



# COMUNE DI MANCIANO

Settore Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente, Agricoltura

## PIANO OPERATIVO (ex art. 95 L.R. 65/14; proc. art 232)

### CONSULENTI ESTERNI

Geol. Claudio Diani  
- per le indagini geologiche



### PROGETTISTI

Arch. Fabio Detti  
Arch. Luca Sozzi

### UFFICIO DI PIANO

Dott. Christian Angelucci  
P.I. Valter Vincio  
P.I. Gianni Gabrielli

### ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dott. Daniele Pratesi

### SINDACO

Dott. Marco Galli

## SEZIONE NORMATIVA 2.1 ALLEGATO I

## PRESCRIZIONI TECNICHE PER GLI INTERVENTI AMMISSIBILI NEGLI INSEDIAMENTI

Con le modifiche apportate da Del. C.C. n° 46 del 7 agosto 2015

**COMUNE DI MANCIANO  
GROSSETO**

**PIANO OPERATIVO  
(Allegato I)**

**PRESCRIZIONI TECNICHE PER GLI INTERVENTI AMMISSIBILI NEGLI  
INSEDIAMENTI**

**PREMESSA**

**Art. 1 - Destinazione D'uso Degli Edifici**

**TITOLO I-PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

**Art. 2 - Patrimonio Edilizio Esistente**

**Art. 3 - Ambito Di Applicazione**

**Art. 4 - Prescrizioni Tecniche E Funzionali Per Le Categorie Di Intervento C, D1 E D3.**

**Art. 5 - Manutenzione Ordinaria**

**Art. 6 - Manutenzione Straordinaria**

**Art. 7 - Restauro E Risanamento Conservativo C**

**Art. 8 - Ristrutturazione Edilizia D1**

**Art. 9 - Ristrutturazione Edilizia D3**

**Art. 10 - Ristrutturazione Edilizia D4 (Sostituzione)**

**Art. 11 - Ampliamento E Sopraelevazione**

**TITOLO II-NUOVA EDIFICAZIONE NELLE AREE URBANE**

**Art. 12 - Zone Di Completamento**

**Art. 13 - Nuova Edificazione Nei Lotti Di Completamento (Zone B)**

**Art. 14 - Zone Di Espansione**

**Art. 15 - Zone Di Espansione Residenziale Er (Zone C)**

**Art. 16 - Zone Di Espansione Artigianale Ea (Zone D)**

**TITOLO III-PERTINENZE DI AREE URBANE**

**Art. 17 - Verde Privato Di Interesse Ambientale**

**Art. 18 - Aree E Corti Private**

**Art. 19 - Piscine E Campi Da Tennis**

**TITOLO IV- ATTREZZATURE URBANE**

**Art. 20 - Aree Per Attrezzature Ed Impianti Di Interesse Generale (Zone F).**

**Art. 21 - Zone Di Uso Pubblico E Per Servizi Di Interesse Comune (D.M.1444/68).**

**Art. 22 - Zone E Percorsi Pedonali**

**Art. 23 - Arredo Vegetazionale**

**Art. 24 - Parcheggi Pubblici**

**Art. 25 - Attrezzature Di Uso Collettivo, Per L'istruzione Ed Impianti Tecnologici.**

- Art. 26 - Parchi Urbani**
- Art. 27 - Impianti Sportivi.**
- Art. 28 - Parco Archeologico Di Saturnia**
- Art. 29 - Area Fieristica Di Saturnia**
- Art. 30 - Zone Per Distributori Di Carburante**

#### **TITOLO V**

#### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

- Art. 31 - Norme Transitorie**
- Art. 32 - Accessibilità' Di Base**

#### **PREMESSA E RIFERIMENTI NORMATIVI -**

Le presenti norme ai sensi dell'art 95 della L.R. 65/2014 disciplinano la gestione degli insediamenti esistenti e prevalgono sulle norme del Regolamento Edilizio. Per quanto non ricompreso in questo allegato I si rimanda alla parte generale delle NTA

#### **ART. 1 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**

Ai sensi dell'art. 4 delle NTA del presente P.O per tutto l'edificato esistente sono indicate, negli elaborati grafici, le destinazioni d'uso compatibili e prevalenti; esse sono definite attraverso i seguenti gruppi di attività:

**R - Residenza**, compresi i locali accessori, e, limitatamente al 20% della superficie di calpestio di ogni organismo edilizio, altre attività quali quelle amministrative pubbliche e private, le attività professionali, i servizi d'uso collettivo e le attrezzature culturali e ricreative. Sono sempre compatibili con la destinazione d'uso residenziale:

- le attività di commercio al dettaglio e paracommerciali come banche, agenzie assicuratrici e simili, negozi gestiti da artigiani, ristoranti localizzati ai piani terra degli edifici;
- le attività artigianali che non siano inquinanti ai sensi di legge, non trasmettano all'esterno fumi, calore, vibrazioni o rumori di intensità superiore a 45 decibel, non comportino la presenza di materiali infiammabili o comunque pericolosi, che non risultino moleste, anche per volume di traffico o d'occupazione di parcheggi pubblici, o comunque in contrasto con il carattere residenziale della zona;
- le attività turistico-ricettive, affittacamere e simili, collocati in immobili e porzioni di immobili già a destinazione residenziale.

**R\* - Residenza legata all'artigianato**, è un uso abitativo strettamente collegato all'attività artigianale che si svolge al piano terra, purché questa attività non sia compresa tra quelle nocive o moleste indicate al precedente punto. La connessione funzionale degli alloggi alle attività produttive sarà stabilita con atto d'obbligo unilaterale, debitamente trascritto nei registri immobiliari.

**C - Commerciale**, compresa la grande distribuzione con i parametri di cui all'art 4 della parte generale (ad esclusione dei depositi e magazzini di merci all'ingrosso), gli esercizi aperti al pubblico, gli studi professionali ed i ristoranti.

**T - Turistico-ricettiva**, compresi alberghi, motels, e ristoranti legati all'attività alberghiera.

**A - Artigianale**, di servizio, di deposito, di trasporto e di spedizione, ad eccezione degli impianti inquinanti e molesti, così come definiti al precedente paragrafo, che sono ammessi solo nelle zone EA di cui all' art.16 del P.O.

**AG - Annessi Agricoli**, limitatamente agli edifici per il ricovero di materiali ed attrezzi. Attività di trasformazione dei prodotti agricoli, nonché allevamenti sono ammessi solo nelle zone agricole ed in quelle D3, come specificato nella parte generale.

**G - Autorimesse**, o eventuali parcheggi coperti ad uno o più piani, che possono essere realizzati ove specificatamente indicato.

## **TITOLO I**

### **PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

#### **ART. 2 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Negli edifici esistenti, ove non altrimenti specificato, l'attuazione avverrà mediante intervento diretto secondo i criteri e le prescrizioni indicate dalle categorie omogenee di cui agli articoli successivi.

La categoria di intervento di Restauro e Risanamento conservativo e le categorie di Ristrutturazione edilizia D1, D3 e D4 si intendono graduate secondo il criterio che va dalla conservazione integrale fino alle maggiori possibilità di trasformazione.

La categoria che il Piano individua per ogni edificio è intesa come la massima ammissibile, in modo tale che la scelta degli interventi da effettuarsi può usufruire di categorie inferiori, purché la realizzazione di tali interventi si uniformi ai caratteri ed alle prescrizioni della categoria corrispondente.

Il numero e la frequenza degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono illimitati e possono essere realizzati anteriormente o posteriormente a quelli previsti dalla categoria d'intervento ammessa dal presente Piano.

In tutti gli immobili in cui siano presenti usi in atto in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **ART. 3 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le categorie ed i criteri di intervento per il patrimonio edilizio esistente, specificate ai successivi articoli, sono estese ai manufatti edilizi compresi nelle UTOE con le seguenti specifiche:

- nel perimetro dell'insediamento consolidato valgono le norme di cui agli articoli successivi
- nella **cintura di pertinenza urbana** valgono le seguenti disposizioni:
  1. Gli edifici residenziali in categoria D4 possono essere ampliati fino al 20% con le procedure del Piano Casa di cui alla L.R. 24/2009 e smi e quelli residenziali, in categoria D4, di dimensione inferiore a 65mq. di Sul possono essere ampliati per addizione volumetrica fino a raggiungere il limite di 65 mq. di Sul.
  2. i manufatti edilizi, legittimati da titoli abilitativi, a servizio degli orti urbani possono essere ampliati per addizione volumetrica, mantenendo le stesse caratteristiche edilizie (altezza, sedime, finiture esterne, tipologia di copertura ecc.), fino a raggiungere la dimensione di 30 mq.

#### **ART. 4 - PRESCRIZIONI TECNICHE E FUNZIONALI PER LE CATEGORIE DI INTERVENTO C, D1 e D3.**

Nelle unità residenziali esistenti di cui è prevista la riorganizzazione funzionale, secondo quanto prescritto ai successivi articoli 7, 8 e 9, allo scopo di tutelare le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici, si potranno avere altezze inferiori a mt. 2,70 per i vani utili e a mt. 2,40 per i vani accessori (ma non inferiori rispettivamente a mt. 2,40 e mt. 2,10), purché questa condizione interessi porzioni limitate al 25% dell'unità stessa, si renda necessario per la realizzazione di soppalchi o per portare i sottotetti alle condizioni di abitabilità previste dalla categoria D1 del presente Piano e abbia come fine un effettivo miglioramento della distribuzione.

Le dimensioni delle finestre e dei vani utili potranno essere inferiori a quelle prescritte da Regolamenti e norme vigenti.

Dovunque sia necessario inserire materiali di isolamento termico, questo non deve produrre alterazioni sostanziali alle caratteristiche costruttive e architettoniche degli edifici. In nessun caso l'inserimento di impianti idrici, elettrici, di climatizzazione o di riscaldamento dovrà alterare le caratteristiche interne ed esterne degli edifici.

L'inserimento di detti impianti dovrà avvenire senza pregiudizio delle strutture e possibilmente all'interno di vani accessori o di carattere marginale.

La realizzazione di bagni e cucine potrà avvenire sia attraverso la destinazione a questo scopo di vani esistenti, sia con la creazione di nuovi vani aerati naturalmente o artificialmente.

Dovunque si riscontri la presenza di umidità ascendente prima di procedere all'intervento dovrà esserne accertata la causa attraverso gli opportuni studi diagnostici, al fine di individuare il rimedio ottimale. Le tecniche di intervento non dovranno in alcun modo diminuire la resistenza delle fondazioni o delle strutture.

Le coperture dovranno mantenere l'inclinazione e la lunghezza della falda, la posizione e la quota del colmo, la misura e le caratteristiche degli aggetti e saranno mantenuti o ripristinati i manti originali, con il recupero della maggior parte possibile di materiale. A tal fine è vietata la realizzazione di terrazze a tasca sul tetto attraverso l'eliminazione di porzioni della copertura.

Dove gli sporti di gronda presentano caratteristiche di pregio dovranno essere mantenuti o ripristinati. I canali di gronda ed i pluviali saranno in rame e dovranno riprendere le forme tradizionali.

Gli edifici intonacati dovranno essere ripristinati ad intonaco civile. Sono escluse tinteggiature ed intonaci plastici. I colori degli esterni dovranno uniformarsi a quelli originali e comunque tradizionali della zona. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere in corso d'opera campioni di materiali e di coloriture.

Dovranno essere mantenuti o ripristinati inoltre gli eventuali elementi decorativi quali cornici, marcapiani, ecc.

Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato o naturale e simili ed i sistemi di oscuramento dovranno corrispondere a quelli tradizionali. Portoni e porte esterne dovranno essere realizzati o ripristinati nelle forme tradizionali in legno verniciato o naturale e simili.

Le eventuali serrande di protezione necessarie per le unità a funzione commerciale o artigianale potranno essere inserite purché ciò non pregiudichi il decoro dell'edificio e la

possibilità di riportare la foratura esistente alle condizioni originarie, concordando con l'Ufficio Tecnico Comunale le forme ed i materiali da utilizzare.

E' prescritta inoltre l'eliminazione di elementi di finitura eseguiti con materiali incongrui: rivestimenti, intonaci plastici, serramenti in alluminio anodizzato, avvolgibili, parti in oggetto ecc..

E' da porre speciale riguardo agli sporti e alle insegne delle attività ubicate al piano terra, che dovranno uniformarsi al decoro ambientale, secondo i criteri di cui al precedente punto.

Le superfetazioni che abbiano ottenuto concessione a sanatoria ai sensi della L. n. 47/85 e che siano annesse ad edifici esistenti non soggetti alle categorie omogenee C e D1, possono essere demolite e ricostruite, purché l'intervento costituisca un insieme morfologicamente compatibile con l'esistente.

#### **ART. 5 - MANUTENZIONE ORDINARIA**

La manutenzione ordinaria riguarda gli elementi di finitura interni ed esterni dell'edificio e comprende:

- le opere di ricoloritura, di riparazione, di pulitura, di riverniciatura, di ripresa parziale, di integrazione o di parziale sostituzione delle parti degradate,.

La realizzazione dell'intervento di manutenzione ordinaria negli edifici facenti parti delle categorie omogenee C, D1 e D3, di cui ai successivi articoli 7, 8 e 9, non deve alterare né modificare il carattere architettonico e decorativo dell'edificio, compreso il colore originario della facciata e degli eventuali elementi di arredo urbano.

#### **ART. 6 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

La manutenzione straordinaria riguarda gli elementi di finitura esterni ed interni degli edifici e comprende:

- le opere di rintonacatura, di sostituzione e di rifacimento, degli infissi esterni e del manto di copertura;
- il rifacimento e l'installazione di impianti igienico-sanitari, di riscaldamento e di raffreddamento, di ascensore e di montacarichi, di accumulazione o sollevamento idrico, in vani preesistenti o in nuovi vani purché le opere murarie non alterino le strutture orizzontali e verticali anche in caso di rinnovo o sostituzione degli stessi.
- l'inserimento di materiali di impermeabilizzazione e di isolamento; il consolidamento degli elementi strutturali; la realizzazione o la chiusura di aperture interne purché non interessino muri portanti.
- E' ammessa la realizzazione del cordolo di sommità a fini sismici per 30 cm.

La realizzazione dell'intervento di manutenzione straordinaria negli edifici facenti parte delle categorie omogenee C, D1 e D3, di cui ai successivi articoli 7, 8 e 9, non deve alterare né modificare il carattere architettonico e decorativo dell'edificio e degli eventuali elementi di arredo urbano; in questi casi si adotteranno o si ripristineranno i colori tradizionali comprese le decorazioni.

#### **ART. 7 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO C**

La categoria di intervento di restauro e risanamento conservativo è individuata nelle planimetrie di progetto con apposito simbolo.

Gli interventi sono finalizzati:

- alla conservazione del manufatto nella sua inscindibile unità formale strutturale,
- alla valorizzazione ed al ripristino dei suoi caratteri architettonico-decorativi,

- al reintegro delle sue parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale tipologico dell'interno con le relative parti decorative;
- all'eliminazione dei volumi effetto di interventi recenti o comunque disorganici e pregiudicanti il decoro e le caratteristiche tipologiche-architettoniche del manufatto (sopraelevazioni, superfetazioni, ecc.).
- alla conservazione di parti o elementi significativi la cui eventuale perdita è passibile di cancellare la testimonianza significativa del passaggio dell'edificio attraverso il tempo,
- al mantenimento di parti o elementi significativi nella collocazione originaria.

Gli interventi previsti sono estesi alla totalità dell'edificio, comprendente sia le singole unità funzionali, sia le parti comuni.

In particolare gli interventi necessari al consolidamento ed al ripristino degli elementi strutturali (orizzontali e verticali), anche con parziale sostituzione, nel caso sia staticamente necessario:

- dovranno utilizzare le tecniche ed i materiali tradizionali;
- dovranno mantenere la quota e la posizione di detti elementi;

In relazioni alle prescrizioni suddette è ammesso l'uso di tecnologie aggiornate qualora non sia possibile raggiungere il consolidamento statico con gli interventi citati.

Gli interventi attuati con tecnologie aggiornate, e secondo le prescrizioni suddette, dovranno comunque rispettare e valorizzare le caratteristiche costruttive e architettonico-decorative dell'organismo originario.

Attraverso la presentazione di adeguata documentazione storico-archivistica o tramite rilievi e verifiche sul vivo dell'edificio è ammessa:

- la ricostruzione filologica di parti fondamentali dell'edificio eventualmente crollate e demolite
- il ripristino delle forature esterne originarie,

Nel caso in cui le parti citate non siano ricostruibili con le tecniche ed i materiali originari è concesso l'uso di tecnologie aggiornate, purché rispettino e mettano in risalto le caratteristiche strutturali e architettoniche dell'edificio.

E' consentito l'adeguamento igienico e tecnologico, a condizione che siano rispettate le caratteristiche tipologiche e decorative dell'edificio.

Qualsiasi intervento di restauro del Monumento funerario di età romana in Loc. La Torre a Poggio Murella, per il quale è in corso l'istituzione di vincolo Dlgs42/2004 (ex legge 1089/39) deve essere sottoposto alla Soprintendenza Archeologica per le prescrizioni di rito.

## **ART. 8 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D1**

La categoria di intervento di ristrutturazione edilizia D1 è individuata nelle planimetrie di progetto con apposito simbolo.

Tale categoria si applica a tutti quegli edifici che, pur non possedendo caratteristiche architettoniche e storiche di particolare importanza, presentano elementi tipologici ed ambientali di rilevante interesse per la cultura e la storia locale.

Gli interventi sono finalizzati al consolidamento statico ed alla riorganizzazione funzionale mediante modifica di elementi non strutturali.

E' ammessa la riorganizzazione funzionale dell'edificio fino ad ottenere una distribuzione diversa da quella esistente, nel rispetto degli elementi tipologico-strutturali fondamentali. Tale ridistribuzione comprende anche una diversa aggregazione delle unità immobiliari

(accorpamento e suddivisione) ed il recupero di sottotetti e magazzini a scopo residenziale purché siano direttamente collegabili all'unità interessata, tramite scale a struttura autoportante e si ottengano vani abitabili con altezze non inferiori a mt. 2,40 con coperture piane, ed a mt. 1,50 verso la gronda con coperture inclinate.

In particolare la sostituzione di elementi portanti orizzontali può essere realizzata anche con materiali e tecnologie diverse da quelle originarie, purché sussistano le seguenti condizioni:

- che sia oggettivamente documentata la necessità di sostituzione e per condizioni di massimo degrado;
- che non siano presenti elementi decorativi che verrebbero eliminati o danneggiati nell'intervento di sostituzione (comprese le travature in legno a vista, dove è possibile);
- che sia rigidamente mantenuta la quota e la posizione originaria degli elementi da sostituire.

E' ammesso inoltre:

- lo spostamento e la creazione di aperture interne su muri portanti, purché non venga compromesso l'equilibrio statico dell'edificio;
- la modifica delle forature esterne per ripristinare il disegno originale dei fronti e le caratteristiche tipologiche del manufatto,
- l'apertura di lucernari a filo falda per aerare e illuminare i locali sottostanti, qualora fossero privi di altre aperture.

Nel rispetto della posizione degli elementi strutturali verticali e orizzontali (murature portanti e solai) è consentito realizzare:

- nuove unità immobiliari, nel rispetto delle quantità previste dal P.O., di superficie non inferiore a 40 mq. di superficie utile
- dimensioni delle finestre fino ad 1/12 (ma non inferiori ad 1/15) della superficie dei vani utili mantenendo le forature esistenti.
- vani utili di soggiorni e camere doppie non inferiori a 12 mq.
- vani utili di camere singole e cucine non inferiori a 8 mq.
- vani utili di soggiorni-cucina non inferiori a 14 mq.
- vani utili areati del primo bagno non inferiori a 3,5 mq.
- creazioni di bagni ad areazione forzata di superficie non inferiore a 3 mq per il primo bagno e di superficie non inferiore a 2 mq per i bagni successivi
- creazione di cucine ad areazione forzata (cucinotti) di superficie non inferiore a 4 mq purché l'apertura verso il locale principale (tinello-soggiorno) non sia inferiore a 3 mq.

### **ART. 9 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D3**

La categoria di intervento di ristrutturazione edilizia D3 è individuata negli elaborati grafici con apposito simbolo.

Tale categoria si applica a tutti quegli edifici che, pur presentando elementi tipologici ed ambientali di qualche pregio nell'involucro esterno, conservano all'interno pochi elementi strutturali e di finitura della tipologia e delle tecniche costruttive originarie.

Gli interventi sono finalizzati:

- al mantenimento delle caratteristiche tipo-morfologiche e planovolumetriche dell'impianto edilizio esterno,
- a consentire trasformazioni interne che incidono anche sugli elementi strutturali.



– a permettere che il consolidamento statico dell'edificio e la riorganizzazione funzionale possa avvenire tramite la sostituzione e lo spostamento degli elementi interni strutturali. In particolare è ammessa la variazione delle quote di imposta dei solai (con esclusione di quello di copertura) purché questo non comprometta l'equilibrio statico dell'edificio, non generi vani abitabili con quote interne inferiori a mt. 2,70 e non incida sulla posizione delle forature esterne. Altezze inferiori (ma non oltre a mt. 2,40) sono concesse solo nei casi previsti dal precedente art. 4 delle presenti norme.

E' ammesso inoltre:

- la modifica e lo spostamento dei vani scala esistenti,
- l'introduzione di nuove scale, dove questo porti ad un effettivo miglioramento della distribuzione interna.
- La creazione di nuove aperture sui cortili interni e sui muri di confine tra un'unità edilizia e quella vicina (quando una sia più alta dell'altra).

Le nuove aperture dovranno in tutti i casi rispettare o ricomporre l'organizzazione formale del fronte a cui appartengono. I nuovi infissi e tipi di oscuramento si dovranno adeguare al tipo preesistente.

Nel rispetto delle prescrizioni precedentemente esposte è consentito realizzare:

- nuove unità immobiliari, nel rispetto delle quantità previste dal P.O., di superficie non inferiore a 40 mq. di superficie utile
- dimensioni delle finestre fino ad 1/12 (ma non inferiori ad 1/15) della superficie dei vani utili mantenendo le forature esistenti.
- vani utili di soggiorni e camere doppie non inferiori a 12 mq.
- vani utili di camere singole e cucine non inferiori a 8 mq.
- vani utili di soggiorni-cucina non inferiori a 14 mq.
- vani utili areati del primo bagno non inferiori a 3,5 mq.
- creazioni di bagni ad areazione forzata di superficie non inferiore a 3 mq per il primo bagno e di superficie non inferiore a 2 mq per i bagni successivi
- creazione di cucine ad areazione forzata (cucinotti) di superficie non inferiore a 4 mq purché l'apertura verso il locale principale (tinello-soggiorno) non sia inferiore a 3 mq.
- l'aumento della superficie utile attraverso la chiusura con superfici vetrate di logge a filo dell'edificio e porticati

#### **ART. 10 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D4 (SOSTITUZIONE EDILIZIA)**

La categoria di intervento di ristrutturazione edilizia D4 è ammessa per tutti gli edifici che negli elaborati grafici di Piano non sono contrassegnati da apposito simbolo.

Tale categoria si applica agli edifici recenti che non presentano caratteristiche morfologiche e tipologiche di rilievo ed è finalizzata alla sostituzione anche totale dell'organismo edilizio, pur nel rispetto dell'impianto planovolumetrico esistente.

E' ammessa la demolizione parziale o totale dell'edificio e la sua ricostruzione con la stessa volumetria e sullo stesso sedime risultante dagli elaborati grafici di Piano o da adeguata documentazione catastale.

La nuova costruzione potrà essere realizzata con tecnologie diverse da quelle tradizionali, ma seguendo criteri di corretto inserimento nel contesto che la ospita, in particolare per quanto riguarda le finiture esterne.

## **ART. 11 - AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE**

Gli interventi di ampliamento o sopraelevazione sono individuati nelle planimetrie di progetto con apposito simbolo grafico.

L'entità e la posizione del nuovo volume sono indicati specificamente per ogni singolo intervento con l'indicazione dei mc. o dell'altezza (numero piani) massimi consentiti.

La sopraelevazione si intende estesa a tutto il sedime dell'edificio, così come individuato negli elaborati grafici, e non può superare complessivamente l'altezza di un piano abitabile.

I volumi aggiunti dovranno uniformarsi alle caratteristiche morfologiche e tipologiche, alle tecniche ed ai materiali costruttivi e di finitura dell'edificio su cui si inseriscono.

Per gli edifici ad uso abitativo soggetti alla categoria di intervento D4, compresi all'interno del perimetro dei Centri abitati, sono ammessi, nel rispetto dei limiti imposti dalle distanze dai confini e dai fabbricati esistenti, incrementi di superficie utile lorda "una tantum" per esigenze igienico-funzionali. Tali incrementi non possono comunque superare i seguenti limiti:

- fino al raggiungimento della superficie utile di 110 mq. per le unità abitative al di sotto di tale ampiezza;
- 20% di superficie utile lorda per quelle oltre 110 mq.

E' inoltre consentito l'ampliamento secondo le direttive del Piano Casa della Regione Toscana

In caso di sopraelevazione l'altezza massima consentita non può superare quella degli edifici contigui; quando vi sia differenza di altezze si fa riferimento all'altezza media.

Incrementi più consistenti, su edifici sottoposti alla categoria di intervento D4, possono essere realizzati nei centri abitati, solo attraverso l'approvazione di un apposito Piano di Recupero, esteso a tutto l'organismo edilizio o agli edifici facenti parte dello stesso isolato o complesso, e in tal caso è ammesso:

- a) il cambio di destinazione d'uso, secondo quanto previsto dalle specifiche norme di zona se conforme al monte alloggi disciplinato dal presente P.O., se in contrasto, a parità di quantità di alloggi tra prima e dopo l'intervento e quindi per semplice ampliamento delle residenze presenti.
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, anche per volumi condonati, che consentano, nelle aree di pertinenza, la demolizione e ricostruzione delle stesse quantità volumetriche con parametri diversi dagli esistenti, anche accorpendo volumi separati, purché l'intervento risulti a parità di destinazione d'uso e conforme al monte alloggi disciplinato dal presente P.O.
- c) la ricostruzione di edifici che hanno subito crolli totali o parziali attraverso la ricostruzione filologica degli stessi.

Per gli edifici a destinazione industriale, artigianale, posti in aree sature e dotate di opere di urbanizzazione già prese in carico dall'Amministrazione è consentito l'ampliamento planimetrico fino al 50% della superficie utile lorda tramite intervento diretto a condizione:

- che l'altezza non superi quella del fabbricato esistente;
- che sia dimostrata la congruenza degli spazi interni al lotto destinati a parcheggio

Per gli edifici a destinazione commerciale e turistico ricettiva posti in aree sature e dotate di opere di urbanizzazione già prese in carico dall'Amministrazione è consentito l'ampliamento planimetrico fino al 20% della superficie utile lorda tramite intervento diretto a condizione:

- che l'altezza non superi quella del fabbricato esistente;
- che sia dimostrata la congruenza degli spazi interni al lotto destinati a parcheggio

## **TITOLO II**

### **NUOVA EDIFICAZIONE NELLE AREE URBANE**

#### **ART. 12 - ZONE DI COMPLETAMENTO**

Nei lotti di completamento gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione diretta nei limiti e secondo le modalità previste dagli elaborati grafici di Piano.

Sono ammesse variazioni nella individuazione del perimetro dei fabbricati e quindi modifica del parametro relativo alla superficie coperta rispetto agli elaborati di piano, fino ad un massimo del 50% della stessa, a parità di volume e nel rispetto dei limiti imposti dalle distanze dai confini e dai fabbricati esistenti, escludendo frazionamenti dell'edificio anche qualora questo risulti aggregato tramite strutture pertinenziali, tettoie, portici, ecc.

Nelle zone soggette a vincolo paesaggistico, per ragioni tecniche, di impatto ambientale e paesaggistico, quali: morfologia del terreno, rischio idraulico ecc., saranno possibili frazionamenti dell'edificio, pertanto dovranno essere presentati elaborati tecnici che provino la necessità della variazione del perimetro rispetto a quanto riportato nelle tavole del P.O.. Andranno aggiunti elaborati fotografici con simulazione dell'intervento per valutare l'impatto ambientale e l'inserimento nel contesto. Il numero dei piani degli edifici dovrà rimanere, al massimo, quello riportato nelle tavole e nelle tabelle del P.O.

La destinazione d'uso prevalente sarà quella indicata con apposito simbolo e specificata nelle successive norme di dettaglio.

L'area libera di pertinenza dovrà essere sistemata secondo le indicazioni degli elaborati grafici.

Le porzioni di area libera destinate a fini perequativi (parcheggi o verde pubblico o strade) verranno regolate da apposita convenzione, che disciplini:

- la cessione in proprietà al Comune degli spazi pubblici;
- la realizzazione a carico del privato;
- la riduzione del 10% degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- l'obbligatorietà che le opere perequative vengano realizzate entro il primo anno dall'inizio dei lavori;

#### **ART. 13 - NUOVA EDIFICAZIONE NEI LOTTI DI COMPLETAMENTO (Zone B)**

Nei lotti di completamento, individuati con apposita grafia negli elaborati di Piano e contrassegnati con le lettere minuscole, gli interventi si realizzano secondo le specifiche indicazioni ed i parametri urbanistici contenuti negli elaborati stessi e nelle tabelle allegate alle presenti norme e riportate nelle relative tavole di progetto.

In particolare:

- 1) la volumetria da realizzarsi deve essere contenuta all'interno del perimetro indicato, che individua la superficie coperta massima dell'edificio; sono ammesse limitate modifiche a tale perimetro in sede di progetto esecutivo, purché la superficie coperta del nuovo edificio non superi quella ammessa e specificata nelle relative tabelle allegate alle presenti Norme ed agli elaborati grafici di progetto; Sono ammesse variazioni nella individuazione del perimetro dei fabbricati e quindi modifica del parametro relativo alla superficie coperta rispetto agli elaborati di piano, fino ad un massimo del 50% della stessa, a parità di volume e nel rispetto dei limiti imposti dalle distanze dai confini e dai fabbricati esistenti,

escludendo frazionamenti dell'edificio anche qualora questo risulti aggregato tramite strutture pertinenziali, tettoie, portici, ecc. Nelle zone soggette a vincolo paesaggistico, per ragioni tecniche, di impatto ambientale e paesaggistico, quali: morfologia del terreno, rischio idraulico ecc., saranno possibili frazionamenti dell'edificio, pertanto dovranno essere presentati elaborati tecnici che provino la necessità della variazione del perimetro rispetto a quanto riportato nelle tavole del P.O.. Andranno aggiunti elaborati fotografici con simulazione dell'intervento per valutare l'impatto ambientale e l'inserimento nel contesto. Il numero dei piani degli edifici dovrà rimanere, al massimo, quello riportato nelle tavole e nelle tabelle del P.O..

- 2) il numero su ciascun edificio indica l'altezza massima in piani abitabili dell'edificio da realizzare mentre le tabelle riportano anche il numero di alloggi ammissibile;
- 3) l'altezza netta di ciascun piano può variare da un minimo di mt. 2,70 ad un massimo di mt. 3,50 per le destinazioni d'uso residenziali; il piano terra può arrivare fino a mt. 4,00 per destinazioni d'uso commerciali o simili; per gli edifici a destinazione produttiva può variare da mt. 4,50 ad un massimo di mt. 6,00 (capannoni). Altezze diverse per documentate necessità verranno ammesse a giudizio della Commissione Edilizia;
- 4) l'altezza si misura partendo dalla quota del terreno allo stato naturale; nel caso la posizione dell'edificio da realizzare sia su terreno in pendenza il numero dei piani va calcolato partendo dalla quota più alta del terreno allo stato naturale, lo sfalsamento tra le due quote può essere sfruttato per la realizzazione di un piano seminterrato ma complessivamente non può essere modificato il numero di piani fuori-terra riportato nelle tabelle
- 5) le tabelle allegate, riportate negli elaborati grafici di progetto, indicano le superfici utili lorde ammesse per ogni destinazione d'uso;
- 6) la superficie utile lorda è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra al lordo degli elementi verticali (murature, vano ascensore, garages, locali di servizio, locali tecnologici, scale interne, ecc.) con esclusione di:
  - porticati a piano terra se ricavati all'interno del perimetro dell'edificio di profondità inferiore a 3 mt, misurata dal filo esterno dell'edificio ;
  - balconi, logge, e terrazze, purché non abbiano profondità superiore a mt. 2, misurata dal filo esterno dell'edificio;
  - pensiline, per attività artigianali, commerciali o turistico-ricettive-alberghiere, con sporgenza non superiore a mt. 3;
  - parte di sottotetto avente altezza netta inferiore a mt. 1,70;
- 7) la destinazione d'uso ammessa è quella contrassegnata con apposito simbolo grafico per ciascun edificio e specificata nell' articolo 1 denominato <<destinazione d'uso degli edifici>>.

A seguito delle indicazioni riportate nei precedenti punti da 1 a 7 si prescrive inoltre:

- che la superficie non residenziale (snr) relativa a ciascun intervento non possa superare il 60% della superficie utile lorda (sul)
- che la nuova edificazione escluda l'uso di volumetrie aggiuntive per come disciplinate nel regolamento edilizio
- che il regolamento edilizio disciplina l'altezza massima dei locali accessori, dei locali tecnologici, dei garages.

In tali zone gli interventi dovranno ricercare un corretto inserimento ambientale, specie nella progettazione degli elementi tipologici di finitura (materiali, colori, ecc.).

L'area libera andrà sistemata secondo le indicazioni degli elaborati grafici e delle presenti norme di dettaglio, come precisato negli articoli successivi.

#### **ART. 14 - ZONE DI ESPANSIONE**

Il primo P.O. non intende prevedere nuove aree di espansione che si attuino attraverso piani di lottizzazione o piani particolareggiati. Le norme che seguono, tranne dove espressamente specificato negli articoli successivi, si applicano in quelle aree che il P.O. intende completare come residuo del P.R.G. del 1998 e riportate in Allegato IV.

Si prescrive che gli interventi di completamento a lottizzazioni avviate e non concluse potranno essere realizzati successivamente alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nelle convenzioni a suo tempo firmate e una volta che le ,stesse opere di urbanizzazione siano state certificate, collaudate e prese in carico dall'Amministrazione comunale. In alternativa potrà essere considerato il fatto di verificare che almeno l'80% dei lavori riferiti alle opere di urbanizzazione ( e non del computo) sia stato realizzato secondo il vecchio titolo abilitativo, quindi venga collaudato a spese degli interessati, e possa essere stipulata una nuova convenzione prima del rilascio degli ultimi titoli abilitativi.

Gli interventi nelle zone di espansione si attuano per ambiti unitari, così come perimetrati e individuati mediante numerazione progressiva nelle tavole di progetto del presente piano.

Gli elaborati di Piano indicano per ogni area le caratteristiche tipo-morfologiche, la volumetria massima edificabile e le relative destinazioni d'uso, l'arredo vegetazionale, nonché le dimensioni, le caratteristiche e le destinazioni d'uso degli spazi e delle attrezzature pubbliche.

Il simbolo T – Turistico ricettivo, si intende prescrittivo,

La capacità edificatoria è attribuita a tutta l'area di intervento compresi gli spazi a destinazione pubblica. La volumetria conseguente dovrà comunque essere realizzata nella posizione e con le caratteristiche tipo-morfologiche di cui agli elaborati di Piano.

Ove i privati realizzino i suddetti interventi conformemente alle indicazioni progettuali l'attuazione avverrà per concessione diretta.

La concessione si intende estesa a tutte le opere previste per ciascun intervento, che dovranno essere progettate ed attuate unitariamente almeno per quanto riguarda quanto di competenza del privato attuatore.

Qualora, al contrario, i privati stessi intendano proporre soluzioni progettuali diverse, fermi restando gli spazi pubblici, le zone omogenee e i parametri urbanistici previsti dagli elaborati grafici e dalle presenti norme, l'attuazione degli interventi sopraddetti è soggetta a piano urbanistico preventivo.

Il predetto strumento, di iniziativa del proprietario o dei proprietari riuniti in consorzio, dovrà contenere di norma e per quanto occorra i documenti relativi ai Piani di Lottizzazione.

Sono ammesse variazioni non sostanziali nella individuazione del perimetro **del lotto** dell'intervento, rispetto agli elaborati di Piano, per ragioni tecniche, fino al 5% per consentire l'aggiornamento alla scala di maggior dettaglio

Dovrà essere parte integrante della concessione per gli interventi unitari, così come del piano urbanistico preventivo, una apposita Convenzione, da approvarsi dal Consiglio Comunale, che disciplini: la realizzazione a carico dei privati attuatori delle opere di urbanizzazione; le eventuali modalità di gestione delle aree con finalità pubblica e collettiva; le cessioni in

proprietà al Comune degli spazi pubblici. La concessione sarà trascritta alla Conservatoria delle Ipoteche a cura e onere dei titolari dell'intervento unitario.

Le aree interessate dall'intervento unitario comportano un inderogabile vincolo di destinazione d'uso per ognuna delle parti costituenti l'insieme.

Nella UTOE di Saturnia è previsto che la realizzazione dei lotti denominati A,B,C, avvenga attraverso Piano Attuativo a condizione che le opere di urbanizzazione rimangano collocate laddove sono riportate nella tav. 4.3. Progetto di Piano e sia comunque applicato il principio perequativo.

#### **ART.15 - ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE ER (ZONE C)**

Il presente P.O. non prevede la realizzazione di Zone di espansione residenziale ma solo Lotti di Completamento soggetti a perequazione urbanistica ad eccezione dell'ultimo capoverso del comma precedente

Per aree ancora da completare come individuate negli elaborati del presente R.U. la norma rimane quella del PRG del 1998 a condizione

- che siano ultimate, collaudate e prese in carico le opere di urbanizzazione secondo gli elaborati approvati ancorchè scaduti. In alternativa potrà essere considerato il fatto di verificare che almeno l'80% dei lavori riferiti alle opere di urbanizzazione ( e non del computo) sia stato realizzato secondo il vecchio titolo abilitativo, quindi venga collaudato a spese degli interessati, e possa essere stipulata una nuova convenzione prima del rilascio degli ultimi titoli abilitativi.
- che, esaurite le fasi di cui al punto precedente l'attività edilizia da ultimare risulti come *ultimo completamento* ai sensi del punto 4.3 della DGR 118/2003 in zone orientativamente assimilabili a quanto contenuto nella lettera B dell'articolo 2 del D.M.2 aprile 1968 n. 1444.

La realizzazione avverrà nei modi e con le procedure di cui all'articolo 14 denominato <<zone di espansione>> e seguirà i parametri urbanistici, come prescritto all' articolo 13 denominato <<nuova edificazione nei lotti di completamento>>

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, così come definita al precedente articolo 1 denominato <<destinazione d'uso degli edifici>>.

Le altre destinazioni d'uso ammesse sono indicate nelle tabelle allegate alle presenti norme e riportate nelle tavole di progetto, che stabiliscono, per ogni ambito di intervento, le relative quantità di superficie utile realizzabile, a seconda delle destinazioni.

Gli ambiti di intervento unitario sono individuati nelle tavole di Piano con numero progressivo.

Gli interventi dovranno ricercare un corretto inserimento ambientale nei materiali di finitura e rispettare le indicazioni degli elaborati grafici per quanto riguarda la sistemazione delle aree libere (alberature, percorsi pedonali, ecc.).

Per soddisfare la quota di parcheggi privati, di cui alla L.24/3/1989 n.122, quando non sia possibile realizzarli interrati, è consentito ricavarli anche all'esterno nell'area di pertinenza, possibilmente seminterrati o scoperti , sfruttando le differenze di quota del terreno.

Le eventuali recinzioni degli spazi privati andranno realizzate con delimitazioni basse di verde e/o muretti.

Nelle tabelle allegate alle presenti norme e riportate negli elaborati grafici del progetto del presente piano, è indicata per ogni area di intervento unitario la superficie coperta massima,

l'altezza in piani, la superficie utile lorda realizzabile, le destinazioni d'uso compatibili nonché il tipo e la quantità di aree pubbliche da cedere al Comune.

#### **ART. 16 - ZONE DI ESPANSIONE ARTIGIANALE EA (ZONE D)**

Il presente P.O. non prevede la realizzazione di Zone di espansione artigianale ma solo Lotti di Completamento soggetti a perequazione urbanistica.

Per aree ancora da completare come individuate negli elaborati del presente P.O. la norma rimane quella del PRG del 1998 a condizione

- che siano ultimate, collaudate e prese in carico le opere di urbanizzazione secondo gli elaborati approvati ancorchè scaduti. In alternativa potrà essere considerato il fatto di verificare che almeno l'80% dei lavori riferiti alle opere di urbanizzazione ( e non del computo) sia stato realizzato secondo il vecchio titolo abilitativo, quindi venga collaudato a spese degli interessati, e possa essere stipulata una nuova convenzione prima del rilascio degli ultimi titoli abilitativi.
- che, esaurite le fasi di cui al punto precedente l'attività edilizia da ultimare risulti come *ultimo completamento* ai sensi del punto 4.3 della DGR 118/2003 in zone orientativamente assimilabili a quanto contenuto nella lettera B dell'articolo 2 del D.M.2 aprile 1968 n. 1444.

Per gli ambiti di intervento unitario individuati nelle tavole di progetto valgono le procedure di cui al precedente articolo 14 denominato <<zone di espansione>>, le indicazioni tipomorfologiche degli elaborati grafici, i parametri urbanistici delle tabelle allegate alle presenti norme e riportate negli elaborati grafici di progetto.

Le attività consentite in questa zona sono: attività artigianali, con specifico riferimento a quelle attività nocive o moleste, che non sono ammesse nelle zone a prevalente destinazione residenziale;

- depositi e magazzini legati agli impianti di cui sopra;
- servizi tecnici e amministrativi degli impianti stessi.
- limitatamente a quanto indicato negli elaborati grafici e nelle tabelle, che prescrivono i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso per ogni singola superficie utile, è ammesso l'uso abitativo R\*, così come definito e con le limitazioni di cui al precedente articolo 1 denominato <<destinazione d'uso degli edifici>>.

La stessa attività può occupare due lotti contigui: in tal caso è ammessa la realizzazione dei due capannoni in aderenza, anche se non specificatamente previsto dagli elaborati grafici.

L'area libera dovrà essere opportunamente sistemata secondo le indicazioni di Piano.

La realizzazione dei capannoni può anche utilizzare sistemi prefabbricati, purché il progetto edilizio tenda a creare un sistema unitario e si inserisca correttamente nell'ambiente.

Lungo il perimetro di confine sono previste opportune schermature costituite da alberi d'alto fusto.

### **TITOLO III- PERTINENZE DI AREE URBANE**

#### **ART. 17 - VERDE PRIVATO DI INTERESSE AMBIENTALE**

Le aree di verde privato consistono in giardini e parchi di pregio da conservare, situati all'interno dei centri abitati o di pertinenza di complessi edilizi in zona extra-urbane; in esse è vietata qualsiasi nuova costruzione, anche a carattere provvisorio; la vegetazione esistente

sarà mantenuta convenientemente e reintegrata in caso di deterioramento. L'inserimento di nuove specie e la sostituzione di quelle esistenti saranno soggetti ad autorizzazione

Sono altresì aree di verde privato di interesse ambientale quelle aree, come individuate negli elaborati di progetto, che costituiscono connessione tra spazi edificati e definizione del perimetro urbano al fine di salvaguardare le porzioni limitrofe all'insediamento, anche se interne ad esso, da utilizzazioni incongrue.

#### **.ART. 18 - AREE E CORTI PRIVATE**

Salvo diversa indicazione degli elaborati grafici le aree inedificate interposte tra gli edifici o comunque ad essi pertinenti dovranno rimanere libere o sistemate a verde, ad eccezione di quanto indicato all'ultimo capoverso del presente articolo. In ogni caso è vietato occupare con qualsiasi costruzione, anche a carattere provvisorio, i giardini, i cortili, ed in genere tutti gli spazi liberi esistenti.

Il Comune può intimare ai proprietari di aree abbandonate, impropriamente utilizzate o non mantenute convenientemente, di procedere alla loro riorganizzazione funzionale e formale, anche al fine di realizzare condizioni di sicurezza nel loro uso e di garantire il decoro pubblico.

Eventuali opere di nuova pavimentazione o di ripavimentazione parziale o totale sono soggette ad autorizzazione

Nel caso vi insistano manufatti essi andranno adeguati al decoro dell'area su cui insistono.

l'oggetto di utilizzazione per attività sportive dovrà riservare uno spazio complessivo non inferiore al 25% dell'area totale per verde con alberi d'alto fusto e parcheggi;

#### **ART.19 – PISCINE E CAMPI DA TENNIS**

Nelle aree di pertinenza degli edifici ubicati nei centri urbani (denominate aree e corti private di cui all'art.18) è consentita, previa verifica dell'impatto ambientale, la realizzazione di piscine e campi da tennis ad uso familiare o ad usi connessi ad attività turistico-ricettive e del tempo libero, nel rispetto, oltre che dei vincoli di legge regionali e statali, delle seguenti norme.

- la piscina non dovrà avere una superficie superiore a 80 mq;
- dovrà essere ubicata adiacente al fabbricato e comunque non distante oltre 30 mt.;
- il piano al bordo superiore della piscina non potrà avere in nessun caso una quota discostante di oltre 50 cm. in più o in meno rispetto alla quota originaria del terreno;
- la vasca dovrà essere piastrellata e rivestita internamente con elementi di colore coordinati all'ambiente; la corsia di coronamento sarà rivestita con idonei materiali antisdrucchiolo (cotto, marmi, piastrelle, pietre da taglio, ecc.);
- a corredo della piscina e del campo da tennis è vietata qualsiasi costruzione (quali servizi igienici, spogliatoi e simili) ad eccezione del locale interrato destinato al ricovero della pompa e motore per il riciclaggio dell'acqua; il dimensionamento sarà al minimo indispensabile;
- l'approvvigionamento idrico per la piscina non è consentito a mezzo del pubblico acquedotto, pertanto il richiedente l'autorizzazione dovrà documentare la provenienza dell'acqua. L' A.C. si riserva la facoltà di ogni qualsiasi controllo ed analisi dell'acqua usata;
- l'ubicazione dovrà rispettare gli allineamenti contermini;
- è previsto il mantenimento e l'integrazione degli elementi preesistenti, in particolare muri a retta ed alberature.



## TITOLO IV ATTREZZATURE URBANE

### ART. 20 - AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE (ZONE F).

Nelle aree per attrezzature ed impianti di interesse generale gli interventi diretti o preceduti da Piano Attuativo, ove prescritto dal presente strumento, potranno essere eseguiti dal Comune, dagli Enti istituzionalmente competenti e dai privati, nonchè dalle Amministrazioni statali le quali opereranno con le procedure di cui all'art. 29 della Legge n. 1150/42 e dell' art.81 del D.P.R. n. 616/77.

Gli interventi di Enti e di privati dovranno essere preceduti dalla stipula di una convenzione che disciplini gli aspetti di interesse collettivo relativi all'attuazione ed alla gestione delle suddette aree.

Le zone F del presente P.O. sono collocate nell' insediamento di Manciano e di Poggio Murella

#### **Area F2- Poggio Murella Pratini delle stelle**

Per l'area ancora da completare come individuata negli elaborati del presente P.O. la norma rimane quella del PRG del 1998 a condizione

- che siano ultimate, collaudate e prese in carico le opere di urbanizzazione secondo gli elaborati approvati ancorchè scaduti
- che, esaurite le fasi di cui al punto precedente l'attività edilizia da ultimare risulti come *ultimo completamento* ai sensi del punto 4.3 della DGR 118/2003 in zone orientativamente assimilabili a quanto contenuto nella lettera B dell'articolo 2 del D.M.2 aprile 1968 n. 1444.

**Area F5- ex caseificio sociale di manciano:**Il fabbricato aveva natura produttiva e il PRG del 1998 aveva previsto una complessiva riqualificazione dei fabbricati e dell'area ed oggi versa in stato di degrado senza che siano pervenute iniziative di riqualificazione . Il P.O. prescrive di riconsiderare le proposte del PRG del 1998 e di valutare eventuali iniziative in corso di attuazione attraverso la valutazione di progetti privati o pubblico privati ( compresi nel dimensionamento di P.S.) anche di concerto con gli enti sovraordinati al fine di promuovere il recupero dell'area e l'eliminazione del degrado.

#### **Area F6- ex Hotel Boscaccio**

Si tratta di una area a destinazione ricettiva in parte realizzata e in disuso e in parte da realizzare. Fu classificata Zona F quando nel territorio comunale di Manciano non esistevano strutture turistiche che consentissero l'ospitalità a scuole e gruppi. La natura dell'area è ascrivibile ad un lotto di completamento composto da due edifici il primo dei quali:

- Al piano terra presenta una destinazione commerciale (ex reception e Ristorante)
- Nei piani superiore ha destinazione alberghiera (casa albergo)
- L'ultimo piano è suddiviso in tre alloggi di pertinenza dei gestori

Il secondo è da realizzare, ha destinazione turistica e all'epoca fu iniziato lo sbancamento per la realizzazione mai avvenuta

Il P.O. intende confermare questa previsione anche ai fini di un recupero complessivo dell'area modificando leggermente le destinazioni nel modo seguente:

- Consentire l'edificazione del secondo edificio secondo gli elaborati di piano verificandone la potenzialità geomorfologica e mantenendone la stesa destinazione
- Mantenere le destinazioni d'uso per le altre componenti

## **ART. 21 - ZONE DI USO PUBBLICO E PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE (D.M.1444/68).**

Negli spazi e edifici di uso pubblico o riservati all'istruzione, alle attività collettive, a verde attrezzato, a impianti sportivi, a parcheggi, a cimiteri e a impianti tecnici, il Comune, gli Enti istituzionalmente competenti ed i privati opereranno per singoli interventi, ovvero mediante Piano Attuativo, nel rispetto dei disposti della presente P.O..

Le funzioni individuate si intendono indicative e non prescrittive in modo da adeguare le funzioni pubbliche senza la necessità di redigere una apposita variante.

Gli interventi di iniziativa privata saranno regolati da una convenzione che ne stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità della gestione per quanto di interesse collettivo.

Il progetto e la convenzione saranno soggetti all'approvazione da parte del Consiglio Comunale. Nel caso di realizzazione per fasi, ciascuno intervento deve presentare una configurazione morfologicamente compiuta e debbono essere realizzate almeno le opere di urbanizzazione afferenti all'area di parziale intervento.

Il Comune si riserva la progettazione esecutiva degli spazi e edifici di cui al presente articolo, anche se interessanti aree private e interventi non realizzati direttamente dal Comune. In tal senso il progetto di opera pubblica contiene gli elementi di innovazione necessaria per l'adeguamento alla normativa, compresi gli ampliamenti necessari, nel rispetto delle limitazioni imposte dalle categorie di ristrutturazione C,D1,D3.

## **ART. 22 - ZONE E PERCORSI PEDONALI**

Sono destinate a piazze e percorsi pedonali e andranno opportunamente arredati ed attrezzati; il piano di calpestio può essere pavimentato con materiali tradizionali o comunque sistemato in modo da rendere agevole il passaggio e la deambulazione conforme alle disposizioni relative all'accessibilità di base di cui all'art.32. e più in generale alle norme sul superamento delle barriere architettoniche.

Nelle zone pedonali il Consiglio Comunale può autorizzare temporaneamente lo svolgimento di mercati all'aperto. In tal caso è ammessa la predisposizione di strutture adatte alla temporanea copertura, purché tali strutture siano in qualsiasi momento smontabili, siano in materiali leggeri e si uniformino al decoro dell'ambiente.

## **ART. 23 - ARREDO VEGETAZIONALE**

Gli elaborati grafici di piano prescrivono con apposito simbolo le alberature da mantenere, da potenziare o da inserire a corredo delle strade, delle piazze, dei parcheggi e del verde o per creare opportune schermature.

L'arredo vegetazionale sarà costituito da alberi di alto fusto, da scegliere tra le essenze locali. Tali indicazioni valgono per il territorio edificato inserito all'interno del perimetro degli insediamenti..

## **ART. 24 – PARCHEGGI PUBBLICI**

Nelle aree di parcheggio, con la sola eventuale esclusione dei parcheggi lineari in margine alle strade, dovrà essere realizzata una piantumazione di alberi di alto fusto, di cui almeno il 50% latifoglie, nella misura di quattro soggetti ogni 200 mq. e di un soggetto ogni 10 ml. lungo il perimetro.

La pavimentazione delle piazzole di sosta sarà di tipo filtrante, mentre quella dei vialetti potrà essere non permeabile, a condizione che non superi il 60% della superficie totale.

L'indicazione **G** nelle tavole di progetto individua le autorimesse ed i parcheggi coperti ad uno o più piani, che possono essere realizzati anche dai privati, secondo le procedure indicate all'art. 5. Nella convenzione verrà definito il numero dei posti macchina, l'uso, gli orari, i servizi ed i prezzi previsti.

Le indicazioni **Pc** e **Pa** nelle tavole di Piano individuano rispettivamente il parcheggio per caravans, roulotte, autobus e simili di Saturnia e quello per autotreni, autocarri, rimorchi ecc. di Manciano, che verranno comunque sistemati secondo i criteri e le indicazioni del presente articolo. Tali aree (**Pc e Pa**) sono assimilate alle Aree di Sosta potendo svolgere funzioni integrate.

Per i parcheggi ad uso dei privati valgono le indicazioni e prescrizioni di cui alla L. 122/89.

La realizzazione dell'ampliamento del parcheggio del Cimitero di Saturnia deve garantire soluzioni progettuali che comportino interventi minimali del suolo ed evitando qualsiasi forma di bitumatura.

#### **ART.25 - ATTREZZATURE DI USO COLLETTIVO, PER L'ISTRUZIONE ED IMPIANTI TECNOLOGICI.**

Gli edifici esistenti sono soggetti alla disciplina degli interventi di cui ai precedenti articoli.

Gli edifici di nuova edificazione devono soddisfare i requisiti tipo-morfologici e funzionali risultanti dagli elaborati grafici di Piano, secondo i parametri definitivi al precedente art. 13.

Per gli impianti tecnologici, quali depuratori, depositi per l'acquedotto, ecc. e per l'ampliamento dei cimiteri esistenti, individuati negli elaborati di Piano, ma non definiti tipo-morfologicamente, saranno redatti appositi progetti esecutivi, che tengano conto del corretto inserimento nell'ambiente.

#### **ART. 26 - PARCHI URBANI**

Le zone di verde attrezzato urbano sono riservate ad attività per il tempo libero, manifestazioni all'aperto e spettacoli, ecc.

Per le zone di nuovo impianto il Comune disporrà, ove ritenuto opportuno, un progetto esecutivo riguardante le alberature, le attrezzature e la viabilità pedonale. Per quanto attiene agli edifici saranno consentiti solo chioschi e costruzioni per il deposito degli attrezzi necessari alla manutenzione dei parchi entrambi della dimensione massima di 50 mq.

Le aree non utilizzate dagli edifici e dalle attrezzature (per il gioco dei bambini, ginnastica all'aperto, aree di sosta e di spettacolo all'aperto, ecc.) saranno sistemate con alberi d'alto fusto ed a prato.

La mobilità interna sarà assicurata da percorsi pedonali e ciclabili.

Per le parti di territorio soggette alla disciplina della Dlgs 42/2004 gli interventi sono soggetti alla redazione di progetto pubblico e all'ottenimento della relativa autorizzazione.

#### **ART. 27 - IMPIANTI SPORTIVI**

Nelle aree destinate ad attività sportive, i progetti di sistemazione devono riguardare l'intera zona individuata nelle tavole di Piano.

Il progetto di utilizzazione per attività sportive dovrà riservare uno spazio complessivo non inferiore al 25% dell'area totale per verde con alberi d'alto fusto e parcheggi; gli edifici sportivi di servizio, ove non altrimenti specificato, potranno coprire al massimo il 20% della superficie totale.

## **ART. 28 - PARCO ARCHEOLOGICO DI SATURNIA**

All'interno della cinta muraria dell'abitato di Saturnia, le tavole di piano individuano due aree sottoposte a vincolo archeologico dalla Sovrintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici (L. 1089/39).

In tali aree, a seguito di opportune campagne di scavo ed alla valorizzazione dei resti esistenti, sarà realizzato un parco archeologico.

E' vietata qualsiasi costruzione anche a carattere provvisorio, ad esclusione del Centro integrato didattico-museale localizzato, come risulta dagli elaborati grafici, nell'area della ex cava. Il progetto di tale edificio dovrà garantire la visibilità degli eventuali manufatti di interesse archeologico ed utilizzare strutture leggere e possibilmente sollevate da terra. L'Amministrazione Comunale, di intesa con la Sovrintendenza, predisporrà un progetto esecutivo di tutta l'area, che oltre alla struttura sopra citata, comprenda i parcheggi pubblici, individuati negli elaborati grafici percorsi pedonali e l'arredo vegetazionale: il tutto dovrà essere finalizzato alla visita ed alla valorizzazioni dei manufatti storico-archeologici ivi presenti. Nel Centro Integrato è possibile realizzare servizi –attrezzature museali- oltre ad un locale ristoro-bar della superficie massima di 100 mq. per i visitatori.

## **ART. 29 - AREA FIERISTICA DI SATURNIA**

L'area indicata con apposito simbolo grafico nella tavola 4.3, è destinata allo svolgimento della Fiera o comunque di manifestazioni simili.

E' vietata qualsiasi struttura edilizia fissa; è ammessa la realizzazione dei percorsi pedonali, dell'arredo vegetazionale solo con essenze autoctone e la sistemazione del terreno, senza che ne sia alterata la morfologia. Limitatamente al periodo di svolgimento delle manifestazioni possono essere sistemate nell'area idonee strutture mobili (pedane, tendoni, recinti, ecc.) e quanto necessario al suo corretto funzionamento, purché vengano smontate nei periodi in cui l'area non è utilizzata a tale scopo.

## **ART. 30 - ZONE PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**

Nelle aree a tal fine individuate in cartografia è consentita l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti per autotrazione dei tipi "stazione di servizio", "stazione di rifornimento" ovvero "chiosco", secondo le tipologie e le caratteristiche previste nelle discipline nazionali e regionali. In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per lavaggio e/o grassaggio, locali per la vendita di accessori per autoveicoli, un piccolo locale di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto, nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura massimo 15%
- altezza massima della pensilina mt. 5,00
- altezza massima degli altri manufatti mt. 3,50.

L'ingresso e l'uscita dall'area di servizio dovranno essere distinti e separati e il 50% dell'area scoperta dovrà essere sistemata a verde o comunque con suolo filtrante.

Nel rispetto delle prescrizioni precedenti gli impianti esistenti possono incrementare il rapporto di copertura fino al 25%

In queste zone è ammesso l'intervento diretto.

## TITOLO V

### NORME TRANSITORIE E FINALI

#### ART. 31 - NORME TRANSITORIE

Resta ferma la validità delle autorizzazioni e concessioni edilizie rilasciate antecedentemente alla data di adozione del presente strumento; nonchè le lottizzazioni ed i Piani di Recupero, a quella data, già approvati dal Consiglio Comunale e adeguatamente convenzionati

Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il P.O adottato, sono sospese in attesa della definitiva approvazione di quest'ultimo.

Nello stesso periodo, in caso di contrasto tra le presenti norme e quelle degli strumenti urbanistici vigenti, dovranno essere rispettate le norme più restrittive e prudenziali. Le disposizioni regolamentari contenute nelle presenti Norme prevalgono, in caso di difformità, su quelle del Regolamento Edilizio.

#### ART. 32 - ACCESSIBILITÀ' DI BASE

Al fine dell'adeguamento alle leggi ed alle normative in vigore in ordine al superamento ed all'eliminazione delle barriere architettoniche, nonchè alla sicurezza degli edifici, è consentita, in deroga alle prescrizioni la realizzazione, anche in ampliamento, di impianti, dispositivi, scale e mezzi necessari per la deambulazione, la locomozione e il sollevamento, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche.

Negli interventi di totale ristrutturazione dell'organismo edilizio e negli edifici di nuova costruzione privati e di edilizia pubblica sovvenzionata ed agevolata, così come nei loro spazi di pertinenza e negli spazi pubblici o di uso collettivo, debbono essere soddisfatte le prescrizioni tecniche ministeriali e regionali.

Le soluzioni tecniche adottate per soddisfare i requisiti di accessibilità, visitabilità ed adattabilità non possono in nessun caso compromettere, sostituire o eliminare elementi architettonici e tipologie edilizie che il presente piano sottopone a conservazione o tende a salvaguardare. A tal fine per gli edifici sottoposti alle categorie di intervento di **Restauro e di Ristrutturazione D1** gli elaborati tecnici dovranno evidenziare chiaramente gli accorgimenti adottati e saranno accompagnati da una relazione specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali che verranno giudicate dall'Amministrazione Comunale.