

Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Fiora

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Legge Regionale n° 1 del 03 gennaio 2005

Dott. Arch. Paolo Giannelli

Coordinamento generale
Progetto Urbanistico
V.I. e V.A.S.

Dott. Agr. Fabio Menchetti

Analisi agronomica e forestale
Valutazione di Incidenza

Dott. Geol. Daniele Nemci

Studio geologico e idraulico

Renzo Verdi

Sindaco

Renzo Verdi

Assessore all'Urbanistica

Geom. Maurizio Onofri

Responsabile del Procedimento

Geom. Maurizio Manni

Garante dell'Informazione

XXXXXXXXXXXX 2012

SOMMARIO

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. xxx	Contenuti del Regolamento Urbanistico	5
Art. xxx	Elaborati costitutivi del Regolamento urbanistico comunale	6
Art. xxx	Validità.....	6
Art. xxx	Poteri di deroga	7
Art. xxx	Aree non pianificate	7
Art. xxx	Rapporto fra regolamento Urbanistico e piano Strutturale.....	7
Art. xxx	Perimetro dei centri abitati e delle aree previste come edificabili	8
Art. xxx	Misure di salvaguardia	8
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO		9
CAPO I	MODALITA' DI ATTUAZIONE.....	9
Art xxxx	Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico.....	9
Art xxx	Gli interventi edilizi diretti.....	9
Art xxxx	I Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.).....	10
Art xxxx	Progetti Unitari (P.U.)	11
Art xxx	Programmi aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.).....	11
Art xxx	Parametri ed Indici Urbanistici ed Edilizi	12
Art. xxx	Tolleranze di Costruzione	16
Art. xxx	Dimensione minima degli alloggi e frazionamenti	17
Art. xxx	Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio	17
Art. xxx	Definizione di area di pertinenza.....	18
Art. xx	Limiti e monitoraggio dello sviluppo edilizio ed urbanistico	18
Art. xx	Direttive per la promozione della bio-edilizia e per l'uso di fonti energetiche rinnovabili	18
CAPO II - CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO		19
Art. xx	Interventi di manutenzione ordinaria senza mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili	19
Art. xx	Interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili	20
Art. xx	Manutenzione straordinaria.....	21
Art. xx	Restauro e Risanamento Conservativo	22
Art. xx	Ristrutturazione edilizia.....	22
Art. xx	Le Addizioni Funzionali	24

Art. xx	Le Addizioni Volumetriche	25
Art. xx	La Sostituzione edilizia	25
Art. xx	La Ristrutturazione urbanistica	25
Art. xx	La Nuova edificazione.....	26
Art. xx	Norme generali relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente	26
CAPO III - LE DESTINAZIONI D'USO		26
Art. xx	Norme generali.....	26
Art. xx	Destinazioni d'uso: classificazione.....	26
Art. xxxx	Parcheggi con vincolo pertinenziale.....	29
Art. xx	Ammissibilit� del cambio di destinazione d'uso e titolo abilitativo necessario	30
Art. xx	Mutamenti di Destinazione d'uso a titolo oneroso e gratuito	31
Art. xxx	Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni.....	31
CAPO IV - I VINCOLI SOVRAORDINATI		31
Art. xxx	Vincolo cimiteriale.....	31
Art. xxx	Fasce di rispetto stradale	33
Art. xxx	I Siti da bonificare.....	33
Art. xxx	Altri vincoli.....	33
CAPO V - ATTIVITA' DI VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI		34
Art. xxx	Valutazione Integrata e Valutazione Ambientale Strategica del R.U.	34
Art. xxx	Valutazione Integrata degli interventi di trasformazione previsti dal R.U.	35
Art. xxx	Valutazione Ambientale Strategica degli interventi di trasformazione previsti dal R.U.	36
Art. xxxx	Monitoraggio degli effetti del R.U.	37
TITOLO III LA TUTELA DELLE RISORSE E DELLE INVARIANTI DEL TERRITORIO		38
CAPO I - TUTELA DELLE RISORSE NATURALI		38
Art. xx	Acquifero e risorse idriche	38
Art. xx	Il suolo ed il sottosuolo	40
CAPO II - GLI AMBITI OMOGENEI DI PAESAGGIO		41
Art. xx	Ambito del Monte Amiata.....	41
Art. xx	Ambito del Monte Labbro e del torrente Cadone	42
Art. xx	Ambito del Monte Calvo	43
CAPO III - TUTELA DELLE INVARIANTI		44
Art. xx	Il reticolo idrografico superficiale.....	44
Art. xx	I Geotopi.....	45

Art. xx	I boschi densi.....	46
Art. xx	La vegetazione riparia	47
Art. xx	Formazioni arboree decorative e/o lineari.....	48
Art. xxx	Le sistemazioni agrarie e vegetali di rilievo paesaggistico	49
Art. xxx	le visuali di pregio.....	50
Art. xxx	Edifici di valore storico-architettonico	50
Art. xxx	Edifici sottoposti a vincolo monumentale	51
Art. xxx	La viabilità storica.....	53
Art. xxx	I parchi ed i giardini storici	54
Art. xxx	Siti di Importanza Regionale (S.I.R.)	55
Art. xxx	Ambiti a Ridotto Potenziale Antropico (A.R.P.A).....	55
Art. xxx	Riserva Naturale Bosco della S.S, Trinità	56

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. XXX CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Il Regolamento urbanistico, predisposto ai sensi dell'art. 55 della L.R. 01/20051, disciplina l'attività edilizia ed urbanistica sull'intero territorio comunale, stabilendo le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statuari del piano strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile desumibili dalle norme vigenti in materia di governo del territorio.

2. Il Regolamento urbanistico contiene:

- la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti,
- la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

3. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti individua e definisce:

- il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
- le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui all'articolo 53 della L.R. 1/2005;
- la disciplina del territorio rurale
- la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
- la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;
- le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

4. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio individua e definisce:

- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- le infrastrutture da realizzare e le relative aree;

- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
- la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi;
- la disciplina della perequazione.

ART. XXX ELABORATI COSTITUTIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

1. Il Regolamento urbanistico del Comune di Santa Fiora è costituito dai seguenti elaborati:

xxx

xxx

xxx

Tutti gli elaborati sono definiti sia in formato cartaceo sia digitale.

ART. XXX VALIDITÀ

1. Le previsioni del RU relative alla gestione degli insediamenti esistenti e quelle delle trasformazioni non materiali del territorio sono valide a tempo indeterminato ai sensi dell'art. 55, comma 1 della L.R. n. 1/2005.
2. Le previsioni del RU relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione di cui all'art. 55, comma 4, lett. g) della L.R. n. 1/2005 e s.m.i. perdono efficacia trascorsi cinque anni dal giorno della pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del RU, se entro tale termine non sono stati approvati i relativi progetti esecutivi.
3. Nel caso le trasformazioni di cui al comma precedente siano previsti all'interno di piani attuativi o all'interno di interventi comunque con obbligo di convenzionamento di iniziativa privata, le previsioni del RU perdono efficacia allorché entro cinque anni dall'approvazione dello stesso piano non sia stata stipulata la relativa convenzione o non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.
4. Le previsioni urbanistiche di cui sopra, una volta decadute, potranno:
 - costituire oggetto di una apposita variante al Regolamento Urbanistico di validità quinquennale, che provvederà a confermarle nella precedente ubicazione ovvero, nel rispetto delle disposizioni del Piano Strutturale, a collocarle in luogo diverso;
 - tornare nella disponibilità del Piano Strutturale in attesa che l'Amministrazione Comunale provveda, attraverso apposita variante al Regolamento Urbanistico con validità quinquennale, a disporre nuovamente la realizzazione.
5. Alla scadenza di ogni quinquennio dalla approvazione del Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione Comunale redige un rapporto che ne accerta lo stato di attuazione e ne valuta gli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana

ART. XXX POTERI DI DEROGA

1. Ai sensi dell'art. 54 della L.R. n. 1/2005 e s.m.i., la disciplina prevista dal RU può essere derogata allorché siano rispettate entrambe le seguenti condizioni:

- si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
- si operi per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, al recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

2. Al fine del superamento delle barriere architettoniche potranno essere consentiti inserimenti fuori sagoma dei vani ascensori e rampe se compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, anche in deroga ai parametri del Regolamento Urbanistico.

ART. XXX AREE NON PIANIFICATE

1. Le aree non pianificate sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria, di cui al precedente art. 3.

2. A dette aree si applicano le disposizioni di cui all'art. 63 della L.R. 1/2005, e pertanto:

- se esterne al perimetro aggiornato dei centri abitati, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle presenti norme per le zone a prevalente funzione agricola di cui all'art. xxxx;
- se interne al perimetro aggiornato dei centri abitati, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso.

3. Sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza dei cittadini, del patrimonio storico, artistico e culturale.

ART. XXX RAPPORTO FRA REGOLAMENTO URBANISTICO E PIANO STRUTTURALE

1. Le soluzioni progettuali, le norme e le prescrizioni del Regolamento Urbanistico sottostanno e sono coerenti con quanto definito nel Piano Strutturale; in caso di discordanza tra i due piani urbanistici prevale la normativa del piano sovraordinato (il Piano Strutturale). In conseguenza di ciò il Regolamento Urbanistico dovrà conformarsi ad esso con specifica variante.

2. I tracciati della viabilità di nuovo impianto previsti nelle tavole del Piano Strutturale non individuano in dettaglio, come stabilito all'art. 3 delle Norme del P.S., la localizzazione del percorso bensì individuano in maniera strategica una nuova percorrenza. Pertanto il R.U. potrà prevedere dei tracciati stradali che, nel rispetto della percorrenza strategica individuata dal P.S., si discostino in maniera anche sensibile da quelli previsti nella cartografia del P.S. stesso.

3. Ai sensi dell'art. 9 del Piano Strutturale i confini delle U.T.O.E. e delle altre zone previste nel R.U. e derivate dalla cartografia del P.S. potranno presentare delle modifiche rispetto ai confini nello stesso P.S. in conseguenza del salto di scala e del maggiore dettaglio cartografico che si ha nel passaggio fra i due piani.

4 Nel Regolamento Urbanistico, al fine di avere la certezza giuridica dei confini e dei limiti di zona, la zonizzazione delle aree urbane viene elaborata sulla base della cartografia catastale aggiornata al **xxxxx**.

ART. XXX PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI E DELLE AREE PREVISTE COME EDIFICABILI

1. Nelle tavole del Regolamento Urbanistico. è individuato, ai sensi e per gli effetti del comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 1/2005, il perimetro aggiornato dei centri abitati.

ART. XXX MISURE DI SALVAGUARDIA

1. A partire dall'adozione del Regolamento Urbanistico si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 61 della L.R. 1/2005 rispetto alla disciplina urbanistica previgente.

2. Per tutto il periodo di applicazione della salvaguardia il Comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con lo strumento della pianificazione territoriale o degli atti di governo del territorio adottati. E' inoltre sospesa l'efficacia delle denunce di inizio di attività per le quali non sia decorso il termine dei venti giorni dalla presentazione. Tale sospensione opera fino all'entrata in vigore del R.U. e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.

3. L'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico comporta, ai sensi dell'art. 15, comma 4, del D.P.R. 380/2001, la decadenza dei permessi a costruire o delle denunce di inizio attività in contrasto con esso, salvo che i relativi lavori siano già iniziati e siano completati entro tre anni dalla data di inizio.

5. Le varianti ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione alla data di entrata in vigore del Regolamento urbanistico sono valutate:

- nel caso di varianti non essenziali, come definite all'art. 133 della L.R. 1/2005: con riferimento alla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio dell'originario permesso di costruire;
- nel caso di varianti essenziali, come definite all'art. 133 della L.R. 1/2005: con riferimento alla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio del permesso di costruire in variante.

6. In ogni caso è fatta salva la facoltà del richiedente di optare per l'applicazione della normativa urbanistica vigente al momento del rilascio del permesso di costruire in variante.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

CAPO I MODALITA' DI ATTUAZIONE

ART XXXX MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Le dotazioni globali del Piano Strutturale (alloggi, superfici per attività produttive, posti letto etc.) si rendono operative con tre Regolamenti Urbanistici; ciascun R.U. quindi contiene circa 1/3 delle dotazioni complessive del P.S. Il rapporto fra le dotazioni del Piano Strutturale e quelle del Regolamento Urbanistico sono evidenziate nell'Allegato xxx.

2. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano mediante:

- Interventi urbanistico-edilizi diretti
- Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata
- Progetti Unitari
- Programmi aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale senza valore di Piano Attuativo

ART XXX GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

1. Si attuano mediante intervento urbanistico-edilizio diretto tutte le previsioni del Regolamento Urbanistico non subordinate alla preventiva approvazione dei Piani Attuativi dei cui all'art. xxx o dei Progetti Unitari di cui all'art. xxx.

2. Gli interventi edilizi diretti, come definiti agli artt. 78, 79 e 80 della LR.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, sono sottoposti alle seguenti tipologie di atti:

- Interventi eseguiti senza titolo abilitativo (art.80, comma 2, LRT 1/2005);
- Interventi soggetti a semplice comunicazione (art.80, comma 2, LRT 1/2005);
- Interventi soggetti a Permesso di Costruire (PC) (art.78, comma 1, LRT 1/2005);
- Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) (art.79 LRT. 1/2005);
- Progetti per opere pubbliche (art.78, comma 2, LRT.1/2005);

3. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla stipula di una convenzione, registrata e trascritta a cura e spese dell'interessato, atta a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni, nel caso in cui l'intervento urbanistico-edilizio privato:

- comporti la preventiva o contestuale esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dell'avente titolo a scomputo del contributo dovuto per i relativi oneri;
 - comporti l'esecuzione di interventi di sistemazione ambientale;
 - rientri in altre fattispecie per le quali la stipula di una convenzione sia prevista dalle presenti norme o dalle vigenti leggi.
4. Le zone che nel territorio urbanizzato sono soggette a Intervento Edilizio Diretto di nuova edificazione sono individuate nelle tavole del R.U. con apposita campitura e sono contrassegnate dalla sigla IED seguita da un numero progressivo.
5. Ogni Intervento Edilizio Diretto di nuova edificazione è disciplinato da una Scheda Norma allegata e parte integrante delle presenti norme (**Allegato xx**)

ART XXXX I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono strumenti urbanistici di dettaglio previsti agli articoli da 65 a 74 della L.R. 1/2005 e approvati dal Comune in attuazione del Regolamento Urbanistico ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio che per complessità e rilevanza comportano la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione pubbliche o la modifica significativa di quelle esistenti .
2. Le tipologie di Piani Urbanistici Attuativi previste dal presente Regolamento Urbanistico sono le seguenti:
- Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.) di cui all'art. 13 della L. 1150/1942;
 - Piani di Lottizzazione (P.d.L.) di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 ed all'art. 70 della L.R. 1/2005;
 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P) di cui alla L. 167/1962 ed all'art. 71 della L.R. 1/2005;
 - Piani per gli insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della L. 865/1971 ed all'art. 72 della L.R. 1/2005;
 - Piani di Recupero del patrimonio edilizio (P.d.R.) di cui all'art. 28 della L. 457/1978 ed all'art. 73 della L.R. 1/2005;
 - Programmi Complessi di riqualificazione insediativa di cui all'art. 74 della L.R. 1/2005;
 - Programma aziendale pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) che, ai sensi del comma 1 dell'art. 42 della L.R. 1/05, hanno valore di Piano Attuativo
 - Ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
3. Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di più di una delle tipologie dei piani sopra riportate.
4. I Piani Urbanistici Attuativi possono essere di iniziativa pubblica o privata. L'iniziativa privata è ammessa per i Piani di Lottizzazione e per i Piani di Recupero. L'iniziativa pubblica è ammessa per tutti i tipi di piano attuativo. La realizzazione dei PUA di iniziativa privata è subordinata alla stipula di una convenzione che regoli i rapporti tra le proprietà interessate ed il comune.

5. Le zone del territorio comunale la cui trasformazione è sottoposta alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo con le procedure di cui all'art. 69 della L.R. 1/2005 sono individuate nelle tavole del R.U. con apposita campitura e sono contrassegnate dalla sigla PUA seguita da un numero progressivo.

6. Ogni Piano Urbanistico Attuativo è disciplinato da una Scheda Norma allegata e parte integrante delle presenti norme (Allegato xx)

ART XXXX PROGETTI UNITARI (P.U.)

1. Sono realizzati tramite un Progetto Unitario gli interventi strategici nel territorio rurale previsti dal Piano Strutturale che il Regolamento Urbanistico considera attuabili nell'arco della sua valenza (art. xxx). Questi Progetti, che non comportando la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione pubbliche o la modifica di quelle esistenti, non sono assoggettabili a Piano Urbanistico Attuativo, sono comunque soggetti all'approvazione e all'esame preventivo da parte del Consiglio Comunale allo scopo di rendere edotto lo stesso Consiglio del loro disegno complessivo prima della loro realizzazione, che può anche avvenire per parti ed essere differita nel tempo.

2. Il Progetto Unitario deve necessariamente contenere:

- l'individuazione delle infrastrutture della mobilità, del verde, etc. preesistenti, da modificare e da realizzare;
- l'individuazione degli edifici esistenti con le relative categorie d'intervento;
- l'individuazione di masse e altezze dei nuovi edifici da realizzare.

3. L'approvazione del P.U. e le eventuali varianti ad esso vengono approvate dal Consiglio Comunale in un'unica seduta; dell'avvenuta approvazione è data notizia mediante pubblicazione all'Albo Comunale di apposito avviso. Nell'atto di approvazione è definito il tempo di attuazione del Progetto Unitario prima della sua decadenza.

4. La realizzazione del P.U., nel caso contenga opere od aree da cedere al Comune o comunque contenga degli obblighi a favore dell'Amministrazione Pubblica, è subordinato alla stipula di una convenzione che regoli i rapporti tra le proprietà interessate ed il comune.

5. Gli interventi del territorio rurale la cui realizzazione è sottoposta alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario da parte del Consiglio Comunale sono individuati nelle tavole del R.U. con la sigla PU seguita da un numero progressivo.

6. Ogni Progetto Unitario è disciplinato da una Scheda Norma allegata e parte integrante delle presenti norme (Allegato xx)

ART XXX PROGRAMMI AZIENDALI PLURIENNALI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE (P.M.A.A.)

(Menchetti)

ART XXX PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale (ST)

1. La Superficie Territoriale è l'intera superficie di una zona soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi degli articoli xxx e xxx. Tale superficie è comprensiva quindi delle superficie fondiaria (lotti edificabili), delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, delle aree pubbliche o di uso pubblico come la viabilità
2. Alla superficie territoriale si applica l'Indice di Edificabilità Territoriale (ET).
3. La consistenza delle costruzioni esistenti o autorizzate dovrà essere dedotta dalla potenzialità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice ET all'area di pertinenza, in modo tale che la SUL complessiva della superficie territoriale rimanga comunque entro gli indici previsti per la zona urbanistica ricorrente. Non è ammesso il trasferimento di indici di fabbricabilità da una superficie territoriale all'altra, seppur contigua.

Superficie Fondiaria (SF)

4. La Superficie Fondiaria è la superficie di una zona soggetta a Intervento Edilizio Diretto di nuova costruzione (IED) ai sensi degli articoli xxx e xxx. All'interno di un Piano Urbanistico Attuativo la Superficie Fondiaria è la superficie che risulta sottraendo alla superficie territoriale le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le aree pubbliche o di uso pubblico e ogni altra area che non è destinata a rimanere di pertinenza della costruzione. Tale superficie, in sostanza, coincide con la superficie del "lotto edificabile".
5. Alla superficie fondiaria si applica l'Indice di Edificabilità Fondiario (EF).
6. La consistenza delle costruzioni esistenti o autorizzate dovrà essere dedotta dalla potenzialità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice EF all'area di pertinenza, in modo tale che la SUL complessiva del lotto rimanga comunque entro gli indici previsti per la zona urbanistica ricorrente. Non è ammesso il trasferimento di indici di fabbricabilità da una superficie fondiaria all'altra, seppur contigua.

Superficie Utile Lorda (SUL)

7. Per Superficie Utile Lorda (SUL) si intende la somma della superficie di tutti i piani (fuori terra, seminterrati ed interrati) misurata al lordo degli elementi verticali della costruzione (murature perimetrali e di partizione interna, scale, ascensori, ecc.).

Sono esclusi dal computo della Superficie Utile lorda:

- i locali completamente interrati;
- le parti comuni destinate all'ingresso ed alla distribuzione negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali, a mero titolo esemplificativo, androni di ingresso, pozzi scala condominiali, ascensori, passerelle, ballatoi, scale esterne di sicurezza (fermo restando che gli stessi elementi costituiscono superficie utile lorda quando interni a singole unità immobiliari);
- le superfici adibite a cantine (locali accessori non abitabili, completamente o prevalentemente interrati, di edifici residenziali) nella misura di un locale per ogni unità residenziale con superficie non superiore a 20 mq e un'altezza max. pari a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;
- i porticati pubblici e/o di uso pubblici e/o condominiali;
- i porticati e le logge ad uso privato per la parte non eccedente il 25% della superficie utile lorda dell'edificio calcolata al lordo dell'intera superficie dei porticati e delle logge;

- i balconi a sbalzo e delle terrazze scoperte;
- le autorimesse pertinenziali private realizzate fuori terra e all'interno del perimetro dei centri abitati per la parte non eccedente le dotazioni minime di parcheggio richieste dall'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, purché aventi un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;
- le autorimesse pertinenziali private, con i relativi spazi di manovra, realizzate nel sottosuolo (anche all'esterno del perimetro dei centri abitati), purché aventi un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;
- i 2/3 della superficie lorda delle soffitte non abitabili o agibili aventi l'altezza delle pareti esterne (misurate dal pavimento all'intersezione fra l'estradosso del solaio di copertura e la parete esterna) sempre minore o uguale a cm 150;
- 1/3 della superficie lorda delle soffitte non abitabili o agibili nel caso in cui l'altezza anche di una parete esterna (misurata dal pavimento all'intersezione fra l'estradosso del solaio di copertura e la parete esterna) sia maggiore di cm 150;
- i vani tecnici (ascensore, montacarichi, extracorsa ascensori e montacarichi, locali per impianti di riscaldamento o climatizzazione, abbaini ed elementi consimili di accesso alla copertura) delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati, ovvero delle dimensioni minime dettate dalle vigenti norme in materia di sicurezza;
- gli scannafossi aventi una larghezza netta non superiore a ml 1,20;
- i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con altezza inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura;
- le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico-architettonica dei fabbricati;

8. Sono altresì esclusi dal computo della SUL, quali incentivi urbanistici in applicazione delle vigenti norme regionali e statali in materia di edilizia sostenibile:

- lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm;
- lo spessore delle murature interne di separazione tra zone riscaldate e parti comuni o comunque zone non riscaldate, per la parte eccedente cm 15;
- lo spessore inerente i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- le serre solari, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali in materia;

Volume convenzionale (V)

9. Per volume convenzionale di un fabbricato si intende il volume risultante dal prodotto della sommatoria delle superfici utili lorde dei singoli piani, o dei singoli corpi di fabbrica, per un'altezza virtuale pari a:

- ml. 3,00 per le attività residenziali, turistico ricettiva, direzionale, agricola e commerciale (categorie c1, c6, c7 e c8), come definite all'art. xxx;
- ml. 4,50 per le attività industriali, artigianali e commerciale (per categorie non comprese nel punto precedente), come definite all'art. xxx.

10. Il volume calcolato come prescritto al comma precedente è quello da considerare ai fini della determinazione degli oneri concessori, degli spazi per parcheggi e di ogni altra verifica che le presenti norme, ovvero altre norme vigenti, prescrivano con riferimento al volume della costruzione.

Superficie coperta (SC)

11. E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dagli elementi verticali esterni dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, etc.. Sono comprese nel calcolo della superficie coperta (Sc) le logge, intendendosi per tali le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso.

12. Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- le parti aggettanti aperte dei fabbricati - come balconi, sporti di gronda e simili - non superiori a ml 2,00 di aggetto;
- le scale esterne, ove prive di copertura e/o non delimitate da murature perimetrali;
- i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati (passerelle, ballatoi, etc.), purché con larghezza non superiore a ml 2,00;
- i volumi tecnici realizzati fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza, gli stessi non possano essere interrati o ricavati all'interno della sagoma dell'edificio, purché delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati;
- i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con altezza inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura;

Superficie permeabile di pertinenza (SPP)

13. E' la porzione della superficie fondiaria (Sf) di pertinenza di un edificio che consente l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche. Sono considerate permeabili le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate ad elementi forati posate su massiciata, sabbia o terra, e che non presentino negli strati sottostanti massetti in calcestruzzo.

Indice di Edificabilità territoriale (ET)

14. L'indice di edificabilità territoriale esprime, in metri quadrati, la massima quantità di superficie utile lorda (SUL) costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (ST). Il rapporto è espresso in mq/mq ed è dato da $ET = SUL/ST$

Indice di Edificabilità fondiaria (EF)

15. L'indice di edificabilità fondiaria esprime, in metri quadrati, la massima quantità di superficie utile lorda (SUL) costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF). Il rapporto è espresso in mq/mq ed è dato da $EF = SUL/SF$

Rapporto di copertura (RC)

16. Esprime il rapporto percentuale tra la Superficie coperta (SC) e la Superficie fondiaria (SF).

Altezza dei fabbricati (H)

17. L'altezza di ciascun fronte del fabbricato si misura tra le seguenti quote di riferimento:

- in alto alla linea d'intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili);
- in basso alla quota del marciapiede pubblico esistente oppure la quota del piano di campagna in aderenza al perimetro dell'edificio.

18. In caso di edifici che non presentino altezza costante su tutti i fronti, l'altezza massima ammessa dalle norme, calcolata come al comma precedente, deve essere verificata in ciascun fronte dell'edificio.

19. Nel caso di edifici posti su terreno in declivio non si computano, relativamente al calcolo dell'altezza massima dell'edificio verso valle, i locali seminterrati che, ai sensi delle norme vigenti, non abbiano i requisiti dell'abitabilità e dell'agibilità.

20. Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte, inoltre, non sono conteggiati:

- parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a mt. 1,50;
- i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

Distanze minime tra edifici

21. Fatte salve le eventuali maggiori distanze prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica, la distanza minima che deve intercorrere fra due fabbricati quando non si costruisce in aderenza è pari a:

- 10 mt quando si fronteggiano due pareti finestrate o una parete finestrata e una non finestrata;
- 5 mt quando si fronteggiano due pareti non finestrate; nel caso in cui uno dei due edifici che si fronteggia risulti essere fuori terra per più di due piani la distanza minima fra pareti non finestrate deve essere pari a 8 mt

22. La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata o meno fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non vengono computati nel calcolo della superficie coperta dell'edificio; tali elementi sporgenti non potranno comunque essere posti ad una distanza dai confini e dai fabbricati inferiore ai minimi previsti dal Codice Civile.

23. Le pareti "aperte" di logge e porticati devono rispettare la distanza di 10 metri dalla parete di un edificio frontistante, sia essa finestrata che non finestrata.

24. Sono considerate pareti finestrate tutte quelle pareti che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili. Non costituiscono invece pareti finestrate le pareti prive di aperture e le pareti che presenti solo aperture definite come "luci" ai sensi del Codice Civile.

25. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia, di addizione volumetrica e di addizione funzionale si deve rispettare le distanze previste per la nuova edificazione; per gli interventi parziali su edifici esistenti tale obbligo è limitato alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario.

Distanze minime dai confini

26. Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti che non sia computati nel calcolo della superficie coperta. Tale distanza è posta in generale pari a 5,00 mt.

27. La distanza di 5,00 mt può essere derogata, fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile:

- nella disciplina dei Piani Attuativi;
- con un accordo sottoscritto fra due proprietà confinanti.

28. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia, di addizione volumetrica e di addizione funzionale si deve rispettare le distanze previste per la nuova edificazione; per gli interventi parziali su edifici esistenti tale obbligo è limitato alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario.

Distanze minime dalle strade e spazi pubblici

29. Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato e la linea che delimita la carreggiata della strada o lo spazio pubblico.

30. Fatte salve le maggiori distanze dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di attuazione, la distanza minima che deve intercorrere fra il fabbricato e gli spazi pubblici, quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare, ed è pari 5 metri,. Questa distanza può essere derogata - fino ad essere annullata - nel caso in cui si realizzi un marciapiede pubblico largo non meno di 2,50 metri

31. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia, di addizione volumetrica e di addizione funzionale si deve rispettare le distanze previste per la nuova edificazione; per gli interventi parziali su edifici esistenti tale obbligo è limitato alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario.

ART. XXX TOLLERANZE DI COSTRUZIONE

1. Ai fini delle verifiche di conformità delle opere e degli interventi urbanistico-edilizi di qualsiasi tipo sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali previste dal progetto allegato al titolo abilitativo:

- per lunghezze fino a ml 2,00 $\pm 2\%$
- per lunghezze superiori a ml 2,00 e fino a ml 6,00 $\pm 1\%$
- per lunghezze superiori a ml 6,00 $\pm 0,5\%$
- per altezze fino a ml 5,00 $\pm 1\%$
- per altezze superiori a ml 5,00 $\pm 0,5\%$

2. E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è ammessa la tolleranza di costruzione di $\pm$ cm 2, qualunque sia l'altezza prescritta.

3. Le tolleranze di cui al punto 1 si applicano anche alle distanze dai confini ed alle distanze tra fabbricati, fermo restando il rispetto dei minimi inderogabili dettati dalla legislazione vigente in tema di salute e sicurezza pubblica.

4. Le tolleranze di costruzione, come disciplinate dal presente articolo, indicano il valore massimo entro il quale eventuali errori di carattere esecutivo non costituiscono alterazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

ART. XXX DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI E FRAZIONAMENTI

1. In applicazione di quanto stabilito dagli articoli 19 e 20 del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico stabilisce in 65 mq la Superficie utile lorda (SUL) minima per ogni alloggio di nuova costruzione. È ammessa la possibilità di realizzare alloggi con SUL inferiore a 65 mq per una quota non superiore al 30% dell'intero numero di alloggi previsto per ogni singolo intervento:

- negli interventi di edilizia residenziale agevolata, convenzionata o sovvenzionata;
- negli interventi privati con un numero di alloggi uguale o maggiore di 10.

2. Nei frazionamenti di unità immobiliari esistenti e nei cambi di destinazione d'uso attuati su unità immobiliari localizzate all'interno dei "Tessuti antichi" e del "Territorio rurale" non è ammessa la formazione di alloggi di dimensione inferiore a 65 mq; nel resto del territorio comunale tale limite è fissato in mq 55. Questa regola vale sia per gli alloggi frazionati che per gli alloggi creati in seguito al frazionamento.

3. Gli alloggi in aumento derivati da frazionamento o da un cambio di destinazione d'uso devono essere decurtati dagli "Alloggi da recupero disponibili" di cui all'Allegato xxxx

4. Ai sensi di quanto stabilito dagli articoli 19 e 20 del Piano Strutturale gli alloggi realizzati ex novo non potranno essere ulteriormente frazionati.

ART. XXX APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

1. Le aree che nelle tavole di Livello A ("Disciplina dei suoli e degli insediamenti") sono classificate fra "I servizi e le infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico" (Titolo VI) e sono contraddistinte dal simbolo ESP, con l'atto di approvazione del Regolamento Urbanistico vengono sottoposte al "vincolo preordinato all'esproprio" ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

2. Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni, trascorsi i quali decade se nel frattempo non viene emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera da realizzare nel terreno vincolato. In caso di decadenza trova applicazione la disciplina dettata dall'articolo 9 del testo unico in materia edilizia approvato con d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

3. Nel corso dei cinque anni di durata del vincolo preordinato all'esproprio, il consiglio comunale può, motivatamente, disporre e/o autorizzare la realizzazione sul bene vincolato di opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle originariamente previste nel Regolamento Urbanistico.

ART. XXX DEFINIZIONE DI AREA DI PERTINENZA

1. Ai fini della presente disciplina si intende per “pertinenza o area pertinenziale” il complesso degli spazi fisicamente e funzionalmente connessi ad uno o più fabbricati e siano, in ambito urbano, chiaramente delimitati tramite una recinzione, un salto di quota od altro. Inoltre, affinché un terreno possa essere considerato pertinenza di un edificio occorre:

- che ci sia contiguità fra edificio e terreno;
- che ci sia una corrispondenza fra la proprietà del terreno e la proprietà dell'edificio (anche un solo proprietario comune);
- che nelle tavole di Livello A ("*Disciplina dei suoli e degli insediamenti*") l'edificio ed il terreno abbiano la stessa destinazione urbanistica.

2. Fanno parte della pertinenza gli spazi a comune (aie, piazzali, sterrati), aree adibite alla sosta di autovetture e mezzi agricoli, orti e giardini, porzioni di fondi su cui si esercitano attività agricole amatoriali per la produzione familiare di ortaggi, viabilità di accesso o porzioni di essa.

3. I fabbricati che insistono sulle suddette aree sono da considerarsi manufatti pertinenziali in quanto assolvono il requisito di connessione funzionale d'uso rispetto ad uno o più edifici principali rurali o non rurali.

4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'individuazione dell'area pertinenziale secondo i criteri individuati al punto 1 è propedeutica (con onere dimostrativo a carico del proponente) al calcolo e alla verifica dei parametri urbanistico-edilizi quali la Superficie utile lorda (SUL), la Superficie coperta (SC) e la Superficie permeabile di pertinenza (SPP).

ART. XX LIMITI E MONITORAGGIO DELLO SVILUPPO EDILIZIO ED URBANISTICO

1. In conformità a quanto stabilito dal Piano Strutturale, ciascun il Regolamento Urbanistico di durata quinquennale attua circa 1/3 delle dotazioni quantitative (alloggi, S.U.L. e posti letto) che lo stesso Piano Strutturale destina ad ogni singola U.T.O.E. o singolo Sistema Territoriale. Tale condizione è verificata nell'Allegato xxx alle presenti norme.

2. Le limitazioni di cui al punto 1 si applicano, oltre che alle nuove costruzioni, anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente. In ragione di ciò l'Ufficio Tecnico comunale dovrà aggiornare le tabelle dell'Allegato xxx sottraendo alle dotazioni "disponibili" per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente gli "alloggi" e/o la "superficie utile lorda" e/o i "posti letto" via via realizzati, fino all'esaurimento delle dotazioni disponibili.

ART. XX DIRETTIVE PER LA PROMOZIONE DELLA BIO-EDILIZIA E PER L'USO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

1. Nella formazione delle previsioni di trasformazione e nella realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, il Comune di Santa Fiora persegue la promozione della bioedilizia e più in generale delle

tecnologie a basso impatto ambientale, in coerenza con quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e dal il relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007.

2. A tal fine la progettazione di tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e di tutti gli interventi che comunque comportino un aumento del carico urbanistico, dovrà essere indirizzata al rispetto delle *“Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana”* di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.

3. Il Regolamento edilizio comunale individua e definisce le norme e le soluzioni tecnologiche (in coerenza con quanto stabilito nel regolamento regionale di cui al punto 2) in modo che gli interventi urbanistico-edilizi [ivi compresi quelli riguardanti il patrimonio edilizio esistente indicati all' articolo 79 , comma 2 lettere c) e d) della L.R.1/2005] siano progettati secondo i criteri energetici ed ambientali di seguito indicati :

- a) considerazione dei dati climatici locali;
- b) controllo dei consumi di energia, del ciclo delle acque, delle emissioni e dei rifiuti;
- c) utilizzo di prodotti ecocompatibili, materiali locali e tecnologie efficienti dal punto di vista energetico;
- d) considerazione degli spazi esterni come parte integrante e non complementare del progetto degli edifici;
- e) previsione di una cantierizzazione ispirata ai principi del risparmio energetico e della tutela dell'ambiente

4. Il Regolamento Edilizio stabilisce inoltre, anche in variante al Regolamento Urbanistico, quali soluzioni tecnologiche finalizzate alla sostenibilità edilizia (per esempio serre solari, spessore delle murature esterne, ecc.) non incidano - ovvero in che misura incidano - sugli indice ed i parametri urbanistici stabiliti all'art. xxx (superficie utile lorda, superficie coperta, altezza massima, ecc.)

5. Ai sensi dell'art. 146 della L.R. 1/2005, il Regolamento Edilizio stabilisce gli incentivi di carattere economico (riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria) ed urbanistico (fino ad un 10% della S.u.I. ammessa per ogni intervento) modulandoli in ragione dei risultati ottenuti relativamente al risparmio energetico e alla sostenibilità edilizia in generale.

CAPO II - CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO

ART. XX INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA SENZA MUTAMENTO DELL'ESTERIORE ASPETTO DEGLI IMMOBILI

1. Sono opere che non comportano mutazione dell'aspetto esteriore degli edifici quali: opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, rivestimenti , tinteggiature, infissi, ecc.), opere di riparazione ed adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico sanitari, opere di rinnovo, sostituzione o installazione di isolanti e impermeabilizzazioni.

2. Sono pertanto interventi di manutenzione ordinaria:

- il rifacimento di intonaci e coloriture con tonalità analoghe alle preesistenti;
- la riparazione e il rifacimento di infissi secondo materiali, sezioni, e scansioni analoghe a quelle preesistenti;
- il rifacimento delle sistemazioni esterne con superfici e materiali analoghi a quelli preesistenti; la costruzione, il rifacimento e la sostituzione di pavimenti e/o rivestimenti interni in edifici non soggetti a tutela del D.Lgs. 42/04;
- l'apertura e chiusura di vani porte, della larghezza non superiore a mt. 1,00 all'interno di singole unità immobiliari, senza variazione del numero dei vani;
- la sostituzione ed il rifacimento di infissi interni;
- lo smontaggio e la riparazione del manto di copertura senza intervento sulla struttura principale;
- il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento o coibentazione;
- gli interventi necessari a mantenere in efficienza o ad adeguare alle normali esigenze di servizio i seguenti impianti tecnologici esistenti, purché gli interventi non comportino la costruzione ex novo di locali igienici e tecnologici:
 - i. impianti di riscaldamento o raffreddamento;
 - ii. impianto elettrico;
 - iii. impianto idrico;
 - iv. impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
 - v. impianti igienico-sanitari;
 - vi. impianti di ascensore o montacarichi.

3. Gli interventi di cui sopra non potranno comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi. Il rifacimento e la riparazione di impianti tecnologici e delle reti di distribuzione dovrà essere condotto in modo da non incidere su murature in pietrame a vista, sia interne che esterne.

ART. XX	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA RECANTI MUTAMENTO DELL'ESTERIORE ASPETTO DEGLI IMMOBILI
---------	--

1. Sono opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne degli edifici (intonaci, infissi, coperture, rivestimenti, tinteggiature, elementi della facciata, inferriate, pavimentazioni, ecc.) comportanti il mutamento dell'aspetto esteriore degli edifici e/o delle relative aree di pertinenza.

2. Gli interventi di cui al comma 1 comprendono opere quali:

- rifacimento di intonaci e coloriture con tecniche e/o tonalità cromatiche sensibilmente diverse alle preesistenti;
- riparazione e rifacimento di infissi e/o inferriate secondo materiali, sezioni, e scansioni sensibilmente diverse da quelle preesistenti;
- smontaggio e rifacimento del manto di copertura con materiali aventi caratteristiche diverse da quelli preesistenti;

- rinnovo, rifacimento o installazione di materiali di isolamento o coibentazione comportanti mutamento dell'aspetto esteriore dell'edificio.

ART. XX MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Si definiscono "*opere di manutenzione straordinaria*", ai sensi dell'art. 79 comma 2 lett. b) della L.R. 1/2005 e successive modificazioni e integrazioni, gli interventi edilizi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

2. Tra gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici rientrano:

per le opere interne:

- modifica, apertura e chiusura di porte senza modifica dello schema distributivo;
- demolizione con ricostruzione di tramezzi (ossia tavolati verticali con sola funzione dividente), con o senza modifiche di materiali;
- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, di solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
- realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio;
- demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti con o senza modifiche dei materiali;
- consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota;
- rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forma e di quota (d'imposta e di colmo), con o senza modifiche di materiali;

per le opere esterne:

- rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
- sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di infissi con doppio vetro a camera, di doppi infissi e inferriate;
- rifacimento e sostituzione dei manti di copertura dei tetti con materiali diversi da quelli esistenti;
- realizzazione di camini e canne fumarie;
- modifica e realizzazione delle recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne
- inserimento di vespai, isolamenti termo-acustici e altre impermeabilizzazioni

ART. XX RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Si definiscono interventi di "*restauro e risanamento conservativo*" gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili. Tali interventi comprendono:

- il consolidamento degli elementi costitutivi dell'edificio e l'eventuale rinnovo delle parti non consolidabili;
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio quando interferiscano con l'assetto architettonico complessivo;
- gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici;
- il cambio di destinazione d'uso per funzioni compatibili con la tipologia, la struttura ed i caratteri architettonici dell'organismo edilizio, nonché una variazione del numero delle unità immobiliari, purché venga mantenuto inalterato l'impianto strutturale e lo schema distributivo originario.

2. Gli interventi di restauro e risanamento non possono, in ogni caso, comportare:

- l'alterazione del sistema strutturale dell'edificio;
- il frazionamento delle unità immobiliari in presenza di edifici unitari sincronici;
- l'alterazione del sistema distributivo d'impianto;
- l'incremento delle superfici e dei volumi;
- l'alterazione delle caratteristiche architettoniche e decorative delle facciate e degli elementi ornamentali, interni ed esterni, dell'edificio.

ART. XX RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico riguardanti il patrimonio edilizio esistente gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, vengono articolati in quattro sottoclassi: R1, R2, R3 e R4. Per le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi citati si rinvia all'art. **xxx** delle presenti norme.

Ristrutturazione edilizia R1

2. Si definiscono interventi di "*ristrutturazione edilizia R1*" gli interventi che comportano la **riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari**, con la realizzazione di nuovi vani o la eliminazione di quelli esistenti, la modifica della superficie dei vani esistenti, la modifica delle aperture e più in generale della struttura distributiva di ogni singolo vano, con l'esclusione dell'ampliamento o del ridimensionamento della S.U.L. delle singole unità immobiliari.

3. Le opere consentite sono:

- la demolizione delle superfetazioni;

- le modifiche agli elementi verticali non strutturali;
- le modifiche agli elementi strutturali verticali interni esclusivamente per aperture inferiori a 1mt;
- il rifacimento degli elementi strutturali orizzontali senza variazioni di quota;
- la modifica dei prospetti esistenti limitata alla riapertura di bucatore tamponate e alla chiusura di bucatore contraddittorie con le regole dei prospetti d'intervento;

4. Sono comunque escluse le seguenti opere :

- le variazioni della quota dei solai;
- le variazioni del posizionamento delle scale;
- la realizzazione di balconi e terrazze (di ogni tipo, ivi comprese quelle a tasca);

Ristrutturazione Edilizia R2

5. Si definiscono interventi di "*ristrutturazione edilizia R2*" gli interventi che comportano la modifica della superficie delle singole unità immobiliari attraverso frazionamenti, accorpamenti, ampliamenti con parziale inglobamento di unità immobiliari contigue e viceversa.

6. Sono consentite inoltre le seguenti opere:

- la demolizione delle superfetazioni;
- le modifiche agli elementi verticali non strutturali;
- le modifiche agli elementi strutturali verticali interni esclusivamente per aperture inferiori a 2,5 mt;
- il rifacimento degli elementi strutturali orizzontali con variazioni di quota;
- la modifica della redazione dei prospetti (aggiunta, modifica e eliminazione di aperture, balconi e terrazzi) rispettando, nel caso dei prospetti principali e/o lungo spazi pubblici, le regole di composizione degli stessi prospetti (simmetrie e ripetizioni delle bucatore, etc.);
- gli incrementi di superficie utile lorda (Sul) attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione di quelle esistenti e solo nel caso di disponibilità residua di superficie

Ristrutturazione Edilizia R3

7. Si definiscono interventi di "*ristrutturazione edilizia R3*" gli interventi che comportano la **completa riorganizzazione funzionale e distributiva dell'organismo edilizio** fino al suo svuotamento con mantenimento dei fronti.

8. Sono consentite inoltre le seguenti opere:

- la modifica della redazione dei prospetti (aggiunta, modifica e eliminazione di aperture, balconi e terrazzi) rispettando, nel caso dei prospetti principali e/o lungo spazi pubblici, le regole di composizione degli stessi prospetti (simmetrie e ripetizioni delle bucatore, etc.);
- gli incrementi di superficie utile lorda (Sul) attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione di quelle esistenti e solo nel caso di disponibilità residua di superficie

Ristrutturazione Edilizia R4

9. Si definiscono interventi di "*ristrutturazione edilizia R4*" gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi, previsti al punto 1 lettera d) comma 2 dell'art. 79 della L.R. 1/05, intendendo per fedele ricostruzione la realizzazione di un organismo edilizio del tutto assimilabile a quello preesistente quanto a:

- modalità costruttive;
- caratteristiche dei materiali, che devono risultare dello stesso tipo o comunque di tipo analogo a quelli preesistenti, nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio;
- sagoma e ingombro planivolumetrico (fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica)
- area di sedime.

Ristrutturazione Edilizia R5

9. Si definiscono interventi di "ristrutturazione edilizia R5" gli interventi volti al recupero del sottotetto a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 8/02/2010 n° 5.

ART. XX LE ADDIZIONI FUNZIONALI

1. Sono definite "addizioni funzionali" le modifiche alla sagoma degli edifici esistenti che, ai sensi al punto 3 lettera d) comma 2 dell'art. 79 della L.R. 1/05:

- non realizzino un nuovo organismo edilizio;
- siano contenute entro il limite del 20 per cento del volume esistente;
- riguardino i seguenti interventi:
 - a) il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile;
 - b) la realizzazione di servizi igienici, qualora carenti;
 - c) la realizzazione di volumi tecnici, scale, ascensori;
 - d) la realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come definito dall'articolo 55 della L.R. 1/05

2. Oltre alla limitazione generale dell'incremento volumetrico fissato, dalla L.R. 1/05, nel 20% del volume esistente le addizioni volumetriche, quando consentite per ciascun edificio dalla normativa del Titolo IV, devono rispettare gli indici della zona nella quale lo stesso edificio risulta inserito nelle Tavole di Livello A del presente piano.

3. Le "addizioni funzionali" non sono computate, ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità fondiaria o territoriale. Nel caso in cui gli interventi di cui al punto 2 eccedano i limiti di cui al punto 1 e al medesimo punto 2, la parte eccedente è classificata come "addizione volumetrica" di cui al successivo art. xxx.

4. Oltre alle limitazioni stabilite nei punti precedenti, le "addizioni funzionali" dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- dovranno essere collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione, all'unità immobiliare di riferimento;
- dovranno mantenere una relazione funzionale stabile con l'unità immobiliare di riferimento;
- non dovranno essere finalizzate alla modifica, contestuale o successiva, della destinazione d'uso dell'unità immobiliare di riferimento;
- non dovranno essere finalizzate alla formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari,;

- non siano suscettibili di utilizzo autonomo, né di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene, neanche mediante successive trasformazioni;
- dovranno essere finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento dell'unità immobiliare di riferimento - anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - ovvero al raggiungimento degli standard minimi richiesti dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria.

ART. XX LE ADDIZIONI VOLUMETRICHE

1. Le aggiunte agli organismi edilizi esistenti che non presentino le caratteristiche specificate per le "addizioni funzionali" e siano computate ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità fondiaria e territoriale sono identificate come "addizioni volumetriche". Tali addizioni, ove consentite dalle norme di cui al Titolo IV, consistono in aggiunte agli organismi edilizi esistenti che:

- sono collocate in aderenza, in sopraelevazione oppure anche staccate dall'edificio di riferimento;
- rispettano i limiti e parametri fissati dai Titoli V, VI e VII ;
- non mantengono necessariamente una relazione funzionale di carattere stabile con l'edificio di riferimento;
- possono essere suscettibili di utilizzo autonomo, nonché di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene, anche mediante successive trasformazioni;
- sono finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento del patrimonio edilizio esistente - anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - adeguandolo alle mutate esigenze degli utenti.

2. Come già specificato le "addizioni volumetriche" sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità fondiaria e territoriale.

ART. XX LA SOSTITUZIONE EDILIZIA

1. Sono gli interventi intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione o destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

ART. XX LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Sono gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ART. XX LA NUOVA EDIFICAZIONE

1. Sono gli interventi atti alla realizzazione di nuovi manufatti edilizi.

ART. XX NORME GENERALI RELATIVE AGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono comunque subordinati al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo IV ("*Il patrimonio edilizio esistente*"), alle disposizioni contenute nelle "*Schede di rilevamento e classificazione del patrimonio edilizio esistente*", nonché alle specifiche prescrizioni e/o limitazioni eventualmente contenute negli altri Titoli delle presenti norme, con particolare riguardo al Titolo III ("*La tutela del Territorio e delle invarianti*"). In caso di contrasto con il presente Capo si applicano le disposizioni più restrittive.

CAPO III - LE DESTINAZIONI D'USO

ART. XX NORME GENERALI

1. Nell'ambito del territorio comunale i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili sono sottoposti alla presente disciplina che, ai sensi dell'art. 58 L.R. 1/2005, definisce: 1) quali mutamenti di destinazione sono soggetti a titolo abilitativo; 2) le specifiche fattispecie o aree determinate nelle quali il mutamento di destinazione d'uso in assenza di ogni attività edilizia è sottoposto a SCIA (segnalazione certificata di inizio attività); 3) le condizioni per il mutamento di destinazione d'uso; 4) i mutamenti di destinazione d'uso soggetti ad oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 127 della L.R.T. 1/2005 e s.m.i ..
2. La destinazione *d'uso attuale* delle unità immobiliari è quella risultante dai titoli abilitativi edilizi ovvero, in mancanza di titoli abilitativi, dalla destinazione catastale quale risulta al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme.
3. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata in tutti i progetti, sia nel caso di intervento edilizio diretto sia nel caso in cui l'intervento edilizio sia preceduta da piano urbanistico di dettaglio.

ART. XX DESTINAZIONI D'USO: CLASSIFICAZIONE

1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono le seguenti e sono articolate in principali e secondarie.

R - Attività Residenziale

R1. - residenze urbane;

R2.- residenze rurali non agricole;

R3. - le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della L.R. 42/2000);

I - Attività Industriale e Artigianale

La categoria comprende fabbriche, officine, laboratori, magazzini, depositi coperti e scoperti legati alla produzione, locali per la trasformazione e/o la conservazione di prodotti, spazi espositivi, spazi per la promozione e la commercializzazione di prodotti, uffici tecnico-amministrativi, mense aziendali, foresterie e abitazioni inscindibilmente connesse all'attività produttiva di riferimento, centri di servizio alle imprese. Si articola in 3 sottocategorie.

I1. - Attività Industriali e Artigianali di base con Sul fino a 400 mq;

I2. - Attività Industriali e Artigianali intermedie con Sul compresa fra i 400 mq ed i 2.000 mq;

I3. - Attività Industriali e Artigianali grandi con Sul maggiore di 2.000 mq;

C - Attività Commerciale

C1. - commercio al dettaglio negli esercizi di vicinato con Sul < 200 mq;

C2. - commercio al dettaglio nelle medie strutture di vendita con Sul compresa fra 200 mq e 1.500 mq;

C3. - commercio al dettaglio nelle grandi strutture di vendita con Sul > 1.500 mq;

C4. - commercio all'ingrosso;

C5. - commercio su aree pubbliche;

C6. - stazioni di servizio e distribuzione carburanti;

C7. - pubblici esercizi; bar, ristoranti. pizzerie, birrerie, self service e simili;

C8. - attività artigianali a servizio della residenza e/o della persona: panetterie, pasticcerie, rosticcerie da asporto, parrucchiere, estetista e simili

T - Attività Turistico-Ricettiva

T1. - alberghi, hotel, motel, pensioni;

T2. - residenze turistico alberghiere;

T3. - Bed and breakfast, affittacamere e case ed appartamenti per vacanze ;

T4. - ostelli e simili;

T5. - campeggi;

T6. - villaggi turistici;

T7. - aree di sosta per camper e roulotte;

D - Attività Direzionale

D1. - uffici, studi professionali

D2. - banche, assicurazioni e servizi finanziari, centri di ricerca, di promozione e di marketing;

D3. - agenzie turistiche ed immobiliari.

S - Attività di Servizio

- S1. - servizi pubblica amministrazione ed amministrativi in genere: servizi comunali, provinciali, etc., servizi della protezione civile, della giustizia, della pubblica sicurezza e militari, servizi postali, telefonici e di gestione di servizi pubblici (acqua, gas, etc.);
- S2. - servizi scolastici per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole elementari, scuole medie;
- S3. - servizi per l'istruzione superiore: scuole non dell'obbligo, scuole speciali;
- S4. - servizi per la cultura e lo spettacolo: musei, biblioteche, sale di esposizione, teatri, auditorium, cinema, discoteche, sale convegni e mostre;
- S5. - servizi per il culto; chiese, conventi, cappelle, oratori, canoniche;
- S6. - servizi di assistenza sociale e sanitaria: centri di assistenza, farmacie, ambulatori, case di riposo, residenze protette;
- S7. - servizi ospedalieri e sanitari: ospedali, cliniche, centri medici poli-specialistici;
- S8. - servizi cimiteriali;
- S9. - Servizi sportivi: palestre e centri benessere, piscine, palazzi dello sport, campi sportivi coperti e scoperti;
- S10. - Servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense;
- S11. - Impianti tecnologici: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue, impianti per la telefonia fissa e mobile, tec.;

A - Attività Agricola

- A1. - attività agricole e forestali;
- A2. - residenza agricola;
- A3. - servizi connessi all'attività agricola: trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, attività di promozione della produzione agricola;
- A4. - agriturismo e altre attività connesse.

V - Verde Pubblico

- V1. - parchi, parchi attrezzati, parchi gioco, piazze alberate;
- V2. - aree e percorsi attrezzati per il passeggio e l'escursione;
- V3. - verde di arredo stradale e pubblico in genere;

P - Parcheggi pubblici o di uso pubblico

- P1. - parcheggi a raso;
- P2. - parcheggi multipiano;
- P3. - parcheggi su copertura di edifici privati o al coperto.

ART. XXXX PARCHEGGI CON VINCOLO PERTINENZIALE

1. Il reperimento degli spazi da destinare a servizi pertinenziali ad uso privato è prescritto all'interno del perimetro delle aree urbane in relazione ai seguenti interventi:

- Addizioni volumetriche (art. xxx);
- Sostituzione edilizia (art. xxx);
- Ristrutturazione urbanistica (art. xxx);
- Nuova edificazione (art. xxx);
- Cambio di destinazione d'uso con o senza opere (art. xxxx);
- Frazionamenti con aumento del numero delle unità immobiliari (art. xxxx)

2. L'ammissibilità di qualsiasi intervento edilizio che comporti un aumento del carico urbanistico (nuova costruzione, ampliamento, frazionamento o cambio di destinazione d'uso anche senza opere) è subordinato al soddisfacimento della dotazione di parcheggi e spazi di relazione con vincolo pertinenziale riportate sotto, per ogni destinazione d'uso. Quando sia dimostrata l'impossibilità (per dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile) di collocare tali dotazioni nel lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'ampliamento volumetrico o in altra area limitrofa di proprietà dell'avente titolo, l'Amministrazione Comunale dispone adeguate forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni non reperite. Nel Centro Storico di Santa Fiora (Tessuti Antichi Art. xxxx) non si applica la monetizzazione della compensazione, fatta eccezione per i cambi di destinazione verso la residenza.

R - Attività Residenziale

- per gli interventi di nuova edificazione: 1 mq di parcheggio ogni 5 mq di superficie utile lorda (Sul), garantendo comunque almeno 1 posto auto effettivo per ogni alloggio;
- per gli altri interventi: 1 mq di parcheggio ogni 10 mq di superficie utile lorda (Sul), garantendo comunque almeno 1 posto auto effettivo per ogni alloggio;

I - Attività industriale e artigianale

- 1 mq di parcheggio per ogni 10 mq di superficie utile lorda (Sul).

C - Attività Commerciale

- per gli interventi di nuova edificazione: 1 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (Sul);
- per gli altri interventi: 1 mq di parcheggio per ogni 5 mq di superficie utile lorda (Sul);

La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Sono escluse, ovviamente, dall'obbligo dei parcheggi pertinenziali le attività commerciali su aree pubbliche (C5)

T - Attività Turistico-Ricettiva

- per Alberghi, hotel, motel, pensioni (categoria secondaria T1): 1 posti auto, con relativo spazio di manovra, e 25 mq di giardino (o spazio esterno di relazione) ogni camera;
- per le Residenze turistico alberghiere (categoria secondaria T2): 1 posti auto, con relativo spazio di manovra, e 25 mq di giardino (o spazio esterno di relazione) ogni alloggio;

- per gli Ostelli (categoria secondaria T3) ed i villaggi turistici (categoria secondaria T5): 2 posti auto, con relativo spazio di manovra, e 25 mq di giardino (o spazio esterno di relazione) ogni 100 mq di superficie utile lorda (Sul);
- per i Campeggi (categoria secondaria T4): 1 posto auto, con relativo spazio di manovra, e 25 mq di giardino (o spazio esterno di relazione) ogni posto tenda o bungalow.

D - Attività Direzionale

- per gli interventi di nuova edificazione: 2 posti auto, con relativo spazio di manovra, ogni 100 mq di superficie utile lorda (Sul);
- per gli altri interventi: 1 posto auto, con relativo spazio di manovra, ogni 100 mq di superficie utile lorda (Sul);

ART. XX AMMISSIBILITA' DEL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E TITOLO ABILITATIVO NECESSARIO

1. Il passaggio dall'una all'altra delle categorie principali, **di cui all'art. xxxx**, con l'esclusione dei passaggi fra le categorie C - Attività Commerciale e D - Attività Direzionale, costituisce *mutamento di destinazione d'uso* ai sensi delle lettere "c" ed "e" dell'art. 58 della L.R. 1/2005 quando: il mutamento riguardi oltre il 35% della superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare interessata o comunque oltre mq 30 della stessa superficie, anche con più interventi successivi.

2. Il cambio di destinazione d'uso di un immobile o di parti di esso è ammesso quando:

- la nuova destinazione d'uso è elencata fra quelle ritenute ammissibili per la zona dove è localizzato l'immobile ai sensi dei Titoli V, VI e VII;
- il mutamento di destinazione d'uso non comporta trasformazioni edilizie ed urbanistiche eccedenti quelle consentite dalla disciplina del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo IV, dalla disciplina di zona di cui ai Titoli V, VI e VII e più in generale sia ammesso dalle leggi e dalle norme sovraordinate.
- il contesto dove è localizzato l'immobile (zona e pertinenza) non richiede, come conseguenza dell'inserimento della nuova attività (cambio di destinazione), un adeguamento dei parcheggi pertinenziali (art. **xx**) o degli standard urbanistici (Capo I del Titolo V), in quanto già dotato degli stessi in misura sufficienti ad accogliere la nuova attività;
- nel caso in cui il contesto dove è localizzato l'immobile richieda l'adeguamento di cui al punto precedente, il cambio di destinazione è ammesso quando lo stesso adeguamento sia realizzato contemporaneamente al cambio di destinazione e sia consentito dalla disciplina del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo IV, dalla disciplina di zona di cui ai Titoli V, VI e VII e più in generale sia ammesso dalle leggi e dalle norme sovraordinate.

3. I mutamenti di destinazione d'uso sono sottoposti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività qualora:

- non siano connessi ad opere edilizie (cioè non comportino trasformazioni edilizie dell'immobile oggetto dell'intervento e/o della pertinenza dell'immobile al fine di ottenere i requisiti di abitabilità o di agibilità oppure il rispetto degli standard urbanistici di zona oppure il rispetto dei parcheggi pertinenziali della nuova funzione);

- ovvero siano connessi a opere edilizie che, ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente, risultino essere realizzabili tramite la presentazione di una S.C.I.A.

4. Sono soggetti a Permesso di Costruire i mutamenti di destinazione d'uso connessi ad opere edilizie che, ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente, risultino essere realizzabili tramite la presentazione di un Permesso di Costruire al fine di ottenere i requisiti di abitabilità o di agibilità oppure il rispetto degli standard urbanistici di zona oppure il rispetto dei parcheggi pertinenziali della nuova funzione

ART. XX MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO A TITOLO ONEROSO E GRATUITO

- 1.** Sono onerosi i mutamenti di destinazione d'uso che comportino il passaggio da una categoria principale di funzione ad un'altra, fatta eccezione dei passaggi fra le categorie Attività commerciale ed Attività Direzionale e viceversa.
- 2.** Sono gratuiti i mutamenti di destinazione d'uso che comportino il passaggio da una sottocategoria di funzione ad un'altra all'interno della medesima categoria di funzione principale.
- 3.** Sono altresì gratuiti i mutamenti della destinazione d'uso da altra categoria di funzione verso la destinazione agricola.

ART. XXX – DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E DELLA LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

- 1.** All'interno dei Titoli V, VI e VII dove si dettano le norme per ciascuna zona in cui è suddiviso il territorio del comune di Santa Fiora è contenuta altresì la disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 58 comma 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i.. In particolare si dettano norme riguardanti:
 - le funzioni non ammesse anche in relazione a singoli complessi immobiliari, a singoli immobili o a parti di essi;
 - le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità;
 - le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate parti degli ambiti.

CAPO IV - I VINCOLI SOVRAORDINATI

ART. XXX VINCOLO CIMITERIALE

- 1.** Il vincolo è stato apposto ai sensi dell'articolo 338 del R.D. 1265/1934. I perimetri delle zone di rispetto dei cimiteri prescritte dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, come modificato dall'art. 28

della legge 1 agosto 2002, n. 166, sono individuate nella tavola **xxxxx** con apposito segno grafico. Tali perimetri comprendo due fasce di rispetto con diverso grado di tutela:

- la fascia di rispetto di 50 metri intorno al perimetro del cimitero (zona A);
- la fascia di rispetto compresa fra i 50 ed i 200 metri intorno al perimetro del cimitero (zona B);

2. All'interno della zona A sono ammessi, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale (ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie come modificato dall'art. 28 della L. 166/2002), i seguenti interventi:

- parcheggi pubblici e aree verdi e/o pavimentate a servizio del cimitero;
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- interventi per la riduzione del rischio idraulico;
- opere di adeguamento stradale;
- reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici;
- giardinaggio e/o sistemazioni a verde;
- pratiche agricole (ivi comprese, nel territorio rurale, quelle aziendali);
- usi correlati ad attività produttive o di commercio (deposito e movimentazione merci e materiali, sosta e manovra automezzi);
- attività ricreative all'aperto.

3. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza parere dell'azienda sanitaria locale. Sono comunque esclusi tutti gli altri interventi. All'interno delle zone A non è consentita la realizzazione e/o l'installazione di costruzioni o manufatti di qualsivoglia tipologia (ad eccezione di chioschi a servizio del cimitero), ancorché interrati o reversibili.

4. Salvo diverse disposizioni di legge, nelle zone B sono consentiti tutti gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Regolamento Urbanistico, sempreché venga preliminarmente acquisito il parere favorevole dell'azienda sanitaria locale ove si tratti di:

- costruzione di nuovi edifici;
- ampliamento di edifici esistenti con incremento di S.u.l. superiore al 10% della consistenza preesistente;
- realizzazione di parchi e giardini;
- realizzazione di parcheggi pubblici e privati;
- realizzazione di attrezzature sportive;
- volumi tecnici in muratura;
- annessi agricoli stabili;
- serre fisse.

ART.XXX FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. Le fasce di rispetto stradali sono individuate ai sensi del D.L. n. 285/92 e s.m. e del regolamento di esecuzione e di attuazione DPR n. 495/92, in relazione alla classificazione della strada.

2. All'interno delle Fasce di rispetto stradali sono consentiti gli usi agricoli, a verde e parcheggio privato e/o di uso pubblico. Per gli edifici esistenti, fatto salvo le eventuali norme più restrittive in relazione alla classificazione dell'edificio, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia (R1, R2, R3, R4 e R5) e la sostituzione edilizia. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammesse: le recinzioni, i parcheggi, le strutture ed impianti a servizio della viabilità (distributori purché previsti dal piano comunale dei carburanti). Sono altresì ammessi impianti tecnologici anche al servizio di singoli edifici previo parere vincolante dell'Ente proprietario della strada in funzione della classificazione della stessa. Gli interventi consentiti sono inoltre soggetti a convenzione attraverso la quale i privati si impegnano nei confronti del Comune, in caso di esproprio, a non richiedere il pagamento del maggior valore acquisito dal bene a seguito dell'intervento concesso.

ART. XXX I SITI DA BONIFICARE

1. Il Piano Provinciale di Bonifica delle Aree Inquinare contiene tre siti da bonificare localizzati all'interno del territorio comunale di Santa Fiora:

Cod. Scheda	Tipologia	Località	Descrizione
GR50	Area Industriale	Monte Labbro	Miniera di mercurio in disuso dal 1977. Sono rimasti alcuni degli impianti destinati all'attività di escavazione
	Impianto di stoccaggio e recupero inerti	Podere S.Anna	Impianto di stoccaggio e recupero di rifiuti inerti all'interno della Cava di pietrisco
GRA.P.4	Discarica	Solveravolpi	Discarica comunale non più in uso dal 2002

2. Per le azioni previste vedere il "Piano Provinciale di Bonifica delle Aree" della Provincia di Grosseto approvato con D.C.P. n° 17 del 30/03/2006

ART. XXX ALTRI VINCOLI

1. Si definiscono "*vincoli sovraordinati*" le limitazioni alle trasformazioni territoriali e all'uso delle risorse essenziali del territorio determinate dalla normativa nazionale e/o regionale vigente. Di seguito viene riportato un elenco, non esaustivo, delle principali limitazioni gravanti sul territorio comunale.

2. Vincolo relativo ai "**Beni culturali, paesaggistici e ambientali**" ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004:

- a) Parte Seconda, articolo 10: beni culturali già oggetto di decreto di vincolo ai sensi della Legge 1089/1939. Il titolo abilitativo relativo a interventi edilizi riguardanti questi beni è subordinato all'autorizzazione della competente Soprintendenza. Per la localizzazione vedere l'elenco di tali beni contenuto nell'art. xxx.
- b) Parte Terza, articolo 136: beni paesaggistici già oggetto di vincolo ai sensi della legge 1497/1939. Il titolo abilitativo relativo a interventi edilizi riguardanti questi beni è subordinato al parere favorevole della Commissione Comunale per il paesaggio e al non annullamento da parte della competente Soprintendenza di detto parere. Per la localizzazione vedere la Tav. U08 del Piano Strutturale.
- c) Parte Terza, articolo 142: beni paesaggistici e ambientali già oggetto di vincolo ai sensi della Legge n. 431/1985 (legge "Galasso"). Il titolo abilitativo relativo a interventi edilizi riguardanti questi beni è subordinato al parere favorevole della Commissione Comunale per il paesaggio e al non annullamento da parte della competente Soprintendenza di detto parere. Per la localizzazione vedere la Tav. U08 del Piano Strutturale.

3. Vincolo idrogeologico. Il vincolo è stato apposto ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923 ed è localizzato nella Tav. U07 del Piano Strutturale. Le trasformazioni territoriali significative, eccedenti le normali pratiche agricole, sono subordinate all'ottenimento, oltre che dell'ordinario titolo abilitativo, dell'apposito nulla osta rilasciato dall'Autorità competente.

4. Area di rispetto degli impianti di depurazione. Ai sensi dell'Allegato 4 della Delibera Interministeriale 04.02.1977 viene istituita una fascia di rispetto larga 100 metri - dagli impianti esistenti o da realizzare - all'interno della quale sono vietate le nuove costruzioni anche interrato. E' consentita di contro la realizzazione di parcheggi. Sul patrimonio edilizio esistente, ferme restando le specificazioni e/o le limitazioni di cui al Titolo IV delle presenti norme, sono consentiti gli interventi che non eccedano la ristrutturazione edilizia, con esclusione delle addizioni funzionali, non consentite.

5. Vincolo cimiteriale. Le disposizioni che regolano le aree sottoposte a vincolo cimiteriale sono contenute nell'articolo xxx delle presenti norme.

6. Fasce di rispetto stradale. Le disposizioni che regolano le "fasce di rispetto stradale" sono contenute nell'articolo xxx delle presenti norme.

7. Rimangono ovviamente validi i vincoli e le limitazioni all'uso delle risorse territoriali e alle trasformazioni del territorio derivanti da norme nazionali e/o regionali e/o provinciali vigenti anche se non esplicitamente trattati o rappresentati dal Regolamento Urbanistico

CAPO V - ATTIVITA' DI VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI

ART. XXX - VALUTAZIONE INTEGRATA E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL R.U.

- 1.** Il presente RU è soggetto a *Valutazione integrata* degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana, ai sensi dell'art. 11, comma 2 della L.R. 1/05.

2. L'attività di valutazione integrata di cui al comma 1 è condotta in ottemperanza al Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5 della L.R. 1/2005 e coerentemente con le risultanze dell'attività di valutazione integrata condotta dal PS.

3. L'attività di valutazione integrata di cui al comma 1 è documentata nella **Relazione di sintesi della Valutazione Integrata** di cui all'art. 2.

4. Il presente RU è soggetto a *Valutazione Ambientale Strategica* (VAS) di cui alla L.R. 10/2010, a seguito delle conclusioni del provvedimento di *verifica di assoggettabilità* di cui all'art. 22 della legge regionale citata. L'attività di valutazione di cui al presente comma è preordinata a garantire che gli eventuali impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del presente RU siano presi in considerazione durante il processo di elaborazione e prima della sua definitiva approvazione.

5. L'attività di VAS di cui al precedente comma 4 è documentata nel *Rapporto ambientale* di cui all'art. 24 della L.R. 10/2010. Tale Rapporto costituisce parte integrante della *Relazione di sintesi della Valutazione Integrata*.

ART. XXX - VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE PREVISTI DAL R.U.

1. Sono soggetti alla Valutazione Integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, i seguenti interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi previsti dal Regolamento Urbanistico, in quanto particolarmente significativi o rilevanti per caratteristiche, dimensionamenti, estensione, condizioni operative, nonché per l'incidenza diretta o indiretta (anche in concorso con altri interventi di trasformazione o di riqualificazione) sugli assetti territoriali, ambientali e socio-economici a livello comunale o sovracomunale:

1) xxxxxx

2) xxxxx

2. Per gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione di cui sopra le valutazioni contenute nell'elaborato denominato "**Rapporto generale di valutazione integrata**" sono adeguatamente approfondite ed integrate in sede di elaborazione dei rispettivi **Piani Attuativi o Progetti Unitari**, secondo quanto specificato al successivo punto 3.

3. Ai fini della valutazione integrata i Piani Attuativi e i Progetti Unitari riferiti agli interventi di trasformazione e/o riqualificazione di cui al punto 1 sono corredati da uno specifico elaborato nel quale sono evidenziate le risorse essenziali del territorio di cui si prevede l'utilizzazione, i relativi tempi e modalità di utilizzo, l'atti delle politiche di settore eventualmente interessate con le possibili sinergie. In tale elaborato vengono approfondite le valutazioni contenute nel "**Rapporto generale di valutazione integrata**", nel rispetto delle specifiche prescrizioni ivi impartite, e sono altresì individuati i parametri, le modalità e gli indicatori per il monitoraggio degli effetti di cui all'art. xxx.

4. La valutazione integrata comprende la verifica tecnica di compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio ed è effettuata anche in più momenti procedurali, a partire dalla prima fase utile delle elaborazioni. Essa deve intervenire, in ogni caso, preliminarmente alla definizione di qualunque determinazione impegnativa, anche al fine di consentire la scelta motivata tra possibili alternative, oltre che per individuare aspetti che richiedano ulteriori integrazioni o approfondimenti.

5. Ai fini dell'effettuazione della valutazione integrata, forma oggetto di specifica considerazione l'intensità degli effetti collegati agli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione elencati al punto 1, rispetto agli obiettivi di sviluppo sostenibile definiti dal Piano Strutturale, con particolare riguardo:

- alla sussistenza di problematiche ambientali pertinenti all'intervento di trasformazione e/o di riqualificazione;
- alla rilevanza dell'intervento di trasformazione e/o di riqualificazione ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria in materia di tutela dell'ambiente;
- alla probabilità, alla durata, alla frequenza ed alla reversibilità degli effetti prodotti;
- ai rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- al valore ed alla vulnerabilità dell'area interessata, in ragione delle speciali caratteristiche naturali,
- dell'eventuale superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite normativamente previsti, dell'utilizzo intensivo del suolo;
- al patrimonio culturale presente nella medesima area;
- agli eventuali effetti su immobili o aree oggetto di tutela paesaggistica ai sensi della Parte III del *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*.

6. Costituiscono parte integrante e sostanziale del processo di valutazione integrata di cui al presente articolo la valutazione degli effetti ambientali, disciplinata dall'art. xxx delle presenti norme.

ART. XXX - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE PREVISTI DAL R.U.

1. La valutazione degli effetti ambientali costituisce parte integrante e sostanziale del più ampio processo valutativo denominato "valutazione integrata", disciplinato dall'art. xxxx per le fattispecie in esso contemplate. Sono soggetti alla valutazione degli effetti ambientali, in applicazione delle vigenti norme comunitarie, statali e regionali, e nel rispetto delle disposizioni contenute nel presente articolo:

- a) gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi elencati al punto 1 dell'art. xxx, in quanto particolarmente rilevanti per caratteristiche, dimensionamenti, estensione, condizioni operative, nonché per l'incidenza diretta o indiretta (anche in concorso con altri interventi di trasformazione o di riqualificazione) sugli assetti territoriali, ambientali e socio-economici a livello comunale o sovracomunale;
- b) la realizzazione di nuove infrastrutture per il trasporto meccanizzato, fatta eccezione per interventi puntuali di adeguamento della rete viaria comunale;
- c) la realizzazione di nuovi elettrodotti ad alta tensione.

2. La valutazione in termini complessivi degli effetti ambientali degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione previsti dal Regolamento Urbanistico è contenuta nell'elaborato denominato *"Rapporto generale di valutazione integrata"*. Per gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione di cui alla lettera a) le valutazioni contenute nell'elaborato di cui sopra sono adeguatamente approfondite ed integrate in sede di elaborazione dei rispettivi Piani Attuativi o Progetti Unitari, secondo quanto specificato al successivo punto 3.

3. Gli interventi di cui punto 1 del presente articolo sono corredati da un elaborato di valutazione integrata, contenente le valutazioni degli effetti ambientali prodotti dai nuovi insediamenti, dalle nuove infrastrutture e/o dagli interventi di modifica degli assetti insediativi e delle infrastrutture esistenti, con particolare riferimento alle risorse interessate o di cui si prevede l'utilizzazione.

ART. XXXX - MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DEL R.U.

1. Il presente RU è sottoposto ad attività di *monitoraggio degli effetti* ai sensi dell'art. 13 della L.R. 1/05.

2. L'attività di monitoraggio di cui al comma 1:

- assicura il controllo degli eventuali impatti significativi sul territorio, sull'ambiente, sulle componenti sociali ed economiche e sulla salute umana, derivanti dall'attuazione delle trasformazioni previste dal presente RU;
- verifica il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati in sede di valutazione, al fine di individuare tempestivamente potenziali impatti negativi imprevisti e di adottare le opportune misure correttive.

3. L'attività di monitoraggio di cui al comma 1 è effettuata dall'Amministrazione comunale in applicazione delle disposizioni contenute nella *Relazione di sintesi della Valutazione Integrata* di cui all'art. 2.

TITOLO III LA TUTELA DELLE RISORSE E DELLE INVARIANTI DEL TERRITORIO

CAPO I - TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

ART. XX ACQUIFERO E RISORSE IDRICHE

1. Il PTC provinciale persegue l'obiettivo di tutelare gli acquiferi di importanza strategica per la Provincia di Grosseto, nonché di tutelare in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei, con discipline differenziate in funzione delle problematiche idrogeologiche e quindi del loro grado di vulnerabilità.
2. I gradi di vulnerabilità individuati dal PTC non corrispondono con quelli individuati dal Piano Strutturale Comunale; di seguito si riporta la tabella che definisce le correlazioni tra le due diverse classificazioni adottate e le disposizioni specifiche per le aree a diverso grado di vulnerabilità.

	PTC	PS
Grado di vulnerabilità	Estremamente Elevato ed Elevato	Alto
Grado di vulnerabilità	Alto - medio	Medio
Grado di vulnerabilità	Medio - basso Bassissimo - Nullo	Irrilevante

3. Le classi di vulnerabilità della falda del territorio comunale di Santa Fiora sono riportate nelle tavole di Livello D

Disposizioni specifiche per le aree con grado di vulnerabilità Alto

4. In queste aree dovranno essere evitati qualsiasi uso o attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire - ad esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti - il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante.
5. Tra gli usi e le attività incompatibili con la tutela delle aree in oggetto sono annoverati:
 - la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche aree di trasferimento, e aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani nei casi di comprovata necessità, e non delocalizzabili, da far constatare negli atti autorizzativi;

- la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
- attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
- la realizzazione di tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.

6. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree in argomento o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque dovranno rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite dal D.lgs. 152/2006.

7. Nei corpi idrici di cui sopra i depuratori di reflui urbani ed industriali saranno dotati, se di nuova realizzazione, di opere e impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore.

8. Le pratiche colturali dovranno prevenire il dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del "Codice di buona pratica agricola" redatto dall'A.R.S.I.A., di cui agli approfondimenti monografici del S.I.T.P.. Nell'esercizio delle attività agricole è vietato lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione.

9. Nelle zone ad Alta vulnerabilità della falda, sono vietate le tipologie edilizie che richiedano la realizzazione di pali o scavi profondi che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti. Tali divieti sono applicati a tutte le tipologie edilizie, comprese quelle approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale.

10. Nell'area dell'acquifero del Monte Amiata sono vietate di norma le perforazioni di pozzi per usi differenti da quelli idropotabili e lo smaltimento di acque reflue con impianti di sub-irrigazione.

Disposizioni specifiche per le aree con grado di vulnerabilità Media

11. In queste aree le attività antropiche dovranno essere realizzate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti. I depuratori di reflui urbani e industriali, se di nuova realizzazione, dovranno essere dotati di opere e impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore.

12. Dovranno essere previsti opere e impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde anche per la realizzazione di:

- impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
- impianti di raccolta, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
- centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
- attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
- tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.

13. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree in argomento o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque dovranno rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite dal D.lgs. 152/2006.

Disposizioni specifiche per le aree con grado di vulnerabilità Irrilevante

14. Pur non prevedendo specifiche norme di tutela, in tali aree dovranno essere adottate comunque tutte le misure di prevenzione dall'inquinamento previste dalla normativa vigente in materia di rifiuti, bonifiche e tutela delle acque.

DIRETTIVA PER LA REALIZZAZIONE DEI POZZI

15. La realizzazione di opere atte alla captazione delle acque sotterranee da destinarsi a vari usi (domestico, irriguo, industriale, idropotabile etc.) è soggetta ad autorizzazione comunale; l'autorizzazione è prevista anche nel caso di rifacimento del pozzo in sostituzione di quello esistente. Sono ammessi alla procedura autorizzativa semplificata (D.I.A.) gli interventi localizzati all'esterno delle aree a vulnerabilità Alta o che manifestano problematiche di natura idrogeologica, come individuate nel quadro conoscitivo del P.S.

16. Sono comunque sempre da rispettare le seguenti disposizioni:

- è vietata la captazione simultanea con la stessa opera di acquiferi non comunicanti fra loro; gli attraversamenti praticati fra più acquiferi dovranno essere accuratamente sigillati con materiali idonei ed indicati negli allegati tecnici, lasciando libero solo l'acquifero che si intende sfruttare;
- nel caso di acquifero multistrato, dove livelli acquiferi diversi sono in collegamento fra loro, negli allegati tecnici deve essere documentata la loro struttura idrogeologica. L'emungimento da più livelli deve essere giustificato dalla potenzialità dell'acquifero in funzione dei reali fabbisogni del richiedente;
- i pozzi dovranno essere realizzati secondo le tecniche più adatte in relazione alla litologia da attraversare e l'emungimento dovrà avvenire secondo pompe adeguatamente dimensionate e posizionate onde evitare fenomeni di cavitazione e perdita di efficienza del pozzo;
- per salvaguardare l'acquifero che si intende sfruttare, l'intercapedine tra il perforo ed i tubi di rivestimento definitivo dovrà essere cementata con materiali idonei in base alla litologia del terreno attraversato. La cementazione dovrà partire al di sopra dei filtri, ed eseguita dopo la fase di spurgo per evitare fenomeni di assestamento del drenaggio nel perforo che potrebbero compromettere l'efficienza della cementazione. La cementazione dovrà comunque continuare in superficie con la realizzazione di una piazzola in cls. con raggio di m 1,00;
- la condotta premente dovrà essere dotata di valvola di ritegno onde evitare travasi o ritorni di alcun genere nell'acquifero, e dotata di un rubinetto per poter eseguire prelievi;
- il boccapozzo dovrà essere sempre di tipo stagno con flangia e controflangia per evitare l'accesso ad estranei o cadute in pozzo di materiale di qualunque tipo e dovrà essere contenuto in un pozzetto in muratura, o portato sopra la quota altimetrica del piano di campagna.

17. La procedura amministrativa per la richiesta di autorizzazione alla ricerca ed all'uso della risorsa dovrà attenersi a quanto disposto dalla Scheda 3B del P.T.C. provinciale.

1. Gli obiettivi che il Regolamento Urbanistico intende perseguire nell'ambito della salvaguardia geomorfologica del patrimonio edilizio ed ambientale del Comune di Santa Fiora sono essenzialmente i seguenti:

- eliminare i rischi per gli insediamenti connessi alla instabilità dei versanti;
- ricondurre ad una dimensione fisiologica i processi di erosione del suolo;
- conservare gli elementi di elevato interesse paesistico e naturalistico;
- prevenzione da rischio sismico, attraverso la definizione della microzonazione sismica di primo livello.

2. Le classi di fattibilità geomorfologica del territorio comunale di Santa Fiora sono riportate nelle tavole di Livello D

3. Il perseguimento degli obiettivi sopra detti si concretizza nella gestione delle trasformazioni degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio. In particolare le azioni da mettere in atto saranno le seguenti:

- su tutto il territorio: favorire ed incentivare gli interventi di regimazione delle acque superficiali e impedire un uso scorretto della risorsa suolo e della vegetazione naturale;
- per gli interventi classificati a Fattibilità 2: a livello di indagini geognostiche di supporto alla progettazione edilizia dovranno essere chiariti i dubbi che permangono sulla stabilità dei versanti;
- per gli interventi classificati a Fattibilità 3: al momento della redazione delle indagini sui P.U.A. o sui progetti I.E.D., il Professionista incaricato dovrà risolvere le problematiche specifiche con studi adeguati e le indagini dovranno essere condotte al livello dell'area nel suo complesso;
- per gli interventi classificati a Fattibilità 4: prima di procedere è necessario predisporre la bonifica ed il consolidamento.

Zone soggette al Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Fiora e Fiume Ombrone

4. All'interno delle **Tavole n. 9 e 10** del Piano Strutturale sono state individuate zone classificate a Pericolosità Idraulica e Geomorfologica Elevata e Molto Elevata; tali zone sono soggette alla normativa del P.A.I. Fiora (o Ombrone), di cui agli **articoli 5, 6, 8, 12 e 13 delle Norme del Piano per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Fiora (per il P.A.I. Ombrone artt. 13 e 14).**

CAPO II - GLI AMBITI OMOGENEI DI PAESAGGIO

ART. XX AMBITO DEL MONTE AMIATA

1. L'Ambito, definito ai sensi dell'art. 45 del Piano Strutturale e individuato nella **Tav. xxx** con apposito segno grafico, risulta caratterizzato da una copertura forestale pressoché ininterrotta che è l'elemento dominante del paesaggio e che si sviluppa secondo tre fasce vegetazionali:

- una fascia compresa tra i 1600 ed i 1100 metri s.l.m. dominata dalla serie del **faggio** (*Fagus sylvatica*) che vegeta su terreni trachitici in condizioni climatiche caratterizzate da una piovosità media di 1400-1600 mm e da isoterme comprese tra gli 0° ed i 3° gradi centigradi;
- una fascia compresa tra i 1100 e i 700 metri s.l.m. dominata dalla presenza del **castagno** che predilige terreni freschi ed umidi, tendenzialmente acidi, come quelli delle vulcaniti;
- tra la serie del faggio e quella successiva del castagno si incuneano le **aree dei rimboschimenti**, realizzati a partire dalla Legge Forestale del 1923 con compiti di ricongiunzione e sutura forestale; tra le specie usate si trovano l'abete bianco, l'abete rosso, alcune specie di pini, la douglasia, il larice deciduo ed il castagno d'India.

2. L'altro elemento caratterizzante l'Ambito è rappresentato dalla localizzazione degli insediamenti umani che si concentrano al limite inferiore dell'ambito paesaggistico dove le vulcaniti entrano in contatto con le argille favorendo l'affioramento delle sorgenti. La corona di insediamenti disposta lungo la fascia di contatto fra i boschi di castagni sopra e le aree argillose sottostanti destinate a pascolo e/o alla coltivazione di seminativi, ulivi e viti è una caratteristica generale del paesaggio amiantino che trova conferma nel territorio di Santa Fiora. Sopra questo limite praticamente abbiamo una assenza di insediamenti umani.

3. Gli elementi di pregio paesaggistico da tutelare per l'Ambito del Monte Amiata sono i seguenti:

- il manto boschivo di tipo denso formato dalla faggeta e dal castagneto;
- i caratteri tipo-morfologici degli edifici storicamente legati alla raccolta e trasformazione della castagna ("i seccatoi");
- la disunione fra i centri abitati sorti lungo la linea delle sorgenti;
- gli affioramenti di rocce laviche.

4. La tutela degli elementi di pregio elencati al punto precedente si esercita attraverso la disciplina di cui al successivo Capitolo del presente Titolo.

ART. XX AMBITO DEL MONTE LABBRO E DEL TORRENTE CADONE

1. Il paesaggio dell'"Ambito del Monte Labbro e del torrente Cadone", definito ai sensi dell'art. 45 del Piano Strutturale e individuato nella **Tav. xxx** con apposito segno grafico, risulta caratterizzato:

- dal punto di vista morfologico da una serie di rilievi generalmente arrotondati e privi di fortissime pendenze; questi poggi sono separati da ampi solchi vallivi formati dal Fiume Fiora e dai suoi principali affluenti di destra (Potito e Putrido) e di sinistra (Cadone e Scabbia);
- da un punto di vista vegetazionale dalla presenza di una flora tipicamente mesofila (boschi misti di latifoglie decidue: *cerro e rovere con ornello, carpino e nocciolo* - pascolo: *pascoli cespugliati a base di *Spartium junceum*, *scopa puzzola**) generata dalla natura terreni essenzialmente calcareo-argillosa (galestri).

2. La natura del terreno ha favorito, nell'ambito di questa unità, la riduzione a pascolo e a seminativo di parte della superficie forestale. Quest'ultima può essere suddivisa secondo l'altitudine nelle seguenti fasce vegetazionali:

- una fascia oltre gli 800 metri s.l.m. che vede sulle *calcareniti del Monte Labbro* la vegetazione di una grande varietà di **specie arbustive ed erbacee**;

- una fascia compresa tra i 600 ed gli 800 metri s.l.m. dominata dal **cerro** associato ad altre specie arboree ed arbustive come la roverella, il carpino, l'acero campestre, l'orniello, il nocciolo, la berretta del prete, il biancospino, il ciliegio selvatico, il corniolo, ecc..
- una fascia posta tra i 500 ed i 700 metri s.l.m. dominata dalla presenza della **roverella** associata all'acero campestre, al ginepro, alla rosa canina, alla fillirea, al lentisco, all'orniello, al cerro e al leccio, al pruno selvatico, al biancospino e alle ginestre.

3. Relativamente all'uso del suolo abbiamo due diverse destinazioni:

- La fascia prossima al Monte Labbro e immediatamente sotto i centri abitati ha una destinazione prevalentemente a prato-pascolo ed al coltivo con indirizzo cerealicolo;
- La zona verso il fiume Fiora ed i comuni di Roccalbegna e Semproniano è caratterizzata da vaste estensioni di bosco ceduo di cerro.

4. In generale l'insediamento umano all'interno dell'ambito paesaggistico è caratterizzato da una modesta presenza di case sparse che si diradano ulteriormente nella zona dove prevale il bosco di cerro.

5. Gli elementi di pregio paesaggistico da tutelare per l'Ambito del Monte Labbro e del torrente Cadone sono i seguenti:

- L'alternarsi dei prati-pascoli e dei coltivi cerealicoli e le sistemazioni antropiche connesse, tipo terrazzamenti e ciglionamenti, muri a secco, alberature e siepi di confine, opere di regimazione delle acque, forma dei campi, etc.
- Il bosco di cerro e roverella della zona meridionale.
- La vegetazione composta da arbusti ed erbe varie della zona più prossima al monte Labbro.
- La vegetazione riparia prossima ad i corsi d'acqua.

6. La tutela degli elementi di pregio elencati al punto precedente si esercita attraverso la disciplina di cui al successivo Capitolo del presente Titolo.

ART. XX AMBITO DEL MONTE CALVO

1. Il paesaggio dell'"Ambito del Monte Calvo", definito ai sensi dell'art. 45 del Piano Strutturale e individuato nella **Tav. xxx** con apposito segno grafico, risulta caratterizzato:

- da un punto di vista morfologico dal rilievo del Monte Calvo (926 metri s.l.m.) che domina un sistema collinare (oscillante tra 500 ed i 600 metri di altitudine) che si protende verso i promontori di Castellazzara;
- da un punto di vista vegetazionale dalla presenza di una flora tipicamente mesofila (boschi misti di latifoglie decidue: *cerro e roverella, con orniello, acero campestre, biancospino e corniolo*).

2. Per le caratteristiche geomorfologiche sopra descritte nell'unità in esame si possono distinguere, in dipendenza dell'altimetria, le seguenti fasce vegetazionali:

- Una fascia oltre gli 800 metri s.l.m. che vede sui *terreni arenacei del Monte Calvo* l'associazione dell'**abete bianco**, qui specie spontanea ed autoctona, e del **faggio** con limitate estensioni di **castagneto da frutto**.

- Una fascia compresa tra i 600 ed i 800 metri s.l.m. dominata dall'areale del **cerro** (associato alla roverella, al carpino, all'acero campestre, all'orniello ed al nocciolo) che nei suoli arenacei, per opera dell'uomo, è spesso occupata dal **castagneto da frutto**.
- Una fascia posta tra i 400 ed i 600 metri s.l.m. dove la **roverella** (associata all'acero campestre, al ginepro, alla rosa canina, alla fillirea, al lentisco, all'orniello, al cerro e al leccio) alligna sia su terreni argillosi che su quelli calcarei.

3. Relativamente all'uso del suolo prevale l'estensione del bosco secondo le fasce vegetazionali individuate con l'intromissione di radi seminativi

4. L'assetto agronomico-forestale, che nella successione cerro/castagno, abete bianco/faggio ripete le caratteristiche della Vetta amiatina, ripropone nella dislocazione insediativa la ricerca di una mediazione tra la risorsa montagna e la localizzazione delle colture. Abbiamo, così, ad un'altitudine di circa 600 metri s.l.m., lungo la viabilità principale, nelle aree di contatto tra i boschi di cerro e/o castagneto ed i seminativi, oltre all'abitato della Selva ed il convento francescano della S.S. Trinità, una collana di piccoli aggregati rurali (C. Mecari, C. Passerini, C. Vescovi, C. Ripaccioli, C. Olivi, C. Dondolini, Canalone, C. Corsica, C. Danti, C. San Benedetto), che delineano, anche in questa zona, una netta prevalenza dell'insediamento accentrato su quello sparso. Al di sotto della quota di 600 metri s.l.m. abbiamo una limitata presenza di case sparse

5. Gli elementi di pregio paesaggistico da tutelare per l'Ambito del Monte Calvo sono i seguenti:

- Il bosco faggio e roverella e abete bianco.
- La vegetazione riparia prossima ad i corsi d'acqua.
- Il sistema insediativo ad anello intorno al Monte Calvo

6. La tutela degli elementi di pregio elencati al punto precedente si esercita attraverso la disciplina di cui al successivo Capitolo del presente Titolo.

CAPO III - TUTELA DELLE INVARIANTI

ART. XX IL RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE

1. Il reticolo idrografico superficiale sottoposto alle tutele del presente articolo è identificato nelle tavole di Livello C ed è costituito dai seguenti corsi d'acqua: fiume Fiora, torrente Scabbia, fosso del Putrido, fosso degli Ontani, fosso Formica, fosso Cadone. Esso rappresenta una invarianza strutturale del territorio ai sensi dell'art. 10 delle Norme del Piano Strutturale.

2. Il reticolo idrografico superficiale deve essere tutelato per finalità idrauliche, ecologiche e paesaggistiche. E' fatto pertanto divieto di deviare o coprire i corsi d'acqua, di interromperne o impedirne il deflusso superficiale e di impermeabilizzarne le sponde. E' vietato, in particolare, modificare le linee naturali di impluvio dei rilievi. Sono comunque consentiti interventi finalizzati al ripristino delle condizioni naturali di efficienza del sistema drenante naturale, alla regimazione idraulica, al contenimento dell'erosione e alla qualificazione biologica

3. Nelle aree pianeggianti sono consentiti interventi puntuali di modifica del reticolo idrografico superficiale solo per comprovate esigenze tecnico-funzionali e a condizione che sia comunque dimostrato, attraverso studi estesi a un congruo intorno territoriale, il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di efficienza idraulica esistenti.

4. L'attraversamento dei corsi d'acqua con tratti di viabilità e/o infrastrutture di trasporto è consentito, per i tratti minimi indispensabili, solo a seguito di studi idraulici e morfologici estesi all'intero bacino o sottobacino interessato. Tali studi devono determinare la sezione idraulica adeguata a far defluire le portate di massima piena.

5. Gli interventi di regimazione e di sistemazione degli alvei e delle sponde sono attuati facendo ricorso, preferibilmente, ai metodi e ai materiali dell'ingegneria naturalistica.

6. Ferma restando la disciplina di tutela delle acque pubbliche dettata dalle vigenti norme statali e regionali, all'esterno delle aree urbane e lungo tutti i corsi d'acqua che compongono il reticolo idrografico superficiale di cui al punto 1 devono essere salvaguardate le due fasce di larghezza pari a ml 10 misurata dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine.

7. All'interno di tali fasce di rispetto i terreni possono essere utilizzati solo per la ricostituzione di fasce di vegetazione ripariale, per gli usi agricoli, per le sistemazioni a verde ed a carattere ricreativo e per la realizzazione di attrezzature acquedottistiche. Sono comunque vietati:

- scavi e rinterri e alterazioni morfologiche del suolo in genere, anche connessi all'attività agricola, che modifichino le sezioni trasversali dell'ambito, a meno che tali interventi non si rendano necessari per comprovate esigenze di riqualificazione idraulica e idrogeologica;
- la realizzazione di nuove costruzioni e/o l'installazione di manufatti stabili o precari, ivi comprese le serre, con la sola eccezione dei manufatti per la regimazione idraulica e le infrastrutture di attraversamento;
- i parcheggi per autoveicoli, i depositi di materiali, le recinzioni e i muri di cinta, le discariche di qualsiasi tipo, le attività estrattive che non siano previste da interventi di sistemazione idraulica o di risanamento naturalistico e ambientale.

8. Sugli edifici esistenti legittimi ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al punto 3 possono essere eseguiti interventi urbanistico-edilizi fino alla ristrutturazione edilizia R5.

ART. XX I GEOTOPI

1. In coerenza con quanto previsto all'rt. 46bis delle Norme del Piano Strutturale e nella Tavola G12 dello stesso Piano, nelle tavole di Livello C sono individuati i seguenti Geotopi:

- l'area carsica compresa tra il Podere Banditella ed il Podere Segalari in cui sono presenti elementi tipici di un paesaggio carsico (doline, campi carreggiati);
- gli affioramenti rocciosi che assumono una particolare importanza per la loro estensione o per la loro bellezza quali il fronte lavico di Pian delle Mura e l'affioramento ofiolitico rappresentato dal Sasso di Petorsola
- la miniera abbandonata della Banditella utilizzata per la coltivazione di Cinabro;

- Le aree di emissione di idrogeno solforato, caratterizzate dalla presenza di un acuto odore di zolfo e localizzate nei pressi della miniera della Banditella e nei pressi del ponte sul Fosso del Putrido lungo la Statale che conduce a Roccalbegna,
2. Tali zone sono oggetto di tutela e salvaguardia assoluta mirate alla conservazione e valorizzazione del bene paesaggistico e ambientale. Nelle aree che le ospitano sono pertanto preclusi tutti gli interventi che possano modificarne le condizioni di stato. In particolare sono vietate tutte le trasformazioni del suolo, le recinzioni e le costruzioni di qualsiasi tipo, ancorché precarie o provvisorie. Si fa eccezione per le aree di emissione di idrogeno solforato dove è consentita di installare delle recinzioni di protezione.
3. Compatibilmente con le esigenze di sicurezza geomorfologica dei siti è ammessa esclusivamente la realizzazione di percorsi escursionistici e di didattica ambientale in terra battuta o pietrame, senza che siano necessari sbancamenti e/o movimenti terre significativi e tali da mutare l'assetto geomorfologico del geotopo, e la realizzazione lungo il percorso di minime attrezzature in legno per la sosta pedonale.

ART. XX I BOSCHI DENSI

1. Costituiscono invarianti strutturali del territorio i "boschi densi", intendendosi per tali le formazioni forestali e boschive che emergono per la consistenza e rilevanza delle formazioni, per il governo a fustaia, nonché per la diversificazione ed articolazione delle specie arboree e arbustive presenti. Tali formazioni forestali, di rilevante valore ambientale e paesaggistico sono distinte con apposito segno grafico sulle Tavole di Livello C.
2. Costituiscono elementi di invarianza:
- la destinazione forestale del suolo;
 - la composizione floristica del soprasuolo;
 - l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
 - la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alle aree.
3. In particolare, ai sensi delle norme sugli ambiti di paesaggio di cui al Capo I del presente titolo, sono oggetto di tutela:
- il castagneto e la faggeta appartenenti all'Ambito omogeneo di paesaggio "Monte Amiata";
 - i boschi di cerro, di roverella, di castagno e di faggio appartenenti all'Ambito omogeneo di paesaggio "Monte Labbro e fosso Cadone";
 - i boschi di faggio, di roverella e di abete bianco appartenenti all'Ambito omogeneo di paesaggio "Monte Calvo";
4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela, finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali. Sono fatti salvi gli interventi derivanti da motivate esigenze colturali e/o di sicurezza ai fini della prevenzione degli incendi.
5. I P.M.A.A. di cui all'art. xxx, ove comprendenti porzioni di "boschi densi", prevedono adeguati interventi di tutela e valorizzazione della risorsa forestale, privilegiando le seguenti attività:
- governo del bosco e del sottobosco;
 - prevenzione degli incendi boschivi;

- pratiche fitosanitarie;
- tutela degli alberi monumentali;
- sistemazioni idraulico-forestali;
- riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento delle aree forestali;
- miglioramento qualitativo dei soprasuoli forestali;
- recupero delle aree percorse dal fuoco;
- prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive, etc.)
- manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale.

6. Ferma restando la tutela degli elementi di invarianza, ai “boschi densi” si applica la disciplina di cui all’art. xxx riferita alle aree boscate.

ART. XX LA VEGETAZIONE RIPARIA

1. La vegetazione riparia, individuata con apposito segno grafico nella Tavole di livello C, è considerata invariante strutturale del territorio in ragione delle importanti funzioni da essa svolte di carattere:

- idrogeologico, per la prevenzione dei fenomeni di erosione e dilavamento;
- ambientale, per il mantenimento e/o il ripristino dell’equilibrio ecologico;
- paesaggistico, per la diversificazione degli assetti vegetazionali e la caratterizzazione del reticolo idrografico superficiale.

2. Ferme restando le competenze attribuite per legge ai soggetti preposti alla tutela idrogeologica, gli interventi che interessano aree prossime ai corsi d’acqua devono conservare e qualificare la vegetazione ripariale esistente, rimuovendo quella morta o esogena e favorendo il graduale sopravvento di quella naturale potenziale. Sono comunque consentiti i tagli delle piante che ostruiscono l’alveo e i diradamenti di quelle che potrebbero generare sbarramento al regolare deflusso delle acque.

3. In particolare, ai sensi della norme sugli ambiti di paesaggio di cui al Capo I del presente titolo, è oggetto di tutela la vegetazione riparia degli Ambiti omogenei di paesaggio "Monte Labbro e fosso Cadone" e "Monte Calvo";

4. I P.M.A.A., ove comprendenti aree con vegetazione ripariale da ricostituire, sono corredati da specifici progetti di reimpianto, tesi a reintegrare la continuità delle fasce di vegetazione ripariale, facendo ricorso alle specie vegetali autoctone e presenti in loco.

5. Al fine di favorire la conservazione e lo sviluppo dei processi autodepurativi, tali interventi verificano altresì la fattibilità della creazione di “ecosistemi filtro” e di sistemi di fitodepurazione nelle aree di golena o di fondovalle, mediante conservazione e messa a dimora lungo le fasce adiacenti al corso d’acqua, ove opportuno e possibile, di piante con adeguata capacità fitodepurativa.

ART. XX FORMAZIONI ARBOREE DECORATIVE E/O LINEARI

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le formazioni arboree costituite da individui appartenenti alle specie tipiche dei luoghi, quando rispondenti a criteri ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, ovvero volti a formare confini, o, più in generale, a costituire forme di arredo e decoro. Le formazioni arboree decorative possono essere costituite sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse. Nel loro insieme e nel loro ruolo di complemento ad architetture di pregio costituiscono struttura formale del paesaggio e suo caposaldo visivo e simbolico. Sono identificate con apposito segno grafico nelle tavole di livello C.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- le specie arboree esistenti con le caratteristiche di cui al punto 1;
- le sedi di impianto e la consistenza quantitativa degli allineamenti o delle associazioni areali;
- le sistemazioni del suolo finalizzate alla formazione delle sedi di impianto.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, botanica e simbolica, anche mediante azioni di ripristino degli elementi mancanti, nonché a valorizzazione culturale in quanto capisaldi visivi del paesaggio. A tal fine:

- l'impianto di alberature e siepi è limitato al reintegro di esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie; le formazioni a filare possono essere eventualmente potenziate attraverso l'impianto di esemplari della stessa specie lungo l'allineamento storicizzato;
- eventuali recinzioni aventi rilevanza di memoria storica devono essere conservate e restaurate. Non è consentita la realizzazione di nuove recinzioni;
- i percorsi e gli assi visuali che strutturano i rapporti di continuità fisica e funzionale tra le formazioni arboree decorative e gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico devono essere conservati nei loro caratteri planolattimetrici, evitando l'introduzione di qualsiasi elemento che determini ostacolo visivo o soluzione di continuità fisica e/o funzionale, se non per evidenti e inderogabili motivi di interesse pubblico.

4. In particolare, ai sensi della norme sugli ambiti di paesaggio di cui al Capo I del presente titolo, sono oggetto di tutela le alberature e le siepi che segnano i confini nell'Ambito omogeneo di paesaggio "Monte Labbro e fosso Cadone".

5. In adiacenza o prossimità di formazioni arboree decorative ricadenti esternamente alle aree urbane è vietata:

- a) ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo, ivi compresi gli annessi agricoli stabili;
- b) l'installazione dei manufatti precari;
- c) la realizzazione delle serre fisse;
- d) la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo;
- e) la realizzazione di linee elettriche aeree o di installazioni e/o impianti per telefonia mobile o telecomunicazione, nonché di ogni altra infrastruttura incongrua con evidente impatto visuale. Le eventuali cabine elettriche devono essere interrate o seminterrate e comunque di altezza contenuta e prive di palo di sostegno delle linee aeree.

ART. XXX LE SISTEMAZIONI AGRARIE E VEGETALI DI RILIEVO PAESAGGISTICO

1. Sono riconosciute quali Invarianti Strutturali del territorio (ai sensi dell'art. 10 delle Norme del Piano Strutturale), in quanto componenti qualificate del paesaggio rurale ed esempi virtuosi delle modalità di gestione delle risorse territoriali, le aree in cui sono visibili e sufficientemente ben conservate sistemazioni tradizionali dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole, delle attività di pascolo e della difesa del suolo. Tali sistemazioni consistono in terrazzamenti, muri di contenimento a secco, ciglionamenti, acquidocci rivestiti in pietra, percorsi viari rurali ed opere idraulico-agrarie di regimazione. Nel territorio comunale in particolare è considerato tale l'alternarsi dei prati-pascoli e dei coltivi cerealicoli presente nell'Ambito omogeneo di paesaggio "Monte Labbro e fosso Cadone"
2. La presenza di sistemazioni agrarie tipiche - laddove per consistenza e stato di conservazione esse risultino significative sotto il profilo paesaggistico, testimoniale e/o morfologico-funzionale - è segnalata con apposito simbolo nelle tavole di Livello C.
3. Costituiscono elementi di invarianza da tutelare:
 - le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni;
 - le opere di contenimento (muri a secco, ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
 - le opere di confinamento (muretti a secco, le siepi, etc.)
 - le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
 - le alberature segnaletiche;
 - il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie.
4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, geomorfologica e idraulica, ad azioni di ripristino di parti mancanti o degradate, nonché a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale e d'uso. Indipendentemente dalle pratiche colturali agrarie esercitate, è prescritta la conservazione e la manutenzione degli elementi costitutivi dei manufatti, nei loro caratteri formali e funzionali di presidio idrogeologico, come struttura fondativa del paesaggio agrario storico.
5. Gli interventi devono garantire il superamento di situazioni di degrado o di perdita di funzionalità dei manufatti, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari, nonché assicurare livelli prestazionali adeguati in termini di presidio idrogeologico. Sono consentite solo modifiche puntuali, atte a migliorare e razionalizzare gli accessi e le coltivazioni dei fondi.
6. Qualora le sistemazioni agrarie di cui ai punti 1 e 2 abbiano perso la funzionalità originaria o siano in condizioni di degrado irrecuperabile (eventualità da dimostrare attraverso la produzione di uno specifico studio), possono essere oggetto di trasformazioni significative (compreso la realizzazione di nuovi edifici) da attuarsi attraverso P.M.A.A. (art. xxx) o P.U. (art. xxxx). Resta il divieto della modifica, se non limitata a interventi puntuali, delle opere di contenimento (muri a secco, ciglioni, lunette, etc.), delle opere di confinamento (muretti a secco, le siepi, etc.) e delle alberature segnaletiche.
7. Qualora i riferimenti cartografici riferiti alle sistemazioni agrarie storiche contenuti negli elaborati cartografici di livello C si dimostrassero inesatti o non corrispondenti alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare l'effettivo stato di fatto dei luoghi. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nel caso in cui, sulla base di documentazione inequivocabile

prodotta dall'avente titolo, sia comprovata l'inesattezza dei riferimenti cartografici in ordine all'effettiva presenza, attuale e pregressa, di sistemazioni agrarie storiche.

ART. XXX LE VISUALI DI PREGIO

1. Le visuali di pregio da tutelare sono individuate nelle tavole di Livello C, in conformità a quanto stabilito all'art. 46 del Piano Strutturale, attraverso tre elementi grafici: *il punto panoramico, il cono visivo e un numero progressivo* che identifica la vista da tutelare (fotografia scattata dal punto panoramico seguendo il cono visivo).

2. A partire da ciascun "*punto panoramico*", per un raggio lungo metri 70 ed un angolo di 60° calcolato nella direzione del "*cono visivo*" è istituita una zona di tutela, riportata nelle tavole di Livello C, nella quale è vietato:

- realizzare nuovi edifici;
- ampliare quelli presenti nella misura maggiore di un 15% della s.u.l. esistente;
- realizzare opere di arredo urbano e/o privato (recinzioni, gazebo, piantumazioni, ecc..) nel caso in cui tali opere rechino pregiudizio alla visuale tutelata.

3. Nel caso in cui un intervento sia capace di generare delle trasformazioni significative all'interno della "*vista*" (quindi all'interno della "*fotografia*" che la rappresenta) occorre:

- che l'intervento sia realizzato con modalità e tecniche tali da integrarlo nel contesto (ad esempio: nel caso di un intervento edilizio usando tipologie edilizie e materiali tradizionali, nel caso di un intervento vegetazionale usando essenze locali, ecc.)
- che l'intervento, non potendo rispettare la prima condizione, sia realizzato in maniera da essere adeguatamente mimetizzato attraverso l'utilizzo di alberature, coloriture, movimenti terra, ecc.

ART. XXX EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO

1. E' riconosciuto quale invariante strutturale del territorio il patrimonio edilizio presente nelle tavole del "Catasto all'Impianto" (anno 1940 circa) e nelle tavole del "Catasto Leopoldino" (anno 1830 circa) in quanto espressione consolidata di un principio insediativo complessivamente coerente e rimasto sostanzialmente inalterato fino ai giorni nostri. Nelle tavole di Livello C sono individuati e distinti, con apposita campitura, gli edifici appartenenti all'una o all'altra categoria.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo, definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada, definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);

- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo, definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.).
- 3.** Gli elementi di invarianza di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale (anche mediante ripristino degli elementi mancanti) nonché a valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.
- 4.** La disciplina sul patrimonio edilizio esistente, di cui al Titolo IV, classifica lo stesso sulla base dei criteri illustrati all'art. xxx tenendo conto della loro presenza o meno nelle tavole del catasto Leopoldino e nelle tavole del Catasto all'Impianto.

ART. XXX EDIFICI SOTTOPOSTI A VINCOLO MONUMENTALE

- 1.** E' riconosciuto quale invariante strutturale del territorio il patrimonio edilizio vincolato ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. n. 42/2004 (ex legge 1089/1939) in quanto avente un rilevante ed intrinseco valore storico artistico riconosciuto nel decreto apposito.
- 2.** Costituiscono elementi di invarianza:
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo, definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
 - le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada, definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
 - le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo, definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.).
- 3.** Gli edifici di cui al punto uno sono elencati di seguito e sono individuati con apposita campitura nella tavole di Livello C:

Località	Denominazione	Indirizzo	Foglio	Particella
Santa Fiora	Torre dell'Orologio	Piazza Garibaldi 38	22	216
Santa Fiora	Palazzo Sforza Cesarini	Piazza Garibaldi 25	22	210
Santa Fiora	Chiesa di San Giuseppe	Via Roma	22	B
Santa Fiora	Chiesa del Suffragio o della Misericordia	Piazza Carducci	22	D
Santa Fiora	Chiesa delle S.S. Flora e Lucilla	Piazza Arcipretura	22	E
Santa Fiora	Chiesa di Santa Chiara	Via delle Monache	22	G
Santa Fiora	Chiesa di Sant'Agostino	Piazza Sant'Agostino	22	F
Santa Fiora	Chiesa di Sant'Antonio	Piazza Sant'Antonio	22	720p
Santa Fiora	Chiesa della Madonna delle Nevi o della	Via della Peschiera	22	C

Località	Denominazione	Indirizzo	Foglio	Particella
	Peschiera			
Santa Fiora	Chiesa di San Rocco	Via Matteotti	14	A
Bagnolo	Chiesa del Nome di Maria o di S. Maria	Via della Chiesa	16	A
Santa Fiora	Porta Postierla	Via della Ripa	22	193
Santa Fiora	Porticciola o Porta delle Scalette	Via Carolina	22	244p
Santa Fiora	Porta di Borgo o di San Michele	Via Carolina	22	221
Santa Fiora	PARCO E SORGENTI DELLA PESCHIERA	Via della Peschiera	22	427
Santa Fiora	Palazzetto	Piazza Garibaldi 20	22	251p
Santa Fiora	Palazzetto con loggiato	Piazza Garibaldi 3	22	364
Santa Fiora	Palazzetto rinascimentale	Piazza Garibaldi 14	22	288
Santa Fiora	Palazzetto	Via dell'Olmo 10	22	292
Santa Fiora	Palazzetto di San Michele	Piazza San Michele 3	22	363
Santa Fiora	Palazzetto	Via di Mezzo 10	22	333
Santa Fiora	Casa con loggia	Via Diacceto 8	22	206
Santa Fiora	Casa	Via Carolina 9	22	299
Santa Fiora	Casa	Via Carolina 22	22	281
Santa Fiora	Casa medievale	Via Sforza 20	22	357
Santa Fiora	Casa rinascimentale	Via della Ripa 17	22	239
Santa Fiora	Casa	Via dell'Olmo 11	22	307
Santa Fiora	Casa medievale	Via del Fondaccio 6	22	326
Santa Fiora	Casa medievale	Via del Fondaccio 7	22	323
Santa Fiora	Casa medievale	Via delle Monache 7	22	659
Santa Fiora	Casa	Via del Maggio	22	529
Santa Fiora	Casa	Via del Maggio 1	22	533
Santa Fiora	Casa	Via degli Orti 16	22	641
Santa Fiora	Casa	Via dei Forni 8	22	251p
Santa Fiora	Casa medievale	Via dei Forni 19	22	257
Santa Fiora	Casa	Piazza Garibaldi 9	22	303
Santa Fiora	Casa	Via Carolina 6	22	259
Santa Fiora	Casa medievale	Via Sforza 7/11	22	370

Località	Denominazione	Indirizzo	Foglio	Particella
Santa Fiora	Casa	Via Sforza 31	22	340
Santa Fiora	Casa	Via dell'Olmo 20	22	294
Santa Fiora	Casa medievale	Via del Fondaccio	22	333p
Santa Fiora	Casa con iscrizioni	Via degli Orti 14	22	640
Santa Fiora	Casa	Via degli Orti 40	22	694
Santa Fiora	Casa	Via degli Orti 46	22	695
Bagnolo	Casa	Via Fratelli Rosselli 11	11	390
Santa Fiora	Palazzo Pretorio-Stemma Sforza	Piazza Garibaldi 40	22	218
Santa Fiora	Palazzo Sforza Cesarini-Stemma	Piazza Garibaldi 25	22	210
Santa Fiora	Palazzetto con loggiato-Stemma	Piazza Garibaldi 3	22	364
Santa Fiora	Fontana pubblica	Piazza dell'Olmo	22	piazza
Santa Fiora	Palazzetto-Statua di San Michele	Piazza San Michele 3	22	363
Selva	Chiesa della SS.Trinità e San Girolamo	VIA DELLE VIGNE 4	48	A
Selva	Cappella della Vergine Addolorata detta "La Chiesina"	Via del Convento	50	A
Santa Fiora	Ex Convento delle Clarisse cappuccine	Via delle Monache	22	425, ecc.
Santa Fiora	Ferriera di Santa Fiora	Strada Com. dei Chiassi	22	586

4. La disciplina sul patrimonio edilizio esistente, di cui al Titolo IV, classifica lo stesso sulla base dei criteri illustrati all'art. xxx tenendo conto dell'eventuale loro inserimento nell'elenco di cui al punto 2

ART. XXX LA VIABILITÀ STORICA

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio i percorsi od i tratti di percorso, ancora esistenti, e presenti nel Catasto Leopoldino (1830 circa) e nel Catasto di Impianto (1940 circa). Nella tavole di Livello C sono individuati e distinti, con apposita campitura, i tracciati appartenenti all'una o all'altra categoria.

2. Sono considerate parti integranti di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

3. Costituiscono elementi da tutelare dei tracciati storici di cui al punto 1:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le cappelle, i tabernacoli e le croci votive i cippi e le fonti presenti lungo il tracciato;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;

- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi;
 - la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.
4. Tali elementi sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, nonché a valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio. Eventuali tratti degradati dei tracciati storici devono essere assoggettati ad azioni di ripristino.
5. I progetti relativi ad interventi di modifica di tratti stradali appartenenti a tracciati viari fondativi sono corredati da specifica documentazione di dettaglio sullo stato di fatto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento.
6. Eventuali e comprovate necessità di spostamento del tracciato potranno essere soddisfatte allorché sia possibile realizzare brevi tratti viari che integrino, senza cancellarli, i tracciati esistenti, secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni (naturali e antropici) che costituiscono la tessitura territoriale storicizzata.
7. I tracciati storici saranno parte integrante e preminente della sentieristica attrezzata di cui **all'art. xxx**. A tale scopo e al fine di costituire dei percorsi continui, il loro tracciato potrà essere integrato con viabilità di nuova realizzazione.

ART. XXX I PARCHI ED I GIARDINI STORICI

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio i parchi e i giardini le cui sistemazioni sono frutto di un progetto organico, o comunque di azioni coerenti e consapevoli. Oltre al valore storico-documentale, molti complessi rivestono il ruolo di capisaldi del paesaggio, ad elevato grado di formalizzazione, nonché di strutture che organizzano il rapporto tra aspetti legati alle acque, alla modellazione del suolo, alla diversificazione botanica, costituendo complemento fondamentale di edifici o complessi edilizi di particolare pregio. I parchi storici ed i giardini storici sono individuati con apposito segno nelle tavole di livello C.
2. Sono oggetto di tutela:
- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
 - le sistemazioni e la continuità con le ville ed i complessi edilizi in genere;
 - gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
 - le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
 - gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
 - i percorsi e le sistemazioni al suolo;
 - le opere e gli elementi decorativi.
3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e floristica, nonché a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso. A tal fine i parchi storici e i giardini formali possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e di restauro, e non possono essere frazionati attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura. Devono conservare l'unitarietà formale storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, le opere di arredo, nonché gli elementi decorativi con essa coerenti.

4. Gli impianti arborei ed arbustivi, comprese eventuali formazioni a filare, devono essere conservati e completati mediante reintegro degli esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie. Tali impianti devono in ogni caso conservare i rapporti di continuità fisica e funzionale con gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico.

5. All'interno dei parchi e dei giardini storici è vietata ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo

8. All'interno dei parchi e dei giardini storici è consentita, fermo restando il rispetto degli elementi di invarianza di cui al punto 2, la realizzazione di piccoli manufatti di servizio per sorveglianza o manutenzione del parco, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo e comunque privi di autonoma commerciabilità. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è comunque subordinata alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento a tempo indeterminato della destinazione d'uso accessoria.

ART. XXX SITI DI IMPORTANZA REGIONALE (S.I.R.)

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio i seguenti siti individuati ai sensi della LR n°56/2000:

- S.I.R. 117 – Cono vulcanico del Monte Amiata
- S.I.R. 118 – Monte Labbro e alta valle dell'Albegna
- S.I.R. 119 – Alto corso del fiume Fiora
- Z.P.S. Monte Labbro e Alta Valle dell'Albegna (Cod. Nat. IT51A0018)
- Z.P.S. Alto corso del fiume Fiora (Cod. Nat. IT51A0019)

2. Gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico e suscettibili di produrre effetti sugli habitat e le specie floro-faunistiche tutelate nei siti richiamati sono soggetti alla "Relazione di Incidenza" prevista dall'art. 15 della L.R. 56/2000, allegata e parte integrante del presente piano (**Allegato xxx**). I successivi atti di natura urbanistica e/o edilizia necessari all'attuazione di questi interventi dovranno essere corredati da una ulteriore Relazione di Incidenza che valuti nel dettaglio l'impatto sulle risorse naturali tutelate. I perimetri delle aree S.I.C. sono riportati alla Tav. U06 del P.S. e nelle tavole di Livello C del presente piano. Per la verifica delle tutele facenti capo a ciascun sito vedere l'art. 28 del P.S. e l'elaborato "Le Risorse del Territorio e ricognizione sul P.d.F. vigente" dello stesso P.S.

ART. XXX AMBITI A RIDOTTO POTENZIALE ANTROPICO (A.R.P.A)

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio le aree (elencate sotto) che costituiscono emergenze paesaggistico- ambientali ai sensi dell'art. 19 e della Scheda n° 7c del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto. Sono riportate alla tav. U06 del Piano Strutturale e nelle tavole di Livello C del presente piano:

- A.R.P.A. GV22 Amiata;
- A.R.P.A. G23 Monte Labbro;

- A.R.P.A. GV27 Poggio della SS Trinità

2. In tali aree gli interventi di trasformazione dovranno:

- essere collegati alla fruizione dei beni e dei valori caratteristici e per lo svolgimento dell'attività agricola, secondo criteri di inserimento nel paesaggio e di uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali (con esclusione di elementi strutturali prefabbricati in vista);
- non comportare eccessivi movimenti di terra;
- contenere la realizzazione di tratti viari di collegamento con le infrastrutture principali, mantenendovi comunque le caratteristiche dei tracciati poderali tipici ed evitando soluzioni impermeabilizzanti;
- essere progettati congiuntamente alle sistemazioni ambientali, specificando le specie arboree a fini segnaletici (sempreverdi quali pini, cipressi, etc.), utilitari (riparo da fattori climatici quali vento e sole, divisione di spazi, consolidamento di terreni) e ornamentali

3. Relativamente all'ampliamento degli edifici esistenti, anche non agricoli, si dovranno rispettare i seguenti criteri:

- non superare in altezza la tipologia prevalente nell'area e porre attenzione ad ulteriori coperture impermeabilizzanti al suolo;
- riqualificare le eventuali superfetazioni, anche per strutture pertinenziali adeguate alla funzione.

ART. XXX RISERVA NATURALE BOSCO DELLA S.S, TRINITÀ

1. È considerata invariante strutturale del territorio La Riserva Naturale del Bosco di S.S. Trinità, istituita su proposta della ex Comunità Montana Amiata Grossetana. Rientra fra i Biotopi di rilevante interesse vegetazionale meritevoli di conservazione in Italia censiti dal Gruppo di lavoro per la conservazione della natura della Società Botanica Italiana e dal Programma di Ricerca Territoriale sulle Aree Naturali da Proteggere eseguito dal C.N.R. e dal Ministero dei LL.PP.

2. Rientra nel S.I.C. 119 " Alto corso del Fiume Fiora". L'Abetina costituisce un nucleo relitto di Abete bianco, entità endemica dell'Appennino. All'interno è presente anche un Convento Franciscano di notevole importanza storica.

3. Il perimetro della Riserva è riportato alla tav. U06 del Piano Strutturale e nelle tavole di Livello C del presente piano.

4. La Riserva è gestita dalla Provincia di Grosseto in applicazione del "Regolamento del Sistema delle Riserve Naturali della Provincia di Grosseto".