento dell'altezza interna minima consentita per la funzione abitativa.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso originario, purché questo avvenga nei limiti delle destinazioni d'uso ammissibili e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie connesse alla nuova destinazione.

Non sono ammessi annessi fuori dal corpo di fabbrica principale per nessuna destinazione. Le aree esterne dovranno essere mantenute a giardino, con l'inserimento di eventuali posti auto all'aperto per rispettare la L.122/89.

Al fine di raggiungere una più ordinata sistemazione delle aree esterne è consentito il recupero di tutti gli annessi esistenti, realizzati in modo eterogeneo, con materiali diversi e spesso fatiscenti.

A tale scopo sarà consentito ai proprietari interessati la realizzazione di un unico manufatto, esterno al corpo di fabbrica, da destinare a garages privati o ripostigli.

Il volume del nuovo manufatto non dovrà eccedere quello dei manufatti esistenti, che dovranno essere demoliti; per la loro entità e dimensione faranno fede le planimetrie di piano, ricavate da un recentissimo rilievo fotogrammetrico.

Il nuovo manufatto dovrà essere oggetto di progetto unitario e dovrà essere realizzato con veste architettonica decorosa e con materiali omogenei con quelli degli edifici principali. Se il nuovo manufatto sarà ricavato con escavazione di terreno in pendenza, dovrà avere copertura piana a tetto rovescio, con manto di ghiaia e con giardino pensile.

L'altezza utile del manufatto non dovrà superare mt. 2,00 all'imposta della gronda.

La concessione per l'edificazione di tali manufatti è subordinata ad un atto d'obbligo unilaterale degli aventi diritto a favore dell'Amministrazione Comunale, in cui i privati si impegnano a demolire i primitivi manufatti, anche se a suo tempo concessionati dall'Ente pubblico o anche se amministrativamente sanati con atto di condono.

Parimenti si considerano in zona di completamento anche tutte le costruzioni realizzate lungo i bordi delle strade statali, provinciali e comunali, anche se nelle fasce di rispetto delle medesime.

Trattasi di norma di edifici non legati all'uso agricolo, ma destinate ad abitazione, all'attività artigianale, commerciale e/o di servizio.

Sono ammessi per tali costruzioni interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione interna, anche con modifica di destinazione d'uso limitatamente a residenza commerciale ed artigianale con relativi accessori, da realizzare nell'ambito del volume esistente.

Per gli edifici all'interno della fascia di rispetto stradale, a seconda delle varie classificazioni, sono consentiti soltanto interventi di ristrutturazione interna senza aumenti di superficie e/o volume. Potranno essere consentiti soltanto leggeri adeguamenti per il miglioramento della funzione igienico-sanitaria.

Eventuali ampliamenti volumetrici, con aumento di superficie coperta, sono consentiti solo se sviluppati senza avanzamento verso il fronte strada.

Detti aumenti saranno consentiti "una tantum" e nei seguenti limiti:

- Edificio esistente con volume fino a 250 mc.:
 aumento max = 50% volume esistente
- Edificio esistente con volume fino a 350 mc.:
 aumento max = 30% volume esistente
- Edificio esistente con volume oltre i 350 mc.:
 aumento max = 15% volume esistente.

Nelle operazioni consentite di ristrutturazione interna sarà possibile recuperare il piano sottotetto, se già adibito ad abitazione, anche mediante la traslazione dell'ultimo solaio e del piano di imposta della gronda, purché l'altezza media interna sia di mt.2,70 e l'altezza minima interna sia di mt.2,40 e l'aumento volumetrico conseguente rientri nei limiti sopra prefissati.

L'estetica del fabbricato dovrà comunque essere armoniosa con il preesistente e con le costruzioni limitrofe, non saranno comunque consentiti tetti a terrazza, i materiali di rifinitura dovranno essere uguali a quelli preesistenti, lo smaltimento delle acque nere dovrà avvenire tramite fossa Imhoff e sub-irrigazione, quando non sia possibile allacciarsi o non esiste la fognatura comunale.

Per ogni intervento di trasformazione con ristrutturazione e di nuova costruzione dovrà essere garantito il rispetto della L.122/89 e quindi dovrà essere prevista una superficie per parcheggio pari a mq.1 per ogni 10 mc. di volume costruito.

1) Zona B - completamento

Nei lotti urbani ancora liberi e dotati di opere di urbanizzazione primaria l'edificazione è soggetta al rispetto dei seguenti indici di zona:

Rc = 50%

H max = 7,50 mt misurata a valle

IF = 1,20 mc/mq

Distacco dai confini: mt. 5,00

" " fabbricati: mt.10,00

" " strade: quando non esistono allineamenti già costituiti distacco min. mt.3,00

Attraverso lo studio di un planivolumetrico di ristrutturazione interessante più lotti costituenti comprensorio omogeneo, potranno essere proposti tipi edilizi diversi da quelli sopra detti, purché la cubatura totale risultante non superi quella oggi esistente e l'altezza massima rimanga quella prevista per questa zona.

variante art. 40 c.8 L.R. 5/95 approvata con DCC 55 del 31/07/2001

SCHEDA n° 8-8 - Art. 40 comma 8 – Legge Regionale 16/01/1995 n° 5.

Classificazione da zona "B1" a zona "B" di area ove trovasi un manufatto ad uso commerciale.

Lungo la S.S. n° 323 del Monte Amiata appena fuori dall'abitato di Scansano capoluogo trovasi inserita all'interno di una ZONA B1 un'attività commerciale per la rivendita di materiali per l'edilizia che utilizza due manufatti costruiti in struttura in conci di tufo e copertura in lamiera stampata coibentata, che sono stati oggetto di sanatoria ai sensi della L. 47/85.

Per regolarizzarne urbanisticamente necessita perimetrare l'area interessata dal cantiere come "ZONA B", il manufatto essendo incongruo sotto l'aspetto estetico al contesto del luogo dovrà essere ristrutturato con un intervento che tenda ad alleviare l'impatto ambientale: dovrà essere intonacato e tinteggiato con toni di colori terrosi, dovrà essere smontata la copertura in lamiera stampata e posto in opera un tetto in struttura tradizionale e manto di copertura in laterizio.

L'intervento di ristrutturazione del fabbricato dovrà essere preceduto dalla messa in opera di opportune protezioni contro il potenziale distacco di materiale roccioso.

2) Sottozona B1 - conservazione

Contiene le zone dell'abitato già completamente edificate per le quali si mantengono i tipi esistenti ed aventi valore ambientale, poiché situati in posizione limitrofa agli insediamenti storici di maggiore rilievo.

In essi sono consentiti interventi di risanamento conservativo, igienico e di ristrutturazione.

E' ammessa l'apertura di nuove finestre e l'ampliamento di quelle esistenti solo per motivazioni di carattere igienico, nel rispetto delle caratteristiche prevalenti della zona. Sono altresì consentiti interventi di ampliamento di vani porta al piano terra.

Qualora negli interventi si operino rifacimenti degli intonaci esterni, sostituzione degli infissi esterni e del manto di copertura, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- dovranno essere utilizzati intonaci civili per esterni (sono vietati intonaci plastificati) con tinteggiature conformi a quelle tipiche del luogo;

- dovranno essere utilizzati infissi in legno verniciato;

- dovranno essere utilizzati, per quanto possibile, gli stessi materiali di copertura esistenti e, ove ciò non sia possibile, la sostituzione potrà essere effettuata solo utilizzando materiali in cotto, con esclusione di tegole tipo "marsigliesi".

E' consentito, per casi di comprovata necessità igienico - sanitaria, un aumento di volume per ogni unità immobiliare catastale da utilizzare in forma "una tantum", nel rispetto della forma architettonica esistente e, nel caso di intervento globale per l'intero edificio, nei modi seguenti:

- Unità immobiliare catastale di 150 mc.:

aumento di volume fino al 30%;

- Unità immobiliare catastale da 151 a 250 mc.:

aumento di volume fino al 20%;

- Unità immobiliare catastale superiore a 251 mc.:

aumento di volume fino al 15%.

Tali interventi non dovranno modificare gli allineamenti esistenti sui fronti stradali e vi dovrà essere, da parte del proprietario, l'impegno alla demolizione di tutte le superfetazioni per il rilascio della concessione.

Nella sottozona B1 sono comunque consentiti interventi di rialzamento di coperture esistenti di vani realmente abitati, fino a ml.2,50, misurati dal piano di calpestio all'imposta della copertura nel rispetto delle caratteristiche architettoniche prevalenti. In detta zona sono vietati la demolizione e ricostruzione di corpi di fabbrica esistenti.

Per i fabbricati costruiti o ricostruiti a causa di calamità o comunque dopo il 1945 è consentito, per motivi di decoro urbano e di carattere architettonico ambientale per uniformità di tutto il tessuto urbano, per i fabbricati ad un unico piano terra, la sopraelevazione per la realizzazione del piano primo con destinazione d'uso residenziale a condizione che il richiedente la concessione sia proprietario del piano terra e comunque regolamentata da relativa convenzione.

La sopraelevazione è consentita nel rispetto delle seguenti norme:

- 1) dovrà essere rispettata la perimetrazione del piano terra risultante dall'entrata in vigore della presente norma;
- 2) l'altezza globale dell'edificio non dovrà superare ml.7,50;
- 3) la sopraelevazione dovrà essere conforme, per i materiali e per l'arredo urbano, agli edifici limitrofi e nel rispetto delle norme fissate per la sottozona B1;
- 4) coloro ai quali sarà consentita la sopraelevazione non potranno usufruire dell'aumento di volume "una tantum" di cui al precedente articolo.

variante art. 40 c.8 L.R. 5/95 approvata con DCC 55 del 31/07/2001

SCHEDA n° 4 - 4 - Art. 40 comma 8 – Legge Regionale 16/01/1995 n° 5.

Adeguamento ed Ampliamento aree artigianali in Pancole -

(...) la riduzione della zona "D" viene indicata parte in zona "B" (circa mq. 900) con indice di edificabilità di cui all'art. 15 delle N.T.A. per un volume edificabile di mc. 900=, mentre la parte di zona "B1" non è suscettibile di edificabilità.

3) Sottozona B2 - Ex "Lottizzazione Mati"

In questa zona è consentito il completamento dei lotti residui edificabili con la stessa normativa con la quale è stata realizzata l'intera lottizzazione e precisamente:

Rc = 30%

H max = 9,00 mt.

IF = 2,00 mc/mq

Distacco dai confini = mt. 6,00

" dal filo strada = mt. 5,00

" tra fabbricati = mt.12,00

In aggiunta è consentita la chiusura del piano porticato per far fronte ai problemi di coibentazione e quindi di contenimento dei consumi energetici, nel rispetto della L.10/91.

Tale chiusura dovrà essere realizzata sul filo esterno del fabbricato con materiali dello stesso tipo di quelli usati per la costruzione dell'intero fabbricato, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Resta fermo il parere che la CEC potrà esprimere in merito alle caratteristiche architettoniche che l'immobile andrà ad assumere a seguito dell'intervento di tamponamento del piano porticato

I locali nuovi ottenuti con la chiusura potranno essere destinati esclusivamente a: garage, ripostigli o deposito privato dei condomini, gioco bambini, ingresso, servizi igienici. Sono assolutamente escluse camere da letto, così come è esclusa ogni tipo di attività commerciale, artigianale o direzionale. Il volume realizzato per il porticato è in aggiunta a quello derivante dalla applicazione dell'indice fondiario del lotto. La normativa sopra scritta per i porticati vale anche per gli edifici già realizzati nella lottizzazione per i quali, per altro, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di semplice ristrutturazione interna, senza alcun aumento di superficie e/o volume, a meno che questo non sia ancora consentito dal lotto interessato, perché non interamente utilizzato.

Interventi ammessi con scheda specifica per le diverse zone appositamente individuate nelle tavole di piano.

Trattasi in questi casi di interventi su edifici esistenti suggeriti da stati di oggettiva necessità, per i quali non è possibile procedere con la normativa generale.

Sono state quindi elaborate schede specifiche, nelle quali sono precisate tutte le norme alle quali sono condizionati gli interventi, che saranno resi possibili mediante concessione edilizia.

La scheda è stata costruita tenendo conto del contesto urbano ed ambientale nel quale l'intervento edificatorio deve essere sviluppato ed è individuata nelle tavole grafiche di piano da riferimento numerato.

SCHEDA n° 1 - Impianto sportivo in loc. Chessa -

Nell'area interessata è possibile realizzare un impianto sportivo per automodellismo per attività ricreative ed agonistiche.

E' consentita la costruzione di una pista in asfalto, di recinzione del terreno interessato, di tribuna sopraelevata per postazioni di pilotaggio e gradinata per il pubblico.

E' consentita altresì la costruzione di manufatti di servizio (spogliatoio, w.c. privati e pubblici, ufficio, deposito) finalizzati all'attività sportiva sopra detta nei seguenti limiti:

- cubatura max consentita mc. 300
- altezza max mt. 3,00
- distanza dai confini mt. 5,00

I manufatti dovranno altresì rispettare la distanza dalla strada prevista dalla classificazione di cui al D.L. 285/92.

Le costruzioni dovranno essere o in mattone faccia vista o in murature intonacate e tinteggiate in colori terrosi neutri.

Le coperture saranno a falde inclinate con manto in laterizio.

La concessione per l'intervento potrà essere rilasciata soltanto su presentazione di un progetto organico unitario, prevedente la sistemazione di tutta l'area interessata.

La recinzione perimetrale della zona interessata dovrà essere realizzata con quinta di verde atta ad impedire la vista dell'impianto ed a limitare la rumorosità in ragione della sicurezza stradale e dell'uso dei terreni adiacenti.

variante art. 40 c.8 L.R. 5/95 approvata con DCC 55 del 31/07/2001

n° 1- 1 - Art. 40 comma 8 – Legge Regionale 16/01/1995 n° 5.

Nel PRG alla tavola n° 5 “Impianto sportivo in loc. Chessa” è individuata un'area sulla quale è stata realizzata una pista per automodelli, adiacente a tale impianto esiste un edificio che si sviluppa su due piani: al piano terra bar-ristorante, un magazzino e servizi, al piano primo abitazione per il conduttore, esiste un manufatto prefabbricato adiacente al corpo principale, avanti descritto, utilizzato come magazzino a servizio del distributore di carburanti.

La proposta si concretizza con incrementi volumetrici per l'ampliamento dell'attività di ristorazione e per ricavare altra abitazione: utilizzare parzialmente la volumetria del magazzino esistente e la sua sopraelevazione di un piano per realizzare altra abitazione al fine di soddisfare le esigenze dei due nuclei familiari dediti alle attività e la costruzione di servizi per la pista di automodelli, oltre alle sistemazioni delle aree circostanti con realizzazioni di parcheggi verde.

Superficie in proprietà mq. 8651

Volume attuale mc. 1550=

Volume futuro mc. 2550=

Incremento di volume mc. 1.000= nel quale è ricompreso il volume di mc. 300 di cui alla “Scheda n° 1 – Impianto sportivo in loc. Chessa”.

I manufatti dovranno altresì rispettare la distanza dalla strada prevista dalla classificazione di cui al D.L. 285/92.

Le costruzioni dovranno essere o in mattone faccia vista o in murature intonacate e tinteggiate in colori terrosi neutri.

Le coperture saranno a falde inclinate con manto in laterizio.

La concessione per l'intervento potrà essere rilasciata soltanto su presentazione di un progetto organico unitario, prevedente la sistemazione di tutta l'area interessata.

La recinzione perimetrale della zona interessata dovrà essere realizzata con quinta di verde atta ad impedire la vista dell'impianto ed a limitare la rumorosità in ragione della sicurezza stradale e dell'uso dei terreni adiacenti.

L'area trovasi lungo la S.S. n° 322 delle Collacchie, dista circa 10 chilometri da Grosseto e 20 da Scansano, è servita di acqua con derivazione dall'Acquedotto del Fiora, per quanto agli scarichi delle acque luride, oggi è in funzione una fossa tipo Imhoff, viene prescritto che in fase di esecuzione degli interventi si provveda alla realizzazione di un depuratore proporzionato all'insediamento.

SCHEDA n° 2 - Frazione di Baccinello -

L'edificio contrassegnato con il numero "2" è una costruzione incompleta, ad un piano, sorta in zona "C" di espansione residenziale, ma adibita a laboratorio di fornaio per la produzione del pane.

La costruzione è disarmonica rispetto a quelle circostanti tutte a due piani, pertanto viene consentita la sopraelevazione di un piano, con destinazione abitativa. La sopraelevazione non dovrà superare la superficie esistente al piano terreno e quindi non

dovrà debordare dal perimetro della attuale costruzione; la copertura sarà a falde inclinate con pendenze non superiori al 30%, con eventuali locali sottotetto da destinare a servizi. L'altezza massima della costruzione dovrà essere di mt. 7,50 max. Le rifiniture esterne per quanto riguarda intonaci, infissi, manto di copertura, dovranno essere simili a quelle degli edifici circostanti.

SCHEDA n° 3 - Frazione di Baccinello -

Stralciata con Deliberazione di Giunta Regionale n.3568 del 23 maggio 1995.

SCHEDA n° 4 - Frazione di Baccinello -

L'edificio contrassegnato con il numero "4" è una costruzione eseguita a suo tempo dalla società che gestiva le miniere, nello stile tipico delle architetture industriali del tempo.

E' costituito da due corpi di fabbrica a due piani, uniti da un corpo centrale ad un solo piano. Attualmente una delle due ali a due piani è crollata interamente fino al livello di calpestio, rimangono le murature perimetrali del primo piano con avanzi dei travi di legno del solaio: è evidente un tentativo di intervento di restauro non completato.

Il crollo avvenuto in seguito ad abbandono degli antichi inquilini reca nocimento sia estetico, che igienico, che statico all'intera costruzione, abitata completamente nelle parti integre.

Si ritiene pertanto che la parte della costruzione crollata possa essere ricostruita con destinazione abitativa, fino a raggiungere le dimensioni in pianta ed in alzato della primitiva forma, uguale quindi al corpo di fabbrica nel fianco opposto dell'intero edificio.

I materiali, le rifiniture e le decorazioni dovranno essere perfettamente uguali a quelle della parte esistente.

SCHEDA n° 5 - Frazione di Baccinello -

L'edificio contrassegnato con il numero "5" è costituito dagli ex magazzini di deposito della miniera. Attualmente in parte sono adibiti ancora al vecchio uso, in parte sono stati adibiti ad abitazione mediante interventi precari e di emergenza.

Le condizioni igienico ambientali sono decisamente precarie.

Mediante un progetto unitario esteso all'intera costruzione è ammissibile un intervento di recupero globale che, nel rispetto della volumetria esistente, può portare anche ad un organismo del tutto diverso da quello esistente.

E' consentita anche la divisione del volume totale in più edifici diversi, insistenti nella stessa area. L'intervento di recupero deve rispettare le seguenti condizioni:

- volume ammissibile = volume esistente
- sup. max coperta = superficie esistente
- altezza max = mt. 7,50
- destinazione d'uso abitativa o di servizio dell'abitazione
- copertura a falde inclinate con pendenza massima del 30% ed eventuale destinazione dei sottotetti a servizi
- mantenimento a giardino dell'area scoperta, con divieto di costruzioni accessorie.

Il progetto di recupero dovrà essere esteso a tutta la costruzione, anche se le trasformazioni consentite potranno avvenire in tempi successivi, previsti da una apposita convenzione fra le proprietà e l'Amministrazione Comunale.

SCHEDA n° 6 - Bivio di Montorgiali -

Trattasi di edificio composto da due corpi di fabbrica in aderenza ai quali, quello più basso, originariamente destinato a garages ed attualmente utilizzato per servizio dell'abitazione.

E' consentita:

- sopraelevazione del corpo più basso fino al raggiungimento della quota di gronda dell'edificio a due piani in aderenza;
- superficie non superiore a quella attuale da sopraelevare;
- destinazione d'uso abitativa al piano superiore, mentre al piano inferiore ancora abitativa o di servizio all'abitazione.

Per la sopraelevazione devono essere usati gli stessi materiali, specie di facciata, utilizzati nell'edificio esistente.

SCHEDA n° 7 - Bivio di Montorgiali -

Trattasi di edificio incompleto, ad un piano, con copertura a terrazza al pari del livello stradale.

Si prevede la sopraelevazione di un piano, con superficie massima uguale a quella esistente, con destinazione abitativa.

I materiali da costruzione dovranno essere gli stessi di quelli esistenti, specie per l'aspetto di facciata. La copertura dovrà essere a falde inclinate con manto di tegole; eventuali sottotetti potranno essere usati a servizio dell'abitazione.

SCHEDA n° 8 - Frazione di Polveraia -

Le costruzioni indicate con il numero "8" sono costituite da tre parti di un fabbricato accostate fra loro in tempi successivi ad un piano che ospitano attualmente l'ambulatorio comunale, un garage ed un ripostiglio.

Sono accostate ad una costruzione a due piani che presenta nel muro in comune gli attacchi in lastre di pietra per consentire il proseguimento della costruzione in altezza.

E' prevista la sopraelevazione di un piano con destinazione ad abitazione dei primi due volumi, mentre per l'ultimo è previsto il mantenimento dello stato attuale, a raccordo con la costruzione limitrofa.

L'altezza massima consentita è di mt. 7,50, le coperture saranno a due falde con manto in laterizio, i due tetti potranno essere sfalsati per seguire l'andamento altimetrico della strada.

Le rifiniture di facciate saranno simili a quelle della costruzione in adiacenza.

SCHEDA n° 9 - Frazione di Polveraia -

La costruzione indicata con il numero "9" ha caratteristiche simili alla numero "8"; anche qui è presente una parte del fabbricato che non è stata completata (sono evidenti gli attacchi in pietra nelle murature perimetrali per il proseguimento dell'edificazione).

Si consente di sopraelevare di un piano fino all'altezza delle coperture adiacenti, con destinazione ad abitazione; le rifiniture e le coperture dovranno essere uguali a quelle del rimanente fabbricato.

SCHEDA n°10 - Frazione di Polveraia -

Strialciata con Deliberazione di Giunta Regionale n.3568 del 23 maggio 1995.

SCHEDA n°11 - Frazione di Pancole -

L'edificio indicato con il numero "11" è una vecchia stalla con fienile superiore, attualmente abbandonata per esser venuto meno il suo compito originario, ma incorporato nell'abitato della frazione.

Viene consentita la ristrutturazione ai fini del cambio di destinazione ad uso abitativo. Potranno essere recuperati e distribuiti diversamente, a potenziamento dell'edificio principale, i volumi di minore importanza accostati al nucleo principale: potranno essere creati porticati e verande per consentire la vita all'aperto senza che tuttavia la loro previsione alteri in modo improprio le caratteristiche formali dell'attuale edificio in relazione anche alle edificazioni limitrofe.

Ai fini del miglioramento della funzione abitativa è consentito un aumento di volume max del 20% di quello esistente, con corrispondente aumento di superficie dell'edificio esistente; potranno essere adeguate le quote di gronda fino ad un'altezza massima di mt. 6,50.

SCHEDA n°12 - Scansano -

Riguarda l'area attualmente occupata dagli edifici del Consorzio Agrario Provinciale, costituiti da sili, magazzini, locali vendita ed uffici.

Recentemente la sede del Consorzio è stata spostata nella zona artigianale del paese e quindi la permanenza degli attuali magazzini non è più compatibile con l'uso di deposito (carico-scarico), né per le altre destinazioni similari; in particolare i sili non hanno più alcuna funzione e costituiscono un'anomalia del contesto urbano.

E' consentita, attraverso la presentazione di un progetto unitario esteso all'intera area, la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con recupero di tutto il volume in essere, compreso quello dei sili.

Sono ammesse le destinazioni d'uso commerciale, direzionale, abitativa, con l'esclusione però di magazzini di deposito, per evitare carico-scarico merce.

Con la presente scheda viene anche prevista la "normalizzazione" rispetto al tessuto circostante dell'edificio ad un piano adiacente al Consorzio, per il quale è consentito il rialzamento di un piano sulla stessa superficie coperta e destinazione d'uso abitativa o per il settore terziario (uffici).

L'intervento è attuabile singolarmente, mediante concessione edilizia.

L'intervento della parte del Consorzio è invece subordinato alla presentazione di un progetto planivolumetrico unitario esteso all'intera area interessata, da elaborare nel rispetto della viabilità pedonale esistente e della giacitura naturale del terreno e da concordare preventivamente con l'Amministrazione.

Le tipologie edilizie dovranno armonizzare con quelle esistenti nell'area, così come dovrà anche avvenire per il tipo di materiali da costruzione impiegati.

L'intervento è diretto, mediante rilascio di concessione edilizia.

SCHEDA n°13 - Scansano -

Si tratta dell'attuale pista da ballo, adiacente al bar dei giardini pubblici, per la quale è possibile solo l'utilizzo estivo. Onde consentirne un uso più ampio nell'arco dell'anno è consentita la chiusura e copertura della pista, per un'altezza non superiore a mt. 3,00, mediante struttura in legno e vetro, costituita da pannellature leggere di facile mobilità. Tale realizzazione è condizionata alla demolizione dell'attuale struttura di chiusura, fatiscente e degradata.

SCHEDA n°14 - Scansano -

Trattasi di due edifici adiacenti al parcheggio dell'ospedale, parzialmente demoliti a causa di eventi bellici, non utilizzati al momento per nessuna destinazione, costituenti degrado urbano per l'area interessata.

Si prevede per essi il totale recupero anche mediante demolizione e ricostruzione alle seguenti condizioni:

- superficie coperta uguale a quella esistente;
- numero massimo dei piani 2, con altezza non superiore a mt. 7,50;
- destinazione d'uso abitativa e di servizio all'abitazione;
- copertura a falde inclinate con pendenza non superiore al 30% ed eventuale uso del sottotetto a servizio dell'abitazione;
- impiego di materiali da costruzione omogenei con quelli della zona circostante.

SCHEDA n°15 - Scansano -

Interessa un'area ai margini dell'abitato, del tutto degradata da costruzioni precarie e fatiscenti, destinate a vario uso (garages, canili, pollai, ecc.).

E' consentita la realizzazione di manufatti da destinare a garages nel rispetto di quanto previsto dall'art.15 - zona B - commi 8-9-10-11-12-13 del capitolo "Tipo di intervento".

Per la zona in questione è assegnata, per le destinazioni prima dette, una volumetria massima pari a mc. 600, ivi compresi i volumi esistenti.

SCHEDA n°16 - Scansano -

Trattasi di un edificio di proprietà del Comune di Scansano già destinato a mattatoio, con relativa stalla ed oggi non più utilizzato.

E' consentito il totale recupero dei due edifici alle seguenti condizioni:

- superficie coperta non superiore a quella esistente;
- numero di piani 2 per entrambi gli edifici e quindi possibilità di sopraelevazione di un piano per l'edificio attualmente adibito a stalla;
- destinazione d'uso abitativa ed al servizio dell'abitazione;
- copertura a falde inclinate con pendenza non superiore al 30% ed eventuale uso del sottotetto con destinazione al servizio dell'abitazione;
- impiego di materiali omogenei con quelli degli edifici circostanti l'area.

SCHEDA n°17 - Scansano -

Questo intervento puntuale si riferisce a due fabbricati in Scansano inseriti nella zona A2, normata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico.

I due fabbricati sono attualmente destinati a magazzini di deposito merci e ormai quasi del tutto inutilizzati per tale scopo, a causa delle difficoltà di accesso per i mezzi meccanizzati.

D'altro conto, il piano particolareggiato vigente non consente modifiche alla attuale destinazione d'uso e quindi i due fabbricati non sono mai stati recuperati e mostrano evidenti segni di degrado, non compatibili con il contesto urbano circostante.

Con la presente scheda viene consentita la modifica di destinazione d'uso per fini abitativi, commerciali e terziari, con l'esclusione di attività artigianali rumorose o comunque moleste.

L'intervento è attuabile con sola ristrutturazione interna senza aumento di volume o superficie coperta e senza modificazioni all'aspetto architettonico esterno del fabbricato.

Non sono ammesse traslazioni di solai, nè demolizioni di strutture verticali portanti.

Per l'impiego dei materiali da costruzione valgono tutte le disposizioni di zona del piano particolareggiato vigente.

SCHEDA n°18 - Poggioferro -

L'edificio contraddistinto dal numero "18" è una costruzione recente destinata al piano terreno a laboratorio di fornaio ed al piano superiore ad abitazione dell'artigiano.

Il potenziamento dell'attività artigianale svolta impone un aumento di superficie e volume dell'edificio in questione che potrà essere realizzato nel rispetto della seguente normativa:

- superficie massima in aumento mq. 90;
- volume massimo in aumento mc. 600;
- altezza massima mt. 7,50;
- numero massimo dei piani 2;
- rispetto degli allineamenti laterali dell'edificio esistente;
- ampliamento da realizzare sul retro dell'edificio esistente, per una profondità massima di mt. 8,00;
- destinazione d'uso: al piano terreno attività artigianale e/o commerciale; al piano primo artigianale, commerciale e/o abitativa.

SCHEDA n°19 - Murci -

Per l'edificio contrassegnato con il numero "19" è consentita la sopraelevazione di un piano nel rispetto delle seguenti norme:

- superficie coperta come l'attuale;
- altezza massima mt. 7,50;
- destinazione d'uso: al piano terreno abitativa con relativi locali di servizio (garages, cantina, ecc.); al piano primo abitativa;
- grado di finitura esterna, come quello degli edifici adiacenti.

SCHEDA n°20 - Murci -

Stralciata con Deliberazione di Giunta Regionale n.3568 del 23 maggio 1995 e così sostituita per accoglimento dell'osservazione n.10:

La scheda n.20 si riferisce ad un edificio situato nella piazza principale di Murci (Piazza Barbana) attualmente destinato a garage, compreso fra due edifici a due piani.

Si prevede l'ampliamento e la sopraelevazione alle seguenti condizioni:

- aumento della superficie coperta, sia al piano terra, che al primo piano, da ricavarsi sul retro dell'edificio, di mq. 50;
- altezza uguale al fabbricato adiacente sulla sinistra di chi guarda di fronte l'edificio;
- destinazione d'uso: piano terra a locali di servizio (garages,cantina); piano primo abitazione;
- le rifiniture esterne dovranno essere omogenee con quelle degli edifici adiacenti.

SCHEDA n°21 - Murci -

Trattasi di due piccoli edifici accostati a 2 piani, destinati all'abitazione, ma con insufficiente altezza in gronda.

La scheda consente un aumento di altezza in gronda fino al raggiungimento di un'altezza interna di mt. 2,80.

Il tetto dovrà essere ripristinato nelle forme e con gli stessi materiali esistenti.

SCHEDA n°22 - Murci -

La scheda è riferita ad un edificio ad un solo piano di notevole altezza, attualmente destinato a garages per autotreno.

L'edificio risulta mal inserito nel contesto abitativo circostante e quindi si prevede la sua trasformazione in abitazione alle seguenti condizioni:

- ristrutturazione volume esistente con totale o parziale demolizione;
- superficie massima coperta uguale a quella esistente;
- rispetto degli allineamenti esistenti;
- numero massimo di piani 2, con altezza mt. 7,50;
- destinazione d'uso: piano terra abitazione e locali di servizio (garages, cantina, ecc.); piano primo abitazione;
- copertura a falde inclinate, con manto in laterizio, intonaci esterni tinteggiati in colori terrosi neutri, infissi in legno, con persiane colorate in marrone o verde.

SCHEDA n°23 - Murci -

Trattasi di un vecchio garage ad un piano ad un unica falda di copertura costituente un edificio anomalo e per l'architettura e per la funzione, rispetto al contesto circostante.

E' consentita la sopraelevazione alle seguenti condizioni:

- superficie coperta uguale a quella esistente;
- altezza massima mt. 7,50;
- copertura a falde inclinate con divieto di utilizzazione per fini abitativi del sottotetto, che può invece essere utilizzato per soffitta, ripostiglio, stenditoio, ecc.;
- destinazione d'uso al piano terra abitativa o per locali al servizio dell'abitazione, al piano primo per abitazione;
- obbligo d'uso per i materiali da costruzione per esterni omogenei con quelli della zona.

ART.16 - Zona C

Trattasi di zona di espansione urbana e quindi di nuova edificazione per aree in tutto od in parte sprovviste delle opere di urbanizzazione primarie e/o secondarie.

L'intervento edificatorio per tali aree è possibile mediante apposito strumento attuativo: piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata (lottizzazione) e, se di iniziativa privata, mediante convenzione con il Comune.

Destinazione d'uso: Abitazioni e locali di servizio all'abitazione.

Tipologia edilizia : Possono essere realizzati fabbricati isolati, in linea o a schiera con raggruppamenti a nuclei. Non sono consentite costruzioni accessorie fuori dal corpo di fabbrica. La superficie del lotto non interessata dal fabbricato dovrà essere coltivata a giardino.

Nell'ambito di ogni isolato facente parte di una intera lottizzazione dovranno essere garantite aree per spazi pubblici come previste dal D.M. 02/04/1968, nonché aree di parcheggio nel rispetto della vigente L.122/1989.

Eventuali fabbricati esistenti nella lottizzazione potranno essere ristrutturati e, se demoliti, ricostruiti nel rispetto della normativa di zona.

Il volume degli eventuali fabbricati esistenti deve essere ricompreso nel volume totale della lottizzazione.

Le coperture dovranno essere a falde inclinate con pendenza non superiore al 30%, con eventuali sottotetti destinati a servizi (ripostigli, tenditoi, ecc.) dell'abitazione con altezza interna media non superiore a mt. 2,00.

E' ammessa la realizzazione di piani interrati e/o seminterrati, nel rispetto delle norme di regolamento edilizio, con destinazione autorimessa o cantina, con altezza minima interna di mt. 2,50 e con l'esclusione di qualunque destinazione abitativa.

Indici di zona:

- Rc = 30% superficie del lotto
- H max = 7,50 mt. (misurata a valle)
- If = 1,50 mc/mq.
- distacco dai confini = 5,00 mt.
- distacco dal filo strada = 5,00 mt.
- distacco tra fabbricati = 10,00 mt.

Sottozona C1

Valgono per questa zona le norme generali vigenti per la zona C.

Indici di zona:

- Rc = 30% superficie del lotto
- H max = 9,00 mt.
- If = 2,00 mt.
- distacco dai confini = 6,00 mt.
- distacco dal filo strada = 5,00 mt.
- distacco tra fabbricato = 12,00 mt.

- Il piano terra dovrà essere realizzato a porticato, che potrà essere chiuso per una superficie non superiore al 50%, con destinazione a garages per il rispetto della L.122/1989.

Dal conteggio della superficie coperta al piano porticato resta esclusa la superficie dei volumi tecnici (centrale termica, locale autoclave, sale di accesso condominiali con ingresso relativo).

- L'altezza minima del piano porticato dovrà essere di mt. 2,20.

Sottozona C2

Valgono per questa zona tutte le norme generali vigenti per la zona C, con unica variazione per la tipologia edilizia che, in questo caso, è costituita soltanto da costruzioni isolate unifamiliari o bifamiliari su lotto minimo come sotto specificato.

Indici di zona:

- superficie lotto minimo = 800 mq.
- Rc = 30% superficie lotto
- numero massimo di piani = 2
- H max = 6,50 mt. (misurata a valle)
- If = 1,20 mc/mq.
- distacco dai confini = 5,00 mt.
- distacco dal filo strada = 5,00 mt.
- distacco tra i fabbricati = 10,00 mt.

In tale zona è consentita anche la realizzazione di strutture sportive comuni per la lottizzazione, quale campi da tennis, piscine, ecc., da studiare unitariamente con il piano di sistemazione dell'intera area interessata e da realizzare nell'ambito dell'area a ciò appositamente prevista nella cartografia di piano.

Tali strutture potranno anche essere aperte al pubblico in tutto o in parte, mediante apposita convenzione da stipulare fra proprietario ed Amministrazione comunale, o suoi aventi causa (Società Sportive).

variante approvata con DCC 4 del 31/01/2002

Sottozona C3 in Loc. Montorgiali

- *Tipologia edilizia : Possono essere realizzati solo fabbricati isolati. Non sono consentite costruzioni accessorie fuori dal corpo di fabbrica. La superficie del lotto non interessata dal fabbricato dovrà essere coltivata a giardino con piantumazione di essenze arboree autoctone e/o naturalizzate.*
- *Le coperture dovranno essere a falde inclinate con pendenza non superiore al 30%, con eventuali sottotetti destinati a servizi (ripostigli, tenditoi, ecc.) dell'abitazione con altezza interna media non superiore a mt. 2,00 il manto di copertura a tegole piane e coppi, le gronde dovranno avere sporgenze massime di cm. 80 ed è escluso l'uso del c.a., camini, comignoli e canne di aereazione dovranno essere del tipo tradizionale in mattoni e prefabbricati in cotto*
- *Per le facciate esterne è prescritto l'uso unicamente dei tradizionali intonaci a componente terrosa, ovvero è vietato l'uso di intonaco plastico, le colorazioni di detti intonaci dovranno essere quelle tradizionalmente usate in questa zona, risultanti dalla mescolanza di pigmenti terrosi che generano tonalità comprese fra il giallo ed il marrone, gli infissi esterni saranno in legno verniciato con colori tradizionali, per gli oscuramenti è prescritto l'uso delle tradizionali persiane a lamelle in legno che dovranno essere dipinte con colori tradizionali (verde scuro o marrone scuro) non sono ammessi altri tipi di oscuramenti (tapparelle, avvolgibili, veneziane, ecc.); i serramenti esterni (porte, portoncini di accesso sia alle abitazioni che ai garages, ai magazzini, ecc.) dovranno essere realizzati in legno e legno e vetro; eventuali canalizzazioni esterne (scarichi verticali, grondaie, pluviali, ecc.) dovranno essere realizzati in rame, i parapetti di scale, pianerottoli, balconi esterni dovranno essere quelli tradizionali in muretto pieno in cotto o in pietra*
- *E' ammessa la realizzazione di piani interrati e/o seminterrati, nel rispetto delle norme di regolamento edilizio, con destinazione autorimessa o cantina, con altezza minima interna di mt. 2,50 e con l'esclusione di qualunque destinazione abitativa.*
- **Indici di zona:**
 - Rc = 30% superficie del lotto
 - H max = 7,50 mt. (misurata a valle)
 - If = 1,50 mc/mq.
 - distacco dai confini = 5,00 mt.
 - distacco dal filo strada = 5,00 mt.
 - distacco tra fabbricati = 10,00 mt.

Prescrizioni: i nuovi edifici saranno a due piani compreso il piano interrato e/o seminterrato, e dovranno essere attestati sul fronte strada esistente (strada vicinale di Casa Bardi); la quota di imposta degli edifici dovrà essere impostata in modo da avere un solo piano fuori terra rispetto alla quota media del piazzale attuale (altezza max rispetto alla quota media = m. 3,60).

ART.16bis – Zona P.E.E.P. Frazione di Baccinello

Trattasi di zona di espansione urbana e quindi di nuova edificazione in un'area con un affaccio su una strada esistente e pertanto provvista delle opere di urbanizzazione primarie e/o secondarie.

L'intervento edificatorio per tale area è possibile mediante pubblico bando per l'aggiudicazione del lotto e relativa convenzione con il Comune.

Simbolo grafico:

Destinazione d'uso: Abitazioni e locali di servizio all'abitazione.

Tipologia Edilizia: Può essere realizzato uno o più fabbricati isolati, in linea o a schiera con raggruppamenti a nuclei. Non sono consentite costruzioni accessorie fuori dal corpo di fabbrica. La superficie del lotto non interessata dal fabbricato dovrà essere coltivata a giardino.

Nell'ambito del lotto dovranno essere garantite aree per spazi pubblici come previste dal D.M. 02/04/1968, nonché aree di parcheggio nel rispetto della vigente L. 122/1989.

Le coperture dovranno essere a falde inclinate con pendenza non superiore al 30% con eventuali sottotetti destinati a servizi (ripostigli, stenditoi, ecc.) dell'abitazione con altezza interna non superiore a mt. 2,00.

È ammessa la realizzazione del piano terra con destinazione autorimessa e/o cantina, con altezza massima interna di mt. 2,40 e con l'esclusione di qualsiasi destinazione abitativa, se non quella relativa al corpo scale o locali tecnici condominiali (locale autoclave, locale contatori enel gas telefonici, locale usi condominiali).

Calcolo del volume: Il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici lorde per le rispettive altezze lorde dall'estradosso del 1° piano di calpestio dove si trovano locali di altezza utile superiore a mt. 2,40 fino all'intradosso del solaio inclinato.

I balconi, anche se coperti, non fanno volume, né superficie coperta.

Indici di zona:

- Rc = 40% superficie del lotto
- H max = 9,00 mt. (misura a valle)
- If = 2,00 mc/mq.
- distacco dai confini = 5,00 mt.
- distacco dal filo strada = 5,00 mt.
- distacco tra fabbricati = 10,00 mt.

ART.17 - Zona per attività produttive

In detta zona è consentita la realizzazione di complessi per attività artigianali e commerciali o di modeste attività industriali (laboratori, depositi e magazzini, silos, autorimesse, ecc.).

Simbolo grafico: D

Destinazione d'uso: Artigianale e commerciale.

E' consentita la realizzazione di un unico appartamento per lotto, ad uso del proprietario o del custode, avente superficie utile netta non superiore a mq. 90, con esclusione della scala di accesso.

E' consentita la costruzione di uffici, mense aziendali, sale per mostra, magazzini e quanto altro connesso all'attività produttiva.

Tipo di intervento:

- mediante piano particolareggiato (P.I.P.) nel quadro della L. 865/71, art.27;
- mediante lottizzazione convenzionata di iniziativa privata.

Tipologia edilizia:

- capannoni, padiglioni, edifici multipli, sili e quant'altro attiene alle esigenze del processo produttivo.

Indici di zona:

- Rc = 50%
- H max = 8,50 mt.
- distacco dai confini = 8,00 mt.
- distacco dal filo strada = 10,00 mt. e con l'osservanza del D.M. 01/04/1968.

In ogni intervento dovrà essere prevista la depurazione delle acque di risulta nel rispetto della legislazione vigente. Almeno il 30% della superficie del lotto non coperta dovrà essere tenuta a verde. Dovrà essere rispettata la Legge 122/1989 per gli spazi di sosta.

Sottozona D1

Valgono tutte le norme prescritte per la zona D.

Gli interventi saranno consentiti solo dopo l'approvazione di idoneo piano attuativo.

Sottozona D2

Simbolo grafico:

Trattasi della zona per insediamenti produttivi per la quale è vigente un piano particolareggiato di iniziativa pubblica (P.I.P.), alla cui normativa sarà subordinato ogni intervento.

Sottozona D3 - Baccinello

E' una zona della frazione del Baccinello occupata da costruzioni dell'ex Società Mineraria adibite a varie funzioni operatrici ed attualmente interessate da attività artigianali, commerciali, di magazzino e deposito.

Simbolo grafico:**Destinazione d'uso:**

Al piano terreno è consentita la funzione artigianale e/o commerciale, compresi magazzini di deposito; al piano primo, oltre alle destinazioni precedenti, è consentita anche quella abitativa.

Tipo d'intervento:

E' consentito l'intervento di ristrutturazione nel rispetto delle caratteristiche architettoniche originali, senza aumento di superficie e/o volume con esclusione della categoria D3 di ristrutturazione di cui all'allegato alla L.R. 59/80.. L'intervento di ristrutturazione, sia al piano terra che al piano primo, è finalizzato alla realizzazione delle destinazioni consentite.

Tipologia edilizia:

Mantenimento di quella esistente con adeguamento alle nuove destinazioni. Coperture a falde inclinate, come le esistenti, con eventuale utilizzo dei locali sottotetto per servizi dell'abitazione principale.

Le rifiniture esterne dovranno mantenere l'aspetto attuale dell'edificio, anche per l'uso dei materiali impiegati.

Sottozona D4 - Cantiere edile

Trattasi di area situata in zona periferica al centro abitato di Scansano, ove si consente la costruzione di un unico capannone di tipo artigianale con indici di zona equivalenti a quelli della zona D, ma con altezza massima pari a ml 7,50.

E' consentita la costruzione di un appartamento per il proprietario od il custode e di un ufficio, per una superficie utile netta non superiore a mq.90.

Le aree scoperte dovranno garantire le superfici minime a verde e per parcheggi, sarà consentita la formazione di modeste piazzole per lo scarico di inerti, opportunamente delimitate, ma sarà assolutamente vietato lo scarico, anche temporaneo, dei materiali di risulta provenienti dalle demolizioni.

Tipo di intervento:

mediante intervento diretto.

variante art. 40 c.8 L.R. 5/95 approvata con DCC 55 del 31/07/2001

SCHEMA n° 6-6 - Art. 40 comma 8 – Legge Regionale 16/01/1995 n° 5.

Individuazione di area per “Cantiere edile e deposito di materiali e mezzi” in Murci.

Sottozona “D4 – Cantiere edile”: Area situata in zona periferica al centro abitato di Murci lungo la S.S. n° 323 del Monte Amiata, ove si consente la costruzione, con intervento diretto, di un unico capannone di tipo artigianale la cui costruzione dovrà rispettare per i materiali e la forma le caratteristiche architettoniche del luogo, con indici di zona equivalenti a quelli della zona D, ma con altezza massima pari a ml 7,50.

E' consentita la costruzione di un appartamento per il proprietario od il custode e di un ufficio, per una superficie utile netta non superiore a mq. 90.

Le aree scoperte dovranno garantire le superfici minime a verde e per parcheggi, sarà consentita la formazione di modeste piazzole per lo scarico di inerti, opportunamente delimitate, ma sarà assolutamente vietato lo scarico, anche temporaneo, dei materiali di risulta provenienti dalle demolizioni.

Sottozona D5 – completamento

Trattasi di aree già interessate da insediamenti artigianali e/o commerciali. Valgono tutte le norme della Zona D, con esclusione del tipo di intervento.

Tipo di intervento:

Mediante intervento diretto.

variante art. 40 c.8 L.R. 5/95 approvata con DCC 55 del 31/07/2001

SCHEMA n° 7-7 - Art. 40 comma 8 – Legge Regionale 16/01/1995 n° 5.

Ampliamento area artigianale in Scansano Loc. Muccheria – Vinoso s.r.l.

(...) Il progetto di ampliamento e sistemazione dell'area dovrà essere rappresentato in ogni dettaglio in particolar modo dovranno essere utilizzati materiali di rifinitura uguali agli attuali, la forma architettonica che riprenda quella attuale, dovranno essere posti a dimora, a schermatura delle piazzole che ospiteranno i tini in acciaio, essenze arboree autoctone e/o naturalizzate, dovranno essere ricavati all'interno dell'area idonei piazzali di sosta e spazi di verde, è proibito all'interno dell'area lo stoccaggio permanente di ogni e qualsiasi cosa che possa pregiudicare il decoro delle aree che rimangono scoperte.

Gli interventi edificatori saranno limitati alle aree in classe 2 di fattibilità.

ART.18 - Centro di servizio nella frazione di Pancole

Si tratta di un'area individuata nella frazione di Pancole da destinare a centro di esposizione e commercializzazione dei prodotti tipici locali.

Destinazione d'uso:

Area di esposizione e commercializzazione temporanea e/o permanente. Servizi collettivi quali uffici direzionali, di rappresentanza, di contrattazione, ecc.; servizi ausiliari quali telefoni, ufficio postale e per comunicazioni varie.

Tipo di intervento:

Mediante piano particolareggiato di iniziativa pubblica o pubblico-privata.

Tipologia edilizia:

Padiglioni di esposizione ed edifici per uffici e servizi.

Indici di zona:

Le costruzioni avranno le seguenti caratteristiche:

- Rc = 50%
- numero massimo dei piani = 2
- altezza massima = 7,50 mt.
- distacco dai confini = non inferiore a mt. 5,00
- è consentita l'edificazione a filo stradale; in caso contrario il distacco dal filo stradale non potrà essere inferiore a mt. 5,00;
- la parte del terreno non adibita all'edificazione o all'area espositiva-commerciale all'aperto, dovrà essere destinata a verde;
- la superficie massima impegnata o per esposizione all'aperto o per esposizione permanente al chiuso, o per edifici di servizio, non potrà superare il 70% di quella totale perimetrata dal piano;
- il volume massimo consentito per i servizi vari previsti nella zona non potrà essere superiore a mc. 5000.

ART.19 - Zona per attrezzature collettive

Destinazione d'uso:

Scuole di ogni ordine e grado, asili, attrezzature sanitarie e di assistenza, chiese ed opere annessi, biblioteche, centri sociali, culturali, teatri, edifici per spettacoli, uffici pubblici, impianti annonari (mercati, mattatoi, centrale latte, ecc.), impianti connessi con le esigenze dei trasporti stradali (autostazione, officine di riparazione, stazioni di servizio e di rifornimento, ecc.), l'impianto di depurazione liquami urbani, ecc.

Tipologia edilizia e tipo di intervento:

Complessi edilizi propri per le funzioni previste; l'edificazione è soggetta al rispetto dei seguenti indici di zona:

- Rc = 30%
- H max = 10,00 mt.
- If = 3,00 mc/mq.
- distacco dai confini = 8,00 mt.
- distacco filo strada = 6,00 mt.
- distacco tra fabbricati = 16,00 mt.

Le costruzioni dovranno essere circondate da spazi verdi e potranno essere realizzate mediante appositi piani particolareggiati planovolumetrici.

ART.20 - Zona a vincolo speciale

Destinazione d'uso: cimiteriale.

Tipo d'intervento:

E' vietata la costruzione di qualsiasi edificio anche se a carattere provvisorio.

E' consentita l'utilizzazione di tali zone a parcheggio pubblico.

Gli edifici esistenti non potranno essere né trasformati né ricostruiti, ma soltanto restaurati al fine della conservazione e del risanamento senza alcun aumento di volume e senza alterazione delle dimensioni.

ART.21 - Zona per attrezzature commerciali

Tipo d'intervento:

In questa zona è consentita l'edificazione di attrezzature commerciali e di locali di servizio per tale destinazione (magazzini, depositi, uffici, ecc.). L'edificazione in questa zona è consentita mediante la presentazione di appositi piani particolareggiati planivolumetrici, indicanti le attrezzature previste, le altezze ed i volumi. L'indice di fabbricabilità non potrà superare 1,5 mc/mq. Dovranno essere previsti spazi a parcheggio e per autorimesse nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di volume, nel rispetto della L. 122/1989. La distanza dai confini e dalla strada dovrà essere di mt. 5,00 e l'altezza massima in gronda di mt. 7,50.

ART.22 - Zona a verde pubblico e privato attrezzato e verde privato vincolato.

Destinazioni d'uso:

Secondo i simboli delle attrezzature previste nel piano urbanistico e per la formazione di parchi, giardini pubblici, campi da gioco, attrezzature sportive, collettive, sociali, ecc.

Tipo d'intervento e tipologia edilizia:

Zona VERDE PUBBLICO

Nelle zone destinate da P.R.G. a verde pubblico è proibita la costruzione di qualsiasi tipo di edificio; sono ammessi solo chioschi, attrezzature per giochi bambini, sistemazioni a terra con percorsi esclusivamente pedonali e parcheggi ai margini delle zone.

Zona VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Nelle zone a verde pubblico attrezzato è vietata ogni costruzione; sono ammessi soltanto interventi eseguiti senza finalità di lucro dall'Amm. Comunale o da altri Enti Pubblici, per il tempo libero, quali bocce, pattinaggio, tennis, piscine ed attrezzature sportive in genere. Dette attrezzature possono essere realizzate anche attraverso il recupero di edifici a qualunque scopo destinati esistenti nell'area.

Potranno essere costruite, mediante costituzione del diritto di superficie, piccole costruzioni a carattere provvisorio e stagionale per la vendita esclusiva al minuto di bevande e gelati, che dovranno essere rimosse a cura e spese del concessionario, senza indennizzi di sorta, entro 30 gg. dalla data di disdetta da parte dell'Amministrazione Comunale.

Zona VERDE PRIVATO VINCOLATO (V1, V2, V3)

Una delle zone indicate come verde privato vincolato è rappresentata dal "Bosco" del Convento del Petreto e zona circostante all'immobile.

Esso rappresenta un insostituibile elemento paesaggistico di Scansano ed è costituito da numerose essenze arboree che conferiscono un'appariscente macchia di colore all'intero paesaggio.

Nella zona indicata è vietata ogni e qualsiasi costruzione, anche a carattere provvisorio.

E' vietata l'utilizzazione per parchi di campeggio.

E' vietato il taglio degli alberi, a meno che non ne sia riconosciuta la necessità e solamente per piante ammalate o deperite per vetustà. Tali tagli dovranno essere effettuati dietro autorizzazione dell'Amministrazione Comunale che si avvarrà di specialisti, per determinare la necessità o meno del taglio e comunque nel rispetto della Delibera Regionale 19/09/1989 n. 387.

Per tutte le zone indicate con la tipologia di verde privato vincolato è vietato qualunque tipo di costruzione; è consentito solo il parziale o completo restauro dei fabbricati esistenti senza aumento di volume o superficie coperta.

Tali zone dovranno essere mantenute a prato, giardino od orto, con il vincolo di mantenere inalterato il patrimonio forestale esistente; le recinzioni potranno essere consentite, ma non in muratura.

Zona VERDE PRIVATO ATTREZZATO

Per tale zona valgono le stesse norme del verde pubblico attrezzato "V1" con la differenza che le opere consentite possono essere realizzate e gestite in forma privata, mediante però convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per quanto concerne la gestione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di sistemazione che saranno a totale carico del privato.

Appartiene a tale zona la previsione della realizzazione di un impianto sportivo, così come individuato nelle tavole di piano, avente le caratteristiche di percorso di caccia, a pertinenza del quale è consentita la realizzazione di mc. 200 da adibire a servizi igienico-sanitari e servizi vari.

ART.23 - Zona di rispetto stradale

Destinazione d'uso: Zona di rispetto stradale.

Tipo di intervento e tipologia edilizia:

E' vietata la costruzione di qualsiasi edificio anche se a carattere provvisorio, fatta eccezione per le stazioni di servizio per la distribuzione dei carburanti, in zona di gradimento della Amministrazione Comunale dell'A.N.A.S., quando trattasi di strade statali.

E' consentita l'utilizzazione di tale zona per parcheggi.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce stradali sono consentiti gli interventi previsti dall'Art.15 per la zone B, punto c - comma 16.

Per le fasce di protezione ai nastri stradali vale quanto disposto al D.M. 01/04/1968 ed in particolare per le zone costruite si fissano i seguenti limiti, stabiliti dalla Studio "CLES" sul coordinamento degli strumenti urbanistici dell'area grossetana:

- mt. 5,00 per lato, misurati dal ciglio strada, per le strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
- mt. 7,50 per lato, misurati dal ciglio strada, per le strade di larghezza compresa fra mt. 7,00 e mt. 15,00;
- mt.10,00 per lato, misurati dal ciglio strada, per le strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

ART.24 - Zona Agricola

Simbolo grafico: E

Zona agricola normale

variante approvata con DCC 24 del 25/05/2015

Le zone agricole E comprendono le aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola che sono soggette all'applicazione del Titolo IV, Capo III della L.R. 65/2014 e per le quali il presente P.R.G. specifica le discipline relative alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie necessarie allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e integrative compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse.

Valgono inoltre le prescrizioni contenute nella Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del D.lgs. 42/2004) del Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico adottato con D.C.R. n. 58 del 02/07/2014 ed approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015. Per l'individuazione delle aree tutelate per legge si deve fare riferimento alle cartografie elaborate per il Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.

Le norme di P.R.G. assumono la disciplina dello statuto del P.S. come riferimento per la definizione degli obiettivi, indirizzi, regole e prescrizioni ai fini della tutela delle risorse essenziali e della valorizzazione del paesaggio e per la valutazione degli interventi.

In particolare si fa riferimento ai contenuti dell'Art.8 – obiettivi per i contesti paesistici locali ed alle definizioni riportate al comma 6 dell'art. 23 – Territori rurali ed al comma 1 dell'Art. 21 – Tutele paesaggistiche delle norme del Piano Strutturale.

Nel territorio rurale tutti gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tutele idrogeologiche di cui all'art.22 del P.S.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme le perimetrazioni dei Contesti Paesistici Locali (CPL) e degli Ambiti di Rilevante Pregio Ambientale-Paesaggistico (ARPAP), dei Beni Paesaggistici Estesi – specifici paesaggi di accertata rilevanza, individuati dal Piano Strutturale, e dei Territori a Elevato Rischio di Abbandono (TERA), individuati dal PTCP di Grosseto, sono riportate nella tavola in scala 1:25.000 allegata al P.R.G. Nella stessa tavola attraverso le campiture dei Contesti Paesistici Locali sono rappresentate le zone a funzione agricola, così come individuate ed articolate dal Piano Strutturale, escludendo le aree appartenenti ai sottosistemi insediativi integrati (Scansano, Colacchie nord, Trasubbie, Amiatese e Albegnese); le zone ad esclusiva funzione agricola sono distinte da quelle a prevalente funzione agricola da un perimetro di colore blu.

Nel caso dei Beni Paesaggistici Estesi (art. 21 comma 3 del P.S.) è richiesta la valutazione preventiva di sostenibilità paesaggistico-ambientale nel caso di opere significative di trasformazione.

Programmi Pluriennali Aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale

Nell'esercizio delle attività agricole le aziende dotate delle superfici fondiari minime e di caratteristiche coerenti con quelle previste dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto possono proporre Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (P.A.P.M.A.A.) per interventi di nuova edificazione, interventi sul patrimonio edilizio esistente inclusi i cambi di destinazione d'uso, frazionamenti di proprietà. Per la redazione dei P.A.P.M.A.A. si fa riferimento ai parametri, agli indirizzi ed ai criteri contenuti nel PTCP di Grosseto.

Oltre che per gli interventi definiti dal Titolo IV Capo III della L.R. 65/2014 il P.A.P.M.A.A. deve essere presentato nei seguenti casi:

- realizzazione di annessi eccedenti le capacità produttive aziendali per allevamenti di avicunicoli ed altri allevamenti non marcatamente zootecnici all'interno di grandi strutture fisse, per allevamenti di ovicaprini che reperiscono al di fuori degli ambiti aziendali la maggior parte della produzione foraggera necessaria all'alimentazione dei capi allevati e per la cinotecnica
- realizzazione di serre fisse
- realizzazione di strutture ed infrastrutture per la produzione di energia da fonti rinnovabili con esclusione degli impianti non soggetti a titolo abilitativo e degli impianti fotovoltaici a terra con potenza inferiore a 20kW, fermo restando il rispetto delle disposizioni dell'art. 8 comma 3 e dell'art. 23 comma 9 del P.S., delle norme della L.R. 11/2011 e s.m.i. nonché delle prescrizioni per i beni paesaggistici definite dal PIT con valenza di Piano Paesaggistico adottato con D.C.R. n. 58 del 02/07/2014 in merito a impianti eolici ed impianti a biomasse.

I P.A.P.M.A.A. assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si preveda uno o più dei seguenti interventi:

- realizzazione di più di due nuove abitazioni rurali attraverso interventi di nuova edificazione o trasferimenti di volumetrie;
- ristrutturazione urbanistica comportante mutamento della destinazione d'uso agricola;
- sistemazioni esterne, qualora non direttamente legate alla coltivazione, nel caso di rimodellamento del terreno con scavi e riporti che comportino una modifica delle quote originarie del suolo di oltre 0,80 ml., per una superficie uguale o superiore a 5.000 mq. o nel caso di realizzazione di nuova viabilità a servizio di abitazioni rurali o di attività connesse, per una lunghezza superiore a 50 ml.

Al fine di individuare lo specifico contesto ambientale e le opportune opere di miglioramento, il P.A.P.M.A.A. censisce le emergenze paesaggistico-ambientali e le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto. In particolare dovranno essere censite le seguenti emergenze paesaggistiche e dotazioni ambientali presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:

- formazioni lineari arboree o arbustive non colturali;
- alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente;
- formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
- corsi d'acqua naturali o artificiali;
- rete scolante artificiale principale;
- particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;
- manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale censiti da Enti pubblici territoriali;
- viabilità rurale esistente.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme ed in particolare per definire i requisiti minimi per la presentazione dei Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale, si deve fare riferimento alle seguenti superfici fondiari minime, come definite dal PTCP di Grosseto:

- 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata (minimo 3.000 piante a ettaro a sesto regolare)
- 5 ettari per oliveti in coltura specializzata (minimo 200 piante /ettaro a sesto regolare ridotto a 150 nel caso di oliveti terrazzati) e per i seminativi irrigui
- 8 ettari per colture seminative e seminativo arborato
- 15 ettari per i castagneti da frutto effettivo
- 30 ettari per arboricoltura da legno
- 50 ettari per bosco ad alto fusto
- 80 ettari per bosco misto, bosco ceduo, pascoli, pascoli arborati e cespugliati.

I parametri definiti dal PTCP di Grosseto per le aziende orto-florovivaistiche non sono richiamati in quanto tale attività agricola non risponde alle vocazioni produttive del territorio di Scansano e pertanto non sono individuati ambiti destinati allo svolgimento di tali attività.

La disponibilità di queste superfici deve risultare da asseverazione da parte di tecnico abilitato nelle materie agricole ed essere riscontrabile presso la banca dati regionale ARTEA accessibile alle pubbliche amministrazioni.

Interventi di miglioramento agricolo ambientale

Gli interventi connessi all'attività agricola da attuare attraverso P.A.P.M.A.A. e/o sistemazioni ambientali sono subordinati alla sottoscrizione di specifico impegno, mediante Atto d'Obbligo, riguardante le seguenti azioni:

- mantenimento, ripristino e miglioramento degli elementi strutturanti il territorio agricolo (il reticolo delle acque, i percorsi e la viabilità esistente, le fasce di vegetazione riparia...);
- messa a coltura dei campi abbandonati, controllo sui recenti assetti colturali e definizione del limite fisico del bosco;
- impiego di tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi in particolare relativamente a filari alberati o isolati di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi e siepi di delimitazione dei fondi agricoli;
- realizzazione di eventuali interventi di regimazione idraulica e/o di consolidamento dei terreni;
- modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi civili o produttivo-agricoli;
- ripristino degli eventuali luoghi degradati;
- impiego di pratiche agricole di tipo biologico e orientate al potenziamento degli assetti botanico-faunistici, in particolare nei contesti di principale pregio naturalistico;
- adozione di specifiche misure finalizzate alla tutela ed alla valorizzazione delle altre risorse naturali, mediante misure di riconnessione ecologico-ambientale;
- adozione di specifiche misure finalizzate alla tutela della risorsa acqua, anche sotterranea, incentivando il recupero delle acque reflue e privilegiando opere idrauliche di risparmio idrico e stoccaggio temporaneo (laghetti); verificare condizioni (bonifica idraulica, sistemazione dei rilevati e delle sponde compatibile con un corretto inserimento ambientale e paesaggistico...).

Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

Nuove costruzioni rurali

Disposizioni generali

Fermo restando quanto disposto dal Titolo IV, Capo III della L.R. 65/2014 e dal Regolamento di attuazione, la realizzazione di nuove costruzioni rurali, quando necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse è consentita solo nelle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola come individuate dal Piano Strutturale ed in riferimento all'articolazione in Contesti Paesistici Locali ed agli Ambiti di Rilevante Pregio Ambientale-Paesaggistico ivi definiti, nonché all'appartenenza ai Territori a Elevato Rischio di Abbandono, individuati dal PTCP di Grosseto.

Il rapporto tra edifici e fondo previsto dal PTCP di Grosseto deve essere utilizzato nel caso di frazionamenti di aziende, al di fuori dei P.A.P.M.A.A., in relazione e secondo quanto stabilito dall'art. 76 della L.R. 65/2014.

I Rapporti massimi tra volumi edilizi (esistenti e realizzabili) e superfici fondiarie sono quelli stabiliti dal PTCP di Grosseto (Scheda 9A comma 5).

Non è consentita la nuova edificazione per attività integrative a quella agricola.

Nella scelta della localizzazione di nuove costruzioni rurali si dovrà valutare il corretto inserimento nel contesto paesaggistico, assumendo come riferimento i criteri insediativi specifici dei sottosistemi territoriali aperti di cui all'art. 23 c.6 del P.S. e la tutela dei beni paesaggistici e ambientali di cui all'art. 21 del P.S., nonché gli indirizzi del PTCP; dovranno in ogni caso essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- collocazione lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili, fatti salvi i casi nei quali soluzioni diverse si dimostrino inequivocabilmente migliorative dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e comunque esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, da realizzare con caratteri tipici della maglia poderali; il progetto delle sistemazioni ambientali dovrà specificare le caratteristiche e i tipi di essenze autoctone o naturalizzate da impiegare;

- collocazione nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti, in una logica di accorpamento dei volumi e fabbricati che limiti e contenga le aree edificate, senza alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito; andranno tuttavia salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, lasciandoli liberi da nuovi interventi edilizi; in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni prossime a nuclei esistenti o di incompatibilità con i complessi esistenti in conseguenza del rispetto delle misure igienico-sanitarie e funzionali alle lavorazioni, dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo od eventualmente adottate opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio barriere verdi con specie autoctone e modalità di impianto tipiche del luogo) e dovrà essere garantito comunque il rispetto della maglia territoriale e podereale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate;
- nelle aree collinari, collocazione tale che i limiti superiori delle coperture non superino le linee di crinale o le vette dei poggi;
- localizzazione che non implichi significativi movimenti di terra; laddove vi siano situazioni di pronunciata acclività, in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni alternative, è prevista l'adozione di piani terra seminterrati, limitando così sia gli sbancamenti che il riporto di terra per il livellamento dei piani;
- configurazione insediativa e disegno della rete scolante in coerenza col sistema delle acque superficiali e sotterranee e in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;
- localizzazione non in prossimità di aree forestali, formazioni ripariali ed altre componenti naturali rilevanti dei fondi;
- adozione di tipi edilizi, materiali e colorazioni conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dell'intorno e del più ampio contesto ambientale ed orientati a determinare il minimo impatto visuale; in caso di progetti con caratteristiche formali significative e/o utilizzo di tecnologie innovative, l'applicazione dei suddetti criteri sarà rapportata alla specialità dell'intervento in relazione all'ambito interessato.

I criteri suddetti si intendono validi anche nel caso di realizzazione di serre fisse e di manufatti temporanei in generale.

La collocazione delle nuove costruzioni, la dotazione e la scelta delle aree di pertinenza, dei servizi ecc. dovrà essere oggetto di uno studio paesaggistico e ambientale d'insieme e di adeguate valutazioni di compatibilità per mantenere l'unitarietà delle viste ed evitare cesure incongrue.

Tutti gli interventi dovranno comunque garantire il mantenimento delle caratteristiche del contesto rurale interessato.

Nuove abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A.

Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, l'azienda agricola con un fondo dotato delle superfici fondiarie minime, può, se sussistono le condizioni urbanistiche, richiedere la realizzazione di nuove abitazioni rurali attraverso il P.A.P.M.A.A. Gli interventi di nuova edificazione per la realizzazione di nuove abitazioni rurali sono consentiti per le necessità di risiedere sul fondo dell'imprenditore agricolo professionale (I.A.P. ai sensi della L.R. 45/2007) e di familiari coadiuvanti iscritti all'INPS-

Con la sottoscrizione dell'Atto d'Obbligo di durata decennale, di cui all'art. 74 c. 6 della L.R. 65/2014, il richiedente dovrà altresì impegnarsi a:

- produrre regolarmente (ogni 2 anni) le certificazioni che attestino il possesso dei requisiti necessari per le abitazioni rurali. Qualora sia verificata la perdita dei requisiti per il rilascio del permesso a costruire, il fabbricato di nuova costruzione avrà la destinazione di annesso agricolo, sino a quando non saranno prodotte le certificazioni che regolarizzino i requisiti necessari.
- non mutare la destinazione d'uso agricola delle nuove abitazioni rurali destinate agli addetti a tempo indeterminato.

Qualora in base ai contenuti del P.A.P.M.A.A. fosse dimostrata la necessità di più di due nuove abitazioni rurali attraverso interventi di nuova edificazione o trasferimenti di volumetrie, il P.A.P.M.A.A. assume valore di piano attuativo.

Le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, con prevalenza dei pieni sui vuoti, finestre e porte di dimensioni tradizionali, con esclusione di terrazze a tasca; non sono altresì consentiti i balconi e le tettoie a sbalzo con aggetto superiore a 1,20 ml., le logge ed i portici con pilastri e parapetti con finitura in cemento armato e le scale esterne in aggetto.

Le finiture di facciata dovranno essere in intonaco o muratura a faccia vista; gli infissi potranno essere realizzati in legno, in metallo o pvc, purché verniciati o con tinta effetto legno.

Il sistema di illuminazione esterna e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici deve essere prevista nella relazione allegata al P.A.P.M.A.A. ed ha valore prescrittivo. In ogni caso i corpi illuminanti esterni dovranno dirigere il flusso luminoso verso il basso e non oltre i 60° dalla verticale.

Le nuove abitazioni rurali dovranno essere costituite da edifici autonomi rispetto agli annessi rurali cioè funzionalmente separati da essi; è comunque ammessa l'edificazione in adiacenza, fermo restando il rispetto delle norme in materia igienico-sanitaria e della compatibilità tra le funzioni.

La dimensione massima ammissibile di ogni nuova unità abitativa è stabilita in 150 mq. di superficie utile abitabile (Sua); la dimensione minima ammissibile di ogni nuova unità abitativa è stabilita in 60 mq. di superficie utile abitabile (Sua).

L'altezza della nuova costruzione non potrà superare i due piani fuori terra, con altezze nette interne non superiori a 2,90 ml., che dovrà essere ridotta ad un piano nel caso in cui l'eventuale piano seminterrato misuri fuori terra oltre 1,20 ml.

La pendenza della copertura non dovrà superare il 30%.

I locali disposti ad un eventuale livello totalmente interrato dovranno essere compresi entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; l'accesso diretto al piano interrato o seminterrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la realizzazione di rampe.

La dimensione massima ammissibile di superficie non residenziale o accessoria (Snr) per ogni unità abitativa è stabilita in 60 mq.

Le autorimesse, da ricomprendere nel dimensionamento della superficie non residenziale o accessoria (Snr), non potranno superare la superficie di 40 mq per ogni nuova unità abitativa. È vietata la realizzazione di autorimesse interrate; eventuali autorimesse seminterrate potranno essere consentite solo in presenza di terrapieni e dislivelli esistenti, con minime alterazioni della morfologia dei luoghi e sempreché ciò non comporti la realizzazione di rampe carrabili.

Fermo restando il rispetto delle superfici fondiariae minime definite dal PTCP di Grosseto, all'interno dei Contesti Paesistici Locali individuati dal Piano Strutturale per le nuove abitazioni rurali – attraverso interventi di nuova edificazione o di recupero di edifici esistenti - dovranno essere verificati anche i seguenti parametri minimi di superficie fondiaria:

CONTESTO PAESISTICO LOCALE (Piano Strutturale)		Superficie fondiaria minima per nuove abitazioni rurali
CPL1 Colline di Scansano:	CPL1.b <i>Dorsale di Scansano</i>	8,0 ha.
	CPL1.a <i>Paesaggio collinare di Montorgiali</i>	8,0 ha.
CPL2 Valli del Sanguinaio e del Mulino (2.r – 2.cp)		8,0 ha.
CPL3 Media Albegna e Pomonte		10,0 ha.
CPL4 Alta Albegna e Fiascone		9,0 ha.
CPL5 Conca del Cotone		12,0 ha.
CPL6 Valle dell'Ombrone (6.r – 6.cp)		9,0 ha.
CPL7 Colle Fagiano		10,0 ha.
CPL8 Trasubbie e Trasubbino (8.r – 8.cp)		12,0 ha.
CPL9 Murci		si applicano solo i minimi dell'art. 23 del PTCP

Gli interventi di nuova edificazione per la realizzazione di nuove abitazioni rurali non sono consentiti nelle aree appartenenti ai Siti di Importanza Regionale (SIR) e nelle Aree di Rilevante Pregio Ambientale-Paesaggistico (ARPAP).

Nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A.

I nuovi annessi agricoli dovranno avere caratteristiche di semplicità ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si utilizzeranno preferibilmente materiali leggeri per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo (ad esempio in legno), pur essendo ammesso l'impiego di materiali e tecniche tradizionali ove meglio rispondente alle specifiche esigenze produttive agricole oppure quando risulti congruo ai fini del migliore inserimento nel contesto paesaggistico esistente; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione

paesaggistica. Fatte salve particolari documentate esigenze produttive, i davanzali delle finestre dovranno essere posti ad una altezza non inferiore a 1,50 ml. dalla quota di calpestio interno.

Per le sistemazioni esterne si devono quindi prevedere essenze arboree idonee, con l'utilizzo di specie tipiche o comunque ricorrenti, finalizzate ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente.

Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulle base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.

È vietata la realizzazione di autorimesse o rimesse per mezzi agricoli interrate; è ammessa la realizzazione di un livello interrato compreso entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; l'accesso diretto al piano interrato o seminterrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la realizzazione di rampe; è consentito un collegamento verticale esterno con il livello interrato per usi specialistici per l'installazione di impianti meccanici (montacarichi, nastri trasportatori) utili alla movimentazione dei prodotti agricoli.

Le nuove cantine dovranno preferibilmente essere interrate o seminterrate, tanto che la volumetria massima assegnabile fuori terra non potrà essere superiore a 1.500 mc. e devono comunque cercare la massima integrazione con il paesaggio, anche attraverso l'uso di materiali appropriati; le cantine parzialmente o totalmente interrate devono considerare la morfologia del suolo e le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, riducendo al minimo le modificazioni del terreno, utilizzando e ottimizzando le sistemazioni agrarie esistenti, scarpate e dislivelli, minimizzando la visibilità delle rampe di accesso carrabili e dei nuovi fronti di costruito. Deve comunque essere privilegiato l'uso della viabilità esistente e gli sbancamenti devono essere limitati allo strettamente necessario per il ciclo produttivo. Per le superfici esterne si devono appropriatamente definire i caratteri e le finiture, affinché se ne possa verificare la compatibilità con il contesto paesaggistico.

Gli annessi agricoli per particolari forme di allevamento non relazionate alle capacità produttive del fondo di riferimento quali quelle per avicunicoli ed altri allevamenti non marcatamente zootecnici all'interno di grandi strutture fisse e per allevamenti di ovicaprini che reperiscono al di fuori degli ambiti aziendali la maggior parte della produzione foraggera necessaria all'alimentazione dei capi allevati dovranno rispettare inoltre le seguenti caratteristiche:

Tipo di allevamento		Dimensioni max. per capo, comprensive degli spazi di servizio
Ovini	Pecora o capra	1,2 mq/capo
	Agnellone	1,0 mq/capo
Cunicoli	Coniglio riproduttore	0,3 mq/capo
	Coniglio da ingrasso	0,3 mq/capo
Avicoli	Ovaiola	0,3 mq/capo
	Pollo da ingrasso	0,3 mq/capo

Per la cinotecnica, fermo restando il rispetto delle disposizioni della L.R. 59/2009 (Norme per la tutela degli animali), valgono le seguenti condizioni specifiche:

- le distanze minime da osservare sono pari a
 - ml. 150 da abitazioni e case sparse
 - ml. 250 da centri abitati, insediamenti turistici e attrezzature collettive
 - ml. 50 da abitazioni al servizio delle aziende cinotecniche (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria);
 al fine del rispetto delle distanze dai fabbricati residenziali in ordine alle problematiche di carattere igienico-sanitario e acustico, dovrà essere sempre preventivamente acquisito il parere della competente USL;
- il canile deve avere una capacità atta contenere un numero di cani non inferiore a 5 e non superiore a 20 unità;
- la dimensione fondiaria minima dell'area da utilizzare a canile deve garantire un standard minimo di 100 mq. per cane;
- ogni singolo cane deve avere a disposizione un box di dimensione minima di 8 mq., coperto con tettoia, dei quali 2 mq. isolati termicamente;
- è ammessa la costruzione di un ulteriore unico annesso di Superficie Coperta massima di 30 mq., oltre a 1 mq. per ogni cane, necessario per la logistica (infermeria/degenza, sala parto, magazzini, cucina, ufficio, stanza lavaggio, servizi e

spogliatoio per il personale addetto); tale annesso deve avere planimetria di forma geometrica semplice, preferibilmente rettangolare, e altezza massima (così come definita dall'art. 18 del Reg. 64/2013, recepito nell'Appendice al Regolamento Edilizio comunale con D.C.C. n. 6/2014) di 2,70 ml., con tetto a capanna o ad una falda;

- tutti i manufatti devono essere realizzati in materiale smontabile e reversibile, di facile rimozione;
- la recinzione di delimitazione dell'area del canile deve essere realizzata in rete a maglia sciolta adiacente a siepe sempreverde di idonea altezza per isolarlo dall'ambiente circostante;
- deve essere posta particolare attenzione alle norme igienico e sanitarie e allo smaltimento dei liquami, evitando ogni contaminazione della rete idrica superficiale; l'eventuale approvvigionamento dei servizi a rete sarà a completo carico dei concessionari e per la loro ubicazione resta comunque indispensabile la richiesta di parere preventivo di fattibilità al Comune e alla USL di competenza.

Le serre fisse non sono ammesse per aziende prive di un nucleo poderale esistente. Per una sola serra fissa aziendale di superficie non superiore a 150 mq., destinata a produzioni da reimpiegare prevalentemente a scopo di autoconsumo familiare va verificato il rispetto delle disposizioni generali relativamente al corretto inserimento nel contesto paesaggistico ed insediativo aziendale; per la realizzazione di serre fisse oltre tali limiti ed impieghi si deve rispettare l'indice volumetrico massimo di 0,01 mc. per mq. di S.A.U. aziendale.

Gli interventi di nuova edificazione per la realizzazione di nuovi annessi agricoli non sono consentiti nelle aree appartenenti ai Siti di Importanza Regionale (SIR) e nelle Aree di Rilevante Pregio Ambientale-Paesaggistico (ARPAP).

Nuovi annessi e manufatti che non richiedono P.A.P.M.A.A.

In tutto il territorio comunale, al fine di agevolare il mantenimento delle tradizionali produzioni agro-silvo-pastorali e più in generale per il potenziamento del presidio ambientale del territorio, è consentita la realizzazione delle seguenti tipologie di annessi e manufatti, corrispondenti alle categorie successivamente definite, non soggetti alla presentazione di programma aziendale, che comunque non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

Per annessi e manufatti in oggetto si intendono i depositi di prodotti, attrezzi o materiali, le rimesse per le macchine agricole, i ricoveri per animali e ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze legate alla conduzione dei fondi agricoli, distinti nelle seguenti categorie:

1. annessi non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime o eccedenti le capacità produttive aziendali;
2. annessi agricoli per le aziende con superfici fondiari sotto ai minimi che non rientrano tra quelle non soggette al rispetto di tali superfici;
3. annessi necessari per l'agricoltura amatoriale e per le piccole produzioni agricole;
4. annessi aventi impiego temporaneo da parte delle aziende agricole.

È consentita la realizzazione di un solo annesso per ogni fondo, quale che sia delle categorie sopra definite e solo a condizione che nel fondo stesso non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo e a condizione che le eventuali consistenze abusive o incongrue esistenti vengano rimosse.

Le disposizioni per le aziende con superfici fondiari sotto ai minimi si intendono riferite all'assetto dei fondi agricoli in atto alla data di adozione del Piano Strutturale, come stabilito all'art. 23 delle Norme del P.S. stesso.

1. Annessi agricoli per le aziende non soggette al rispetto delle superfici fondiari minime ed annessi eccedenti la capacità produttiva aziendale

La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime, purché i fondi abbiano superficie pari almeno alla metà dei minimi fondiari - esclusa l'area di resede del fabbricato, la viabilità di accesso e le tare -, nel caso di imprenditori agricoli che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività (la prevalenza dell'attività si intende verificata quando l'attività supera i 2/3 della produzione lorda vendibile):

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c) allevamento di fauna selvatica
- d) allevamenti zootecnici minori;

non sono comunque ammesse deroghe al rispetto delle superfici minime fondiari per allevamenti di avicunicoli ed altri allevamenti non marcatamente zootecnici all'interno di grandi strutture fisse e per allevamenti di ovicaprini che

reperiscono al di fuori degli ambiti aziendali la maggior parte della produzione foraggera necessaria all'alimentazione dei capi allevati: per tali attività la realizzazione degli annessi dovrà avvenire tramite P.A.P.M.A.A.

Non sono altresì ammesse deroghe al rispetto delle superfici minime fondiari per la cinotecnica: anche per tali attività la realizzazione degli annessi dovrà avvenire tramite P.A.P.M.A.A.

Non sono infine ammesse deroghe al rispetto delle superfici minime fondiari per le attività di acquacoltura, in quanto non rispondenti alle vocazioni produttive del territorio comunale.

La costruzione degli annessi e manufatti della presente categoria è inoltre subordinata alle seguenti condizioni:

1. che le aziende agricole siano iscritte alla CCIAA e al registro IVA per attività agricole;
2. che non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo ricadenti in zona agricola (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme) nei 10 anni precedenti la presentazione della domanda.

Con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo di durata decennale, da registrare e trascrivere nelle forme di legge a cura e spese del proponente precedentemente al rilascio del titolo abilitativo, il richiedente dovrà impegnarsi a:

- non alienare separatamente dal fondo rustico l'annesso da realizzare su fondi inferiori ai minimi;
- mantenere la destinazione d'uso di tale annesso per un tempo indeterminato finché esisterà l'azienda;
- mantenere le pertinenze agricole del fondo avendo cura di compiere le operazioni di pulitura e di sfalcio degli argini dei fossati o dei rii di scolo eventualmente presenti sul fondo o ai confini dello stesso;
- rendere autonoma la eventuale fornitura di acqua necessaria per l'irrigazione non attingendo all'acquedotto pubblico.

Gli interventi di nuova edificazione per la realizzazione di nuovi annessi agricoli non sono consentiti nelle aree appartenenti ai Siti di Importanza Regionale (SIR) e nelle Aree di Rilevante Pregio Ambientale-Paesaggistico (ARPAP).

La costruzione degli annessi deve essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda, nel rispetto dei seguenti parametri:

- per i casi riferibili alla lettera a) allevamento intensivo e alla lettera d) allevamenti zootecnici minori, senza nesso di causalità con la superficie agraria utilizzata (SAU):

Tipo di allevamento		Superficie Coperta massima per capo, comprensiva degli spazi di servizio
Bovini	Capo adulto	12 mq/capo
	Vitellone o manza	10 mq/capo
	Vitello o manzetta	5 mq/capo
Equini	Fattrice o stallone	10 mq/capo
	Puledro	10 mq/capo
Ovini	Pecora o capra	1,2 mq/capo
	Agnellone	1,0 mq/capo
Suini	Capo adulto	1,2 mq/capo
	Verro o scrofa	3,0 mq/capo
	Magrone	0,6 mq/capo
	Lattonzolo	0,3 mq/capo

- per i casi riferibili alla lettera b) trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento

Lavorazione del miele, compresi il deposito e il locale smielatura	Numero di alveari	Superficie Coperta massima
	da 1 a 50	40 mq.
oltre 50	+ 0,8 ad alveare, fino ad un massimo di 100 mq.	

Lavorazione del latte (caseificio)	Latte trasformato giornalmente in quintali (q)	Superficie Coperta massima
	fino a 1 q	60 mq

	oltre 1 q fino a 10 q	+ 20 mq/q
	oltre 10 q fino a 100 q	+ 15 mq/q

Lavorazione e vendita dei prodotti del fondo o del bosco	Superficie fondiaria minima di 1.000 mq. per la realizzazione di una superficie massima di 20 mq.
--	---

- per i casi riferibili alla lettera c) allevamento di fauna selvatica (densità di capi secondo i rapporti minimi fissati dall'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca ISPRA)

Fauna	Superficie all'aperto per capo	mq/capo
Fagiano	dai 30 ai 60 giorni	0,5
	oltre 60 giorni	1
Pernici	dai 30 ai 60 giorni	0,25
	oltre 60 giorni	1
Lepri	100 mq.	
Ungulati	5.000 mq.	

Per ogni tipologia di fabbricato rurale sopra previsto sarà possibile aggiungere locali igienico sanitari e spogliatoi per gli eventuali addetti che saranno dimensionati secondo quanto previsto dalle norme nazionali e regionali.

Le caratteristiche tipologiche, costruttive ed i materiali ammissibili per gli annessi e manufatti agricoli sopra descritti sono quelli di cui al manuale ARSIA "Costruire in legno – progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli", eventuali scelte di tipologie e/o materiali diversi dovranno essere opportunamente motivate e dettate da esclusive esigenze legate alla specificità delle attività produttive agricole.

Fatte salve particolari documentate esigenze produttive, i davanzali delle finestre dovranno essere posti ad una altezza non inferiore a 1,50 ml. dalla quota di calpestio interno.

Le sistemazioni esterne devono prevedere essenze arboree idonee, finalizzate ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente.

Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulle base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.

È vietata la realizzazione di autorimesse interrato; è ammessa la realizzazione di un livello interrato compreso entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; l'accesso diretto al piano interrato o seminterrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la realizzazione di rampe; è consentito un collegamento verticale esterno con il livello interrato per usi specialistici per l'installazione di impianti meccanici (montacarichi, nastri trasportatori) utili alla movimentazione dei prodotti agricoli.

Annessi eccedenti la capacità produttiva aziendale sono ammessi per la trasformazione di prodotti limitatamente all'esercizio dell'enologia e dell'attività elaiotecnica nel rispetto delle seguenti specifiche.

Locali per l'esercizio dell'enologia: variando le dimensioni delle cantine in funzione della produzione di vino, si considera per ogni quintale di vino prodotto, eccedente la capacità produttiva del fondo, una superficie edificabile massima di 0,5 mq.; l'altezza massima (così come definita dall'art. 18 del Reg. 64/2013, recepito nell'Appendice al Regolamento Edilizio comunale con D.C.C. n. 6/2014) non deve superare i 5,0 ml. La produzione propria di vino è determinata in base alla media delle ultime tre dichiarazioni di vendemmia e di produzione vino e/o mosto inserite nel sistema ARTEA.

Locali per l'esercizio dell'attività elaiotecnica (tecnica olearia): variando le dimensioni caratteristiche dei locali di frantoio in funzione della produzione di olio, si considera una superficie edificabile massima di 1,1 mq. per quintale di olio prodotto eccedente la capacità produttiva del fondo. La produzione propria di olio è determinata dalle media delle fatture di frangitura dei tre anni precedenti.

2. Nuovi annessi agricoli per le aziende con superfici fondiarie sotto ai minimi (che non rientrano tra quelle non soggette al rispetto di tali superfici)

L'installazione di annessi o manufatti per le aziende con superfici fondiariae sotto ai minimi che non rientrano tra quelle non soggette al rispetto di tali superfici è consentita esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o che ne siano provvisti in misura minore rispetto alla quantità sotto indicata; ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo annesso o manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui.

Le disposizioni per le aziende con superfici fondiariae sotto ai minimi si intendono riferite all'assetto dei fondi agricoli in atto alla data di adozione del Piano Strutturale, come stabilito all'art. 23 delle Norme del P.S. stesso.

Su ciascun fondo (o insieme di terreni concorrenti complessivamente alla formazione della superficie richiesta per l'installazione degli annessi) è ammessa una sola costruzione. È comunque fatta salva la possibilità di conservare sul fondo eventuali piccole strutture in pietra di costruzione non recente e non funzionali all'uso agricolo delle quali è opportuno salvaguardare il valore storico-documentale.

L'installazione di tali annessi o manufatti è consentita a condizione che l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

L'installazione dei manufatti è ammessa – con esclusione delle aree appartenenti a Siti di Importanza Regionale (SIR) e delle Aree di Rilevante Pregio Ambientale-Paesaggistico (ARPAP) - a condizione che i soggetti richiedenti abbiano e si impegnino a mantenere in coltura le seguenti superfici fondiariae minime - esclusa l'area di resede del fabbricato, la viabilità di accesso e le tare - e con le dimensioni massime indicate nella tabella seguente, con riferimento all'articolazione in Contesti Paesistici Locali definita dal Piano Strutturale ed alle specifiche coltivazioni.

L'installazione dei manufatti per aziende con superfici fondiariae sotto ai minimi nel caso di vigneti e frutteti in coltura specializzata è ammessa esclusivamente nei Contesti Paesistici Locali CPL1.b, CPL7 e CPL9.

CONTESTO PAESISTICO LOCALE (Piano Strutturale)		Superficie fondiaria minima * per ordinamento colturale							Superficie Coperta massima
		vigneti e frutteti in coltura specializzata	oliveti in coltura specializzata	colture seminative e seminativo arborato	castagneti da frutto effettivo	arboricoltura da legno	bosco ad alto fusto	bosco misto, bosco ceduo, pascoli, pascoli arborati e cespugliati	
CPL1 Colline di Scansano:	CPL1.b Dorsale di Scansano	2,5 ha.	2,5 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq. **
	CPL1.a Paesaggio collinare di Montorgiali	-	3,0 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	
CPL2 Valli del Sanguinaio e del Mulino solo nelle aree a prevalente funzione agricola		-	3,0 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq. **
CPL3 Media Albegna e Pomonte		-	4,0 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	55 mq. **

CPL4 Alta Albegna e Fiascone	-							non consentiti nuovi annessi ***
CPL5 Conca del Cotone	-	3,0 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq. **
CPL6 Valle dell'Ombrone solo nelle aree a prevalente funzione agricola	-	3,0 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq. **
CPL7 Colle Fagiano	2,5 ha.	2,5 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq. **
CPL8 Trasubbie e Trasubbino	-							non consentiti nuovi annessi ***
CPL9 Murci	2,0 ha.	2,0 ha.	6,0 ha.	10,0 ha.	20,0 ha.	35,0 ha.	55,0 ha.	50 mq. **

* Le superfici fondiarie potranno anche non essere contigue ma dovranno essere collegate funzionalmente con la particella in cui insisterà l'annesso e comunque non distare da questo più di 500 ml. in linea d'aria.

** Non è richiesta una superficie fondiaria minima nel caso di ampliamento a tantum di un solo annesso esistente, fino al 100% del volume originario e comunque non oltre il limite dimensionale di 55 mq.

*** È ammesso l'ampliamento a tantum di un solo annesso esistente fino ad una Superficie coperta massima di 55 mq.

Il soggetto richiedente l'installazione dell'annesso dovrà sottoscrivere impegno, mediante Atto d'Obbligo a:

- non alienare separatamente dal fondo l'annesso e a non mutarne la destinazione d'uso agricola;
- conservare e, ove necessario, migliorare tutti gli elementi caratteristici del paesaggio agrario presenti sul fondo;
- a coltivare e mantenere sul fondo coltivazioni arboree, arbustive o erbacee pluriennali tipiche o storicizzate nel contesto paesaggistico di riferimento per un impegno lavorativo, calcolato secondo i parametri colturali fissati dal PTC provinciale, non inferiore a 500 ore/anno; a questa quota lavorativa potranno concorrere anche le sistemazioni ambientali per la conservazione degli elementi caratteristici del paesaggio agrario individuati dal Piano Strutturale, secondo le modalità di cui all'art. 18, TA1.3;
- a demolire il fabbricato e ripristinare il sito al venir meno anche di uno solo degli impegni di cui ai punti precedenti.

I nuovi annessi dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche, atti a garantirne la reversibilità dell'installazione:

- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna, con manto in laterizio o materiali con forma e colorazione similare e avere un'inclinazione di falda non superiore al 30%; la sporgenza della gronda non potrà superare i 50 cm; è consentita altresì la copertura con solaio piano, ove questo sia ricoperto di terreno vegetale;
- altezza massima (così come definita dall'art. 18 del Reg. 64/2013, recepito nell'Appendice al Regolamento Edilizio comunale con D.C.C. n. 6/2014) non superiore a 2,40 ml.;
- struttura e tamponamenti realizzati preferibilmente con materiali leggeri (ad esempio legno), ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere;
- assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile anche pavimentato;

- assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
- rispetto delle distanze dai fabbricati e da luoghi pubblici eventualmente regolamentate dall'Amministrazione.

Non sono consentiti gli allacciamenti alla fognatura pubblica; i reflui provenienti dalla detenzione di animali dovranno comunque essere opportunamente smaltiti. La disponibilità di acqua deve essere garantita per la gestione e l'igiene dell'allevamento. All'interno dell'annesso è consentita la realizzazione di un servizio igienico di Superficie utile abitabile non superiore a 3 mq.

Fatte salve particolari documentate esigenze produttive, i davanzali delle finestre dovranno essere posti ad una altezza non inferiore a 1,50 ml. dalla quota di calpestio interno.

È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie o di qualsiasi altro genere. È consentita esclusivamente la realizzazione di recinzioni con pali con rete metallica.

3. Annessi agricoli necessari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni

L'installazione di piccoli annessi o manufatti destinati all'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni, esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, è consentita esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o che ne siano provvisti in misura minore rispetto alla quantità sotto indicata; ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo annesso o manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui.

Su ciascun fondo (o insieme di terreni concorrenti complessivamente alla formazione della superficie richiesta per l'installazione degli annessi) è ammessa una sola costruzione. È comunque fatta salva la possibilità di conservare sul fondo eventuali piccole strutture in pietra di costruzione non recente e non funzionali all'uso agricolo delle quali è opportuno salvaguardare il valore storico-documentale.

L'installazione di tali annessi o manufatti è consentita a condizione che l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

L'installazione dei manufatti non è ammessa nelle aree appartenenti a Siti di Importanza Regionale (SIR) e nelle Aree di Rilevante Pregio Ambientale-Paesaggistico (ARPAP).

Per gli annessi per il ricovero di attrezzi e prodotti, è richiesto che i soggetti richiedenti, in ogni caso, abbiano e si impegnino a mantenere in coltura le seguenti superfici minime:

Attività o tipo di produzione	Superficie agraria utilizzata (SAU)	Superficie Coperta massima annesso
Orticoltura in pieno campo	> 1.000 mq.	12 mq.
Oliveto e promiscuo	> 2.000 mq.	20 mq.
	> 5.000 mq.	35 mq.
Vigneto e frutteto	> 1.500 mq.	20 mq.
	> 5.000 mq.	35 mq.

Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento culturale, la superficie minima sopraindicata s'intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici minime.

Per gli annessi per il ricovero di animali, che i soggetti richiedenti, in ogni caso, abbiano e si impegnino a mantenere le seguenti superfici minime:

Tipo di allevamento	n. massimo capi	Superficie agraria utilizzata (SAU)	Superficie Coperta massima annesso
apicoltura	15 arnie	-	12 mq
avicoltura	12	> 100 mq	12 mq
cunicoltura	10 riproduttori	> 100 mq	12 mq
ovini/caprini	10	> 2.000 mq	20 mq
suini	2 adulti	> 100 mq	12 mq
bovini	2 adulti	> 5.000 mq	20 mq

equini o camelidi	2 adulti	> 5.000 mq	20 mq
-------------------	----------	------------	-------

Tali annessi dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

Tipo di allevamento	n. massimo capi	D. min abitazione propria (ml.)	D. min altre abitazioni (ml.)	D. min confine (ml.)	D. min Strade (ml.)
apicoltura	15 arnie				
avicoltura	12	10	20	10	10
cunicoltura	10 riproduttori	10	20	10	10
ovini/caprini	10	20	25	20	20
suini	2 capi adulti	25	50	25	25
bovini	2 capi adulti	20	40	20	20
equini	2 capi adulti	20	40	20	20

Il soggetto richiedente l'installazione dell'annesso dovrà inoltrare istanza nella quale dichiara la sussistenza dei requisiti richiesti e si impegna a:

- non alienare separatamente dal fondo l'annesso e a non mutarne la destinazione d'uso;
- conservare e, ove necessario, migliorare tutti gli elementi caratteristici del paesaggio agrario presenti sul fondo;
- demolire il fabbricato e ripristinare il sito al venir meno anche di uno solo degli impegni di cui ai punti precedenti e nel caso di cessazione dell'attività agricola.

I nuovi annessi dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche, atti a garantirne la reversibilità dell'installazione:

- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
- altezza massima (così come definita dall'art. 18 del C64/2013, recepito nell'Appendice al Regolamento Edilizio comunale con D.C.C. n. 6/2014) non superiore a 2,40 ml.
- struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere;
- assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile pavimentato nel caso di annessi per il ricovero di bovini ed equini come definito nel seguito; è ammesso il riutilizzo di superfici pavimentate preesistenti;
- assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
- rispetto delle distanze dai fabbricati e da luoghi pubblici eventualmente regolamentate dall'Amministrazione.

Non sono consentiti gli allacciamenti alla fognatura pubblica; i reflui provenienti dalla detenzione di animali dovranno comunque essere opportunamente smaltiti. La disponibilità di acqua deve essere garantita per la gestione e l'igiene dell'allevamento; non è consentita la realizzazione di servizi igienici.

Gli annessi per il ricovero di bovini ed equini possono essere composti da un unico box o da massimo due box, atti ad ospitare ognuno un capo equino o bovino. L'area di pertinenza potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata di pali in legno di altezza che può variare da 1,40 a 1,80 ml., nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile. Nel caso di due capi, i due box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto. Nel caso di due box è possibile prevedere anche una concimaia, realizzata mediante una platea in cemento e comprendente l'aspetto della raccolta dei liquami tramite pozzetto.

Ogni box dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso.

L'intero box dovrà essere realizzato in legno ed il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare i 15 mq. dei quali almeno 9 dovranno essere riservati al vano per il ricovero dell'animale.

La pavimentazione della parte chiusa di 9 mq. dovrà essere realizzata in cemento prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia di 6 mq. dovrà essere lasciata in terra battuta.

È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie o di qualsiasi altro genere; è consentita la recinzione delle aree contermini all'annesso nel caso di ricoveri per i cavalli o di allevamenti di animali da cortile per utilizzazione familiare; in tali casi la recinzione dovrà essere realizzata in legno o rete metallica e non potrà avere altezza superiore a 2 ml.

4. Manufatti temporanei

L'installazione di manufatti temporanei per lo svolgimento delle attività delle aziende agricole è consentita – con esclusione delle porzioni di territorio ricadenti nelle aree appartenenti ai Siti di Importanza Regionale (SIR) e Aree di Rilevante Pregio Ambientale-Paesaggistico (ARPAP) - previa condizione che l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo, è consentita alle seguenti ulteriori condizioni:

1. che le aziende agricole siano iscritte alla CCIAA e al registro IVA per attività agricole;
2. che non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo ricadenti in zona agricola (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme) nei 10 anni precedenti la presentazione della domanda.

Su ciascun fondo (o insieme di terreni concorrenti complessivamente alla formazione della superficie richiesta per l'installazione degli annessi) è ammessa l'installazione di massimo due manufatti, previa demolizione di tutti i manufatti precari e/o incongrui e/o non legittimati da alcun titolo abilitativo eventualmente presenti nel fondo.

Nel caso di aziende agricole dotate di superfici fondiari minime il dimensionamento (altezza, superficie) viene proposto tramite relazione tecnica sulla base delle effettive esigenze temporanee dell'azienda agricola.

Nel caso di aziende agricole non dotate delle superfici fondiari minime definite dal PTCP di Grosseto, le Superfici Coperte massime per i manufatti temporanei consentite sono così stabilite in rapporto alla superficie fondiaria minima da mantenere in produzione - escluse l'area di resede del fabbricato, la viabilità di accesso e le tare:

Ordinamento colturale	Superfici fondiari	Superficie Coperta	Altezza massima
Orticoltura in pieno campo	> 0,03 ha.	6 mq.	2,00 ml.
	> 0,07 ha.	12 mq.	2,20 ml.
	> 0,15 ha.	18 mq.	2,40 ml.
Seminativi	> 0,10 ha.	6 mq.	2,00 ml.
	> 0,30 ha.	12 mq.	2,20 ml.
	> 1,00 ha.	18 mq.	2,40 ml.
Oliveti specializzati	> 0,07 ha.	6 mq.	2,00 ml.
	> 0,12 ha.	12 mq.	2,20 ml.
	> 0,60 ha.	18 mq.	2,40 ml.
Vigneti e frutteti specializzati	> 0,05 ha.	6 mq.	2,00 ml.
	> 0,07 ha.	12 mq.	2,20 ml.
	> 0,16 ha.	18 mq.	2,40 ml.
Boschi, pascoli, pascoli arborati e cespugliati	> 0,80 ha.	6 mq.	2,00 ml.
	> 2,00 ha.	12 mq.	2,20 ml.
	> 4,00 ha.	18 mq.	2,40 ml.
Castagneto da frutto, arboricoltura	> 0,60 ha.	6 mq.	2,00 ml.
	> 1,30 ha.	12 mq.	2,20 ml.
	> 3,00 ha.	18 mq.	2,40 ml.

I manufatti temporanei dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare;
- struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero e delle lamiere incongrue;
- assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio;
- assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo.

Per l'installazione di manufatti temporanei dovrà essere indicato il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto e dovrà essere sottoscritto l'impegno alla rimozione ed al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

Sono escluse dalla presente disciplina le serre con copertura stagionale con altezza inferiore a 1 ml.

Altri interventi che comportano la modifica permanente o temporanea del suolo

Recinzioni

Fatto salvo quanto previsto relativamente alle aree di pertinenza degli edifici, le recinzioni sono di norma vietate con l'eccezione di specifici motivi quali la protezione della fauna allevata dalla fauna selvatica e la protezione delle colture dalla fauna selvatica; ove ammesse, le recinzioni saranno realizzate con rete metallica di altezza non superiore a 2 ml. sostenuta da pali preferibilmente in legno, semplicemente infissi al suolo, anche interrata ma sempre senza opere murarie; un'altezza massima di 2,5 ml. potrà essere ammessa nel caso di terreno in forte pendio quando le aree da proteggere si trovino a valle della recinzione. Dovranno essere comunque previste aperture adeguate e sufficienti all'accesso di mezzi di emergenza per interventi urgenti in caso di incendio o grave calamità naturale. Dovrà altresì essere comunque garantito l'uso pubblico della viabilità minore per escursionismo e altre forme di fruizione del territorio.

Le recinzioni dovranno preferibilmente essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate e filari di piante.

Posizionamento e materiali dovranno garantire il corretto inserimento paesaggistico.

I recinti per cavalli possono essere realizzati soltanto con reticolati in pali di legno. Sono altresì sempre consentite le recinzioni antipredatori a difesa della zootecnia. Le recinzioni per la protezione dai lupi saranno realizzate con riferimento ai tipi previsti dalla Provincia di Grosseto.

Resedi degli edifici

Negli interventi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere conservati gli elementi di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità podereale, piantate residue, piante arboree e siepi; dovranno in particolare essere salvaguardati gli elementi originari di organizzazione degli spazi aperti quali giardini e parchi, viali alberati, piante arboree, siepi, aie, muri di contenimento e di recinzione, evitandone la frammentazione e suddivisione;
- il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale; saranno pertanto da evitare disegni ispirati ai giardini di tipo ottocentesco e specie estranee al contesto rurale locale;
- per le aree di pertinenza in prossimità del fabbricato potranno essere utilizzati terra battuta e pavimentazioni con materiali e finiture tradizionali; pavimentazioni diverse dalle precedenti potranno essere ammesse se cromaticamente idonee ed adeguate al contesto; le superfici impermeabilizzate dovranno in ogni caso essere limitate al minimo indispensabile; nei nuovi interventi non è consentito l'impiego di asfalto, massetti di calcestruzzo a vista e porfido;
- le recinzioni dovranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante; le recinzioni avranno altezza tale da garantire sempre il mantenimento delle visuali preesistenti, sia verso l'esterno, sia verso l'interno;
- sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, utilizzando in tal caso materiali e tecniche analoghi ad essi; non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria; sono consentite recinzioni con paletti preferibilmente in legno e rete metallica con contestuale messa a dimora di siepi realizzate con specie locali e autoctone;
- per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione, in ogni caso sono esclusi muri di recinzione adiacenti alle colonne di sostegno, fatto salvo quanto strettamente necessario all'alloggiamento dei dispositivi elettrici, meccanici e di sicurezza delle aperture automatizzate dei cancelli e dei contatori; per ciascuna area di pertinenza è ammesso un solo accesso carrabile.
- sono esclusi impianti di energia da fonti rinnovabili a terra; tali impianti dovranno essere previsti sulle coperture dei fabbricati esistenti (privilegiando la collocazione su corpi edilizi secondari e poco visibili), preferibilmente integrati nella copertura (in ogni caso negli edifici con copertura a falda i pannelli dovranno essere collocati aderenti alla falda, a filo tetto, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; i

pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda e in qualsiasi punto ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo), o su apposti pergolati, in struttura lignea, a protezione dei parcheggi a raso.

Impianti sportivi pertinenziali

Con area di pertinenza si individua genericamente l'area circostante i fabbricati, senza alcun riferimento all'area di pertinenza così come definita all'art. 83 della L.R. 65/2014. Sono pertanto inclusi nelle aree di pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, le ragnaie, gli orti domestici, i parcheggi, gli impianti scoperti per la pratica sportiva, gli spazi di sosta e simili, sia che siano relativi alle attività agricole o meno. In particolare per l'individuazione dell'area di pertinenza si deve tenere conto:

- dell'andamento morfologico del terreno;
- della configurazione del reticolo idrografico;
- della configurazione dell'ordinamento culturale preesistente e del manto vegetale;
- della configurazione particellare, se rilevata, contenuta nel Catasto Leopoldino.

Sulla base dell'individuazione di tali riferimenti, verrà definita di volta in volta l'estensione e la perimetrazione più adeguata dell'area di pertinenza, in riferimento all'individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate, ecc.) ed alla conformazione particellare, sempre se compatibile con l'andamento morfologico del terreno.

È consentita sia per uso pubblico che ai fini agrituristici, ma anche per uso privato, la costruzione nelle aree di pertinenza di piccoli impianti sportivi scoperti quali piscine, tennis, campi da bocce, ecc.

Dovranno comunque essere osservate le seguenti prescrizioni:

- ubicazione nell'ambito delle aree di pertinenza delle costruzioni abitative e comunque entro un raggio di 40 ml. dal limite esterno del nucleo insediativo;
- limitazione ad un solo impianto per tipologia;
- contenimento dei movimenti di terra, sì da non alterare la natura dei luoghi, e strutture di corredo (muretti, recinzioni, camminamenti, ecc.) omogenee con il contesto costruito esistente;
- mascheratura di tali impianti con alberature in essenze locali o naturalizzate;
- divieto di tribune o strutture fuori terra;
- realizzazione del locale tecnico completamente interrato.

Le piscine non potranno eccedere la superficie massima di 100 mq.; si dovranno privilegiare forme regolari e squadrate ed impiegare guaine o rivestimenti a basso impatto, riducendo al minimo la superficie pavimentata sul bordo (per una larghezza massima 1,50 ml.; su un solo lato tale larghezza potrà raggiungere i 3 ml. nel caso di piscine a servizio di residenze private; nel caso di piscine a servizio di attività ricettive e di strutture agrituristiche valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi) per la quale dovranno essere impiegati materiali coerenti al contesto rurale; dovrà essere garantito l'approvvigionamento idrico escludendo in ogni caso l'utilizzo dell'acquedotto pubblico.

Le piscine dovranno essere completamente interrate; sono ammesse esclusivamente piscine fuori terra di dimensione massima 8 mq. e altezza massima 1ml., rivestite esternamente e con impiego di guaine interne a basso impatto.

Patrimonio edilizio esistente

Disposizioni specifiche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

Nelle abitazioni rurali e negli annessi destinati ad uso agrituristico (ad esclusione dei manufatti segnalati nel PS nella Tav. 4b come antecedenti al 1883 e nei nuclei rurali individuati all'art.18 alla voce TA2-d) sono consentiti:

- la realizzazione di porticati fino al 30% della superficie coperta, senza parapetti in cemento armato a vista;
 - la realizzazione di pergolati in struttura lignea, semplicemente appoggiati ed ancorati al suolo, senza tamponamenti lungo il perimetro e senza pavimentazioni, con copertura in canniccio o altro materiale simile, con l'esclusione di lastre di qualsiasi altro tipo o genere, o la realizzazione di strutture di sostegno di pannelli fotovoltaici, in ferro o legno, semplicemente appoggiati ed ancorati al suolo, senza tamponamenti lungo il perimetro e senza pavimentazioni, per l'utilizzo a copertura di spazi di parcheggio per una dimensione massima di ml. 5,00 x 2,50 per ogni posto auto e altezza media massima di ml. 2,20 con tetto di copertura ad una falda;
- per ogni unità immobiliare residenziale sono ammessi non più di tre posti auto;
- per ogni camera o appartamento è ammesso un posto auto, entro il numero massimo di 10 posti auto per ciascuna struttura agrituristica.

Ad esclusione dei manufatti segnalati nel PS nella Tav. 4b come antecedenti al 1883 e nei nuclei rurali individuati all'art.18 alla voce TA2-d, sono consentiti la realizzazione o l'ampliamento di un livello totalmente interrato, compreso entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; l'accesso diretto al piano interrato o seminterrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la realizzazione di rampe; è consentito un collegamento verticale esterno con il livello interrato per usi specialistici per l'installazione di impianti meccanici (montacarichi, nastri trasportatori) utili alla movimentazione dei prodotti agricoli. È comunque vietata la realizzazione di autorimesse interrate.

In ogni caso i pergolati ad uso parcheggio dovranno essere collocati nell'ambito delle aree di pertinenza degli edifici e comunque entro un raggio di 40 ml. dal limite esterno del nucleo insediativo; potranno essere valutate localizzazioni esterne a tale ambito, purché lungo la viabilità esistente, se siano dimostrate come soluzioni migliorative in considerazione della specifica morfologia attuale dell'area di intervento.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni della normativa regionale in materia di agriturismo, si intende come patrimonio edilizio esistente quello presente alla data di entrata in vigore della L.R. n. 30/2003 (luglio 2004, data di emanazione del relativo Regolamento di attuazione).

Disposizioni specifiche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

Fino all'adozione del Regolamento Urbanistico non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.

L'eventuale aumento o la modifica del numero delle unità immobiliari esistenti non dovrà comportare il frazionamento o la riduzione delle parti comuni.

Negli edifici residenziali (ad esclusione di quei manufatti segnalati nel PS nella Tav. 4b come antecedenti al 1883 e nei nuclei rurali individuati all'art. 18 alla voce TA2-d) sono consentiti:

- la realizzazione di porticati fino al 30% della superficie coperta, senza parapetti in cemento armato a vista;
- la realizzazione di pergolati in struttura lignea, semplicemente appoggiati ed ancorati al suolo, senza tamponamenti lungo il perimetro e senza pavimentazioni, con copertura in canniccio o altro materiale simile, con l'esclusione di lastre di qualsiasi altro tipo o genere; o la realizzazione di strutture di sostegno di pannelli fotovoltaici, in ferro o legno, semplicemente appoggiati ed ancorati al suolo, senza tamponamenti lungo il perimetro e senza pavimentazioni, per l'utilizzo a copertura di spazi di parcheggio per una dimensione massima di ml. 5,00 x 2,50 per ogni posto auto e altezza media massima di ml. 2,20 con tetto di copertura ad una falda; per ogni unità immobiliare residenziale sono ammessi non più di tre posti auto;
- la realizzazione di interrati pertinenziali (volumetrie non percettibili alla vista esterna) sotto il sedime dell'edificio residenziale con altezza massima di ml. 2,40 e accesso tramite scale collocate o all'interno dell'edificio o nella superficie dei porticati o nei marciapiedi.

È comunque vietata la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate.

In ogni caso i pergolati ad uso parcheggio dovranno essere collocati nell'ambito delle aree di pertinenza degli edifici e comunque entro un raggio di 40 ml. dal limite esterno del nucleo insediativo; potranno essere valutate localizzazioni esterne a tale ambito, purché lungo la viabilità esistente, se siano dimostrate come soluzioni migliorative in considerazione della specifica morfologia attuale dell'area di intervento.

Disposizioni specifiche per gli interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole

Fermo restando quanto disposto dalla L.R. 65/2014 e dal Regolamento di attuazione, il cambiamento di destinazione d'uso è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture (acquedotto, fognature, viabilità) e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto. Eventuale nuova viabilità, da ammettersi esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia podereale.

La dimensione delle aree di pertinenza di cui all'art. 83 della L.R. 65/2014 non potrà essere inferiore a quella necessaria per la costruzione di nuove abitazioni; nei Territori a Elevato Rischio di Abbandono (TERA) detta superficie è ridotta della metà. L'individuazione dell'area di pertinenza degli edifici che cambiano destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il paesaggio agrario circostante. In particolare si deve tenere conto: dell'andamento morfologico del terreno, della configurazione del reticolo idrografico e della configurazione dell'ordinamento colturale preesistente. Sulla

base dell'individuazione di tali riferimenti, verrà definita di volta in volta l'estensione e la perimetrazione più adeguata dell'area di pertinenza, in riferimento alla individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate, ecc.).

Gli interventi ambientali devono garantire: un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti. Il progetto delle sistemazioni ambientali dovrà specificare le caratteristiche e i tipi di essenze autoctone o naturalizzate da impiegare. Tutti gli interventi dovranno comunque garantire il mantenimento delle caratteristiche del contesto rurale interessato.

Nel caso di cambio d'uso da agricolo a residenziale e ad esclusione di quei manufatti segnalati nel PS nella Tav. 4b come antecedenti al 1883 e nei nuclei rurali individuati all'art.18 alla voce TA2-d, sono ammessi la realizzazione di interrati pertinenziali, compresi entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato, con altezza massima di ml. 2,40 e accesso tramite scale collocate o all'interno dell'edificio.

È comunque vietata la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate.

Non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso da agricolo a residenziale di fabbricati minori e non assimilabili ad edifici (tettoie, manufatti parzialmente chiusi, serre, porcilaie, stalletti, pollai, forni, pozzi...) anche se condonati, così come manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti, comunque autorizzati; tali manufatti potranno eventualmente essere utilizzati a supporto degli spazi di pertinenza mantenendo la stessa funzione, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; i materiali impropri e fatiscenti dovranno in ogni caso essere rimossi e sostituiti con materiali analoghi di buona qualità, senza alcuna alterazione di superficie, altezza, prospetti.

La consistenza minima dei manufatti da recuperare è in ogni caso stabilita in 60 mq. di superficie utile, dimensione corrispondente alla superficie utile (Su) minima di ciascuna unità immobiliare nel caso di cambio d'uso in residenza.

Il progetto dovrà in ogni caso prevedere il mantenimento di adeguati locali accessori per la conduzione del fondo ed al servizio delle nuove destinazioni da ospitare; per ciascuna unità immobiliare residenziale, per la superficie utile (Su) eccedente i 60 mq. dovranno essere mantenuti ad uso di rimessa, cantina o deposito locali accessori per una superficie di almeno 20 mq.

variante approvata con DCC 30 del 11/07/2011

Nella impresa agrituristica denominata Sassetta Alta (come individuata nella tavola) al fine di attrarre nuova domanda diversificando l'offerta di servizi, si consente:

- *la potenzialità di realizzare la copertura delle piscine destinate agli utenti,*
- *la realizzazione di locali spogliatoio con servizi igienici e impianti tecnologici,*
- *la realizzazione di piccoli impianti per palestra/attività sportive e sale massaggio,*

l'intero complesso di locali e attività non potrà superare la superficie di mq.400 comprensiva della copertura della piscina.

L'intero intervento dovrà essere completamente seminterrato (un solo fronte a vista) e le coperture dovranno risultare a tetto giardino. L'altezza dei locali non dovrà superare i 4,5 m. per la piscina e i 3,5 m. per le altre strutture. Le aree di pertinenza della nuova struttura non dovranno essere delimitate o recintate in modo da creare una separazione con la pertinenza del nucleo rurale di riferimento in modo da creare una struttura omogenea tra attività esistente (agriturismo) e attività da insediare (piscina-servizi). L'integrazione di essenze vegetazionali dovrà avvenire esclusivamente tramite ricorso ad essenze quercine e tradizionali (frassino, olmo, carpino). La strada interpoderele esistente dovrà mantenere le stesse caratteristiche visuali senza alterazione delle componenti vegetazionali e con lo stesso fondo opportunamente mantenuto

Ai fini della valutazione del bilancio idrico (oltre l'utilizzo delle fonti di approvvigionamento già proprie) dovrà essere presentato un elaborato nel quale si evidenzia la autosufficienza dell'intervento secondo il Parere ATO raccolto nonché la caratterizzazione dello smaltimento dei liquami per i nuovi usi

La gestione del nuovo complesso (da accatastare in categoria D) sarà unitaria con il complesso esistente.

Zona E2 - Agricola vincolata

Tipo di intervento:

In tale zona, vincolata dalla Regione ai sensi della delibera 296/88 e successive modificazioni ed integrazioni, sono ammessi soltanto gli interventi previsti dalla citata delibera, recepita nel P.T.C. della Provincia di Grosseto.

variante approvata con DCC 72 del 25/11/2004

Zona 'E' speciale

Area individuata sulla tavola "2.1 Territorio Comunale Quadro degli Interventi" di Variante al P.R.G. destinata alla localizzazione di area "ZONA 'E' SPECIALE" per "PARCO EOLICO POGGI ALTI".

All'interno della perimetrazione può essere realizzato un impianto "Fonti Energetiche Rinnovabili "tipo eolico" con il posizionamento massimo di n° 10 apparecchiature.

Le apparecchiature dovranno avere le seguenti caratteristiche: le torri che dovranno essere ubicate in zone non boscate, dovranno essere tubolari troncoconiche in acciaio altezza massima 67 m, zincate e verniciate con colori idonei, alla cui estremità sarà installata l'apparecchiatura "GONDOLA" che sostiene il rotore costituito da 3 pale, la cui lunghezza (ciascuna dall'attacco al rotore) non dovrà essere superiore a m. 42,30, disposte in maniera aerodinamica e costruite in resine di poliestere rinforzate con fibra di vetro verniciata come la torre.

La rete di media tensione necessaria per il trasporto dell'energia prodotta dagli aerogeneratori alla cabina di trasformazione dovrà essere realizzata interrata alla profondità minima di 80 cm dalla superficie del terreno, tutti i conduttori interrati dovranno essere ricoperti da terra naturale.

La cabina di trasformazione riceverà energia dagli aerogeneratori attraverso la rete di media tensione. La stazione dovrà essere progettata in modo da prevedere che l'entrata dei cavi di rete avvenga in sotterraneo, direttamente nella Cabina Primaria Murci di proprietà della Società Enel Distribuzione, l'area dovrà essere debitamente recintata nella dimensione massima di 30 m x 40 m, nella quale saranno collocati gli apparati di controllo e protezione della cabina, ed un edificio chiuso il cui volume massimo sarà di mc. 600,00 che ospiterà le celle di media tensione e i quadri di misura, controllo e protezione della cabina.

La viabilità nuova dovrà essere realizzata sempre non interessando le aree boscate, limitando al massimo i movimenti di terra, le piste a macadam di accesso ai piedi delle torri dovranno avere la larghezza massima di 8 m.(comprese le pertinenze), dovrà essere particolarmente studiata la regimazione delle acque meteoriche, i plinti di fondazioni delle torri dovranno essere ricoperti di terra vegetale e inerbiti, ove tecnicamente non possibile saranno coperti con breccia.

Dovrà essere allegato al progetto del "Parco Eolico" un progetto che tenendo presente delle emergenze turistico/ambientali, della tecnologia dell'energia del vento intesa come evoluzione tecnica della produzione energetica, della collocazione del sito in adiacenza ad uno dei tracciati viari storici più antichi e famosi, quello della via Clodia, sviluppi un percorso didattico.

INTEGRAZIONI:

Il posizionamento delle torri dovrà essere studiato in modo da mitigare il più possibile l'impatto paesistico-ambientale, tenendo nella dovuta considerazione l'andamento altimetrico dei luoghi compatibile con l'utilizzo della ventilazione, riducendo al minimo l'uso del suolo.

Il Parco Eolico dovrà offrire percorsi che si svilupperanno toccando i siti di localizzazione delle torri e dovrà fornire ai visitatori un'area dove poter affrontare e comprendere tematiche legate alla tecnologia dell'uso del vento come fonte di energia rinnovabile.

Nella fase di stesura del progetto definitivo deve essere fatta una dettagliata valutazione dei costi necessari allo smantellamento dell'impianto ed al ripristino dello stato dei luoghi ante operam, finalizzata alla presentazione di idonea fidejussione a favore del Comune di Scansano; tale fidejussione deve garantire la copertura finanziaria, secondo i costi previsti dal progetto, per tutto il periodo di funzionamento e fino alla totale dismissione. Lo smantellamento dell'impianto potrà avvenire anche prima dello scadere dei tempi di ammortamento previsti dal progetto presentato su richiesta motivata dell'ente intestatario della fidejussione.

SCHEDE da variante ai sensi art. 1 c. 4 della L.R. 64/95 e 25/97, approvata con DCC 54 del 31/07/2001

SCHEDE n° 1 – Art. 1 Comma 4 Legge Regionale n° 64/95

Attività commerciale legata all'agricoltura in loc. Trasubbie.

Fin dagli anni cinquanta esiste un'attività commerciale che utilizza una vecchia struttura per la commercializzazione di generi vari: attrezzi per l'agricoltura e giardinaggio, sementi, concimi, terracotte, spezie e generi per la lavorazione casalinga dei suini, legna da ardere, ecc. La struttura esistente, un edificio costruito intorno agli anni ante guerra, a due livelli, non è idoneo non risponde alle esigenze di "fondo commerciale" in particolare per quanto alle altezze, per cui la variante proposta, a parte l'individuazione nello strumento urbanistico di questa realtà economica, consiste nel consentire, dato che il fabbricato, nel suo sviluppo longitudinale ha due quote di gronda, il rialzamento della gronda più bassa fino alla quota di quella più alta, al fine di raggiungere in una parte del fabbricato quelle altezze interne che adesso non ci sono e dare una uniformità all'edificio con le stesse connotazioni di ruralità, utilizzando materiali uguali agli esistenti.

L'area trovasi lungo la strada Provinciale della Fronzina ed è dotata di tutti i servizi.

Si allega documentazione fotografica.

SCHEMA n° 2 - Art. 1 Comma 4 Legge Regionale n° 64/95

Attività officina-autocarrozzeria in loc. Pontoncino

Tale attività è stata realizzata in un capannone prefabbricato costruito per uso agricolo, cononato nel rispetto della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, trovasi sulla strada Provinciale Pontoncino-Aquilaia al di fuori della fascia di rispetto stradale.

Questa attività, rivolta in particolar modo al mondo agricolo, è integrativa del territorio rurale per cui nel rispetto dell'art. 31 comma 14 del P.T.C., con il quale vengono dettate alcune norme per la riqualificazione e/o espansione delle attività complementari, se ne consente l'ampliamento fino a raggiungere una superficie massima coperta di mq. 200=, l'edificio è realizzato in struttura prefabbricata tamponata a tufi, tetto in simil-eternit, il progetto di ampliamento dell'immobile dovrà proporre una soluzione architettonica in modo da armonizzare il manufatto all'ambiente rurale proponendo materiali (coperture e tamponature) adeguati e rispettosi del contesto rurale sia per l'esistente che per il nuovo, ivi compreso il manufatto a protezione del forno da carrozziere.

Si allega documentazione fotografica.

SCHEMA n° 3 - Art. 1 Comma 4 Legge Regionale n° 64/95

Frantoio oleario in loc. Pomonte – Cantoniera

Tale struttura esistente fin dall'inizio degli anni ottanta, realizzata in un capannone prefabbricato ad uso agricolo, trasformato in frantoio in assenza di concessione nell'anno 1991, cononato, trovasi lungo la S.S. n° 322 delle Collacchie, al di fuori della fascia di rispetto stradale, in una zona ricca di oliveti, gli scarichi delle acque reflue avvengono a mezzo di stoccaggio in vasca e successiva fertirrigazione.

L'attività collegata all'attività agricola della zona viene individuata nello strumento urbanistico ai sensi dell'art. 31 comma 14 del P.T.C., con il quale vengono dettate alcune norme per la riqualificazione e/o espansione delle attività complementari, se ne consente l'ampliamento fino a raggiungere una superficie massima coperta di mq. 200=, l'edificio è realizzato in struttura prefabbricata tamponata a pannelli in c.a., tetto in simil-eternit, il progetto di ampliamento dell'immobile dovrà proporre una soluzione architettonica in modo da armonizzare il manufatto all'ambiente rurale proponendo materiali (coperture e tamponature) adeguati e rispettosi del contesto rurale sia per l'esistente che per il nuovo.

Si allega documentazione fotografica.

SCHEMA n° 4 - Art. 1 Comma 4 Legge Regionale n° 64/95

Attività commerciale e di ristorazione in loc. Mandorlaie – Neri Elia.

L'attività di ristorazione, bar e rivendita di generi alimentari è una delle più antiche del comune di Scansano, trovasi sulla Strada provinciale Scansano-Montiano, in zona a forte sviluppo viti-vinicolo e sulle direttrici Scansano-Mare, è dotata di tutti i servizi.

Con la variante, oltre che alla individuazione cartografica della zona si propone l'ampliamento dell'attività ristorante-bar per mc. 600. Tale ampliamento dovrà concretizzarsi in destra di chi guarda il fabbricato dalla Strada Provinciale, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio all'ambiente rurale proponendo materiali (coperture e tamponature) adeguati e rispettosi del contesto rurale sia per l'esistente che per il nuovo.

Si allega documentazione fotografica.

SCHEMA n° 5 - Art. 1 Comma 4 Legge Regionale n° 64/95

Individuazione nella cartografia di PRG della zona "D2" "Allevamento suini ed annessi" variante al P.di F. approvata con delibera della G.R.T. n° 4372 del 19/04/1982.

SCHEMA n° 6 - Art. 1 Comma 4 Legge Regionale n° 64/95

Individuazione di area per Agri Scout in Pancole – Poggio Tambussi.

La proposta di variante viene da ATHENA Coop. a.r.l. Onlus, impegnata da molti anni nell'assistenza a favore dei minori, degli anziani e dei portatori di handicap e dall'Associazione Agri Scout Europa che si occupa del turismo giovanile a livello europeo, al fine di realizzare in Maremma, loc. Poggio Tambussi nel Comune di Scansano un villaggio atto a ricevere, nel periodo estivo, bambini e ragazzi di età compresa tra i sei ed i quattordici anni, con lo scopo di far conoscere la Maremma ed in particolare la sua natura, la cultura contadina, i siti archeologici e medioevali.

La proposta è concretizzata all'interno di un'azienda agricola sita in Loc. Poggio Tambussi ricompresa tra le frazioni di Pancole e di Montorgiali già dotata di alcuni immobili per un volume complessivo di mc. 2.088=, che opportunamente

ristrutturati possono essere utilizzati allo scopo per cui viene proposta la variante, la nuova edificazione è di mc. 3185=, l'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione che stabilisca :

- a) che la realizzazione dei nuovi edifici è finalizzata all'agri-campeggio;*
- b) che non può essere modificata la destinazione d'uso per almeno venti anni che comunque dovrà essere recuperata per lo svolgimento di attività agricole;*
- c) di non alienare separatamente gli edifici esistenti e da realizzare dalla totale superficie aziendale di Poggio Tambussi ha. 43.03.20=*
- d) di prestare idonee garanzie per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere a),b),c).*

ART.25 - Nuclei di case Rurali.

Simbolo grafico:

Tipo di intervento:

I nuclei di case rurali sono raggruppamenti di costruzioni e di eventuali aree libere definite da apposita perimetrazione di piano.

Sono consentiti interventi edilizi sugli edifici esistenti destinati al miglioramento della funzione ed alle seguenti condizioni:

- aumento volumetrico non superiore al 20% del volume esistente;
- divieto di riduzione della distanza stradale;
- numero di piani uguale a quello dell'edificio esistente.

L'aumento della cubatura può essere utilizzato anche per rendere abitabile l'eventuale sottotetto.

Per le aree libere ed appositamente individuate all'interno della perimetrazione si possono realizzare nuove costruzioni per la funzione abitativa nel rispetto delle norme indicate per la zona B di completamento (art.15).

Per ogni intervento deve essere previsto e garantito, a cura e spese del proprietario, un adeguato smaltimento delle acque di risulta, nel rispetto della legislazione vigente, nonché la creazione di spazzi di sosta nel rispetto della L.122/89.

ART.26 – Zona a vincolo paesaggistico

Simbolo grafico:

Quello della delibera 296/88 regionale recepita dal P.T.C. provinciale. Vedi Tavole.

Tipo di intervento:

Sono tutte le aree ricadenti all'interno della perimetrazione di cui alla Delibera regionale 296 del 26/04/1988 e successive modificazioni ed integrazioni recepita dal P.T.C. della provincia di Grosseto.

ART.27 - Zona per attrezzature sociali e sanitarie

Tipo di intervento:

In tale zona è consentita la realizzazione di casa-protetta per anziani, nonché casa di cura con funzione sanitaria destinata alla riabilitazione, con intervento a carattere pubblico e privato o anche di iniziativa pubblica-privata.

Indici di piano:

- volume ammissibile = mc. 15.000
- numero dei piani consentiti = 3
- altezza minima = mt. 10,50
- distanza dalle strade e dai confini = mt. 10,00

Destinazioni d'uso:

Tutte quelle connesse alla funzione sanitaria e di casa-albergo: possibilità di realizzazione di camere singole attrezzate o anche minialloggi per la funzione abitativa permanente degli ospiti delle strutture.

Le due funzioni sanitaria-sociale possono essere individuate in due distinti edifici o in un unico organismo.

L'area esterna dovrà essere mantenuta a verde e potrà essere attrezzata per la sosta e per lo svago degli utenti della struttura principale.

L'intervento dovrà essere definito con progetto unitario globale, interessante anche le sistemazioni esterne, con rispetto delle tipologie edilizie e dei materiali di prevalente impiego nella zona interessata.

variante approvata con DCC 29 del 11/07/2011

Zona S.R.D. (SANITARIA PER RECUPERO DISABILI)

realizzazione del Centro Sanitario recupero disabili in attuazione a quanto previsto all'art.17 del Piano Strutturale (sottosistemi insediativi INS 2 Collacchie nord) ai sensi degli artt. 4, 17 del Piano strutturale approvato con Del. C.C. 33 del 28 maggio 2008.

1. Ai fini della attuazione della presente variante viene individuata la ZONA S.R.D. (SANITARIA PER RECUPERO DISABILI) PER MQ. 11.400. Nella zona così individuata potrà essere realizzata una struttura sanitaria per 100 posti di degenza suddivisa nella seguenti aree funzionali che configura un intervento non assimilabile alle caratteristiche delle comuni RSA che il P.S. ha programmato nell'INS I Scansano. Tale intervento non risulta assimilabile ad una RSA (Residenza Sociale Assistita) in quanto questa è prevista nel P.S. all'interno dell'INSI di Scansano.

TOTALE AREE FUNZIONALI	
Area destinata alla residenzialità	Mq. 2.706
Area di socializzazione	Mq. 689
Area destinata alle valutazioni e alle terapie	Mq. 504
Aree generali di supporto	Mq. 621
Aree generali di supporto fuori standard	Mq. 704
Aree connettive	Mq. 1.080
TOTALE AREE FUNZIONALI E DI SUPPORTO	Mq. 6.646

2. La zona S.R.D. sarà realizzata mediante piano attuativo e dovrà essere divisa in 3 SOTTOZONE:
- zona S1 per 6.700 mq.-superficie totale realizzata - Volume mc.19.000
 - zona S2 per 3.300 mq.- area per verde di connessione a parcheggi e viabilità senza volumetria
 - zona S3 per 1.400 mq- area per verde di connessione a servizi tecnologici (fitodepurazione, [...] accumulo acqua ecc.)
3. Tutti gli edifici realizzati avranno destinazione produttiva con accatastamento finale in categoria D e dovranno dotarsi di approvvigionamento energetico da fonte rinnovabile a fini di autoconsumo. Nella zona S1 si dovrà contenere al massimo il consumo di suolo sviluppando il più possibile le diverse aree funzionali su due piani
4. Criteria insediativi e di gestione dello spazio di variante
- I Volumi realizzabili non conteggiabili risultano quelli interrati (chiusi cioè su quattro lati e accessibili dall'interno) destinabili esclusivamente a depositi, magazzini e altre funzioni che nella porzione destinata alle cure e al soggiorno di persone non coinvolgano dipendenti e utenti. I volumi che possono essere interrati, in quanto pertinenze, non possono estendersi oltre il sedime del volume rispetto al quale risultano pertinenza. L'eventuale viabilità carrabile di servizio che serve i piani interrati (per carico e scarico di merci) deve assumere caratteri di mitigazione tali da rendere interrati i volumi da servire. In particolare le rampe di servizio per la struttura se realizzate dovranno risultare con un solo accesso.
 - I fabbricati saranno al massimo alti 2 piani e dovranno possedere un'immagine consona al tessuto di nuclei aggregati che li circonda precisando che nelle aree limitrofe le tipologie rappresentative prevalenti risultano di matrice eterogenea rispondendo a caratteri di successiva addizione volumetrica intorno ad un nucleo centrale. Peraltro la natura funzionale richiama le tipologie di composizione di gruppi omogenei di matrice pastorale realizzate in assenza del fulcro direttivo rappresentato dalla fattoria padronale o da elementi proto urbani gerarchizzati. Le finiture esterne risultano per lo più realizzate con la tecnica dell'intonaco a causa della scarsa tenuta meccanica del materiale impiegato.
 - La struttura sanitaria oltre a rappresentare il fulcro dell'intervento dal punto di vista insediativo come appare dalla proposta avanzata, deve uniformarsi al carattere delle strutture aventi nel territorio circostante valore polare nel senso di rispondere all'idea di un borgo accentrato. Si fa presente che anche laddove esistono elementi gerarchici principali, questi raramente (pur avendo altezze interne più rappresentative) superano l'immagine di un complesso edilizio che mostri più di 2 piani fuori terra.
5. sistemazione delle aree di pertinenza
- Tutti i percorsi carrabili e pedonali meccanizzati o meno comprese le aree di sosta dovranno essere realizzati con tecniche che impediscano la impermeabilizzazione dei suoli senza l'utilizzo ad esempio di asfalti o altri leganti a carattere bituminoso tranne che per la viabilità di servizio dei mezzi di carattere sanitario (es. ambulanze);

- *Le essenze da integrare per la ricostruzione di alberature dovranno essere a prevalente matrice quercina con interposizione di altre essenze reperibili in loco (carpino, frassino ecc) così come le matrici arbustive di complemento alle siepi da realizzare che dovranno al minimo suddividere le aree di pertinenza dei fabbricati al fine di evitare quella caratteristica a giardino privato tipica dei contesti urbani*
- *Ogni sistema illuminante esterno, tranne quello proprio dei fabbricati, dovrà seguire il criterio della proiezione verso il basso della luce al fine di contenere al massimo l'inquinamento luminoso generato;*

6. raccordo tra variante e piano attuativo
le indicazioni cartografiche fornite nello stato di variante costruite sulla base del piano disegnato diventano prescrittive al fine della redazione del relativo piano attuativo previa verifica, su piano quotato da redigersi al fine di minimizzare il rapporto tra scavi e riporti, della potenzialità di diminuire il numero di fabbricati raggiungendo una maggiore forma aggregata del nucleo. In fase di piano attuativo dovranno essere verificate le necessità idriche (tramite apposito calcolo di fabbisogno- e relativo parere ATO) nonché le caratteristiche di smaltimento liquami (da concordare con il gestore degli impianti) e le modalità di smaltimento rifiuti (da concordare con il gestore). Il Piano attuativo dovrà preliminarmente verificare dal punto di vista idrogeologico eventuali interferenze con il sistema di accumulo naturale delle acque relative alla Fonte Spagnola collocato in area pubblica a valle dell'area di variante

ART.28 - Zone turistico ricettive

Tipo di intervento:

In tali zone sono consentiti interventi finalizzati alle realizzazioni di strutture turistico-ricettive.

In generale sono ammessi tanto interventi ex novo, quanto interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, alle condizioni riportate per le varie sottozone.

E' consentita, a corredo delle strutture principali, la realizzazione di impianti sportivi, quali campi da tennis, bocce, piscina, maneggio, ecc., commisurati alle effettive potenzialità della struttura turistica, alla quale dovranno rimanere collegati anche nella gestione.

Tutti gli interventi devono essere ricompresi all'interno di quanto disposto dalla Legge 217/83, per la classificazione delle diverse attività turistiche.

La concessione edilizia è subordinata alla presentazione di un piano particolareggiato planivolumetrico, atto ad individuare l'organizzazione ed il funzionamento di tutte le strutture ricettive, ivi comprese le sistemazioni esterne delle aree interessate.

La concessione edilizia sarà subordinata alla sottoscrizione da parte del richiedente di un atto d'obbligo unilaterale a favore del Comune, atto a garantire l'unitarietà della gestione, il rispetto delle destinazioni d'uso così come previsto dall'art.8 della L.217/83 e l'osservazione di ogni onere per tutti i servizi (acquedotto, fognatura, depurazione, smaltimento rifiuti solidi, elettrificazione, telefonia, ecc.) necessari al funzionamento della struttura ricettiva, per la quale dovrà essere garantita la rotazione d'uso, con esclusione di ogni forma di privatizzazione. L'atto d'obbligo unilaterale dovrà prevedere anche penali per il mancato rispetto degli impegni assunti.

SOTTOZONA T1 - Centro turistico di Scansano

Il centro turistico da ubicare nel capoluogo è ubicato lungo la S.S. delle Collacchie alle porte del paese, con provenienza da Grosseto.

L'area impegnata risulta di circa ha. 9, ivi compresa la fascia di rispetto stradale.

Il centro è costituito, oltre che dalle strutture ricettive, anche da attrezzature sportive e di svago, per le quali è previsto anche l'uso pubblico al servizio dei residenti, mediante apposito convenzionamento per la gestione con l'Amministrazione Comunale.

La dislocazione delle strutture ed attrezzature deve rispettare per grandi linee la previsione planimetrica indicata nella apposita tabella di piano.

Il volume edificabile totale attribuito al centro è di mc. 14.000, così suddiviso:

- per i servizi degli impianti sportivi quali club-house, spogliatoio, ecc. mc. 1.000;
- per le strutture ricettive mc. 13.000, per i quali si intendono vincolati, ai sensi dell'art. 6/8 della L.217/83, almeno il 50% della volumetria ammessa. la restante volumetria potrà avere destinazione diversa da quella alberghiera o ricettiva vincolata (ricettiva non vincolata, residenziale, commerciale, ecc.), ma sempre finalizzata alla funzione turistica.

L'intervento potrà essere consentito mediante la presentazione di un piano particolareggiato unitario esteso all'intera area interessata, comprese le attrezzature sportive, sottoposte al convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto di tutte le norme generali di cui al presente Art.28. Dovrà essere presentato atto di vincolo di destinazione d'uso alle volumetrie ammesse (per almeno il 50%), contenente la specificazione del tipo di struttura ricettiva prevista (art.6 Legge

217/83) e del numero di stelle previste ai sensi della L.R. 79/81 e successivi adeguamenti alla L. 217/83. All'interno dell'area dovranno essere previsti parcheggi nella misura minima stabilita dalla L. 122/89.

La tipologia edilizia consentita è la seguente:

- a) per la club-house e servizi relativi degli impianti sportivi edificio ad un solo piano, con altezza massima in gronda di mt. 3,50 e copertura a falde inclinate;
- b) per le strutture ricettive è consentita la realizzazione di unico organismo o di due distinti per le due destinazioni (vincolato e non). In ogni caso il numero massimo dei piani consentiti è due, con altezza massima di mt. 6,50 e copertura a falde inclinate.

L'organizzazione edilizia in pianta potrà essere in linea, a schiera o nuclei a grappolo, nel rispetto della giacitura del terreno e quindi con il massimo contenimento dei movimenti di terra, per non alterare la natura dei luoghi.

In fase di elaborazione di piano particolareggiato potranno essere proposte anche tipologie diverse per l'organizzazione planovolumetrica, sempre però nel rispetto dell'altezza massima consentita di mt. 6,50 in gronda.

I materiali da costruzione impiegati dovranno essere omogenei con quelli di prevalente uso nella zona.

Le aree esterne non interessate dalle costruzioni e/o dalle attrezzature sportive dovranno essere organizzate a verde, ivi comprese quelle della fascia di rispetto stradale. Per le stesse dovrà essere elaborato progetto specifico nel quadro del progetto generale di intervento.

La strada vicinale di penetrazione interna dovrà essere sistemata ed adeguata alle nuove necessità a cura e spese del privato proponente l'intervento, che dovrà provvedere anche alla futura manutenzione ordinaria e straordinaria.

SOTTOZONA T2 - Centro turistico di Castagneta

Trattasi di un'area perimetrata dal P.R.G. all'interno della quale già esiste un'attrezzatura turistico-ricettiva perfettamente funzionante, con necessità di potenziamento ed espansione.

L'attrezzatura attuale è costituita da un edificio destinato ad albergo-ristorante, nonché da un impianto sportivo di maneggio.

L'intervento prevede un ampliamento dell'edificio esistente, mediante costruzione di un nuovo corpo di fabbrica, che può essere realizzato alle seguenti condizioni:

- ubicazione all'interno dell'area appositamente indicata nelle tavole di piano
- volume massimo consentito = mc. 2000
- numero massimo dei piani = 2 oltre seminterrato
- altezza massima consentita = mt. 7,50
- destinazione d'uso alberghiera.

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato sotto l'aspetto architettonico e per l'uso dei materiali impiegati in perfetta armonia con quello esistente.

E' consentita anche la costruzione di residenze turistiche alberghiere con vincolo di destinazione di cui alla Legge 217/83, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- ubicazione all'interno dell'area appositamente indicata nella tavola di piano, con organizzazione tipologica unitaria per tutto il volume concesso;
- volume massimo consentito = mc. 5.000
- numero massimo dei piani = 2
- altezza massima consentita = mt. 6,50
- destinazione d'uso alberghiera secondo la legge citata
- tipologia edilizia case a schiera o a nuclei a grappoli.

Le coperture dovranno essere a falde inclinate ed i materiali usati per gli esterni dovranno essere quelli tradizionali locali.

In fase di progettazione unitaria è consentita la proposizione di tipologia e/o di organismi edilizi diversi, ma nel rispetto degli indici prima indicati e della organizzazione prevista.

All'interno dell'area perimetrata nella tavola di piano e dove la stessa li indica, potranno essere realizzati impianti sportivi a corredo della struttura ricettiva quali: piscina, campi da tennis e bocce, maneggio, ecc.

E' consentita la realizzazione di servizi per detti impianti (bar, w.c., spogliatoi, ecc.) per una volumetria massima di mc. 500, con tipologia edilizia ad un solo piano.

L'intervento dovrà risultare da un progetto unitario esteso a tutta l'area interessata, nel quale devono essere tutti definiti gli organismi edilizi, gli impianti sportivi, i collegamenti interni, i parcheggi e tutte le altre sistemazioni esterne.

~~L'intervento dovrà rispettare tutte le norme generali di cui al precedente Art.28.~~

Nella sottozona T2 è possibile realizzare un percorso benessere dotato di piccole strutture (secondo gli elaborati della tavola) per una cubatura complessiva di 1500 mc. Da situare nella zona compresa tra la struttura alberghiera e la piscina

entrambe esistenti. Le strutture dovranno essere realizzate ad un solo piano con tecniche costruttive identiche alle altre strutture già realizzate. Tutta la struttura del percorso benessere dovrà essere articolata attraverso la realizzazione di quinte vegetazionali di essenze autoctone costituite da siepi a gruppi di specie di circa 1 ml. di altezza intervallate dal posizionamento di essenze quercine e autoctone (frassino, olmo carpino) da localizzare a valle di ogni manufatto. Tale costruzione utile alla mitigazione dell'intervento dovrà risultare da apposita tavola inserita nel progetto esecutivo. Inoltre anche le sistemazioni a terra dovranno essere realizzate con materiali naturali che consentano la permeabilità del suolo (es. lastre di pietra semplicemente appoggiate)

Ai fini della valutazione del bilancio idrico (oltre l'utilizzo delle fonti di approvvigionamento già proprie) dovrà essere presentato un elaborato nel quale si evidenzia la autosufficienza dell'intervento secondo il parere ATO, nonché uno schema del sistema di smaltimento dei liquami in relazione alle funzioni integrate.

I nuovi manufatti saranno accatastati in categoria D e la gestione del percorso benessere sarà collegata in modo unitario alle attività già esistenti

SOTTOZONA T3 - Centro turistico di "Mondo Nuovo"

modificata secondo variante approvata con DCC 23 del 28/02/2002

1. L'area oggetto di intervento è situata nel Comune di Scansano in località "Gretacci" e ricade della sottozona T3 dove è consentita la trasformazione degli edifici esistenti ad uso alberghiero e servizi annessi a tale destinazione.
2. L'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle superfici e dei volumi approvati con la presente variante: volume massimo ammissibile mc. 22.628=, con un massimo di tre piani fuori terra dal piano campagna alla linea di gronda del tetto; tutti i corpi di fabbrica dovranno avere una distanza dal ciglio della strada minimo di 5,00 mt; la distanza tra i fabbricati non inferiore a 10,00 mt. a tutela del suolo saranno contenute al minimo i movimenti di terra e le relative opere di sostegno. Si dovranno inoltre prevedere posti auto pari a 5 mq per abitante e zone di verde pari a 18 mq per abitante.
3. Verrà previsto l'utilizzo di elementi architettonici e decorativi legati alla cultura locale, con particolare attenzione alla scelta dei materiali, alle forme, ai colori, mantenendo quindi inalterato il paesaggio e le geometrie dei "campi aperti"; marchio intangibile della storia agraria della Maremma.
4. Si dovranno quindi prevedere in prevalenza coperture a falde inclinate in cotto, facciate in intonaco con elementi architettonici in pietra, finestre in legno a sviluppo prevalentemente verticale con sportelloni o persiane, blocchi scale in pietra con parapetto pieno, loggiati e porticati ecc.
5. Ove possibile si dovrà prevedere la salvaguardia e la manutenzione della vegetazione esistente. Le nuove essenze arboree dovranno essere caratteristiche della zona (cipressi, ulivi, lecci, alaterni, ginepri, ecc.).
6. I percorsi pedonali e vialetti dovranno integrarsi tra le varie essenze ed essere pavimentati con autobloccanti e/o similari, le aree a parcheggio dovranno essere asfaltate;
7. A corredo delle strutture principali, è consentita la realizzazione di impianti sportivi, commisurati alle effettive potenzialità della struttura, quali: campi da tennis, bocce, maneggio, piscine con vasche o spazi di pertinenza (solarium) eseguiti con elementi non standardizzati, in modo da tutelare l'impatto paesaggistico. Gli impianti sportivi dovranno essere posizionati in modo da contenere al minimo i movimenti di terra (scavi e riporti e relative opere di contenimento), tale prescrizione sarà verificata alla presentazione del progetto esecutivo, comunque non saranno ammesse opere di contenimento che superino m. 1,50 dal piano di campagna e che queste dovranno essere schermate con la messa a dimora di essenze arboree autoctone e/o naturalizzate;
8. Dove la scelta delle aree risulti percepibile alla visuale, dovrà essere prevista la collocazione di siepi e alberature tipiche della zona, in modo da non alterare o mutare il territorio.
9. La destinazione alberghiera e la unitarietà gestionale ed i rapporti convenzionali sono già regolati per la parte approvata dalla convenzione Rep. n° 3671 del 06 Settembre 2000 registrata a Grosseto il 12/09/2000 al n° 922 trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 27/09/2000 Reg. gen. n° 12991 Reg. Part. n° 9052, che sarà estesa anche alla parte oggetto della variante di aumento volumetrico;
10. Alla presentazione del progetto esecutivo dovranno essere presentati idonei elaborati per la verifica di stabilità di insieme, verifica di stabilità della diga in terra che contiene il laghetto e la stabilità della scarpata verso il fosso dei Gretacci;
11. Dovranno essere rispettate le norme generali di cui all'art. 28 delle N.T.A. vigenti,
12. La dotazione idrica viene assicurata dalle risorse idriche dell'Acquedotto del Fiora per quanto all'acqua potabile, per gli altri usi sarà utilizzata, debitamente trattata l'acqua del lago esistente e proveniente da pozzo artesiano in programma di trivellazione.

SOTTOZONA T5 - Fattoria di Pomonte

Si tratta dell'area perimetrata nella planimetria di P.R.G. per la frazione di Pomonte, all'interno della quale sono ricomprese sia la vecchia fattoria recentemente consolidata, sia gli edifici adiacenti di recente costruzione e di scarso pregio architettonico, già destinati all'uso agricolo, sia per alloggi, sia per magazzini, sia per attività commerciali con relativi uffici.

Per tali strutture è prevista la trasformazione in attività turistico-alberghiere alle seguenti condizioni:

- nuova destinazione d'uso: alberghiera con servizi relativi;
- recupero dell'edificio principale (fattoria consolidata) con interventi nel rispetto della direttiva emanata dall'Amministrazione Provinciale di Grosseto in esecuzione della delibera regionale 296/88;
- recupero degli altri edifici esistenti con trasformazioni edilizie nel rispetto della superficie e del volume esistente.

Sono ammessi tutti gli interventi di cui ai punti A-B-C-D (con esclusione del D2) della L.R. 59/80.

L'intervento, che deve essere attuato nel rispetto di tutte le norme generali di cui al precedente Art.28, deve anche risultare da un progetto unitario atto a definire completamente i nuovi organismi edilizi, con le reali funzioni, nonché tutte le sistemazioni esterne di assetto di tutta l'area interessata.

L'intervento di trasformazione e recupero può avvenire anche per stralci funzionali successivi, legati alla disponibilità dei manufatti esistenti.

SOTTOZONA T6 - Ostello per la gioventù

Si tratta di una zona perimetrata nell'agro della frazione di Murci, da destinare al soggiorno estivo di giovani.

In tale area e nei limiti segnati nella apposita tavola di piano, è ammessa la realizzazione di strutture ricettive con organizzazione tipo "camping" e quindi piazzale per tende, servizi collettivi e comuni.

In particolare l'intervento è possibile alle seguenti condizioni:

- numero piazzole per tende: 16 per un massimo di n.130 posti;
- volume massimo realizzabile da destinare a servizi comuni quali mensa, infermeria, ufficio, bagni, ecc.: mc. 1.000;
- numero dei piani consentiti: 1;
- altezza massima consentita: mt. 4,00;
- distanza minima dalle strade e confini: mt. 12,00.

E' consentita la realizzazione di impianti sportivi quali piscina, tennis, bocce, campo polivalente, ecc. Per tali impianti dovrà essere assicurata la possibilità d'uso anche da parte dei residenti, mediante apposita convenzione con il Comune.

Per tutti gli interventi suddetti si dovrà dimostrare, tramite opportuni elaborati, che non verrà eseguito alcun tipo di sbancamento.

L'intervento, che dovrà rispettare tutte le normative generali di cui al precedente Art.28, dovrà risultare da un progetto unitario esteso a tutta l'area interessata, che dovrà rispettare la distribuzione planimetrica indicata nella planimetria di dettaglio, allegata al P.R.G.

variante approvata con DCC 56 del 11/11/2003

SOTTOZONA T7

L'intervento edificatorio per tale area è possibile mediante apposito strumento attuativo, nel rispetto di tutte le norme generali di cui al l'art. n° 28 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G.

Si richiamano integralmente le norme tecniche del Regolamento Edilizio Comunale ad oggi vigenti, facendo presente che si dovranno inoltre osservare le seguenti ulteriori norme e prescrizioni:

Destinazione d'uso:

Struttura turistico ricettiva : albergo

Tipologia Edilizia:

Fabbricato isolato in unico corpo

Nell'ambito del comparto dovranno essere garantite aree per spazi pubblici, come previste dal D.M. 02/04/1968, n° 1444, nonché aree di parcheggio all'interno del lotto nel rispetto della normativa vigente. La sagoma planimetrica e l'ubicazione del fabbricato all'interno del lotto, nonché l'ubicazione delle aree per spazi pubblici rappresentati nelle tavole allegate alla proposta si variante (che sono state allegate alla delibera della Giunta Comunale n° 170 del 26/11/2002), sono indicativi e pertanto soggetti a modificazioni in sede di progettazione del Piano Attuativo.

E' ammessa la realizzazione di piani interrati e/o seminterrati, nel rispetto delle norme del regolamento edilizio Comunale, con destinazione autorimessa, magazzino e cantina, con altezza minima interna di mt. 2.50 ed altezza massima di mt. 3.00.

Le coperture dovranno essere a falde inclinate con pendenza non superiore al 30%, con eventuali sottotetti destinati a servizi dell'albergo (ripostigli, ecc.), con altezza interna media non superiore a mt. 2.00. Il manto di copertura dovrà essere con tegole in laterizio del tipo "Portoghese" o tegole piane e coppi.

Per le facciate esterne è prescritto l'uso unicamente dei tradizionali intonaci a componente terrosa, ovvero è vietato l'uso di intonaco plastico, le colorazioni di detti intonaci dovranno essere quelle tradizionalmente usate in questa zona, risultanti dalla mescolanza di pigmenti terrosi che generano tonalità comprese tra il giallo ed il marrone, gli infissi esterni saranno in legno o alluminio verniciato con colori tradizionali, per gli oscuramenti è prescritto l'uso delle tradizionali persiane a lamelle in legno che dovranno essere dipinte con colori tradizionali (verde scuro o marrone scuro) non sono ammessi altri tipi di oscuramenti (tapparelle, avvolgibili, veneziane, ecc.); i serramenti esterni (porte e portoni di accesso all'albergo ed ai locali accessori) dovranno essere realizzati in legno o alluminio colorato e vetro; eventuali canalizzazioni esterne (scarichi verticali, grondaie, pluviali, ecc.) dovranno essere realizzati in rame.

L'area di pertinenza del fabbricato sarà mantenuta a verde, con essenze che per la loro composizione volumetrico-cromatica, garantiranno un inserimento senza dissonanza. A tale logica corrisponde la scelta di piante quali quercia, leccio, cipresso, ulivo ecc. facili da ritrovarsi nel sistema antropizzato locale.

Nell'area di pertinenza potranno essere realizzate strutture di servizio aggiuntivo quali: campo tennis, piscina, ecc.

Indici di zona:

Area del comparto	= 10.340 mq.
Volumetria max	= 4.500 mc.
Rc max	= 25% superficie del lotto
H max	= 7,50 mt. (misurata a valle)
If max	= 0,70 mc/mq.
Distacco dai confini	= 5,00 metri lineari
Distacco dal filo strada vicinale	= 10,00 mt.
Distacco dal filo strada comunale	= 10,00 mt.
Distacco tra fabbricati	= 10,00 mt.

variante approvata con DCC 11 del 12/03/2010

ZONA TRR località Malluogo di Poggioferro

1. Ai fini della attuazione della presente variante viene individuata la ZONA TRR (turistico ricettiva ad integrazione del reddito rurale) PER MQ. 26.200
2. La zona TRR è suddivisa in 3 SOTTOZONE:
 - zona S1 per 16.500 mq.-superficie totale realizzata mq.1649,00- Volume mc. 5.000
 - zona S2 per 4.300 mq.- area di connessione per parcheggi senza volumetria
 - zona S3 per 5.400 mq.- area destinata a servizi tecnologici per 500 mc. (fitodepurazione, laghetto per raccolta acqua, pannelli solari e fotovoltaici[...]) con possibilità di approvvigionamento energetico da fonte rinnovabile a fini di autoconsumo.
3. Tutti gli edifici realizzati avranno destinazione produttiva con accatastamento finale in categoria D e tipologia conforme agli artt. 24 e 26 della L.R.42/2000
4. La zona TRR individuata sarà legata con atto d'obbligo unilaterale di indivisibilità all'azienda agricola che ad oggi ha generato la proposta secondo gli elaborati riportati nella variante.
5. **Criteri insediativi e di gestione dello spazio rurale**
 - I Volumi realizzabili non conteggiabili risultano quelli interrati (chiusi cioè su quattro lati e accessibili dall'interno) destinabili esclusivamente a depositi, magazzini e altre funzioni che nella porzione ricettiva non coinvolgano dipendenti e utenti. I volumi che possono essere interrati, in quanto pertinenze, non possono estendersi oltre il sedime del volume rispetto al quale risultano pertinenza.
 - I fabbricati saranno al massimo alti 2/3 piani e dovranno possedere un'immagine consona al tessuto edilizio poderale che li circonda precisando che nelle aree limitrofe le tipologie rappresentative prevalenti risultano di matrice eterogenea rispondendo a caratteri di successiva addizione volumetrica intorno ad un nucleo centrale. Peraltro la natura funzionale richiama le tipologie ex mezzadrili realizzate in assenza del fulcro direttivo rappresentato dalla fattoria padronale. Le finiture esterne risultano per lo più realizzate con la tecnica del Rasapietra a causa della scarsa tenuta meccanica del materiale impiegato.
 - La struttura alberghiera, oltre a rappresentare il fulcro dell'intervento dal punto di vista insediativo come appare dalla proposta avanzata, deve uniformarsi al carattere delle strutture aventi nel territorio circostante valore polare nel senso di rispondere all'idea di un borgo accentrato. Si fa presente che anche laddove esistono elementi gerarchici principali, questi raramente (pur avendo altezze interne più rappresentative) superano l'immagine di un complesso edilizio che mostri più di tre piani fuori terra.

- La struttura produttiva agricola vincolata alla Zona TRR individuata dovrà essere mantenuta efficiente e con colture (annuali o poliennali) in atto per il 50% dell'estensione totale.
- 6. sistemazione delle aree di pertinenza
 - Tutti i percorsi carrabili e pedonali meccanizzati o meno comprese le aree di sosta dovranno essere realizzati con tecniche che impediscano la impermeabilizzazione dei suoli senza l'utilizzo ad esempio di asfalti o altri leganti a carattere bituminoso;
 - Le essenze da integrare per la ricostruzione di alberature dovranno essere a prevalente matrice quercina con interposizione di altre essenze reperibili in loco (carpino, frassino ecc) così come le matrici arbustive di complemento alle siepi da realizzare che dovranno al minimo suddividere le aree di pertinenza dei fabbricati al fine di evitare quella caratteristica a giardino privato tipica dei contesti urbani
 - Per la piscina dovrà essere dimostrata la capacità di approvvigionamento idrico locale o tramite ricorso esterno e la sua realizzazione oltre ad escludere tecnologie standardizzate per le componenti costruttive dovrà essere caratterizzata dal minimo impatto delle pertinenze impermeabilizzate (bordi ridotti al minimo ecc);
 - Ogni sistema illuminante esterno, tranne quello proprio dei fabbricati, dovrà seguire il criterio della proiezione verso il basso della luce al fine di contenere al massimo l'inquinamento luminoso generato;

7. raccordo tra variante e piano attuativo

le indicazioni cartografiche fornite nello stato di variante costruite sulla base del piano disegnato diventano prescrittive al fine della redazione del relativo piano attuativo previa verifica su piano quotato da redigersi al fine di minimizzare il rapporto tra scavi e riporti e comunque con uno scarto di localizzazione complessiva dei manufatti non superiore al 30% rispetto a quanto riportato nella cartografia di variante.

8. disponibilità di risorsa idrica

Per quanto disposto in relazione al contributo ricevuto dall'ATO6 Ombrone (risulta recentemente realizzata una condotta per approvvigionare il vicino Podere S. Maria; la condotta ha DN 80 che dovrebbe soddisfare le esigenze della previsione urbanistica. In ogni caso sarà necessario che l'insediamento si doti di idonei serbatoi di accumulo [...]) si precisa che in fase di piano attuativo il proponente dovrà dimostrare il fabbisogno di esercizio in termini di approvvigionamento idrico e le modalità con le quali intende fare fronte

variante approvata con DCC 33 del 30/07/2010

Realizzazione del Polo denominato Pitr 3 Cerreto Piano proprietà Le Fonti d'Argento Srl in attuazione a quanto previsto all'art.17 del Piano Strutturale (Poli Integrati del Turismo Rurale INS 6 Pitr) ai sensi degli artt. 4, 17, 36 del Piano strutturale approvato con Del. C.C. 33 del 28 maggio 2008

(...)

1. Il Protocollo d'intesa siglato tra Comune e Provincia sancisce che gli interventi relativi alla Bonifica della sottozona 6 saranno realizzati contestualmente alle fasi di realizzazione della struttura alberghiera nella sottozona 3 (sulla quale è già stata e completata la bonifica e sono avvenuti i sopralluoghi da parte degli enti competenti), dell'impianto fotovoltaico da circa 1MWp nella sottozona 5 e delle residenze nella sottozona 2. Tranne l'impianto fotovoltaico e la bonifica della sottozona 6 (che potranno essere realizzati a seguito dell'approvazione della variante) tutti gli altri interventi saranno realizzati a seguito di piano attuativo da redigersi a variante approvata. In particolare, poiché il periodo di monitoraggio delle aree bonificate prevede una scadenza quinquennale per il rilascio della certificazione, gli interventi previsti dovranno essere situati ad almeno 30 metri dal perimetro interessato dalle bonifiche. Nel Piano attuativo i perimetri delle aree interessate da bonifica dovranno essere accuratamente evidenziati.

2. Le superfici interessate dall'intervento risultano le seguenti:

Sottozona 1 (area bacino)	Ha 01.51.50
Sottozona 2 (area residenze)	Ha 08.11.76
Sottozona 3 (area alberghiera)	Ha 08.73.70
Sottozona 4 (area servizi)	Ha 00.73.89
Sottozona 5 (area impianto fotovoltaico)	Ha 05.92.96
Sottozona 6 (area riqualificazione territoriale-2°)	Ha

bonifica)	02.49.19
SUPERFICIE TOTALE	Ha 27.53.00

In fase di piano attuativo le superfici di ogni sottozona potranno essere modificate e ripermistrate con lievi aggiustamenti di perimetro tra le sottozone dovuti al passaggio progettuale riferito alla scala grafica di rappresentazione.

3. Dal punto di vista della localizzazione gli interventi edilizi sono così distribuiti:

Sottozona 3 (area alberghiera)	Ha
	08.73.70

In tale sottozona si colloca la realizzazione di una **struttura alberghiera** sede di servizi qualificati (centro congressi e beauty), e locali con funzione di museo documentale dell'attività mineraria della volumetria di **mc.20500,00** con esclusione degli spazi interrati destinati a servizi tecnologici. la struttura potrà ospitare fino a 150 posti letto e servizi aggiuntivi per 1000 mq. All'interno della struttura alberghiera, o nelle sue pertinenze verrà ospitata la funzione museale dedicata all'attività mineraria preesistente per un volume stimato in circa 300-500mc.

Sottozona residenze)	2	(area	Ha
			08.11.76

In tale sottozona si colloca la realizzazione di **n.22** residenze, per una cubatura complessiva di **mc.15000,00**, derivanti dal recupero della volumetria delle residenze dell'ex sito minerario e dal contributo premiale di **19 unità abitative**

Sottozona servizi)	4	(area	Ha
			00.73.89

In tale sottozona si colloca la realizzazione di una **struttura ad uso servizi**, della cubatura di **mc. 2500,00**, da posizionare ai margini della zona perimetrata, in prossimità della strada provinciale dei "Salaioli", in cui verranno ricavati i locali ad uso reception, uffici, magazzini ed alloggi per il personale.

4. Dal punto di vista localizzativo gli impianti generali sono così distribuiti:

Sottozona bacino)	1	(area	Ha	01.51.5
			0	

In tale sottozona è prevista la costruzione di un bacino di accumulo della capacità di mc.40000,00 con funzione di invaso di acqua derivata dal fosso, che verrà potabilizzata ed immessa, tramite pompaggio, in un impianto di sollevamento e, per caduta, addotta all'intero complesso edilizio.

Sottozona fotovoltaico)	5	(area	impianto	Ha
				05.92.96

In tale sottozona è prevista la costruzione di un impianto fotovoltaico inferiore a 1 MWp, realizzato con pannelli fotovoltaici posizionati su appositi supporti di alluminio sul sito interessato dalla bonifica, ed in parte posizionati sui car-porter del parcheggio del complesso edilizio per una ulteriore potenza di 560 kWp.

5. In attesa delle osservazioni si possono precisare criteri squisitamente edilizi e criteri insediativi da rispettare nell'impostazione progettuale della fase attuativa:

- I Volumi non ascrivibili al recupero risultano quelli interrati (chiusi cioè su quattro lati e accessibili dall'interno) destinabili esclusivamente a depositi, magazzini e altre funzioni che nella porzione ricettiva non coinvolgano dipendenti e utenti e che in quella residenziale non ospitino le funzioni abitative. I volumi che possono essere interrati, in quanto pertinenze, non possono estendersi oltre il sedime del volume rispetto al quale risultano pertinenza.
- I fabbricati residenziali saranno al massimo alti 2 piani e dovranno possedere un'immagine consona al tessuto edilizio poderale che li circonda precisando che nelle aree limitrofe sono due le tipologie rappresentative prevalenti di cui la prima è quella data dagli Enti di Riforma negli anni 50' del novecento e l'altra è quella dei fabbricati ex mezzadrili della tenuta Le Zolfiere. Nel primo caso le superfici esterne risultano intonacate mentre nell'altra il facciavista è trattato con la tecnica del Rasapietra a causa della scarsa tenuta meccanica del materiale impiegato. Dal punto di vista insediativo il criterio della residenzialità legata alla Riforma è quella di costruire quattro residenze allineate e contrapposte lungo la viabilità principale mentre nel caso della mezzadria poderale il criterio è quello di inserire i fabbricati residenziali e produttivi al centro della proprietà di riferimento. Le residenze ottenute dal recupero potranno implementare l'offerta turistica della struttura alberghiera tramite la forma della convenzione fra privati secondo il concetto di ospitalità diffusa. La volumetria assegnata (15.000 mc) è comprensiva di eventuali sottotetti. Gli eventuali volumi interrati non potranno avere né aperture finestrate né accesso dall'esterno e saranno di altezza massima pari a ml.2,40. La tipologia architettonica ricalcherà quella dei complessi architettonici mezzadrili circostanti con la adeguate finiture.

- *La struttura alberghiera, la cui altezza massima consentita è di tre piani fuori terra oltre a rappresentare il fulcro dell'intervento dal punto di vista insediativo, deve uniformarsi al carattere delle strutture aventi nel territorio circostante valore polare. Deve in sostanza ricomporre le sostanziali componenti del preesistente villaggio minerario dove l'albergo assuma il ruolo e la posizione dei vecchi impianti di trasformazione e le strutture di servizio assicurino la linearità formale dell'intervento. Nel nuovo albergo l'eventuale viabilità carrabile di servizio che serve i piani interrati (per carico e scarico di merci) deve assumere caratteri di mitigazione tali da rendere interrati i volumi da servire. In particolare le rampe di servizio per la struttura alberghiera se realizzate dovranno risultare con un solo accesso.*
 - *La volumetria espressa in metri cubi dovrà essere trasformata attraverso il parametro della superficie utile lorda (Sul) con l'accortezza di definire un'altezza netta delle funzioni civili pari a ml.2,70 e quelle più specificatamente produttive (Spa, ristorante e servizi, luoghi di intrattenimento e rappresentanza) fino a ml. 4,00*
 - *Gli interventi edilizi saranno realizzati con le tecniche di cui all'art. 145 della L.R. 01/05*
6. *La realizzazione dell'intero complesso (tenuto conto dei contributi pervenuti dai settori competenti della Provincia di Grosseto) soprattutto nelle sottozone 2,3,4 dovrà essere effettuata attraverso opere di rafforzamento delle componenti arboree esistenti insieme al contenimento delle opere di infrastrutturazione complessiva. L'intervento nella sottozona 2 in particolare dovrà essere realizzato in modo tale di contenere al minimo il consumo di suolo e i fabbricati dovranno essere in più possibile avvicinati in modo da formare gruppi omogenei di intervento. Complessivamente si prefigura un insieme degli interventi che ne consentano l'integrazione sostanziale con i caratteri ambientali e paesaggistici del sito da trasformare. Si ricorda che l'impatto attuale, oltre i residui della conformazione da area mineraria dimessa, mostrano segnali di sovrapposizione di essenze non autoctone ma integrate (pino marittimo nel viale e altre essenze esogene) insieme a relitti di un paesaggio intercalato di essenze di macchia mediterranea (leccio, roverella e altre essenze distribuite su un sottofondo di matrice arbustiva) ai margini delle superfici a pigola. Il progetto già a livello attuativo dovrà prevedere il rafforzamento delle matrici arboree individuate anche attraverso l'inserimento di altre essenze autoctone. Si prescrive quindi che il piano attuativo contenga una dettagliata descrizione delle opere di rafforzamento delle componenti arboree (impianti vegetazionali con siepi, alberi di alto fusto, arbusti ecc) da attuare insieme all'elenco delle specie arboree da introdurre e la puntuale localizzazione di detti interventi realizzando un sostanziale incremento delle superfici boscate realizzate con essenze tipiche dei luoghi. Nella realizzazione del complesso e in particolare nella sottozona 2 sono vietate recinzioni dei singoli lotti di intervento attraverso le componenti tipiche delle lottizzazioni residenziali sub-urbane. Le pertinenze delle singole residenze non devono essere connotate da rampe, muretti di recinzione a delimitazione delle proprietà, cancelli elettronici. Le quinte ottiche vegetazionali potranno separare le proprietà ed essere integrate con recinzioni in legno semplicemente infisse nel terreno. Gli impianti di illuminazione esterna, eventualmente presenti, dovranno rivolgere la luce verso il terreno.*
7. *Ai fini della redazione del piano attuativo (considerando quanto stabilito al punto 1 e tenuto conto dei contributi pervenuti dai settori competenti della Provincia di Grosseto) si precisa:*
- *per quanto attiene alla natura delle bonifiche e complessivamente del suolo il sito di bonifica è classificato nel Piano Provinciale di Bonifica delle Aree Inquinare della Provincia di Grosseto con la sigla GR51 "Miniera di Mercurio". Per tale sito risultano conclusi gli interventi di MISP ed è stato effettuato il sopralluogo per la presa d'atto di fine lavori, ai sensi del D.P.G.R.T. n. 14/R/2004, in data 18/12/2008. La durata del monitoraggio, secondo quanto approvato, è di 5 (cinque) anni. La certificazione di avvenuta bonifica, fatte salve le eventuali prescrizioni in essa contenute e quindi lo svincolo dell'area, potrà essere rilasciata, previo esito positivo, al termine del periodo del monitoraggio post-operam. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica futura, dopo il rilascio della certificazione di avvenuta bonifica, , è quella prevista nel progetto definitivo e sue integrazioni e varianti approvate (zona a verde), che è compatibile con l'intervento proposto. Si precisa in ogni caso che nelle aree soggette a MISP (Bacino 1, Bacino 2, Bacino 3, Bacino 4, Area 1 e 2 "rostitici") non potranno essere costruiti edifici o realizzate opere che possono danneggiare il capping superficiale.*
 - *Per quanto attiene ai rifiuti si prescrive che Società che realizzerà il Polo denominato PITR3 Cerreto Piano adotti tutte le misure atte a ridurre la produzione di rifiuti, fin dalla fase di cantiere.*
8. *Ai fini della redazione del Piano Attuativo è prioritario che si realizzi uno studio puntuale di fattibilità geologica di supporto determinato dalle risultanze delle indagini geologico tecniche depositate;*
9. *Gli interventi previsti nelle sottozone 2, 3 e 4 verranno realizzati attraverso un unico titolo abilitativo edificatorio ed i lavori saranno avviati contestualmente. Preliminarmente la Convenzione tra il Comune di Scansano e la proprietà Le Fonti d'Argento S.r.l. dovrà, tra l'altro, contenere obblighi circa la immodificabilità della destinazione d'uso della struttura ricettiva alberghiera e la gestione unitaria del complesso alberghiero per almeno 30 (trenta) anni;*

ART.29 - Cave

L'apertura di cave nel territorio comunale è consentita nel rispetto di quanto previsto dall'art.4 della L. 36/80; l'Amm.ne Comunale provvederà all'aggiornamento del piano cave, in armonia con l'Amm.ne provinciale, secondo quanto previsto dall'art.2 della stessa L.R. 36/80.

All'interno delle aree perimetrate e destinate alla escavazione dei materiali da costruzione potranno essere realizzati piccoli volumi, ad un solo piano fuori terra, fino ad un massimo di mc. 1.500, per spogliatoi, uffici, servizi, mensa, ricovero macchine ed attività comunque connesse alla funzione principale.

L'entità della cubatura ammissibile per le destinazioni prima dette sarà di volta in volta commisurata, a giudizio dell'Amministrazione, al progetto di escavazione sottoposto.

ART.30 - Zona per attrezzature tecnologiche

Destinazione d'uso: Impianto di Depurazione

Area individuata sulla tavola di piano relativa al capoluogo e destinata alla localizzazione dell'impianto di depurazione delle acque.

Dovranno essere rispettate tutte le norme in vigore ad esso relative in relazione al mantenimento di distanze per la eventuale ubicazione di interventi appartenenti ad altra categoria.

ZONA PER IMPIANTI TECNOLOGICI.

BACCINELLO – MURCI - POMONTE

Area destinata alla localizzazione di zona per alloggiamento serbatoi GPL interrati con relative apparecchiature, depuratori ed ogni tipo di impianto tecnologico di interesse collettivo.

Tutti gli impianti comunque dovranno essere progettati e realizzati conformemente alle norme di sicurezza per la progettazione, la costruzione, l'installazione ed esercizio dei vari tipi di impianto.

Per i depositi GPL saranno rispettate le norme emanate con D.M. 31/03/1984 e la norma UNI-CIG 8213 e successive circolari del Min. Interni e successive modifiche ed integrazioni.

Dovranno essere rispettate tutte le norme in vigore ad esso relative in relazione al mantenimento di distanze di sicurezza sui depositi per GPL.

PANCOLE

Area individuata sulla tavola n° 7 di piano relativa a POLVERARIA-PANCOLE e destinata alla localizzazione di area per alloggiamento serbatoi GPL interrati ed altre apparecchiature tecnologiche.

Dovranno essere rispettate tutte le norme in vigore ad esso relative in relazione al mantenimento di distanze di sicurezza sui depositi per GPL da mc. 5 sono :

15 ml da elettrodotti

15 ml tra i due depositi

3 ml dai limiti di proprietà

7,5 ml dalle zone edificabili

3,0 dall'autocisterna

L'impianto comunque dovrà essere progettato e realizzato conformemente alle norme di sicurezza per la progettazione, la costruzione, l'installazione ed esercizio dei depositi GPL con capacità complessiva di mc. 5,00 emanate con D.M. 31/03/1984 e la norma UNI-CIG 8213 e successive circolari del Min. Interni e successive modifiche ed integrazioni.