

COMUNE DI MONTALCINO
(Prov. di Siena)

PIANO REGOLATORE GENERALE
P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

MONTALCINO, LI

IL RESPONSABILE DELL'OPERAZIONE

12 APR 2000





Aprile 1995

Coordinatore
Arch. Mauro Finetti

TITOLO I - NORME DI COLLEGAMENTO

CAPO I - Rapporti fra le presenti norme e le precedenti

ART. 1

Collegamento normativo

Le presenti NORME TECNICHE di attuazione del P.R.G. sostituiscono quelle di cui al Capo Settimo e Capo Ottavo del Regolamento Edilizio Vigente. Tutte le altre norme del detto Regolamento restano in vigore.

ART. 2

Prevalenza normativa. Osservanza delle norme

a- In caso di contrasto fra le disposizioni normative del R.E. e delle norme di attuazione del P.R.G. prevarranno le seconda in quanto successive.

b- Qualunque opera si intenda eseguire nell'ambito del territorio comunale, dovrà essere prevista nell'osservanza del P.R.G., del Regolamento Edilizio e delle presenti norme di attuazione.

Le opere che non possono essere logicamente incluse nella interpretazione delle disposizioni vigenti non potranno essere accettate in esame se non dopo aver provocato, con l'osservanza delle modalità di Legge, una variante delle disposizioni stesse nel senso richiesto, ed averne ottenuta l'approvazione relativa dagli organi competenti.

c- Caratteristiche urbanistiche

Per l'attuazione del P.R.G. l'intero territorio comunale è suddiviso in zone edificabili o in zone di interesse collettivo o pubbliche, alle quali corrispondono le seguenti particolari caratteristiche edilizie a cui dovranno uniformarsi gli edifici da costruire, oltre che alle altre norme di Regolamento edilizio, di attuazione del P.R.G. e di legge.

a)- rapporto fra spazi pubblici ed area pertinente

- b)- area pertinente
- c)- area coperta
- d)- rapporto di copertura
- e)- altezza massima e minima
- f)- altezza massima in rapporto alla larghezza stradale
- g)- indice di fabbricabilità
- h)- volume
- i)- tipo edilizio
- l)- distanza minima dai confini
- m)- distanza fra gli edifici
- n)- distanza dal filo strada.

TITOLO II - NORME SUL TERRITORIO EXTRAURBANO

CAPO I - Disciplina delle aree extraurbane di particolare valore ambientale e paesaggistico (L.R. 52/'82).

ART. 3

NORMA GENERALE

In attuazione della L.R. ~~52/82 Regione Toscana e delle~~ **STRALCIO**
~~specifiche di cui alla~~ Delibera Cons. Regionale n. 296/88 e della L.R. 4/90, nelle aree non urbane del Comune di Montalcino sono individuate zone omogenee entro cui sono attuate particolari politiche di conservazione dell'ambiente e del paesaggio (aree protette).

L'Amministrazione Provinciale di Siena, nell'ambito del Progetto integrato del Parco artistico naturale della Val d'Orcia, ha formulato il Piano paesistico. Detto piano è stato recepito dal Comune di Montalcino con Delibera del Consiglio Comunale del . Il piano è stato formato in applicazione della L.R. 74/'84, art. 8, L.R. 52/'82 e L.R. 25/087 nonché della D.C.R. 296/'88 e della Legge nazionale 431/'85, art. 1 bis.

Il P.R.G. del Comune ha assunto come proprie le direttive e le Norme del detto Piano paesistico. Tutte le

seguenti norme, sul territorio extraurbano, ricomprendono quelle sulle aree protette di cui al Piano paesistico suddetto.

ART. 4

DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO EXTRAURBANO ESISTENTE

1. Le presenti norme fanno propri gli Elenchi degli edifici di interesse storico, artistico e ambientale a suo tempo adottati dal Comune di Montalcino ed ora vigenti.
2. Il rimanente patrimonio edilizio extraurbano è stato completamente censito e classificato. Ogni Edificio o Complesso di Edifici è stato individuato su mappe in scala 1:10.000 e numerato. Ad ogni numero corrisponde una scheda esplicativa delle caratteristiche e del valore del soggetto. Alla scheda sono allegati: foto a colori, estratto del Catasto leopoldiano e/o Catasto attuale. La scheda riporta la classificazione (A₁-A₂-A₃-A₄-A₅-A₆) di cui all'art. 54 delle presenti norme. Ad ogni classificazione corrispondono le Categorie di intervento annesse.
3. Le prescrizioni discendenti dalla Classificazione di cui sopra potranno essere motivatamente modificate solo con l'adozione di uno strumento urbanistico preventivo come il Piano di zona o il Piano di recupero.
4. Per edificio o Complessi eventualmente ed involontariamente non censiti, fino all'approvazione della classificazione da parte del Consiglio Comunale, saranno ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria.

CAPO II- Norme sulle zone rurali. Criteri generali

ART. 5

Ai fini delle presenti norme il territorio extraurbano è suddiviso in ambiti omogenei determinati secondo

l'individuazione degli ecopaesaggi del piano paesistico provinciale. Il territorio rurale è stato così definito:

- E1 Zone agricole di speciale interesse storico ed ambientale
 - E2 Caposaldo di Montalcino
 - E3 Corso del fiume Ombrone con formazioni arboree di golena e terreni agricoli
 - E4 Corso del fiume Orcia e confluenza con l'Ombrone con formazioni arboree di golena e terreni incolti o investiti a colture specializzate.
 - E5 Gole dell'Orcia e basso corso del Fiume Asso
 - E6 Terreni collinari con prevalenza di grandi proprietà fondiarie pubbliche e private con paesaggio misto a prevalenza dei boschi sulle coltivazioni agrarie
 - E7 Terreni collinari con prevalenza di vigneto industrializzato.
 - E8 Terreni alto collinari con paesaggio misto a boschi e zone coltivate
 - E9 Versante collinare Orcia Sant'Antimo con paesaggio misto a boschi e zone coltivate
 - E10 Zona delle crete e valle del fiume Asso ad agricoltura di tipo estensivo
- Le seguenti norme, relative alle aree extra-urbane del Comune (zone E ex DM 1444/68), seguono le disposizioni di cui al IV comma dell'art. 1 della L.R. 10/'79 e successive modifiche ed integrazioni, individuando, all'interno delle aree agricole del territorio caratteristiche di particolare valore morfologico, ambientale e produttivo.
 - Per quanto eventualmente non previsto o considerato dalle seguenti norme sulle zone omogenee E del territorio comunale in materia di ampliamenti di fabbricati esistenti in tali zone, valgono le disposizioni della legge regionale n° 10/'79.

ART. 6

NORME GENERALI COMUNI A TUTTI GLI AMBITI E DEFINIZIONI

A- *Attività agricole.* Ai fini delle presenti normative sono considerate attività agricole quelle previste dall'art. 2135 del Codice Civile nonché quelle definite come agricole da altre disposizioni normative comunitarie, nazionali o regionali.

Sono inoltre da considerarsi connesse all'agricoltura le seguenti attività se esercitate da aziende agricole nei limiti stabiliti dalle disposizioni di legge vigenti:

- le attività di trasformazione, lavorazione, stoccaggio commercializzazione e promozione dei prodotti agricoli e forestali aziendali ed interaziendali,
- l'allevamento di selvaggina e l'attività faunistico-venatoria,
- l'acquacoltura e l'eventuale esercizio della pesca sportiva ad essa connessa,
- l'agriturismo e le infrastrutture e servizi agrituristici,
- l'apicoltura, e l'allevamento dei bachi da seta,
- tutte le altre definite tali da disposizioni di legge.

B- *Superfici fondiari minime.* Le superfici fondiari minime per l'identificazione delle unità aziendali potenzialmente efficienti non possono essere inferiori a quelle previste dalla L.R. 10/'79 e successive modificazioni e integrazioni.

C- *Interventi non ammissibili.* Non sono ammissibili interventi che contrastino con le linee programmatiche a livello comunitario, nazionale e regionale in vigore. In particolare non sono ammissibili:

- strutture per allevamenti e per impianti di trasformazione delle produzioni agricolo-forestali non connessi alle capacità produttive dei fondi;

- impianto di specie e varietà di fruttiferi non consentite dalla normativa CEE in vigore;
- impianti di vigneto non conformi alla normativa statale e comunitaria;

Tali disposizioni devono comunque essere subordinate ai vincoli derivanti dalle normative di carattere comunitario, nazionale e regionale.

In tutte le zone agricole è da vietare il deposito, anche temporaneo, di materiali non destinati alla ordinaria coltivazione dei fondi agricoli.

E' da vietare in tutte le zone agricole il parcheggio di roulotte e campers al di fuori delle aree destinate ad attività agrituristica ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente.

D- *Serre*. Si applicano i disposti dell'articolo 7 della L.R. 10/79 e successive modifiche ed integrazioni, fatte salve le specifiche normative di zona. STRALCI=

E- *Impianti tecnologici*. L'installazione di impianti tecnologici temporanei o permanenti, anche se non infissi al suolo è soggetta ad autorizzazione del Sindaco previa presentazione di elaborati di progetto che permettano di inquadrare gli interventi proposti nel contesto edilizio ed ambientale.

F- *Recinzioni*. Le recinzioni dovranno essere oggetto di autorizzazione del Sindaco.

E' ammissibile la recinzione dei fondi con siepi vive costituite da essenze della macchia locale; ed eventualmente con palificate in legno locale, sono da vietare le recinzioni con rete metallica, filo spinato, o altri materiali inerti. E' fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi chiusi e le eccezioni di cui ai casi seguenti:

- recinzioni di appezzamenti di terreno con pali di legno e rete zincata o filo di ferro spinato, e

senza cordonato visibile in muratura nei casi in cui sia indispensabile per gli allevamenti e per il tipo di coltivazioni praticate; sono ammissibili recinzioni con le stesse caratteristiche, poste in continuità con l'edificato per la necessità di protezione degli allevamenti avicunicoli a carattere familiare;

- recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con quelle esistenti;
- recinzione dei resedi o delle aree di pertinenza edilizia, con pali in legno e rete inclusa tra due siepi di essenze locali, sono comunque da vietare le ripartizioni interne anche in presenza di più proprietà.

E' da vietare l'esecuzione di recinzioni di qualsiasi tipo che possano interrompere la viabilità anche a carattere poderale ed interpoderale.

G- *Attività turistico-ricettive e artigianali.* E' ammissibile, solo negli edifici deruralizzati, la destinazione per iniziative turistico-ricettive ed a carattere artigianale comportanti attività non inquinanti e non nocive all'ambiente.

H- *Interventi su terreni agricoli.* Sono consentiti gli interventi su terreni agricoli che comportino trasformazioni degli assetti del territorio come movimenti terra, modificazione dello stato e della consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, fatte salve le specifiche normative di zona, previa autorizzazione del Sindaco rispettando le seguenti condizioni generali di ammissibilità:

Condizioni generali di ammissibilità: Tutti gli interventi di miglioramento fondiario dovranno rispettare l'orditura della viabilità secondaria d'interesse storico e comunque significativa esistente

e non dovranno determinare modificazioni della morfologia naturale dei versanti e le principali linee di deflusso delle acque superficiali, rispettando e migliorando la regimazione idraulica degli impluvi principali.

Gli interventi dovranno prevedere il mantenimento delle formazioni naturali vegetali esistenti per contribuire alla variabilità ambientale ed a migliorare gli assetti idrologici esistenti.

La realizzazione di nuovi impianti di colture arboree dovrà prevedere l'utilizzazione di sostegni in legno e sistemi d'impianto che contribuiscano a ridurre la corrivazione delle acque superficiali ed allungare i tempi di deflusso.

I progetti che prevedono modificazioni morfologiche dei terreni dovranno essere corredati di studi di idraulica agraria che evidenzino chiaramente i criteri ed i parametri assunti per il calcolo ed il dimensionamento dei drenaggi superficiali e profondi e le previsioni sulla capacità d'infiltrazione delle acque nel terreno in condizioni di piovosità media.

I progetti di reimpianto dei vigneti e frutteti dovranno prevedere il rispetto delle seguenti distanze minime dalle abitazioni ed annessi per allevamenti di bestiame, dalle proprietà confinanti, dalla viabilità e da laghi e corsi d'acqua:

Distanza minima da fabbricati rurali ad uso abitativo o per allevamenti di bestiame ml 25

distanza minima da strade di pubblico passaggio ml 10

distanza minima da laghi e torrenti ml 20

distanza minima dai confini ml 8

Queste distanze potranno essere ridotte del 50% qualora siano presenti o previste in progetto siepi ed alberature di essenze locali o da piante agrarie a foglia persistente. La larghezza minima delle barriere

verdi dovrà essere tale da ridurre le possibilità di deriva dei presidi sanitari e comunque non inferiore a ml 2,00.

I nuovi impianti di vigneto o di frutteto dovranno essere progettati in modo da differenziare ed articolare gli agro-ecosistemi prevedendo una distanza minima di ml 12,00 da impianti della stessa specie già esistenti e dimensioni complessive indicativamente non superiori ad Ha 6,00 contigui.

- a) Le opere che comportino livellamenti a compenso del terreno vegetale non superiori a cm 50 possono essere effettuate previa comunicazione descrittiva del proprietario nella quale siano dettagliati con esattezza i riferimenti catastali dell'area di intervento. La comunicazione dovrà essere comunque corredata da documentazione fotografica idonea ad individuare i terreni oggetto dell'intervento e da una dichiarazione che confermi la rispondenza del progetto alle *condizioni generali di ammissibilità*.
- b) Le opere di entità limitata saranno ammesse dietro presentazione di una semplice relazione di asseveramento che tenga conto delle *condizioni generali di ammissibilità*.

Si considerano di entità limitata:

- i movimenti di terreno inferiori ai 500 metri cubi
- i livellamenti a compenso di superfici inferiori ai 10.000 metri quadrati e con dislivelli non superiori a ml 2,00
- la realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie permanenti superficiali e profonde
- estirpazioni, reimpianti e nuovi impianti di specie arboree e arbustive che interessino superfici inferiori a 5.000 metri quadrati
- la realizzazione di impianti irrigui di tipo fisso e loro opere connesse.

c) Nei casi non previsti al punto precedente, gli interventi sono ammissibili previa concessione del Sindaco.

La istanza di concessione dovrà contenere una relazione tecnica di dettaglio redatta e firmata da tecnico con specifiche competenze.

Alla richiesta di concessione dovrà essere allegata una ampia documentazione fotografica di dettaglio e panoramica che permetta di valutare i prevedibili effetti dei lavori nel contesto dell'ambiente circostante e da una relazione idro-geologica che evidenzi la fattibilità degli interventi.

Il progetto dovrà inoltre evidenziare il rispetto delle *condizioni generali di ammissibilità* e contenere una idonea documentazione grafica che permetta di valutare gli assetti morfologici e vegetazionali successivi alla realizzazione degli interventi di progetto.

Sono fatti salvi tutti gli altri vincoli derivanti da legislazione nazionale e regionale e in particolare:

- vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)
- vincolo paesaggistico (L. 431 del 1985)
- vincolo archeologico (L. 1089 del 1939).

All'interno delle zone agricole, salvo diverse prescrizioni delle normative di zona, il Sindaco potrà autorizzare, attraverso la presentazione e l'approvazione di un progetto complessivo interessante una superficie minima di 0,5 ettari, la realizzazione di "orti familiari" coordinati (orti sociali). Il progetto complessivo dovrà prevedere la identificazione dell'area di intervento, le proprietà interessate ed il titolo di possesso dei terreni, il numero minimo di utenti, le modalità di suddivisione fisica degli spazi, l'indicazione dei percorsi e tutti gli elementi che concorrono a definire il decoro dei luoghi.

I- *Interventi su terreni di interesse forestale.* Si considera bosco il terreno coperto da vegetazione

forestale arborea e/o arbustiva, di origine naturale o artificiale in qualsiasi stadio di sviluppo. Sono da considerare altresì bosco i terreni suddetti anche se privi temporaneamente di vegetazione arborea ed arbustiva per cause naturali o per intervento dell'uomo.

Non si considerano boschi i terreni destinati a colture legnose specializzate in avvicendamento alle colture agrarie o alla produzione di materiale vivaistico o di piante ornamentali.

Nei terreni di interesse forestale sono ammissibili tutti gli interventi colturali e le opere che concorrono a prevenire le cause di incendio ed a facilitare l'arresto del fuoco. Le opere e gli interventi dovranno comunque garantire il rispetto delle caratteristiche dei luoghi, la continuità della vegetazione, la protezione del suolo dall'erosione, la regimazione delle acque superficiali.

Nei terreni di interesse forestale, ancorché percorse dal fuoco, deve essere vietata comunque la costruzione di edifici. Può essere ammessa la realizzazione di opere e manufatti per la creazione di aree di sosta attrezzate, punti di ristoro. Gli interventi dovranno comunque essere compatibili con le caratteristiche dei luoghi, con gli indirizzi generali di prevenzione degli incendi boschivi, della sicurezza delle persone e del soccorso.

Le zone boscate, anche se percorse dal fuoco, non possono avere una destinazione diversa da quella in atto prima dell'incendio.

Nelle zone boscate percorse dal fuoco deve essere vietato il pascolamento finché il bosco stesso non sia ricostruito.

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione in materia, questi interventi sono subordinati alla presentazione di una relazione di asseveramento.

Tutti gli altri interventi su terreni di interesse forestale sono approvati con autorizzazione del Sindaco.

Sono fatti salvi tutti gli altri vincoli derivanti da legislazione nazionale e regionale e in particolare:

- vincoli idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)
- vincolo paesaggistico (L. 431 del 1985)

L- *Interventi sulla viabilità poderale e forestale.* Sono ammissibili, previo rilascio di concessione edilizia, limitati interventi di variante della viabilità esistente, ad eccezione di quella classificata di valore storico se comportino un miglioramento delle caratteristiche della sede viaria, migliorino la regimazione delle acque, contribuiscano a prevenire i fenomeni di incendio.

In ogni caso la maglia viaria di antica formazione non può essere modificata nelle sue caratteristiche fondamentali: sviluppo, sezioni, sistemazioni a retta. All'interno delle superfici boscate sono ammissibili modificazioni all'assetto viario esistente se funzionali alla utilizzazione delle risorse purché garantiscano nel tempo il miglioramento dell'accessibilità ai mezzi meccanici, la regimazione delle acque e costituiscano una barriera alla diffusione degli incendi.

E' da vietare comunque la chiusura delle strade vicinali o di interesse pubblico.

L'eventuale deviazione del tracciato in prossimità delle abitazioni è ammissibile solo per giustificati motivi ed alle seguenti condizioni:

il nuovo tracciato presenti caratteristiche che permettano una fruibilità almeno uguale a quella preesistente;

la nuova viabilità utilizzi percorsi preesistenti.

M- Gli interventi di cui al punto precedente non sono consentiti nelle sottozone classificate (i).

ART. 7

SOTTOZONE (i) E CALANCHIVE

Sono così classificati luoghi di particolare interesse agrario, storico e naturalistico. In queste aree è vietato qualunque intervento che ne alteri le colture, il carattere e la morfologia. E' vietato qualsiasi tipo di costruzione.

ART. 8

ZONE DI RECUPERO, PIANI DI RECUPERO DI ZONA

Nel territorio comunale sono presenti numerose aree che presentano evidenti fenomeni di degrado socio-economico, insufficienti collegamenti funzionali tra abitazioni ed annessi rurali e terreni agricoli, degrado fisico dei fabbricati e insufficienza di servizi a rete.

In tali aree potranno essere individuate zone di recupero così come definito dall'art. 8 della L.R. 59/80 e dell'art. 27 della Legge 457/78.

Le proposte di piano di recupero di iniziativa pubblica o privata dovranno perseguire i seguenti obiettivi generali:

- valorizzazione delle risorse agricole e forestali e naturali in relazione alle potenzialità e caratteristiche attitudinali delle diverse aree.
- recupero del patrimonio edilizio esistente mantenendone comunque l'integrazione strutturale, ambientale e paesaggistica con il territorio circostante
- creazione di un nuovo equilibrio fra insediamenti e territorio agricolo
- mantenimento in stato di efficienza della viabilità secondaria esistente creando le condizioni per la sua conservazione e per permetterne la fruizione pubblica.

Il recupero dei fabbricati rurali, all'interno del piano di recupero potrà avvenire, quindi, tramite la individuazione di attività connesse con quella agro-silvo-

pastorale od altre attività che mantengano uno stretto legame con la struttura produttiva agricola e con il territorio.

Nei piani di recupero che perseguano tali obiettivi è consentita la utilizzazione e il recupero dei fabbricati attraverso la deruralizzazione e la creazione di unità residenziali, anche in numero superiore alle preesistenti.

Nei casi sopradetti dovrà comunque essere garantito il mantenimento della destinazione agricola di una parte degli edifici al fine di contribuire alla integrazione tra attività produttive connesse con il territorio e l'uso residenziale degli edifici.

La porzione rurale del complesso o complessi edilizi oggetto del piano di recupero dovrà essere definita per ogni caso specifico, dovrà comunque prevedere almeno una unità abitativa e mc. 200 di annessi rurali.

Il recupero dei fabbricati dovrà comunque garantire il mantenimento delle caratteristiche architettoniche tipiche, il mantenimento e la qualificazione delle sistemazioni vegetazionali esistenti, la destinazione pubblica della viabilità minore e la sua manutenzione.

Il piano di recupero dovrà fare riferimento a ambiti territoriali omogenei, riferito comunque alla intera azienda o alle aziende interessate. Dovranno essere evidenziati gli interventi territoriali che si prevede di attivare, i tempi ed i modi necessari al raggiungimento degli obiettivi, i costi e i benefici, e comunque i risultati economici e gli effetti sociali del recupero.

Il recupero del patrimonio edilizio sarà a totale carico dei privati, sia per quanto riguarda le opere edilizie, sia per le opere di urbanizzazione, gli allacciamenti, i servizi.

L'Amministrazione comunale si impegna a definire gli ambiti, i contenuti e gli adempimenti dei piani di recupero di zona.

ART. 9

PIANO PLURIENNALE DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE

Il P.P.U.A., con i contenuti indicati dalla L.R. 10/79 e successive modifiche ed integrazioni, deve essere presentato per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e territoriale.

In particolare sono condizionati all'approvazione del P.P.U.A. i seguenti interventi:

- cambiamenti di destinazione d'uso
- costruzione abitazioni rurali
- costruzione annessi agricoli
- costruzione di serre.

Il P.P.U.A. dovrà essere redatto e firmato da professionista abilitato con specifiche competenze in materia agricola.

Il P.P.U.A. deve avere preventiva approvazione del Comune, prima dell'inoltro all'Ente delegato, limitatamente alla verifica di conformità con gli strumenti urbanistici ed agli aspetti igienici, ambientali, paesaggistici e territoriali. A tal fine al P.P.U.A. dovrà essere allegato un progetto d'insieme di cui al successivo art.

L'Amministrazione comunale potrà negare l'approvazione del P.P.U.A. sulla base dell'istruttoria effettuata.

Il P.P.U.A. farà riferimento alla estensione del fondo ed alle costruzioni in esso esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 10/79.

Il richiedente dovrà evidenziare:

- la situazione fondiaria al 19.02.1979.
- le eventuali modificazioni successive a seguito dell'applicazione della L.R. 10/79 e dell'art. 39 della legge 47/85.

ART. 10

PROGETTO D'INSIEME

Il progetto d'insieme ha lo scopo di descrivere la localizzazione e l'inserimento dell'intervento nel territorio, garantendo la conservazione degli aspetti architettonici degli edifici esistenti e la compatibilità di tipo paesaggistico-ambientale.

Il progetto d'insieme comprende i seguenti elaborati:

- inquadramento territoriale degli interventi
- rilievo planimetrico della proprietà in scala appropriata all'entità dell'intervento (1:2000 - 1:5000) con l'inserimento dell'intervento stesso
- rilievo planimetrico dell'area interessata dal progetto in scala appropriata (1:1000 - 1:2000). Nel rilievo dovranno essere evidenziate le coltivazioni in atto, gli assetti vegetazionali in genere, le alberature, le formazioni vegetali naturali, le sistemazioni idrauliche, la viabilità.
- progetto di massima delle opere proposte con piante, prospetti e sezioni
- relazione illustrativa del progetto
- relazione geologica ove richiesto
- documentazione fotografica di dettaglio che indichi da varie visuali il sito ove dovrà essere edificato l'immobile e ne verifichi l'inserimento nel paesaggio.

Per gli interventi sui fabbricati rurali il progetto di insieme dovrà essere corredato da un rilievo delle costruzioni e da documentazione fotografica di dettaglio.

Il progetto d'insieme è richiesto per i seguenti interventi:

- costruzione abitazioni rurali
- costruzione annessi agricoli
- costruzione di recinzioni
- costruzioni di serre
- interventi su laghi e corsi d'acqua
- interventi su terreni di interesse forestale
- interventi su terreni agricoli

- interventi sulla viabilità.

ART. 11

IMPIANTI, ATTREZZATURE, OPERE PUBBLICHE ALTRE INFRASTRUTTURE

E' ammessa la realizzazione di impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli Enti competenti.

La loro realizzazione è subordinata alla autorizzazione rilasciata con apposita deliberazione dell'Amministrazione, sentito il parere delle varie commissioni comunali e delle altre Autorità competenti.

ART. 12

VINCOLO GEOLOGICO

Facendo riferimento alla carta della pericolosità geologica, gli interventi di tipo edilizio e territoriale saranno soggetti alle seguenti limitazioni, in considerazione delle classi di pericolosità geologica delle diverse zone:

- classe 4: non sono ammessi interventi edificatori o di regimazione dei suoli ad eccezione delle opere necessarie per il contenimento delle frane attive.
- classe 3: sono ammessi modesti interventi edificatori privati o di regimazione dei suoli a condizione che le opere stesse dimostrino di contribuire alla stabilità delle aree. Tali progetti dovranno essere opportunamente studiati e supportati sotto il profilo geologico.

**Fattibilità geologica: Aree agricole, centri storici o per
edificato esistente**

Nella presente tabella viene meglio definita la fattibilità geologica per i vari interventi edilizi previsti dalla normativa di piano in funzione delle pericolosità geologica perimetrata nelle carte delle tavole G4 in scala 1:10.000

ART. 13

INTERVENTI SU LAGHI E CORSI D'ACQUA

Tutti i corsi d'acqua del territorio comunale sono soggetti alle disposizioni del presente articolo, fatte salve le ulteriori competenze in materia dell'ufficio del genio civile e degli altri enti preposti.

E' vietato lo scavo e l'asportazione di ghiaia e sabbia sia nell'alveo che in golena.

Sono consentiti lavori di drenaggio regolarizzazione degli alvei, purché non correlabili con l'asporto e la commercializzazione degli inerti, ed autorizzati dalle competenti autorità.

Tutti i soggetti che provvedono all'attingimento di acque da corsi d'acqua le cui acque siano dichiarate pubbliche dovranno installare e mantenere in efficienza strumenti per la misura delle acque adatte e farne comunicazione oltre che al Genio Civile all'Amministrazione Comunale.

Gli impianti per l'attingimento da corsi d'acqua dovranno presentare caratteristiche ambientali idonee; in ogni caso è vietato l'utilizzo di materiali provenienti da improprio riuso.

Lungo i corsi d'acqua, per una fascia di ml 80 da ambo i lati, è vietato lo spargimento di liquami o fanghi di qualsiasi tipo.

Al fine di agevolare l'attività ricreativa e sportiva lungo le rive del fiume, è fatto divieto di apporre limitazioni, impedimenti o recinzioni che limitano tale accesso.

E' vietato ostacolare in qualsiasi modo il regolare deflusso delle acque.

Tutte le nuove opere di regimazione idraulica, gli interventi straordinari sui presidi esistenti, dovranno essere autorizzate, oltre che dalle altre autorità preposte, anche dall'Amministrazione Comunale.

Gli interventi di movimento terra e di ripulitura della vegetazione connessi con le opere di regimazione idraulica dovranno essere eseguiti con modalità che permettano la salvaguardia della vegetazione e dell'ambiente. Alle domande dovrà essere allegato un progetto d'insieme di cui al

Le opere di regimazione in alveo dovranno garantire comunque la continuità del fluido, prevedendo quindi idonee scale di monta per lo spostamento della fauna ittica.

L'altezza massima dello stramazzo dei presidi è stabilita in ml 1,50 dal pelo libero.

La indispensabilità delle opere dovrà essere dimostrata da uno studio idraulico e idrogeologico preliminare che tenga conto dei deflussi e delle opere esistenti nel bacino di competenza.

Sono vietati interventi di cementificazione in alveo, ad eccezione dei guadi sommergibili che debbono essere appositamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale, sentite le altre autorità competenti.

Sono ammesse sistemazioni di sponda purché ne sia studiato l'inserimento con l'ambiente circostante.

Saranno da preferire soluzioni che prevedano il consolidamento delle sponde con idonei materiali che permettano l'inerbimento ed il cespugliamento.

Le sistemazioni con gabbionate di pietrame assestato non potranno avere altezze superiori a ml 1,50, salvo eventuali condizioni particolari.

Dovrà essere garantita la sistemazione a verde dei manufatti e dell'area a monte degli stessi.

Per altezze superiori a ml 1,50 si dovranno progettare "sistemazioni a gradone" con uso di gabbionature che prevedano la sistemazione a verde dei piani intermedi.

E' ammessa la realizzazione di bacini artificiali per uso agricolo e per altri usi di interesse pubblico, finché il volume invasato sia inferiore a 100.000 mc e l'altezza dello sbarramento inferiore a ml 10.

E' anche vietata la creazione di invasi in aree dove l'opera di ritenuta e le parti superiori dei versanti ricadano in tutto o in parte nelle classi 3 e 4 della carta di pericolosità geologica.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione degli elaborati di cui all'art.

Documentazione da presentare:

- domanda di concessione
- progetto di insieme.

ART. 14

NUOVA EDIFICAZIONE DI ABITAZIONI RURALI

E' consentita la costruzione di unità abitative funzionali alla conduzione del fondo, nei limiti previsti dal presente titolo, ad esclusione delle aree individuate nella classe 3 e 4 della carta della pericolosità.

Dovrà essere dimostrata la loro indispensabilità mediante la presentazione di un P.P.U.A. con riferimento alla estensione del fondo ed alle costruzioni in esso esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 10/79, per l'uso del conduttore, quando coltivatore diretto o imprenditore a titolo principale, e del personale stabilmente impiegato nell'attività agricola, nei limiti di cui al comma successivo.

La superficie minima aziendale con riferimento ad ogni singola unità abitativa non può essere inferiore alle superfici riportate al precedente art.

La necessità di nuovi volumi di abitazione sarà comunque da dimostrare con una relazione economico finanziaria allegata al P.P.U.A. o da un piano di miglioramento aziendale ai sensi della L.R. 71/77, 63/81, Reg. CEE 797/85 che evidenzii, facendo riferimento alle ultime tre campagne, l'efficienza, la vitalità dell'impresa, i motivi che rendano necessario il nuovo insediamento abitativo.

Oltre a quanto previsto dai precedenti articoli, è ammessa la trasformazione ai fini di residenze rurali, con

le modalità di cui al comma precedente, di annessi agricoli non più necessari alla condizione del fondo.

Il rilascio della concessione edilizia sarà subordinato alla stipula di convenzione nella quale dovrà essere specificato il vincolo di indivisibilità ventennale del fabbricato dai terreni di pertinenza e gli impegni di coltivazione del fondo.

La progettazione dovrà garantire l'inserimento del fabbricato nel territorio con le minori alterazioni possibili dal punto di vista paesaggistico ed ambientale; pertanto saranno da limitare gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature e opere di sistemazioni idraulico-agrarie preesistenti.

L'ubicazione dovrà essere in continuità a fabbricati eventualmente presenti ed in prossimità della viabilità esistente, evitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi di accesso.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le seguenti caratteristiche edilizie e morfologiche:

- massima semplicità di impianto planivolumetrico (volumi netti, definiti, impostati su piante regolari)
- prospetti lineari, privi di sfalsamenti inutili; aperture in quantità e dimensioni strettamente legate alle necessità funzionali
- possibilità di realizzazione di logge, divieto assoluto di terrazze in aggetto
- coperture in forma di capanna o padiglione

I materiali impiegati nelle nuove costruzioni dovranno essere del tipo:

- muratura esterna in laterizio formato UNI a faccia vista o pietrame
- infissi esterni in legno naturale o verniciato
- coperture in laterizio a coppi e tegole

Per quanto non compreso nel presente articolo, vige il disposto dell'art. 3 della L.R. 10/79 e successive modifiche e integrazioni.

Documentazione da presentare:

- domanda di concessione
- progetto di insieme
- piano pluriennale di utilizzazione aziendale
- convenzione
- progetto esecutivo.

ART. 15

NUOVA EDIFICAZIONE DI ANNESSI RURALI

E' ammessa la costruzione di annessi quali edifici per il ricovero di materiali ed attrezzi, per la conservazione e trasformazione dei prodotti, per l'allevamento e ricovero del bestiame nei limiti e con le modalità di cui al presente articolo, ad esclusione delle aree individuate nella classe 4 della carta della pericolosità.

I loro volumi saranno determinati da un P.P.U.A., nel quale saranno evidenziate le utilizzazioni dei volumi esistenti e la indispensabilità delle nuove costruzioni, con riferimento ~~alla estensione del fondo ed alle costruzioni in esso esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 10/79.~~

Per la nuova edificazione gli annessi rurali si dividono in:

- a- annessi per fondi rustici già dotati di edifici rurali di abitazione ed annessi, configurabili come aziende agricole produttive
- b- annessi per lotti di terreno agricolo non forniti di costruzioni.

Per la realizzazione di annessi di cui alla lett. a) si dispone quanto segue:

La necessità di nuovi annessi dovrà risultare da un P.P.U.A. La loro ubicazione dovrà essere chiaramente individuata nel progetto d'insieme di cui al _____, e prevista in contiguità del nucleo edificato, utilizzando le pertinenze e gli accessi preesistenti; si prescrive di contenere i volumi fuori terra adottando soluzioni che prevedano l'interramento parziale o totale dell'edificio nel rispetto dell'integrità del complesso edilizio.

Per la realizzazione di annessi di cui alla lett. b) si dispone quanto segue:

- b1- annessi per lotti di terreno agricolo di dimensioni uguali o maggiori della superficie fondiaria minima di cui all'art. 5. la necessità dei nuovi volumi dovrà risultare da un P.P.U.A. e da esso determinata anche quantitativamente. Per il calcolo della superficie fondiaria minima si farà comunque riferimento alle coltivazioni praticate alla data dell'adozione del P.R.G.; gli ordinamenti e le colture in atto alla data suddetta saranno desumibili dalla carta dell'uso del suolo allegata al P.R.G. eventualmente integrata da documentazione fotografica, foto aeree, etc.
- b2- annessi per lotti di terreno di dimensioni inferiori alla superficie fondiaria minima. Volume massimo consentito mc. 80.

Per quanto riguarda la costruzione di annessi agricoli di volume inferiore a mc. 80 di cui all'art. 4 della legge regionale n. 10/79 valgono le seguenti norme:

- 1) Gli annessi di che trattasi dovranno essere esclusivamente utilizzati per attività agricole
- 2) All'atto della richiesta di concessione, gli interessati, presenteranno il progetto d'insieme di cui all'art. 10.
- 3) Gli annessi non potranno essere utilizzati come ricovero di animali se non di bassa corte.
- 4) La superficie utile degli annessi sarà consentita, in base alla superficie di terreno disponibile come segue:
 - per terreno da 1.000 a 2.000 mq. sup. utile massima di mq. 15
 - per terreno da 2.000 a 3.000 " " " " " mq. 20
 - " " oltre 3.000 mq. " " " " " mq. 30
- 5) Più proprietari di piccoli appezzamenti di terreno possono chiedere un unico intervento che sodisfi le necessità comuni nel rispetto dei limiti precedenti unificando le superfici. Per gli affittuari valgono le stesse norme salvo autorizzazione dei proprietari.

6) Caratteristiche tipologiche e costruttive degli annessi:

- altezza media in gronda m. 2,50 con un massimo di m. 3,50
- affaccio delle finestre ad una quota, dal calpestio interno non inferiore a cm. 160
- copertura a tetto con una e due falde e pendenza delle stesse non superiore al 30%
- il tipo di costruzione nei riguardi della forma e dei materiali da impiegare è libero purché il manufatto non risulti in contrasto con i valori del paesaggio
- Il Sindaco, sentita la commissione edilizia, potrà prescrivere l'uso di materiali e tecnologie ritenute appropriate all'ambiente (muratura di pietrame o mattoni, intonaco tradizionale a calce con colori terrosi, manto di copertura in coppie tegole ecc.)
- le recinzioni, salvo casi di dimostrata assoluta necessità, non sono ammesse
- distanza minima dai confini e dalle strade vicinali e poderali m. 5,00.

7) Gli annessi di cui al precedente punto b2 sono consentiti in tutte le zone omogenee E.

8) La concessione per la costruzione degli annessi di cui si tratta è comunque subordinata alla salvaguardia dei valori del paesaggio e dell'ambiente naturale.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia integrata, potrà respingere motivatamente la richiesta.

ART. 16

CAMBIAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

Gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso sono ammessi a condizione che venga riconosciuto, che gli edifici stessi non sono più necessari alla conduzione del fondo.

STRALUP

La valutazione deve essere riferita per quanto attiene alla estensione del fondo, all'entrata in vigore della L.R. 10/79; per quanto attiene alle colture praticate si farà riferimento alla situazione esistente alla data di adozione del presente P.R.G.

Per il calcolo della superficie fondiaria minima si farà riferimento alle colture riportate sulla carta dell'uso del suolo, allegata al P.R.G., eventualmente integrata da interpretazione di foto aeree.

Per gli edifici deruralizzati ai sensi del precedente primo comma è consentita, oltre quella residenziale, la destinazione ad attività turistico-ricettive.

Destinazioni diverse dalle residenziali o per impianti di tipo alberghiero possono essere consentite soltanto attraverso specifici Piani di Recupero.

Nelle zone "montane e svantaggiate" delimitate ai sensi della Direttiva CEE n. 268/75 è ammessa inoltre la utilizzazione degli edifici esistenti, mantenendone la destinazione d'uso agricola, per la realizzazione di iniziative turistiche da svolgersi in collegamento all'attività agricola e per la realizzazione di iniziative a carattere artigianale collaterali all'attività agricola e comunque connesse al settore agricolo e forestale.

Gli interventi di cui al precedente comma sono ammessi sempreché le attività vengano svolte all'interno dell'azienda agricola e sempreché l'azienda stessa conservi le caratteristiche produttive agricole (art. 11 L.R. 10/79). Documentazione da presentare:

- piano pluriennale di utilizzazione aziendale
- convenzione.

ART. 17

SERRE

Per le serre di cui al punto a) dell'art. 7 della L.R. 10/79 si applicano i disposti della stessa legge.

Per le serre di cui al punto b) dell'art. 7 della L.R. 10/79 sono necessari i seguenti documenti:

- domanda di concessione
- piano pluriennale di utilizzazione aziendale
- convenzione

CAPO III - Norme particolari di zona

ART. 18

E1 Zone agricole di speciale interesse storico ed ambientale. Tipo d'intervento: diretto con concessione

Sono i terreni limitrofi i centri storici e gli insediamenti di più antica origine, ambiti di dimensioni limitate in cui gli aspetti storici e paesaggistici prevalgono su quelli dell'attività agricola. E' ammessa la realizzazione di vigneti nuovi e di reimpianto se connessi al recupero ed alla valorizzazione delle sistemazioni idraulico-agrarie di valore storico.

Di norma, in tali zone, non è consentita la costruzione di nuovi edifici. In casi particolari, documentati dal P.P.U.A. redatto a norma legge regionale n° 10/79, potrà essere preso in considerazione l'ampliamento degli annessi rurali esistenti o la costruzione di nuovi secondo le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di fabbricabilità $I_f = 0,002$ mc/mq
- altezza media degli edifici $H = 2,50$ m
- distanza minima dai confini di proprietà = m. 15 o in aderenza ad altri edifici
- distanza minima dal ciglio di strade vicinali m. 20
- Per strade comunali, provinciali e statali vale il Codice della Strada.
- Le eventuali nuove costruzioni rurali permesse dall'indice di fabbricabilità di cui sopra saranno ammesse solo se la loro ubicazione non disturba il paesaggio esistente e sempre previo parere favorevole della Commissione Edilizia integrata. STRALCIO

- I materiali da impiegare per le costruzioni di cui sopra saranno quelli tradizionalmente usati: mattoni a vista, pietra naturale, malta di calce. Gli intonaci dovranno intonarsi ai colori tradizionali (varie tonalità, color terra giallastro).
- In tutta la zona è vietato demolire i ruderi di manufatti esistenti e le piante di alto fusto senza il preventivo parere e consenso della Amministrazione Comunale.
- Per motivi di tutela ambientale il Sindaco può respingere la domanda senza che il richiedente possa accampare alcun diritto o rivalsa.
- Le zone E1, definibili come "intorni storici" sono classificate come aree protette categoria C.

ART. 19

E2 Caposaldo di Montalcino.

Tipo d'intervento: diretto con concessione

Gli interventi sui terreni agricoli sono ammessi se finalizzati al recupero ed alla valorizzazione delle sistemazioni idraulico-agrarie di valore storico e sono comunque subordinati a concessione del Sindaco.

E' ammessa la realizzazione di fabbricati funzionali alla conduzione del fondo solo per le aziende la cui estensione supera le superfici fondiarie minime. Le soluzioni progettuali dovranno prevedere la realizzazione dei nuovi volumi in ampliamento od in contiguità con gli edifici esistenti utilizzando i materiali tipici dell'area come indicato all'art. 18.

Non saranno autorizzati nuovi fabbricati per aziende risultanti da frazionamenti con data anteriore a dieci anni dalla richiesta. Gli ampliamenti ed i nuovi volumi dovranno rispettare i seguenti indici ricomprendenti i volumi esistenti:

- indice massimo di fabbricabilità $I_f = 0,01$ mc/mq
- altezza massima degli edifici $H = 7,50$ m.
- distanza minima dai confini di proprietà = m. 15

- distanza minima dal ciglio di strade vicinali m. 20
- per strade comunali, provinciali e statali vale il C.d.s.
- E' prescritto il Progetto d'insieme di cui all'art. 10.
- Il caposaldo di Montalcino è classificato come area protetta categoria C
- E' obbligatoria la presentazione del P.P.U.A. di cui all'art. 9
- E' vietata la costruzione di serre di tipo b di cui alla legge regionale n° 10/79.

ART. 20

Zona E3 Corso del fiume Ombrone con formazioni arboree di golena e terreni agricoli prevalentemente investiti a coltivazioni erbacee di pieno campo. Tipo d'intervento: diretto con concessione

E' ammessa la realizzazione di fabbricati funzionali alla condizione del fondo solo per le aziende la cui estensione supera le superfici fondiarie minime. Le soluzioni progettuali dovranno prevedere la realizzazione dei nuovi volumi in ampliamento od in contiguità con gli edifici esistenti utilizzando i materiali tipici dell'area come specificato nell'art.

- indice di fabbricabilità $I_f = 0,02 \text{ mc/mq}$
- altezza e distanza come all'art. 19
- E' prescritto il P.P.U.A.
- E' prescritto il Progetto d'insieme di cui all'art. 10
- all'interno dell'ambito E3 si trovano aree protette classificate B) -C)

La protezione riguarda le risorse ambientali e le attività strettamente interrelate con l'habitat fluviale

- Gli interventi sui terreni agricoli dovranno rispettare le condizioni generali di ammissibilità
- Norme per la categoria C. Alvei fluviali e Gola della Rancia.

- Sono ammesse solo destinazioni d'uso compatibili con le attività esistenti (agricole tradizionali, escursionistiche). Non sono ammesse nuove attività agricole che non rientrino tra quelle storicamente consolidate e tipiche della zona, o che siano finalizzate ad una produzione intensiva di tipo industriale, tale da alterare i caratteri visivo-morfologici degli intorni delimitati. Non è ammessa alcuna attività di prelievo e di escavazione di inerti o altri materiali naturali sia in alveo che nelle fasce di pertinenza. Non è ammessa l'introduzione di specie naturali non autoctone. Non sono ammessi movimenti meccanici di terra che alterino la natura geomorfologica e la composizione stratigrafica del suolo.
- Norme per la categoria B Aree di fondovalle estensive.
Aree boscate.
- Non sono ammesse attrezzature sportive di forte impatto visivo (piscine, campi da tennis, calcio ecc.). La loro realizzazione è ammessa solo in presenza di attività agrituristiche e attraverso lo strumento del Piano di zona di cui all'art. 8.
- Le aree boscate sono inedificabili; è ammesso e auspicato il recupero degli edifici esistenti in tali aree.

ART. 21

E4 Corso del fiume Orcia e confluenza con l'Ombrone con formazioni arboree di golena e terreni incolti o investiti a colture specializzate. Tipo d'intervento: diretto con concessione.

- E' ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente con la categoria di intervento prescritte nella classificazione di cui all'art. 4.
- Non sono ammesse nuove costruzioni.
- E' ammesso il Cambio di destinazione d'uso a norma dell'art. 15.

- L'ambito E4 è classificato area protetta di categoria C con le seguenti ulteriori norme: (alvei fluviali e loro intorno)

Cat. C.

Alvei fluviali e fasce di immediata pertinenza visivo-ambientale

Protezione delle risorse ambientali e delle attività strettamente interrelate con l'habitat fluviale.

Sono ammesse solo destinazioni d'uso compatibili con le attività esistenti (agricole tradizionali, escursionistiche). Non sono ammesse nuove attività agricole che non rientrino tra quelle storicamente consolidate e tipiche della zona, o che siano finalizzate ad una produzione intensiva di tipo industriale, tale da alterare i caratteri visivo-morfologici degli intorni delimitati. Non è ammessa alcuna attività di prelievo e di escavazione di inerti o altri materiali naturali sia in alveo che nelle fasce di pertinenza. Non è ammessa l'introduzione di specie naturali non autoctone. Non sono ammessi movimenti meccanici di terra che alterino la natura geo-morfologica e la composizione stratigrafica del suolo.

Le aree boscate sono inedificabili.

ART. 22

E5 Gole dell'Orcia e basso corso del Fiume Asso. Tipo d'intervento: diretto con concessione

- E' ammesso il recupero del patrimonio edilizio con le categorie d'intervento prescritte nella classificazione di cui all'art. 4.
- L'ambito è classificato come area protetta categoria C con le seguenti norme (Parco delle Rocche)
- Non sono ammesse nuove costruzioni
- Non sono ammessi movimenti meccanici di terra che alterino la natura geo-morfologica del terreno
- Sono ammessi cambiamenti di destinazione degli edifici esistenti, a norma dell'art. 16.

Solo se il cambiamento è finalizzato a opere per la ricerca e la conoscenza scientifica dell'ambiente naturale e delle sue risorse.

ART. 23

E6 Terreni collinari con prevalenza di grandi proprietà fondiari pubbliche e private con paesaggio misto a prevalenza dei boschi sulle coltivazioni agrarie. Tipo d'intervento: diretto con concessione

E' ammessa la realizzazione di fabbricati funzionali alla conduzione del fondo solo per le aziende la cui estensione supera le superfici fondiari minime. Le soluzioni progettuali dovranno prevedere la realizzazione dei nuovi volumi in ampliamento od in contiguità con gli edifici esistenti utilizzando i materiali tipici dell'area.

Gli interventi sui terreni agricoli dovranno rispettare le condizioni generali di ammissibilità.

- Indice, altezze e distanze come all'art. 20.
- Sono prescritti P.P.U.A. e Progetto d'insieme.
- L'ambito E6 è classificato come area protetta con le categorie A - B - C e con le ulteriori seguenti norme:
- Le aree boscate sono inedificabili

Cat. C.

Alvei fluviali e fasce di immediata pertinenza visivo-ambientale

Protezione delle risorse ambientali e delle attività strettamente interrelate con l'habitat fluviale.

Sono ammesse solo destinazioni d'uso compatibili con le attività esistenti (agricole tradizionali, escursionistiche). Non sono ammesse nuove attività agricole che non rientrino tra quelle storicamente consolidate e tipiche della zona, o che siano finalizzate ad una produzione intensiva di tipo industriale, tale da alterare i caratteri visivo-morfologici degli intorni delimitati. Non è ammessa alcuna attività di prelievo e di escavazione di inerti o altri materiali naturali sia in alveo che nelle fasce di pertinenza. Non è ammessa l'introduzione di specie

naturali non autoctone. Non sono ammessi movimenti meccanici di terra che alterino la natura geo-morfologica e la composizione stratigrafica del suolo.

Sono ammessi interventi tendenti al recupero dei manufatti esistenti, nonché agli adeguamenti funzionali dovuti al fabbisogno familiare. E' esclusa l'edificabilità di nuove unità insediative isolate dal contesto della struttura storica e dei tessuti consolidati. Sono escluse altresì variazioni dei tracciati viari che non siano adeguamenti e limitate correzioni finalizzate alla agibilità degli itinerari.

Cat. B

Fasce di interrelazione visivo-ambientale ("Traversa dei Monti" e diramazione verso Castiglione del Bosco):

Nelle fasce di interrelazione visivo-ambientale corrispondenti al tratto Stazione di S. Angelo-Montalcino della SP "Traversa dei Monti" e alla sua diramazione verso Castiglione del Bosco per una profondità di m. 250 sui due lati delle strade, è vietata qualsiasi nuova costruzione. E' ammessa la realizzazione di piazzole per la sosta nei punti panoramici secondo il Piano di zona d'iniziativa pubblica o privata da redigere e approvare nelle forme di legge.

E' vietato realizzare isolatamente o nelle adiacenze degli edifici manufatti ed attrezzature sportive di forte impatto visivo (piscine, campi da tennis, campi da calcio, ecc.), se non in funzione di un'offerta di attività agrituristiche e con progetto d'insieme.

Aree di fondovalle estensive:

Aree destinate al recupero ambientale e a un tipo d'uso non solo compatibile, ma funzionale al mantenimento della risorsa (coltivazioni estensive, set-aside, apicoltura, ecc.). Sono escluse le attività di escavazione e comunque tutte quelle opere (sterri, riporti, arature profonde) che possano determinare alterazioni nella composizione e nella morfologia del terreno. Solo nelle

parti a coltivazione estensiva sono ammesse coltivazioni erbacee anche non spontanee.

Cat. A

Aree ad economia agricola estensiva:

Per queste aree è da prevedersi la conservazione d'insieme del paesaggio agrario, anche nel rispetto delle trame minori, con interventi mirati allo sviluppo di attività compatibili e pertinenti con le potenzialità ambientali di tipo ricettivo, agricolo e commerciale. Sono esclusi insediamenti insediativi di nuova costituzione che non siano funzionali allo sviluppo di dette potenzialità. Sono favorite le attività di ricettività integrativa (agriturismo) e di "residenza agraria", senza alterazione del paesaggio.

Non sono ammesse le attività turistiche monofunzionali non integrate con le attività presenti nel territorio agricolo.

ART. 24

E7 Terreni collinari con prevalenza di vigneto industrializzato. Tipo d'intervento: diretto con concessione

E' ammessa la realizzazione di fabbricati funzionali alla conduzione del fondo solo per le aziende la cui estensione supera le superfici fondiarie minime. Le soluzioni progettuali dovranno prevedere la realizzazione dei nuovi volumi in ampliamento od in contiguità con gli edifici esistenti utilizzando i materiali tipici dell'area.

Gli interventi sui terreni agricoli sono ammessi previo rilascio di concessione del Sindaco. I progetti oltre a rispettare le condizioni generali di ammissibilità dovranno prevedere la riqualificazione dell'ambiente rurale.

- L'ambito E7 è classificato area protetta con le categorie A - B - C.
- In questa zona E7 valgono tutte le norme del precedente art. 23 (Zona E6) con le prescrizioni di cui sopra

relative a specifici interventi di riqualificazione dell'ambiente.

Le sistemazioni idrauliche di seconda raccolta, con sviluppo lungo la linea di massima pendenza, dovranno essere effettuate mediante canalizzazioni aperte realizzate con tecniche costruttive a basso livello di impatto sull'ambiente.

ART. 25

E8 Terreni alto collinari con paesaggio misto a boschi e zone coltivate

E' ammessa la realizzazione di fabbricati funzionali alla conduzione del fondo solo per le aziende la cui estensione supera le superfici fondiarie minime. Le soluzioni progettuali dovranno prevedere la realizzazione dei nuovi volumi in ampliamento od in contiguità con gli edifici esistenti utilizzando i materiali tipici dell'area.

Gli interventi sui terreni agricoli dovranno rispettare le condizioni generali di ammissibilità.

- Nel caso siano interessate aree degradate dal punto di vista agricolo e funzionale dovrà essere redatto un Piano di zona o di recupero per ambiti dimensionali che saranno stabiliti dall'Amministrazione Comunale.
- Le aree boscate sono inedificabili
- E' ammesso e auspicato il recupero del patrimonio edilizio esistente di valore storico e ambientale a norma dell'art. 4.
- Indici, altezze e distanze come all'art. 20.
- Sono prescritti P.P.U.A. e Progetto d'insieme.
- E' ammesso il Cambio di destinazione degli edifici esistenti non più necessari per l'agricoltura a norma dell'art. 15.
- Nell'ambito E8 sono comprese aree protette di categoria A - B - C. Con le seguenti ulteriori norme:
Cat. C. Interessa le zone di rispetto e le fasce d'interrelazione visivo ambientale lungo i corsi d'acqua.

Protezione delle risorse ambientali e delle attività strettamente interrelate con l'habitat fluviale.

Sono ammesse solo destinazioni d'uso compatibili con le attività esistenti (agricole tradizionali, escursionistiche). Non sono ammesse nuove attività agricole che non rientrino tra quelle storicamente consolidate e tipiche della zona, o che siano finalizzate ad una produzione intensiva di tipo industriale, tale da alterare i caratteri visivo-morfologici degli intorni delimitati. Non è ammessa alcuna attività di prelievo e di escavazione di inerti o altri materiali naturali sia in alveo che nelle fasce di pertinenza. Non è ammessa l'introduzione di specie naturali non autoctone. Non sono ammessi movimenti meccanici di terra che alterino la natura geo-morfologica e la composizione stratigrafica del suolo.

Cat. B. Colture miste con residua presenza di appoderamento tradizionale.

Cat. C.

Alvei fluviali e fasce di immediata pertinenza visivo-ambientale

Protezione delle risorse ambientali e delle attività strettamente interrelate con l'habitat fluviale.

Sono ammesse solo destinazioni d'uso compatibili con le attività esistenti (agricole tradizionali, escursionistiche). Non sono ammesse nuove attività agricole che non rientrino tra quelle storicamente consolidate e tipiche della zona, o che siano finalizzate ad una produzione intensiva di tipo industriale, tale da alterare i caratteri visivo-morfologici degli intorni delimitati. Non è ammessa alcuna attività di prelievo e di escavazione di inerti o altri materiali naturali sia in alveo che nelle fasce di pertinenza. Non sono ammessi movimenti meccanici di terra che alterino la natura geo-morfologica e la composizione stratigrafica del suolo.

Cat. A. Aree ad economia agricola estensiva.

Per queste aree è da prevedersi la conservazione d'insieme del paesaggio agrario, anche nel rispetto delle trame minori, con interventi mirati allo sviluppo di attività compatibili e pertinenti con le potenzialità ambientali di tipo ricettivo, agricolo e commerciale. Sono esclusi insiemi insediativi di nuova costituzione che non siano funzionali allo sviluppo di dette potenzialità. Sono favorite le attività di ricettività integrativa (agriturismo) e di "residenza agraria", senza alterazione del paesaggio.

Non sono ammesse le attività turistiche monofunzionali non integrate con le attività presenti nel territorio agricolo.

ART. 26

E9 Versante collinare Orcia Sant'Antimo con paesaggio misto a boschi e zone coltivate. Tipo d'intervento: diretto con concessione

E' ammessa la realizzazione di fabbricati funzionali alla conduzione del fondo solo per le aziende la cui estensione supera le superfici fondiarie minime prevedendo la realizzazione dei nuovi volumi in ampliamento od in contiguità con gli edifici esistenti utilizzando i materiali tipici dell'area.

Gli interventi sui terreni agricoli dovranno rispettare le condizioni generali di ammissibilità.

- Nel caso siano interessate aree degradate dal punto di vista agricolo e funzionale dovrà essere redatto un Piano di zona o di recupero per ambiti dimensionali che saranno stabiliti dall'Amministrazione Comunale.
- Le aree boscate sono inedificabili.
- E' ammesso e auspicato il recupero del patrimonio edilizio esistente di valore storico e ambientale a norma dell'art. 4.
- Indici, altezze e distanze come all'art. 25.
- Sono prescritti P.P.U.A. e Progetto d'insieme

- E' ammesso il Cambio di destinazione degli edifici esistenti non più necessari per l'agricoltura a norma dell'art. 16.

- Nell'ambito E9 sono comprese aree protette di categoria A - B - +. Con le seguenti ulteriori norme:

Cat. B. Colture miste con residua presenza di appoderamento tradizionale.

Fasce d'interrelazioni visive lungo le strade da Castelnuovo Abate a Stazione di Monteamiata e a S. Angelo in Colle.

Sono ammesse solo destinazioni d'uso compatibili con le attività esistenti (agricole tradizionali, escursionistiche). Non sono ammesse nuove attività agricole che non rientrino tra quelle storicamente consolidate e tipiche della zona, o che siano finalizzate ad una produzione intensiva di tipo industriale, tale da alterare i caratteri visivo-morfologici degli intorni delimitati. Non sono ammessi movimenti meccanici di terra che alterino la natura geo-morfologica e la composizione stratigrafica del suolo.

Lungo le strade da Castelnuovo alla Stazione di Monte Amiata ed a S. Angelo in Colle per una profondità di fascia di m. 250 su ambo i lati sono vietate le costruzioni che disturbano le visuali sul paesaggio.

Cat. A. Aree agricole con colture miste.

Per queste aree è da prevedersi la conservazione d'insieme del paesaggio agrario, anche nel rispetto delle trame minori, con interventi mirati allo sviluppo di attività compatibili e pertinenti con le potenzialità ambientali di tipo ricettivo, agricolo e commerciale. Sono esclusi insediamenti insediativi di nuova costituzione che non siano funzionali allo sviluppo di dette potenzialità. Sono favorite le attività di ricettività integrativa (agriturismo) e di "residenza agraria", senza alterazione del paesaggio.

Non sono ammesse le attività turistiche monofunzionali non integrate con le attività presenti nel territorio agricolo.

ART. 27

E10 Zona delle crete e valle del fiume Asso ad Agricoltura di tipo estensivo. Tipo d'intervento: diretto con concessione

E' ammessa la realizzazione di fabbricati funzionali alla conduzione del fondo solo per le aziende la cui estensione supera le superfici fondiarie minime. Le soluzioni progettuali dovranno prevedere la realizzazione dei nuovi volumi in ampliamento od in contiguità con gli edifici esistenti utilizzando i materiali tipici dell'area (laterizio).

Gli interventi sui terreni agricoli dovranno rispettare le condizioni generali di ammissibilità.

- Indice di fabbricabilità $I_f = 0,03 \text{ mc/mq}$
- Indice, altezze e distanze come all'art. 20.
- Sono prescritti P.P.U.A. e Progetto d'insieme.
- Le aree boscate sono inedificabili
- E' ammesso ed auspicato il recupero del patrimonio edilizio esistente di valore storico e ambientale a norma art. 4.
- E' ammesso il cambio di destinazione a norma dell'art. 16.
- Nell'ambito E10 sono comprese aree protette di Categorie A - B - C con le seguenti ulteriori norme:
Cat. C.

Alvei fluviali e fasce di immediata pertinenza visivo-ambientale

Protezione delle risorse ambientali e delle attività strettamente interrelate con l'habitat fluviale, specie in corrispondenza della confluenza del Tuoma nell'Asso.

Sono ammesse solo destinazioni d'uso compatibili con le attività esistenti e strettamente coerenti con gli obiettivi di conservazione ambientale (agricole

tradizionali, escursionistiche). Non sono ammesse nuove attività agricole che non rientrino tra quelle storicamente consolidate e tipiche della zona, o che siano finalizzate ad una produzione intensiva di tipo industriale, tale da alterare i caratteri visivo-morfologici degli intorni delimitati. Non è ammessa alcuna attività di prelievo e di escavazione di inerti o altri materiali naturali sia in alveo che nelle fasce di pertinenza. Non è ammessa l'introduzione di specie naturali non autoctone. Non sono ammessi movimenti meccanici di terra che alterino la natura geo-morfologica e la composizione stratigrafica del suolo.

Cat. B

Fasce di interrelazione visivo-ambientale:

Per la fascia di interrelazione visivo-ambientale corrispondente alla carrozzabile Montalcino-Torrenieri ("Traversa dei Monti"), si tratta di salvaguardare il carattere naturale degli immediati intorni nel suo versante meridionale, ed il rapporto visivo e funzionale con la valle nel suo versante settentrionale, escludendo ogni forma di nuova edificazione ed infrastrutturazione che alteri le condizioni ambientali originarie.

Nel tracciato a Nord del Capoluogo dalla località "Capanna" e fino a Torrenieri, loc. Bivio dell'Asso, per una fascia di profondità di m. 250 sui due lati della strada, non sono ammesse nuove costruzioni.

Aree di fondovalle estensive:

Aree destinate al recupero ambientale e a un tipo d'uso non solo compatibile, ma funzionale al mantenimento della risorsa (coltivazioni estensive, set-aside, apicoltura, ecc.). Sono escluse le attività di escavazione e comunque tutte quelle opere (sterri, riporti, arature profonde) che possano determinare alterazioni nella composizione e nella morfologia del terreno. Solo nelle parti a coltivazione estensiva sono ammesse coltivazioni erbacee anche non spontanee.

Cat. A

Aree ad economia agricola pedemontana:

Per queste aree è da prevedersi la conservazione d'insieme del paesaggio agrario, anche nel rispetto delle trame minori, con interventi mirati allo sviluppo di attività compatibili e pertinenti con le potenzialità ambientali di tipo ricettivo, agricolo e commerciale.

Sono esclusi insediamenti insediativi di nuova costituzione che non siano funzionali allo sviluppo di dette potenzialità. Sono favorite le attività di ricettività integrativa (agriturismo) e di "residenza agraria", senza alterazione del paesaggio.

E' esclusa la possibilità di realizzare isolatamente o nelle adiacenze degli edifici manufatti ed attrezzature sportive di forte impatto visivo (piscine, campi da tennis, da calcio ecc.), se non in funzione di un'offerta di attività agrituristiche.

Non sono ammesse le attività turistiche monofunzionali non integrate con le attività presenti nel territorio agricolo.

CAPO IV - Normativa per le cave

ART. 28

Criteri generali

Le aree estrattive sono state suddivise in funzione merceologica e di destinazione d'uso in varie categorie.

Per tutte le categorie vengono individuate delle aree immediatamente coltivabili e delle aree la cui approvazione è subordinata all'approvazione di un progetto generale di settore che definisca le specifiche aree coltivabili.

Le varie aree immediatamente estrattive vengono suddivise in comparti omogenei che a loro volta sono ripartiti in lotti.

All'interno dello stesso comparto non è ammesso il rilascio di autorizzazioni alla coltivazione a soggetti diversi mentre la coltivazione verrà autorizzata solo per singoli lotti. Per le cave di ghiaia e sabbia non potranno essere rilasciate autorizzazioni su più lotti contemporaneamente allo stesso titolare. La durata dei lavori su di un singolo lotto non dovrà superare il periodo di tre anni, sono comunque ammesse proroghe ai lavori.

Per ogni singolo lotto dovrà essere presentato un apposito progetto di coltivazione comprendente tutti gli elaborati richiesti dalle leggi regionali n. 36/1980, n. 65/1988, delibera n. 9301 del 6/11/89, n. 65/1990 e successive modifiche.

Il progetto per la coltivazione del primo lotto di ogni comparto deve essere corredato dei seguenti elaborati:

- piano di coltivazione del lotto;
- schema delle infrastrutture e dei percorsi stradali;
- documentazione inerente l'impianto di lavorazione come successivamente meglio specificato e con relativa documentazione fotografica;
- documentazione relativa alle attrezzature e agli automezzi utilizzati ai sensi della L.R. 65/88 e successive modifiche;
- documentazione fotografica.

Per il progetto relativo alla coltivazione dei successivi lotti devono essere predisposti i seguenti elaborati:

- progetto di coltivazione del lotto;
- documentazione fotografica comprovante l'avvenuto ripristino del lotto precedente o delle aree da ripristinare.

Sei mesi prima del termine dei lavori su di un singolo lotto potrà essere presentato il progetto di coltivazione in un lotto consecutivo.

Le autorizzazioni verranno rilasciate con apposito atto di Convenzione Amministrativa secondo quanto disposto dalla L.R. n. 36 del 1980 e successive modifiche.

Inadempienze progettuali, difformità di coltivazione rispetto al progetto approvato, cattiva conduzione delle cave, mancato ripristino di aree, potranno essere causa di sospensione o revoca della concessione.

ART. 29

Zona D7 Aree estrattive per cave di sabbia e ghiaia immediatamente coltivabili (S. Angelo Scalo)

La coltivazione sarà eseguita secondo il metodo a fossa sopra falda idrica e con ripiena della zona escavata.

Le aree saranno sempre ricondotte all'uso agricolo e la quota topografica del nuovo piano sarà sempre simile a quella originaria.

L'estrazione dei materiali dovrà prevedere lo stoccaggio della parte superiore di terreno superficiale che verrà riutilizzato per il ripristino agricolo a completamento dei lavori.

ART. 30

Zona D8 Aree per impianti per la lavorazione degli inerti e betonaggio del calcestruzzo (S. Angelo Scalo)

Le aree ove sono attualmente ubicati gli impianti per la lavorazione degli inerti, una volta dismessa l'attività, dovranno essere ripristinate all'uso agricolo mediante la demolizione delle strutture, dei piazzali e delle strade di accesso.

I cantieri dovranno essere provvisti di tutte le infrastrutture previste dalla specifica normativa infortunistica e di tutela della salute dei lavoratori, dovranno essere altresì opportunamente recintati.

Per la realizzazione delle opere o strutture di cantiere è vietato l'impiego dei materiali provenienti dal riuso e le attrezzature sia metalliche che in muratura dovranno essere tinteggiate con colori neutri ed intonate all'inserimento ambientale.

Le acque di lavaggio degli inerti dovranno essere riciclate e decantate con un opportuno sistema di vasche prima di essere restituite all'ambiente.

Dovranno essere previsti impianti di innaffiamento fissi per l'abbattimento delle polveri provenienti dai piazzali e dalle strade di cantiere.

Particolare cura dovrà essere posta anche al contenimento del rumore entro i limiti previsti dalle specifiche normative.

E' vietato lo stazionamento nell'area di cantiere di attrezzature ed automezzi dismessi e/o parzialmente demoliti.

Tali dimensioni si applicano anche agli impianti di betonaggio per il calcestruzzo.

ART. 31

Zona D9 Aree estrattive per cave di argilla

Criteri per la coltivazione ed il ripristino: l'estrazione dei materiali dovrà prevedere il riutilizzo del soprassuolo ad uso seminativo o rimboschimento.

I progetti di coltivazione potranno prevedere lo sbassamento della sommità della collina per un max di 5 metri.

I versanti dovranno essere raccordati con profilo regolare con pendenze massime del 40%: è esclusa la realizzazione di gradoni.

I progetti di coltivazione e ripristino dovranno contenere verifiche di stabilità dell'intero versante.

Le aree, una volta cessate le attività estrattive, dovranno essere ricondotte all'uso di seminativo con idonea tecnica (che preveda la ricostruzione del suolo agrario mediante tecniche di "sovescio" ed opportuna concimazione dei suoli), oppure dovranno essere rimboschite con essenze forestali tipiche della stazione fitoclimatica.

ART. 32

Zona D10 Nuove aree estrattive di ghiaia e sabbia (Orcia, S. Angelo Scalo)

Nel presente piano vengono individuate delle aree che per la loro vocazione risultano utilizzabili per l'ubicazione di nuove cave.

Per poter procedere all'individuazione delle zone estrattive si dovrà redigere ed approvare uno specifico progetto programma generale i cui contenuti saranno i seguenti:

- Individuazione dei comparti e dei relativi lotti di coltivazione; per ognuno di questi dovranno essere indicati i volumi estraibili.
- Criteri generali per il ripristino delle aree al termine della coltivazione; in ogni caso dovranno essere adottati i seguenti criteri:
 - individuazione delle zone di salvaguardia dagli ambiti fluviali;
 - "ripiena" delle aree coltivate ed in ogni caso non potrà essere lasciata a giorno la falda idrica;
 - morfologia finale delle aree escavate che prevede il solo "sbasso" del piano di campagna ad una quota finale comunque non inferiore a quella dell'argine dei Fiumi;
- Definizione delle infrastrutture necessarie: all'attività di cava (possibilmente riutilizzando i volumi degli edifici esistenti) ed al polo di caricamento ferroviario degli inerti;
- Schema generale dell'impianto di lavorazione degli inerti e del polo ferroviario di caricamento con le relative opere di urbanizzazione

Successivamente all'approvazione del progetto programma sarà possibile procedere alla redazione dei progetti di coltivazione dei singoli comparti in riferimento alla normativa regionale vigente.

TITOLO III - NORME GENERALI

CAPO V - Caratteristiche urbanistiche. Definizioni
- Urbanizzazione primaria e secondaria

ART. 33

Rapporto fra spazi pubblici ed area disponibile C_a .

Detto rapporto indica la frazione di terreno che nelle lottizzazioni è obbligatorio destinare a spazi pubblici, verdi o collettivi, in confronto a quella totale disponibile, ed è indicato dal rapporto $C_a = A_{sp}/A$.

Le caratteristiche urbanistiche delle varie zone saranno computate al netto di detta percentuale. la percentuale C_a dovrà essere rigorosamente rispettata per ogni zona, là dove prevista, sia in sede di piano particolareggiato, sia in caso di lottizzazione privata. Detta superficie sarà computata sull'intera area interessata dal piano, al netto delle zone di interesse pubblico, delle attrezzature e delle strade esistenti o previste dal P.R.G.

ART. 34

Area pertinente A

Per area pertinente A si intende l'area del lotto, cioè dell'appezzamento di terreno pertinente al fabbricato in progetto o da ampliare o da ricostruire.

Il C.A., secondo la percentuale prevista nelle varie zone, deve essere detratta dall'area totale del lotto al netto di strade, piazze e dotazioni previste dagli standards urbanistici (se ad esempio: l'area del lotto è 1000 mq., il C.A. è il 10%, l'area fondiaria del lotto risulta di mq. 900).

Non possono essere considerate come facenti parte dell'area pertinente le aree di proprietà privata, ma di uso pubblico, come le strade e le piazze private. Qualsiasi area già di pertinenza a costruzioni eseguite o autorizzate non potrà essere computata per altre costruzioni qualora la

sua sottrazione venga ad alterare per i fabbricati esistenti od autorizzati gli indici e le prescrizioni di zona.

L'area fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o preesistente.

Solo nelle zone rurali è ammesso il trasferimento di indice a condizione che la superficie su cui insiste la costruzione non sia inferiore al 50% della superficie richiesta a norma dei parametri urbanistici di zona.

Il Comune che è tenuto a registrare le aree di pertinenza delle costruzioni all'atto della loro utilizzazione, si riserva in ogni momento la facoltà d'imporre la trascrizione nei registri ipotecari a spese dei proprietari, di un atto in favore del Comune a soddisfacimento delle norme di cui sopra.

ART. 35

Area coperta Ac.

Per area coperta si intende la proiezione orizzontale del fabbricato fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse al fabbricato stesso, le logge coperte aventi un solo lato libero e gli altri eventuali fabbricati già esistenti sul lotto.

I balconi coperti, le terrazze a sbalzo, le pensiline e gli aggetti ornamentali non saranno conteggiati nel computo dell'area coperta del fabbricato in progetto, purché la loro proiezione orizzontale non superi 1/15 in funzione del rapporto di copertura ammesso; in caso contrario saranno conteggiati per la misura eccedente.

Le eventuali costruzioni sotterranee o seminterrate non potranno superare con le loro superfici il 30% della superficie edificabile in funzione del rapporto di copertura ammesso.

ART. 36

Rapporto di copertura K

Per rapporto di copertura s'intende, espresso in percentuale, il quoziente fra l'area coperta del fabbricato da costruire o da ampliare e l'area pertinente: $K = A_c/A$.

ART. 37

Altezza massima e minima H e h.

Per altezza dei fabbricati si intende la distanza corrente fra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.

Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato:

- l'incontro dell'estradosso della copertura con il piano della facciata quando la copertura sia piana
- l'incontro dell'intradosso della copertura con il piano della facciata quando la copertura sia inclinata.

e, come riferimento alla base del fabbricato:

- l'incontro della costruzione con il marciapiede di protezione del fabbricato;
- l'incontro della costruzione con il terreno, considerato allo stato naturale, quando non esista il marciapiede di protezione, ma con l'accorgimento di sottrarre 15 cm.

Ai fini della determinazione delle altezze massima (H) e minima (h) si osserveranno le seguenti norme:

- a) In caso di terreni pianeggianti il riferimento in sommità sarà contenuto entro il piano orizzontale posto alla quota corrispondente all'altezza massima consentita per la zona ed il piano orizzontale corrispondente all'altezza minima consentita per la zona stessa. L'altezza massima e minima saranno misurate a partire dal riferimento alla base dell'edificio.
- b) In caso di terreni comunque inclinati il riferimento in sommità sarà contenuto entro la superficie parallela al terreno e posta alla quota corrispondente all'altezza

massima prevista per la zona e la superficie parallela al terreno posta alla quota corrispondente all'altezza minima prevista per la zona stessa. L'altezza massima e minima saranno misurate a partire dal riferimento alla base dell'edificio.

- c) Qualora l'edificio venga eseguito a gradoni o per sezioni aventi altezza diversa, l'altezza massima e quella minima di ciascun gradone o sezione dovrà essere compatibile con l'altezza massima e minima previste per la zona.
- d) Nella misura dell'altezza del fabbricato si comprenderà anche l'eventuale parapetto della copertura piana quando questo occupi più di 1/3 della lunghezza del fronte corrispondente. Analogamente, quando in caso di coperture inclinate, sono realizzati degli abbaini ed essi occupino più di 1/3 del fronte corrispondente, al fine della misurazione dell'altezza si assumerà come riferimento in sommità l'intersezione della copertura dell'abbaino con il manto della copertura di cui fa parte.
- e) Non vengono considerati ai fini della determinazione dell'altezza massima gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti tecnici.

Oltre ai limiti di zona le altezze non dovranno mai superare i limiti derivanti dalla larghezza delle strade, come specificato nell'articolo seguente.

ART. 38

Altezza dei fabbricati

in rapporto alla larghezza delle strade

L'altezza dei fabbricati di nuova costruzione o da rialzare è limitata in relazione, oltre che dalle prescrizioni di zona, anche dalla larghezza delle vie, viali, piazze od altri spazi pubblici sui quali i fabbricati prospettano. In ogni caso dovrà essere mantenuta la distanza minima di m. 10 fra pareti finestrate e pareti

di edifici antistanti, ai sensi dell'art. 9 D.M. 1444 del 2.4.1968.

Per la misurazione dell'altezza dei fabbricati in relazione alla altezza minima o massima di zona ed in relazione alla larghezza delle strade, valgono le norme stabilite dall'art. 37.

L'altezza dei fabbricati non dovrà, in relazione alla larghezza delle strade, essere superiore:

-
- a ml. 12 per le strade larghe fino a ml. 7;
- a ml. 15 per le strade larghe fino a ml. 10;
- ad una volta e mezzo la larghezza della strada nel caso che la strada sia più larga di ml. 10.

Per l'applicazione delle norme suddette la larghezza della strada o è prestabilita o è determinata dalla larghezza della piattaforma stradale come risulta definita dal D.M. n. 1404 dell'1.4.1968.

Nel caso che un fabbricato debba sorgere in angolo fra due strade o spazi pubblici aventi larghezza diversa, si potrà proseguire il fabbricato nella strada più stretta con l'altezza corrispondente alla strada più larga, ma fino ad una profondità di ml. 12.

Le limitazioni del presente articolo non hanno applicazione nei casi previsti dal 3° comma dell'art. 9 del citato D.M. 2.4.1968 n. 1444.

ART. 39

Indice di fabbricabilità I_f

Per indice di fabbricabilità si intende il numero dei metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di area pertinente, misurata come all'art. 40 : $I_f = V/A$.

ART. 40

Volume V

Per volume del fabbricato in progetto o da ampliare si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno, e

risultante dal prodotto dell'area coperta per l'altezza del fabbricato, salvo quanto indicato:

- 1) Nel caso che il fabbricato abbia superfici diverse ai vari piani o sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come somma dei prodotti delle superfici per le rispettive altezze.
- 2) Nel computo del volume sarà compreso quello corrispondente alle chiostrine.
- 3) Restano esclusi dal computo del volume i volumi tecnici sovrastanti le coperture, i portici e le gallerie, purché destinati ad uso pubblico. Nel caso di edifici realizzati su pilastri a portici o a "pilotis", il volume corrispondente alle parti a pilotis sarà escluso dal calcolo quando la sua realizzazione sia imposta dalle norme di zona, o quando, pur non essendo obbligatoria, venga destinata ad uso pubblico. Qualora le parti a pilotis non siano destinate ad uso pubblico ma siano destinate ad uso collettivo e siano vincolate a non subire alcuna modificazione il corrispondente volume sarà computato per il 50%. I volumi che interrompono la continuità della parte a pilotis sono computati integralmente nel calcolo del volume. L'altezza dei pilotis dal piano di calpestio all'intradosso delle travature non potrà essere inferiore a m. 2,40.
- 4) Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti dovrà essere computato il loro volume con le modalità previste per i fabbricati di nuova progettazione.
- 5) Quando la parte di un fabbricato in corrispondenza del piano terreno sia lasciata libera per il collegamento diretto fra strada e cortile o tra cortili, se la superficie di tale parte libera sia almeno il 40% dell'area coperta e se l'altezza della stessa non sia inferiore a m. 2,40, il volume corrispondente a tale parte libera non sarà computato nel calcolo del volume.

- 6) Nel computo del volume saranno incluse le parti di fabbricato interrate, da misurare con gli stessi criteri delle parti interne, la parte eccedente il 30% del volume ammissibile fuori terra con gli indici di zona.

ART. 41

Tipo edilizio

Per tipo edilizio si intende quello attuabile secondo la previsione propria di ciascuna zona.

ART. 42

Distanza minima dai confini

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) ed il confine prospiciente.

Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista fra gli edifici dalle norme di zona e potrà essere variata solamente nel caso in cui fra i confinanti si stabilisca una convenzione, mediante atto pubblico, in base al quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta fra gli edifici fronteggianti.

ART. 43

Distanza fra gli edifici

Per distanza fra gli edifici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente gli edifici. Nel calcolo della distanza fra edifici vengono considerate anche le sporgenze dei terrazzi e balconi ma restano esclusi esclusivamente gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi.

ART. 44

Distanza dal filo stradale

Per distanza dal filo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato ed il ciglio della sede stradale ivi compreso l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate.

Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale dovranno essere osservate le prescrizioni del P.R.G. e del Codice della Strada.

ART. 45

Strade private

E' consentita la costruzione di strade private solamente quando debbano servire fabbricati esistenti o proprietà fondiariae intercluse o quando occorran per determinare le opere di urbanizzazione necessarie al fine di consentire la concessione di costruzioni di cui al 5° comma dell'art. 10 della Legge 6.8.1967 n. 765, relativamente ad un solo complesso edilizio. Non sarà rilasciata nessuna licenza di costruzione per nuovi edifici con accesso dalla strada privata oltre il primo. Ove il privato intenda procedere a nuove costruzioni con accesso dalla strada privata dovrà presentare richiesta di autorizzazione alla lottizzazione a norma dell'art. 120 del presente Regolamento.

L'autorizzazione all'apertura di strade private potrà essere rilasciata solo dopo che il richiedente abbia stipulato con il Comune una convenzione per atto pubblico, da trascrivere a spese del richiedente, con la quale:

- a) si assume l'obbligo di provvedere, a sua totale spesa, alla costruzione, sistemazione e manutenzione e pulizia della strada, alla sua illuminazione notturna permanente nei modi e con l'orario stabilito per le strade pubbliche viciniori, allo scolo delle acque meteoriche e di quelle luride, allo smaltimento del

materiale di rifiuto, all'eventuale impianto di acqua potabile;

- b) si impegna ad osservare tutte le condizioni imposte dai Regolamenti e quelle che in ogni singolo caso l'Autorità Comunale ritenesse opportuno adottare;
- c) esonera il Comune da ogni responsabilità per i danni derivanti alle cose ed alle persone dalla costruzione della strada, dalla sua apertura al pubblico e dall'esercizio di transito;
- d) riconosce al Comune la facoltà di far chiudere con muro la strada medesima, quando non siano adempiute le obbligazioni stabilite nella licenza di costruzione o nella convenzione, o quando l'interesse pubblico lo esiga, salvi in ogni caso i poteri di cui all'art. 55 della Legge 3.3.1934 n. 383, ed ogni responsabilità civile o penale;
- e) riconosce al Comune la facoltà, senza peraltro alcun corrispettivo, di impiantare le condutture stradali dell'acqua potabile, e successivamente di eseguire tutti i lavori necessari per le diramazioni occorrenti per la concessione agli stabili esistenti od a quelli di nuova costruzione, o per la manutenzione o per eventuali modifiche, nonché la facoltà di staccare ed eventualmente rimuovere le condutture private già esistenti nelle strade che vengono canalizzate qualora impediscano l'esecuzione dei lavori da parte del Comune ed il proprietario non provveda allo spostamento del proprio impianto nel termine che sarà assegnato, rimanendo in tal caso di esclusiva proprietà e disponibilità dell'Amministrazione comunale le condutture rimosse. Avvalendosi di tale facoltà il Comune non assume l'obbligo di fornire l'acqua agli edifici quando ciò non sia possibile per la loro quota altimetrica.

Tutte le condutture ed impianti rimarranno di proprietà completa ed esclusiva del Comune; tuttavia le spese relative all'impianto iniziale ed alle diramazioni

faranno carico al concessionario della strada privata, secondo le prescrizioni e tariffe previste dai Regolamenti comunali, con assoluto divieto per ogni concessionario, diretto o indiretto, di farsi a sua volta concedente dell'acqua ai privati od agli inquilini di stabili o quartieri attigui od a concessionari di altre strade private;

- f) si impegna a cedere gratuitamente al Comune il suolo e le opere stradali ed i relativi servizi a richiesta dell'Autorità comunale, qualora per ragioni di pubblica utilità od altro ritenga opportuno di iscrivere la strada nell'elenco delle strade comunali provvedendo il Comune d'allora in poi alla completa manutenzione a quant'altro necessario al completo funzionamento.

In tal caso la strada dovrà essere consegnata in perfetto stato di manutenzione e perfettamente corrispondente alle norme riportate nella licenza e agli obblighi assunti con la convenzione.

Il Comune potrà richiedere al concessionario un contributo "una tantum" a concorso delle spese che il Comune si assume per la manutenzione e l'esercizio della strada; comunque tale contributo non potrà superare l'ammontare delle spese di esercizio di un quinquennio, ai costi vigenti alla data della richiesta di trasferimento.

Il passaggio di proprietà sarà perfezionato da un atto pubblico da trascriversi con le norme e modalità di Legge, le cui spese saranno interamente a carico del Comune.

Qualora la strada privata sia prevista a servizio di edifici di abitazione, a garanzia dell'osservanza degli obblighi assunti con la convenzione di cui sopra, il concessionario dovrà depositare una congrua cauzione, da stabilire in rapporto al costo della strada stessa.

La cauzione potrà essere versata in titoli di stato o obbligazioni a garanzia statale.

I depositi cauzionali saranno fruttiferi a favore del concessionario; gli interessi saranno liberamente pagati

ogni anno al concessionario, previo accertamento dell'osservanza dei patti contrattuali.

La garanzia potrà essere sostituita da un'ipoteca sui beni immobili (escluso il suolo pubblico) purché idonea, o da fidejussione precaria.

Qualora a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale non sia stato ottemperato anche ad uno solo degli obblighi assunti con la convenzione, il Comune assegnerà un congruo termine affinché possa esservi provveduto, e trascorso il quale vi provvederà d'ufficio utilizzando la cauzione, salva la facoltà di recuperare l'eventuale maggior somma che la cauzione non fosse stata sufficiente a coprire dal concessionario della strada privata, in solido con tutti i frontisti e salva altresì la facoltà di richiedere la ricostituzione della cauzione, ai costi vigenti alla data di detta richiesta.

Inoltre le strade private dovranno:

- a) essere coordinate con la rete stradale pubblica esistente al futuro sviluppo di questa secondo le previsioni del PRG e dei Piani particolareggiati. Tale coordinamento deve avere luogo per la direzione e l'altezza del piano stradale, la fognatura, i marciapiedi e le sovrastrutture;
- b) avere larghezza proporzionata al traffico che dovrà accogliere. Comunque detta larghezza non dovrà in nessun caso essere inferiore a m. 6,00.
- c) avere la carreggiata massicciata e pavimentata, fiancheggiata da marciapiedi pavimentati, con bordo esterno costituito da una lastra o guida di pietra, lungo la quale, a ritesto con la massicciata dovrà ricorrere la zanella di pietra che serve a guidare le acque ai relativi fognoli, ed essere munita di fogna longitudinale di convogliamento centrale, il tutto uniformato ai tipi, alle dimensioni ed ai marciapiedi adottati dal Comune nelle più recenti costruzioni, attenendosi alle norme e prescrizioni e condizioni esistenti nel Capitolato di appalto per opere stradali

in vigore all'epoca del rilascio della licenza ed alle disposizioni che saranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, il quale avrà la facoltà di vigilare i lavori e di dare quelle disposizioni che di volta in volta riterrà del caso.

In particolare le fogne stradali dovranno:

- avere sezione ovoidale, circolare o mista e superficie secondo le speciali condizioni di luogo e di portata;
- avere la pendenza sufficiente per la facile e pronta eliminazione dei liquidi e materiali che ricevono;
- nei riadattamenti di fogne esistenti, ove non sia possibile soddisfare a tutte le condizioni precedenti, si procurerà di far concavo il fondo, di raccordarlo coi piedritti e di ridurre a perfetta impermeabilità le pareti ed il fondo stesso.

I condotti di scarico delle acque stradali saranno fatti con tubi di gres o di terracotta verniciati internamente o con altri materiali impermeabili idonei, del diametro interno di cm. 15 posati sopra uno strato di smalto di almeno cm. 10 e ben rinfiacati pure a smalto.

Ogni caditoia stradale su cui fanno capo i condotti, sarà provvista di un pozzetto ad intercettazione idraulica del tipo adottato dal Comune.

Per l'impianto di illuminazione il concessionario dovrà attenersi alle modalità esecutive che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, caso per caso;

- d) avere l'innesto ed il raccordo con la strada comunale o provinciale o statale idonei a garantire una sicura immissione del traffico dall'una all'altra e viceversa.

Qualora ragioni di viabilità, sicurezza od igiene lo richiedano, il Sindaco potrà prescrivere la chiusura con due tratti di muro alto dal piano stradale non meno di m. 1,50 e non più di m. 2,50 con cancellata centrale di ferro apribile verso l'interno, della medesima altezza dei tratti di muro laterali e della larghezza di apertura a due battenti non inferiore a m. 3,00.

I tratti di muro dovranno essere con parametri a faccia vista, le cancellate dovranno essere convenientemente verniciate con tinte non deturpanti l'aspetto della zona. Tanto i tratti di muro che la cancellata devono essere mantenuti in perfetto stato di conservazione.

La chiusura degli accessi di cui sopra, nelle diverse ore del giorno e della notte, è disciplinata dai Regolamenti di Polizia Municipale.

Le suddette disposizioni sono applicabili anche alle strade private già esistenti ed aperte al pubblico.

L'Autorità Comunale potrà permettere che quanto la strada sia completamente sistemata a norma della relativa concessione secondo le prescrizioni del presente Regolamento, venga aperta al pubblico transito con la demolizione del muro e della cancellata che eventualmente chiudano l'accesso della pubblica via.

La concessione data dal Comune per l'apertura al pubblico transito di una strada privata non costituirà impegno alcuno da parte del Comune di classificarla come pubblica né di iscrivere la nell'elenco delle strade comunali.

Le strade private, chiuse al pubblico transito, saranno soggette alle norme generali e locali riguardanti la pulizia e l'igiene delle aree scoperte fra gli edifici, come cortili e simili.

Quando esse saranno aperte al pubblico transito, resteranno soggette alle norme di pulizia stabilite per quelle pubbliche dal Comune, dalle Leggi e dalle Ordinanze.

A cura e spese del concessionario, la strada privata (sia essa aperta o chiusa al pubblico transito) dovrà essere dotata di targhe portanti la denominazione che verrà assegnata dal Comune con apposita deliberazione, osservate le norme vigenti in materia di toponomastica stradale, e da una sottostante targa portante la scritta "strada privata".

Tali targhe saranno per numero, forma, dimensione ed ubicazione prescritte dal Comune caso per caso, all'atto della concessione della licenza.

Inoltre tutti gli edifici serviti o comunque prospettanti su strade private sono soggetti al presente Regolamento, ed in particolare alle prescrizioni di zona, precisamente come se prospettassero su uno spazio pubblico.

ART. 46

Urbanizzazione primaria delle aree

Per urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle opere e servizi tecnologici atti a rendere edificabile l'area. In particolare sono:

- 1) le strade al servizio del lotto edificabile idonee al transito veicolare e fornite di adeguate impermeabilizzazioni della carreggiata e con i relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di sosta, aiuole, spartitraffico, ecc. ecc.)
- 2) le condotte per lo scolo delle acque chiare e luride e le relative opere accessorie (caditoie, pozzetti, ecc. ecc.);
- 3) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere accessorie;
- 4) le condotte per l'erogazione del gas domestico qualora esista nel Comune tale servizio;
- 5) la rete e gli impianti di illuminazione pubblica delle aree stradali;
- 6) le aree attrezzate a verde con alberi al servizio delle abitazioni comprese le alberature stradali e i relativi spazi;
- 7) le aree per il parcheggio delle autovetture al servizio delle abitazioni.

ART. 47

Urbanizzazione secondaria

Per urbanizzazione secondaria si intende l'insieme delle opere, servizi ed aree atti a rendere edificabile e

lottizzabile un comprensorio destinato alla creazione di nuovi nuclei e quartieri urbani.

Tali opere, servizi e aree riguardano:

- 1) la rete della viabilità principale prevista dalla tavola del P.F. interessando il comprensorio e le relative aree di servizio;
- 2) l'istruzione di base (asili, scuole materne e dell'obbligo);
- 3) gli allacciamenti alle reti principali dei servizi tecnologici e al potenziamento dei medesimi;
- 4) i parcheggi pubblici di quartiere;
- 5) i parchi, i giardini ed il verde al servizio del quartiere per lo sport, la ricreazione ecc.;
- 6) le attrezzature necessarie sanitarie, annonarie, culturali e sociali;
- 7) aree per attrezzature religiose.

ART. 48

Interventi preventivi

Gli interventi attuativi preventivi hanno lo scopo di predisporre in modo organico lo sviluppo e la ristrutturazione urbanistica degli abitati e dotare le aree dei servizi e delle opere di urbanizzazione previsti dalle L.U. e degli articoli precedenti. Tali interventi sono i piani di Edificazione e Urbanizzazione (lottizzazione) di competenza privata da autorizzarsi dal Comune nei modi e nelle forme previste dall'art. 28 della Legge Urbanistica e dalle presenti norme.

I piani di esecuzione e Urbanizzazione di cui sopra sono obbligatori per tutti i comprensori di espansione previsti dal P.F. e per l'edificazione delle seguenti zone e aree:

- di espansione
- per insediamenti artigiani e di piccola industria
- a verde attrezzato

- inoltre il Comune richiederà alla proprietà interessata il piano di E. e U. (lottizzazione) anche per le aree non precedentemente indicate tutte le volte che:
- le disposizioni di legge lo prescrivano;
- particolari ragioni di ristrutturazione urbanistica le impongono.

Le singole opere edilizie e d'urbanizzazione di iniziativa privata contenute nel piano di Edificazione e Urbanizzazione dovranno essere sempre autorizzate dall'autorità Comunale competente prima di essere eseguite.

ART. 49

Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto consiste nelle edificazioni delle singole opere edilizie e d'urbanizzazione e si realizza mediante:

- a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e di altri enti pubblici nei modi e nelle forme previste dalle Leggi in materia;
- b) la esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei privati dietro rilascio di apposita "concessione edilizia" comunale sia che le opere facciano parte di Piani di intervento preventivo di cui all'articolo precedente, sia che esse possano essere eseguite, in base alle presenti norme, anche in assenza di tali Piani.

In ogni caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato al verificarsi delle seguenti condizioni:

- 1) l'area in oggetto sia fornita delle opere di urbanizzazione primaria indicata dall'art. 46.
- 2) siano osservati tutti gli indici e le prescrizioni di P.R.G. dei piani di intervento preventivo e gli altri regolamenti comunali in materia;
- 3) sia dimostrato da parte del richiedente l'autorizzazione di godimento dei diritti di proprietà o di superficie del lotto minimo prescritto.

Quando particolari ragioni di ristrutturazione urbanistica lo impongono, la concessione edilizia potrà essere subordinata alla presentazione di un piano planivolumetrico interessante la zona ove è ubicata l'area edificanda.

Nel caso che l'area interessata dalla richiesta di concessione, non sia fornita della totalità delle opere di urbanizzazione primaria, la proprietà richiedente dovrà assumere tutti gli oneri per la loro realizzazione nei modi e nelle forme che il Comune stabilirà in base alle condizioni di infrastrutturazione esistenti nella zona.

ART. 50

Presentazione e contenuto del P. di E. e U: (lottizzazioni)

I piani di edificazione e urbanizzazione dovranno essere redatti da un architetto o ingegnere o altro tecnico abilitato alla professione e dovranno interessare almeno un'area pari ai minimi previsti dalle norme particolari di zona.

Qualora il Comune richieda tali Piani in forza di quanto dispone l'art. 49 l'area interessata dovrà essere quella che il Comune preventivamente indicherà alle proprietà interessate.

Gi elaborati da allegare alla richiesta dovranno comprendere:

- A) Planimetria dell'area in scala non inferiore a 1:2000, contenenti i dati di misurazione, riferimento, intestazione catastale: nonché i dati di verifica della misurazione sul terreno con tutti gli elementi atti al controllo delle dimensioni (capisaldi, quote, ecc.) ed il calcolo della volumetria edificabile in base alle norme di zona;
- B) Planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:2000 contenente la suddivisione in lotti (ove si prevede il frazionamento) con le singole dimensioni e per ogni lotto la tipologia, il volume edificabile, il rapporto di copertura K, l'altezza massima H.

La sommatoria dei volumi edificabili dovrà essere contenuta entro il rapporto di densità territoriale I_t , prescritto per la zona. L'indicazione degli indici edilizi dei singoli lotti potrà essere sostituita per la zona residenziale dalla rappresentazione grafica quotata dei volumi edificabili. Inoltre dovrà essere chiaramente rappresentata la destinazione degli edifici e del suolo coperto e scoperto (rete stradale di accesso ai lotti e collegamento con la rete esistente, percorsi pedonali, marciapiedi, portici, area di parcheggio, aree verdi e giardini, piazzali, spazi destinati ad attrezzature ed edifici pubblici ecc.). Con la destinazione degli spazi pubblici o aperti all'uso pubblico e di quelli privati. La planimetria dovrà contenere ancora misure delle aree richieste per la urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli articoli 46 e 47 e non inferiore all'entità minima, richiesta per ciascuna zona dal Comune.

- C) La rappresentazione generale e particolareggiata delle opere di urbanizzazione primaria e tutti gli elaborati tecnici per la loro esecuzione;
- D) La relazione tecnica generale illustrante i criteri urbanistici e le modalità esecutive del Piano

L'approvazione di tali piani in base all'art. 28 della L.U. è subordinata alla stipula fra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri a norma della legge n° 10/77.

L'approvazione a termine di legge, di tali piani, determinerà il rilascio da parte del Comune di specifica autorizzazione alla lottizzazione che costituisce il presupposto sia per gli atti di trasporto dei terreni e sia per le successive singole concessioni edilizie".

ART. 51

Convenzioni

Il proprietario od i proprietari riuniti in consorzio ai sensi dell'art. 23 della legge n° 1150 del 17 agosto 1942 che intendono procedere a lottizzazioni, devono stipulare con l'Amministrazione Comunale apposita convenzione da trascrivere nei Registri Immobiliari a cura e spese dei proprietari. La convenzione è deliberata dal Consiglio Comunale congiuntamente con il Piano di lottizzazione che ne costituisce allegato.

Nella convenzione deve essere stipulato:

- a) la concessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, cioè strade residenziali, parcheggi, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi verdi d'uso pubblico al servizio delle residenze nella quantità e nelle ubicazioni risultanti dal piano.
- b) l'assunzione di ogni onere relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui in a), con indicazione del tempo massimo entro cui le opere stesse devono essere terminate e collaudate; salvo diversa pattazione la cessione delle aree di cui in a) si intende al collaudo delle opere di cui in b);
- c) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, cioè asili nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media, parco attrezzato di quartiere, centro sociale, ambulatorio, mercato, chiesa, ecc. per le quote corrispondenti alla popolazione prevista residente nella lottizzazione, ai sensi della legge 6 Agosto 1967 n° 765.
- d) l'impegno del pagamento per ogni singola concessione del contributo di cui all'art. 3 della legge 28.1.1977 n° 10, secondo le quote d'incidenza e con le modalità stabilite con Delibera Consiliare n° 139 del 10/1/1977 in applicazione della legge n° 10/77.

- e) prestazione di adeguata garanzia da adeguarsi in relazione all'aumento dei costi, da parte del concessionario o dei concessionari con le modalità stabilite con Deliberazione Consiliare n° 139 del 10/10/77. Le garanzie finanziarie di che trattasi potranno essere prodotte mediante fidejussione bancaria o polizza cauzionale fidejussoria ai sensi dell'art. 13 della legge 3.1.78 n° 1.
- f) impegno di portare (non oltre i due anni precedenti la scadenza del termine massimo di cui al punto b) l'ammontare della garanzia alla differenza tra quanto già versato più il valore di quanto già eseguito e quanto complessivamente dovuto a titolo di urbanizzazione secondaria.

ART. 52

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni degli articoli precedenti.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati potrà risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni di costruzione, di abitabilità e di esercizio. Qualunque cambiamento della destinazione di uso è subordinato alla autorizzazione della variante da parte del Comune.

In caso di abusivo mutamento di destinazione sarà revocata la Concessione edilizia e se del caso saranno revocate anche le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali.

ART. 53

Decoro dell'ambiente urbano

Quando per effetto dell'attuazione del Piano di Fabbricazione anche una sola parte di edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi un

deturpamento dell'ambiente urbano, sarà facoltà del Comune di imporre ai proprietari di eliminare o modificare le facciate esposte alla pubblica vista, secondo progetto da approvarsi dal Comune medesimo, in base alle disposizioni di Legge e dei Regolamenti municipali.

Il Comune, in caso di rifacimento, potrà fissare i termini per l'inizio e l'utilizzazione dei lavori. In caso di rifiuto o di mancato inizio, o di mancata esecuzione nei termini stabiliti, il Comune potrà procedere d'ufficio alla esecuzione dei lavori addossandone gli oneri alla proprietà interessata.

CAPO VI - Zonizzazione dei centri abitati e del loro intorno immediato

ART. 54

Le zone dei Centri urbani e delle espansioni previste

I centri urbani del Capoluogo, Torrenieri, Castelnuovo dell'Abate, S. Angelo in Colle, S. Angelo Scalo ed i nuclei rurali di Camigliano, Tavernelle e Villa a Tolli sono stati perimetrati nella tavola scala 1:2000. Il perimetro più grande indica il Centro abitato, quello più piccolo il Centro storico.

- 1- Le zone di cui al presente articolo risultano:
- A- Agglomerati urbani esistenti d'interesse storico artistico suddivisi nelle sottozone A₁-A₂-A₃-A₄-A₅-A₆
- AB- Agglomerati urbani esistenti di recente formazione
- B- Zona a saturazione
- C1- Zona residenziale semintensiva
- C1-167 Zona PEEP interessata in applicazione della L. 167/62
- C1-167 Zona PEEP da interessare in applicazione della L. 167/62
- C2 Zona residenziale estensiva
- C3 Zona residenziale di completamento

C4	Zona alberghiera
D1	Zona artigianale
D2	Zona artigianale a saturazione
D3	Zona industriale
D4	Zona industriale a saturazione
D5	Zona industriale per lo stoccaggio dell'argilla
D6	Zona industriale speciale
D7	Aree estrattive di sabbia e ghiaia immediatamente coltivabili (S. Angelo Scalo)
D8	Zona per impianti della lavorazione inerti e betonaggio del calcestruzzo
D9	Aree estrattive di argilla immediatamente coltivabili (Torrenieri vedi cart. 1:10.000)
D10	Nuove aree estrattive di sabbia e ghiaia (vedi cart. 1:10.000)
D11	Zona per impianti stabilimenti di lavorazione prodotti enologici ed olivicoli
D12	Zona per gli impianti e costruzioni per il deposito e la vendita di prodotti dell'agricoltura e per l'agricoltura
D13	Zona commerciale
E1/E10	Ambiti omogenei territoriali (vedi cartografia 1:10.000) e Titolo II
F1	Attrezzature di uso pubblico e collettivo
F2	Attrezzature per lo sport
F3	Verde pubblico attrezzato
F3a	Verde pubblico alberato
F3g	Verde pubblico a giardino
F3e	Verde pubblico elementare
F4	Verde pubblico con attrezzature sportive
F5	Verde di pertinenza della zona industriale
F5b	Verde di bonifica ambientale
F6	Verde privato di rispetto
F7	Impianti d'interesse generale (elettrici, telefonici e simili)
F8	Zona eliportuale esistente (vedi cart. 1:10.000)
F9	Ampliamento cimitero

- G1 Rispetto stradale
 - G2 Rispetto cimiteriale
 - G3 Rispetto ferroviario
 - G4 Rispetto fluviale in prossimità dei centri abitati
 - G5 Campeggio (S. Angelo Scalo)
 - G6 Campeggio (Loc. Vignale di S. Prospero, vedi cart. 1:10.000)
 - G7 Campeggio (S. Antimo)
 - PRA Zona soggetta a Piano di Restauro Ambientale
 - PR Zona da assoggettare a piano di recupero
- 2- Tutte le aree comprese nel perimetro dei centri storici, vengono considerate come zone omogenee "A".
 - 3- Le aree dei centri storici sono suddivise in categorie di intervento ed in esse vengono individuati gli edifici, o complessi di edifici da assoggettare a piano di recupero di iniziativa pubblica o privata e le unità minime di intervento (singolo alloggio o singolo immobile a seconda dell'intervento previsto) soggette a concessione.
 - 4- Ogni particella edilizia, comprendente gli edifici e le aree scoperte di pertinenza, viene individuata attraverso una classificazione tipologica secondo le seguenti modalità di intervento.

CLASSIFICAZIONE DELL'EDIFICATO

Al: sono così classificati i monumenti e gli edifici con caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali di particolare rilevanza, anche se limitatamente al contesto urbano locale.

Categorie di intervento ammesse:

restauro; risanamento conservativo, senza alterazione della consistenza fisica dell'edificio e modifica delle superfici e volumi esistenti; manutenzione ordinaria, esclusa la tipo 13; manutenzione straordinaria, esclusa la tipo 7 e 8, tipo 10, 11 e 12 senza modifica dei materiali, tipo 15 solo se finalizzata al ripristino dell'aspetto originale del manufatto e all'eliminazione dei contrasti precedentemente messi in atto.

A2: sono così classificati gli edifici di prevalente valore storico, architettonico ambientale per la loro disposizione all'interno del centro storico e per la unitarietà del tessuto edilizio.

Categorie d'intervento ammesse:

ristrutturazione edilizia, limitatamente al tipo 1; manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria , tipo 10, 11, 12 senza modifica dei materiali, tipo 15 solo se finalizzata al ripristino dell'aspetto originale del manufatto e all'eliminazione dei contrasti precedentemente messi in atto.

A3: sono così classificati gli edifici di limitato valore architettonico e solo relativamente al contesto storico-ambientale generale, in quanto costituenti una trama unitaria all'interno del centro storico.

Categorie d'intervento ammesse:

ristrutturazione edilizia di tipo 1, 2 e 3 con l'esclusione del rialzamento dell'ultimo piano; manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria, tipo 15 solo se finalizzata al ripristino dell'aspetto originale del manufatto e all'eliminazione dei contrasti precedentemente messi in atto.

A3*: sono così classificati gli edifici con le caratteristiche di cui alla voce A3, ma con possibilità di rialzamento dell'ultimo piano, con incremento massimo di cm 70 al fine di raggiungere la quota in gronda di m 2,20.

A4: sono così classificati gli edifici di modesto valore per la scarsa consistenza architettonica, per la oggettiva frammentarietà del tessuto e per la marginalità della dislocazione; da conservare però nel contesto generale del centro storico.

Categorie d'intervento ammesse:

ristrutturazione edilizia, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria.

A5: sono così classificati gli edifici di realizzazione precaria sia dal punto di vista costruttivo che morfologico e che necessitano di parziale o totale riorganizzazione funzionale e planivolumetrica anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario.

Categorie d'intervento ammesse:

ristrutturazione urbanistica, manutenzione ordinaria e straordinaria, solo se successive all'intervento di ristrutturazione urbanistica.

A5*: sono così classificati gli edifici di realizzazione precaria sia dal punto di vista costruttivo che morfologico e che necessitano di parziale o totale riorganizzazione funzionale e planivolumetrica anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione con ampliamento delle volumetrie fino ad un massimo di 1/3 di quelle esistenti.

Categorie d'intervento ammesse:

ristrutturazione urbanistica, manutenzione ordinaria e straordinaria, solo se successive all'intervento di ristrutturazione urbanistica.

A6: sono così classificati gli edifici incongrui rispetto ai valori architettonici, storici ed ambientali del circostante contesto territoriale.

Categorie d'intervento ammesse:

ristrutturazione urbanistica, limitatamente alla sola demolizione.

5 - Definizione degli interventi

MANUTENZIONE ORDINARIA SOTTOPOSTA A COMUNICAZIONE

Si considerano di manutenzione ordinaria tutte quelle opere di conservazione, riparazione, rinnovamento e

sostituzione delle finiture periodicamente ricorrenti in un edificio al fine di conservare il bene perché non si degradi e perché mantenga la sua capacità produttiva attuale.

Nella stessa categoria vanno comprese le opere necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Le opere di manutenzione ordinaria si articolano in opere interne e opere esterne.

Opere Interne:

- 1) pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
- 2) tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;
- 3) riparazione e sostituzione dei pavimenti;
- 4) consolidamento dei tramezzi;
- 5) risanamento dei vespai;
- 6) risanamento e sostituzione di elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
- 7) riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, sanitario, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione e purificazione degli ambienti), purché ciò non comporti la creazione di nuovi volumi e superfici e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio.

Opere Esterne (con riferimento alla normativa di dettaglio)

- 8) pulitura degli intonaci e rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ovvero senza modificare in generale gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

Le opere devono in ogni caso riguardare gli interi prospetti degli edifici;

- 9) ripristino degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti,

- ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ovvero senza modificare in generale gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- 10) tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare materiali e partiture;
 - 11) riparazione e sostituzione dei manti di copertura dei tetti senza modificare materiali e modalità di posa;
 - 12) riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modificarne la posizione, le caratteristiche dimensionali e i materiali esistenti;
 - 13) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e aria calda, come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera, ai sensi dell'art. 5 della L. 308/82;
 - 14) riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modificare materiali e modalità di posa;
 - 15) risanamento di scannafossi e vespai;
 - 16) risanamento e sostituzione di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione;
 - 17) tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni, senza modificarne materiali, posizione, forma e dimensioni.

Per gli edifici destinati ad attività produttive (industriali, artigianali, commerciali) sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA- SOTTOPOSTA AD AUTORIZZAZIONE DELL'U.T.C.

Si definisce manutenzione straordinaria l'insieme di quelle opere e modifiche che (indipendentemente dalla manutenzione ordinaria) risultino necessarie per rinnovare e sostituire finiture e singoli elementi degradati dell'edificio, anche quelli strutturali, nonché per

realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici senza alterare i volumi esistenti.

La manutenzione straordinaria, nei confronti della costruzione esistente, esclude ogni modifica del suo impianto distributivo e non incide sulla destinazione d'uso della costruzione stessa.

L'intervento di manutenzione straordinaria non comprende modifiche alle strutture portanti o portate verticali ed orizzontali, anche se limitate a tagli e/o aperture. Nel caso in cui il fabbricato non sia in condizioni di assolvere alla sua funzione e non si trovi in attitudine produttiva per causa di abbandono o di incuria, con la conseguente necessità di ripristinare tali funzioni, viene a cadere il concetto di manutenzione straordinaria e gli interventi si inquadrano come "ristrutturazione".

Le opere di manutenzione straordinaria si articolano in opere interne ed opere esterne.

Opere Interne:

- 1) modifica, apertura e chiusura di porte, senza modifiche nella distribuzione interna (sola comunicazione ai sensi dell'art. 26 legge 47/85);
- 2) demolizione con ricostruzione di tramezzi (ossia tavolati verticali con sola funzione dividente), con o senza modifica dei materiali (solo comunicazione ai sensi dell'art. 26 legge 47/85);
- 3) adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
- 4) realizzazione e integrazione di servizi igienico sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche distributive dell'organismo edilizio;
- 5) consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate dei materiali o dei sistemi statici;
- 6) consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
- 7) costruzione di rivestimenti interni;

- 8) costruzione di pavimenti interni;
- 9) costruzione di vespai.
Opere Esterne (con riferimento alla normativa dettaglio):
- 10) rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo), con o senza modifica dei materiali;
- 11) rifacimento delle strutture del tetto, senza modifiche del piano di imposta, con o senza modifica dei materiali;
- 12) rifacimento del manto di copertura del tetto con o senza modifica dei materiali;
- 13) inserimento di elementi di isolamento termo-acustico e di impermeabilizzazione sia esterni che sottomanto;
- 14) realizzazione di vespai e scannafossi;
- 15) sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di infissi con doppio vetro a camera, doppi infissi e inferriate; il tutto anche al fine di ripristinare l'aspetto originale del manufatto ed eliminare i contrasti precedentemente messi in atto;
- 16) installazione ex novo di infissi e serramenti esterni;
- 17) rifacimento e realizzazione ex novo di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimentazioni, anche caratteristiche diverse da quelle esistenti;
- 18) modifica e realizzazione di recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne.

Per gli edifici destinati ad attività produttive (industriali, artigianali, commerciali) sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

RESTAURO - richiesta la C.E. (onerosa).

L'intervento di restauro consiste in un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri tipologici, strutturali, tecnomorfologici e linguistici consentendone una destinazione d'uso idonea.

L'opera di restauro può prevedere sia il mantenimento dell'uso attuale sia il ripristino di destinazioni d'uso precedentemente esistenti ed ora venute meno, sia una nuova destinazione compatibile con il mantenimento degli elementi edilizi tipologici ed architettonici di valore storico-documentario accertati con il reperimento di appropriata documentazione d'archivio e con un'analisi storico-critica specialistica.

Il restauro può comportare:

- interventi sulle strutture non resistenti interne, sulle aperture e su altre parti esterne, purché nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- modificazioni della struttura resistente nel rispetto del comportamento statico globale dell'organismo edilizio;
- eliminazione di elementi e parti che alterino il complesso architettonico compromettendone stabilità e fruibilità;
- ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite, comunque in presenza di adeguata documentazione;
- conservazione e ripristino di spazi liberi (corti, larghi, chiostri, orti, giardini. ecc.).

Più specificatamente l'opera di restauro realizza gli interventi di cui sopra in maniera compatibile e concordante con:

- a) conservazione delle strutture verticali ed orizzontali secondo la tecnologia di costruzione preesistente, quando ne sia accertato il valore storico e culturale;

- b) eliminazione delle "superfetazioni" che dall'analisi del contesto architettonico e paesaggistico, della documentazione e delle fonti storiche, risultino prive di interesse culturale;
- c) conservazione di spazi ed elementi architettonici e decorativi interni ed esterni come: facciate, scale, saloni, gallerie, chiostri, corti, cortili, fregi, cornici, vani, nicchie, affreschi, sculture, arredi, orti, giardini, muri di recinzione, e similari.

RISANAMENTO CONSERVATIVO - richiesta la C.E. (non onerosa)

Gli interventi di risanamento conservativo consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate all'utilizzo dell'organismo edilizio, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto e dalle vigenti normative in materia, ma rispettando sempre la struttura resistente e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

Il risanamento conservativo può comportare:

- modifiche distributive interne senza alterazione del numero delle unità abitative;
- installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi, servoscala e simili) senza volume aggiuntivo;
- inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi, ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal vigente Regolamento Edilizio) senza alterazioni delle strutture resistenti;
- inserimento di impianti idrosanitari, elettrici e termici centralizzati anche con alterazioni della consistenza fisica dell'edificio e modifiche delle superfici e dei volumi esistenti.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - richiesta la c.E. (onerosa)

Gli interventi del presente capitolo consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare fino alla

creazione di un organismo difforme dal precedente, anche per quanto riguarda l'articolazione distributiva, ferma restando la sua riconoscibilità tipologica e tecno-morfologica.

Sono da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli che modificano il reticolo strutturale degli edifici e i relativi elementi tecno-morfologici.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di articolano in:

- 1) riorganizzazione delle singole unità immobiliari con modifica agli elementi strutturali non portanti e fermi restando il volume, la superficie, le strutture orizzontali e i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio;
- 2) riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari con modifiche che comportino anche:
 - 2.1- costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;
 - 2.2- rialzamento dell'ultimo piano, qualora questo risulti abitato (con incremento massimo di cm 70 al fine di raggiungere la quota in gronda di m 2,20) e per costituire nuove unità immobiliari;
 - 2.3- ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi;
- 3) ristrutturazione con modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, delle strutture verticali interne e fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

In questi interventi è consentito anche il rialzamento delle coperture per rendere abitabili soffitte con altezza inadeguata, anche nel caso che tali soffitte non siano mai state abitate.

NUOVA COSTRUZIONE, RICOSTRUZIONE, AMPLIAMENTI - richiesta la C.E. (onerosa)

Si definiscono "nuova costruzione" e "ricostruzione" tutti quegli interventi che interessano lotti liberi o residui previa demolizione, oppure che comportano modifiche o aggiunte a costruzioni esistenti che interessino parzialmente o totalmente l'assetto tipologico con spostamento e/o sostituzione di strutture verticali o orizzontali promuovendo un nuovo valore d'uso dell'immobile.

Si considera "ricostruzione" anche il ripristino di tipi edilizi preesistenti e/o di parti di edifici crollati o demoliti.

Si definisce come "ampliamento" l'aggiunta di volumi in altezza o in aderenza con interventi che non modificano i caratteri tipologici dell'edificio e le destinazioni d'uso.

Sono comprese nella presente categoria anche le opere per la demolizione di edifici con ricostruzione, articolate in:

- 1) demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione con caratteristiche tipologiche, volumetriche e funzionali analoghe;
- 2) demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione modificandone le caratteristiche sopra elencate;
- 3) demolizione totale e costruzione di un nuovo edificio analogo a quello preesistente per tipo, volume e funzione;
- 4) demolizione totale e costruzione di un nuovo edificio totalmente o in parte difforme da quello preesistente.

6) NORMATIVA DI DETTAGLIO

DISCIPLINA DEGLI ANNESSI RURALI NELLE ZONE OMOGENEE "A"

La soluzione del problema relativo alla conservazione delle aree agricole, dei terrazzamenti e delle altre sistemazioni tipiche del paesaggio montalcinese, implica anche la definizione di uno schema normativo per i volumi

atti a contenere gli oggetti e l'attrezzatura necessaria per la conduzione di un fondo agricolo.

Si ritiene possibile procedere secondo due indirizzi: recuperando dei volumi esistenti, ancorché precari, ma ormai storicizzati, ovvero realizzando ex-novo dei corpi di fabbrica dimensionalmente proporzionati all'area di pertinenza.

In entrambe non si ritiene necessaria la redazione del Piano di Utilizzo Aziendale (come da L.R. 10/79), ma sarà in ogni caso obbligatorio l'Atto Unilaterale d'Obbligo secondo le modalità della citata legge.

* L'operazione di recupero dei volumi esistenti potrà avvenire anche mediante interventi che comportino modifiche alla sagoma del corpo di fabbrica. Questo al fine di riordinarne i prospetti (con le procedure e i metodi previsti nella normativa di dettaglio specifica) e porre in atto un corretto inserimento ambientale del manufatto nel contesto architettonico e ambientale del luogo.

Un eventuale aumento di volume potrà essere consentito solo se interrato e secondo i valori indicati dalla tabella di riferimento allegata.

* La realizzazione ex-novo sarà possibile in base alle seguenti specifiche:

- volumi interrati sfruttando i dislivelli esistenti (terrazzamenti) con i valori di cui alla tabella sopra citata e sagoma fuori terra di h max cm 80;
- copertura piana con lastrico praticabile in pietra locale o con riporto di terra;
- accesso indiretto rispetto al prospetto;

In entrambi i casi il progetto dovrà comprendere anche un elaborato grafico (in scala adeguata) che inquadri il manufatto nel contesto ambientale, con prospetti, sezioni e profili paesaggistici dell'intero sito.

Tabella di riferimento: superficie fondo - superficie edificabile

SUP. FONDO:

SUP. EDIFICABILE:

inferiore a mq 500 l'edificazione non è consentita;

da mq 500 a mq 1.000 mq 6;

da mq 1.001 a mq 1.400 mq 15;

da mq 1.401 a mq 3.000 mq 20;

superiore a mq 3.000 l'edificazione sarà possibile solo seguendo la procedura prevista dalla L.R. 10/79.

7- NORME RELATIVE A ZONE PARTICOLARI

a- Zone soggette a piano di comparto

Nelle zone perimetrate con il simbolo a margine, gli interventi di ristrutturazione e di adeguamento delle altezze delle coperture (rialzamento) sono condizionati dalla formazione ed approvazione di un piano di comparto d'iniziativa pubblica o privata.

Il piano, redatto nello spirito e con l'osservanza delle presenti norme, stabilirà le operazioni di dettaglio ammissibili e compatibili con il mantenimento dei rapporti spaziali ed ambientali esistenti.

Il piano di comparto sarà approvato con la procedura prevista dalla legge n° 457 del 5 Agosto 1978 per i piani di recupero.

b- Zona scolastica

La zona perimetrata con il simbolo a margine ospita edifici scolastici ed attrezzature relative alla funzione.

In questa zona sono ammessi interventi edilizi diretti per trasformazione ed ampliamento.

I progetti dovranno essere approvati dalla Soprintendenza ai beni architettonici e ambientali.

c- Zona soggetta a bonifica ambientale P.R.

Le zone con la perimetrazione di cui al margine sono quelle interessate da degrado ambientale per presenze di discariche pubbliche o private, per assenza di cure e manutenzioni, per fatiscenza od abbandono antico o recente.

In queste zone sono ammessi interventi di bonifica ambientale per il restauro od il ripristino della morfologia originaria e la messa in atto delle colture tradizionali (terrazzamenti, olivo, vite, ecc.).

Per queste zone è prescritto il piano d'intervento preventivo d'iniziativa pubblica o privata da approvare con le modalità e procedure dei piani di recupero di cui alla citata legge n. 457/78.

Sono interessate le seguenti zone:

- Montalcino-Porta Cerbaia e Storiche fonti
- Montalcino - Via Donnoli.

In questa area in sede di P.d.r. potrà essere prevista la ricostruzione, con le opportune cautele di salvaguardia, il volume ora esistente aumentato di un terzo, anche con diversa ubicazione e forma.

8- NORME GENERALI PER LE VARIE CATEGORIE DI INTERVENTO

- a- Per tutti gli edifici che risultino in condizioni di contrasto con il decoro ambientale complessivo dell'isolato e del comparto in cui gravitano, il Sindaco può imporre ai proprietari le necessarie opere (rifacimento di intonaci, coperture, infissi etc.) che rimettano in ripristino la situazione ambientale.

L'inosservanza o il rifiuto di ottemperare a quanto prescritto dà al Comune la facoltà di procedere all'esproprio in base all'art. 838 del Codice Civile.

- b- Spazi inedificati dei Centri Storici.

All'interno delle aree definite come Centro Storico, tutti gli spazi esterni ed interni, dovranno essere mantenuti. Nel caso di rilascio di permessi di intervento diretto o di attuazione per comparti o unità minime di intervento, dovranno essere recuperati anche gli spazi interni che sono stati occupati con volumi edilizi recenti o con superfetazioni che non abbiano caratteri qualificabili di interesse architettonico.

Sono proibite in questi spazi anche strutture di carattere provvisorio (serre, capannoni, etc.).

Possono essere consentite installazioni temporanee, con tempi di inizio e scadenze stabiliti d'accordo con l'Amministrazione Comunale, di strutture leggere per la realizzazione di mostre ed esposizioni di iniziativa pubblica o di enti o associazioni con finalità pubbliche o collettive. Per una corretta lettura dell'arredo urbano caratteristico dei Centri Storici è prescritta inoltre la conservazione e l'eventuale restauro, degli elementi architettonici isolati (lapidi, vecchi numeri civici, tavolette votive marmoree o in ceramica, fontane ecc.) di cui all'allegato 8bI alle presenti norme.

In casi particolari, ove l'intervento non alteri il carattere ambientale dell'edificio o del contesto urbano, sono consentite operazioni di aumento volumetrico per miglioramento igienico e funzionale nei limiti che saranno stabiliti dal Consiglio Comunale, caso per caso, sentita la Commissione e fatta salva la procedura prevista per i piani di recupero.

In ogni caso gli eventuali aumenti volumetrici non potranno superare, per ogni unità abitativa, i seguenti limiti:

- per ampliamento di servizi igienici il 10% del volume lordo dell'unità con un massimo di mc. 20 nel caso che l'ampliamento avvenga in senso planimetrico ed altimetrico.

Nel caso di sopraelevazione i massimi stabiliti dovranno essere compatibili con gli allineamenti e la configurazione esistente.

- per ampliamento di locali a scopo funzionale il 30% del volume lordo dell'unità esistente con un massimo di mc. 60 e sempreché gli allineamenti e i rialzamenti siano compatibili con la configurazione esistente.

Sono consentite deroghe ai limiti percentuali e di volume sopradetti per motivi tecnico-estetici al fine di consentire allineamenti in senso

planimetrico ed altimetrico per il completamento organico del corpo di fabbrica interessato e sempre secondo le indicazioni degli organi preposti all'approvazione del progetto.

Gli aumenti volumetrici di cui sopra non sono ammissibili nelle aree e negli edifici classificati come edilizia di carattere monumentale (A₁).

Gli ampliamenti di che trattasi dovranno essere realizzati nel rispetto assoluto dei valori ambientali e con l'impiego di materiali tradizionali come:

- intonaco a calce dipinto con colori della gamma delle terre naturali;
 - manto di copertura con materiale di recupero in tegole e coppi in laterizio;
 - sporgenza di gronda con travetti in legno naturale e mezzane di laterizio;
 - porte e finestre con infissi in legno verniciato di colore uguale a quelli limitrofi e tradizionali;
 - persiane in legno verniciato e con esclusione di "sportelloni" ed altri tipi di protezione ed oscuramento che rientrano nel "pittoresco" ma che risultano incongrui al carattere dei centri montalcinesi;
 - stuccature e riprese di murature con malta bastarda impastata di terra gialla del luogo così come quella esistente e con pietre e mattoni il più vicini possibile per dimensioni e caratteristiche materiche a quelli esistenti.
- c- Utilizzazione delle soffitte a fini residenziali
- Nei Centri Storici per gli interventi di restauro e risanamento conservativo che riguardino l'intero edificio, potrà essere ammessa l'utilizzazione delle soffitte purché ciò non alteri:
- 1- la copertura originaria (saranno ammesse solo prese di luce e d'aria che non incidano sui profili e le sagome della copertura).

- 2- L'impianto tipologico generale dell'edificio (posizione dei blocchi scala).
- 3- La struttura portante.
- 4- Nel caso di soffitte abitate con condizioni precarie per altezza insufficiente dei vani e dimensione delle aperture esterne è ammessa la sopraelevazione della copertura fino a raggiungere il minimo in gronda di m. 2,20 sempreché non si tratti di edifici monumentali notificati e assimilati.

Tale intervento sarà comunque ammissibile sempreché sia dimostrato, mediante esibizione della destinazione d'uso catastale, che i vani interessati abbiano avuto destinazione abitativa alla data di adozione del P.R.G..

Anche la previsione progettuale di ascensori e montacarichi non potrà prescindere da quanto elencato sopra.

d- Concessione edilizia

- 1- Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, miglioramento igienico statico e tecnologico, manutenzione straordinaria, ristrutturazione è subordinato alla presentazione di un progetto di massima, sul quale la Commissione Edilizia esprimerà un parere preventivo.
- 2- Il Sindaco su parere della Commissione Edilizia, potrà consentire lo stralcio da un comparto di intervento di edifici pubblici e privati che si presentino in stato di conservazione e di efficienza ottimi purché eventuali piani di recupero non ne prevedano espressamente la aggregazione con altri edifici ai fini di una diversa destinazione o articolazione funzionale.
- 3- La destinazione d'uso fa parte integrante della concessione edilizia.

Qui di seguito si elencano le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici ricadenti nelle aree dei Centri Storici.

Ad eccezione di quanto precisato nel primo paragrafo per gli edifici di destinazione pubblica, oltre alla normale residenza sono ammesse tutte quelle attrezzature e funzioni compatibili con la struttura tipologica del Centro Storico stesso e delle aree afferenti e cioè funzioni rappresentative, culturali, commerciali, artigianali, ricreative e turistiche.

Sono escluse le grandi strutture accentrate della distribuzione e del commercio (supermarket, depositi); i complessi ricreativi, amministrativi e burocratici di massa che richiamino forte afflusso di pubblico; stazioni di rifornimento carburante; uffici pubblici e privati con più di 30 (trenta) addetti, a meno di quanto espressamente previsto in eventuali piani di recupero.

La destinazione d'uso degli edifici e delle aree di pertinenza devono essere indicate nei progetti d'intervento edilizio e dovrà poi risultare da atto di vincoli trascritto a cui sarà subordinato il rilascio della concessione edilizia, di abitabilità e di esercizio. Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso sono subordinati all'autorizzazione del Comune.

- 4- Elaborati richiesti per il rilascio della concessione edilizia.

sia per i progetti previsti dall'intervento edilizio diretto sia per quelli facenti parte di un comparto d'intervento, oltre al progetto di massima (dl) ed al progetto esecutivo, saranno richiesti:

a- rilievo dello stato di fatto nella scala 1:50 (piante e sezioni) ed 1:20 per i particolari architettonici, composto da:

1a- rilievo di ogni piano, compreso coperture ed interrati 1:50

- 2a- rilievo delle facciate esterne e dei fronti interni 1:50
- 3a- sezioni trasversali e longitudinali di cui almeno una sui collegamenti verticali 1:100; 1:50
- 4a- sezioni stradali comprensive degli edifici circostanti in modo da avere gli elementi di relazione altimetrici dell'edificio con l'ambiente 1:200
- 5a- rilievo delle aree verdi afferenti al fabbricato, con la indicazione dei tipi di essenze e relative dimensioni, rilievo e indicazione degli elementi esterni ragguardevoli e significanti (scale, muri, pavimentazioni, esedre etc.) 1:100, 1:50
- 6a- rilievo delle finiture esterne indicando le pavimentazioni, stipiti, soglie ringhiere, gradini etc. 1:50, 1:20
- 7a- elaborati schematici giustificativi delle dimensioni in superficie, altezze e volumi dell'edificio.
- b- Documentazione e relazione storiografica per gli edifici di edilizia monumentale.
- c- Documentazione fotografica (con foto formato minimo 18x24) dello stato di fatto delle strutture, dei particolari architettonici e d'insieme.
- d- Relazione sui criteri e sui metodi che si intendono seguire nelle operazioni di consolidamento, restauro e ristrutturazione e sulla destinazione d'uso ai vari piani di vita.
- e- Progetto esecutivo nelle scale richieste per il rilievo dello stato di fatto e rispondente ai seguenti criteri generali:
 - le- Volume architettonico e coperture rispettosi delle caratteristiche e dimensioni evidenziate dalle analisi previste dai paragrafi precedenti.

2e- Metodi costruttivi in analogia con quelli propri dell'edificio per l'interventi di restauro. Esclusione assoluta, nel caso di sostituzione di elementi in pietra irrecuperabili, dell'uso di nuovi elementi in pietra artificiale.

Gli eventuali nuovi intonaci esterni dovranno essere realizzati con i procedimenti tradizionali (posa in opera con cazzuola) e le tinteggiature a malta di calce con idonei fissaggi ad opera ultimata.

3e- Per le pareti esterne nelle quali devono prevedersi nuove aperture, le stesse dovranno essere dimensionate in rapporto con la superficie della fronte interessata e con le aperture preesistenti salvaguardando la composizione generale ed i rapporti tipici fra pieni e vuoti caratteristici anche di analoghe tipologie.

f- Le insegne, gli arredi interni di negozi e le vetrine di esercizi commerciali che abbiano ormai acquisito il valore di documento storico e di costume, sono vincolati alla conservazione ed al ripristino.

I soggetti interessati alla detta norma risultano nell'allegato 8 fI alle presenti norme di attuazione.

g- Autorizzazione.

Per ottenere l'autorizzazione per le operazioni di manutenzione ordinaria di cui ai punti 5.8 - 5.9 - 5.11 - 5.13 occorre presentare domanda in carta semplice al Sindaco, accompagnata dalla documentazione fotografica delle parti del manufatto oggetto della richiesta, la descrizione dei materiali e delle tecnologie che si intendono mettere in opera e, nei casi di cui alle classificazioni tipologiche A₁ e A₂, occorre pure

presentare una relazione ed eventuali grafici illustranti le caratteristiche formali, materiche e tecnologiche dei componenti lo stato attuale su cui si intende intervenire o che si intendono sostituire.

La richiesta di integrazione documentale a quella presentata dal richiedente e considerata insufficiente ai fini di una corretta valutazione dell'opera, comporta l'interruzione dei termini previsti dalla legge per l'emissione del parere.

ART. 55

AB - Agglomerati urbani esistenti di recente formazione

Procedura d'intervento

Intervento edilizio diretto: (concessione edilizia singola). Destinazione: abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici e laboratori a carattere strettamente artigianale con esclusione di attività rumorose e moleste.

Sono consentite demolizioni e ricostruzioni per volumi equivalenti a quelli demoliti.

Sono consentite sopraelevazioni per rendere abitabili soffitte esistenti con l'altezza minore di m. 3.

In ogni caso la sopraelevazione non potrà superare m. 1.

Nelle ricostruzioni e ristrutturazioni e anche nelle loro aree di pertinenza, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Negli eventuali lotti edificabili risultanti da precedenti interventi urbanistici preventivi, Piani di zona legge 167/62 o piani di lottizzazione convenzionati, l'edificazione è consentita con le norme dello strumento preventivo approvato. Nelle aree libere classificate AB non interessate da strumento preventivo, l'edificazione è consentita con le norme della zona C₃ di cui all'art. 59.

ART. 56

B - Zona di saturazione. Procedura d'intervento:

Intervento diretto (licenza edilizia singola)

La zona B comprende le zone urbane di recente formazione, con caratteristiche edilizie, dimensioni e strutture in gran parte già condizionate dalle costruzioni e della viabilità esistente e ove la superficie coperta degli edifici supera il 12,5% della superficie fondiaria della zona.

La destinazione specifica è residenziale, mentre al piano terreno è ammessa la costruzione di negozi e autorimesse private. Sono pure consentite le botteghe e laboratori artigianali purché con attività che non rechino disturbo o nocumento alla residenza.

Le costruzioni accessorie quali garages e rimesse, devono risultare comprese nel computo degli indici relativi alla zona e dovranno comporsi organicamente con l'edificio di cui sono complemento, oppure essere ricavate nel piano seminterrato.

I tipi edilizi previsti sono: costruzioni plurifamiliari in linea a nuclei edilizi isolati.

$C_a = 5\%$ Indice massimo di fabbricabilità fondiaria

$I_f = 2,5$ mc/mq

Rapporto di copertura massimo $K = 35\%$

Altezza massima $H = 7$ m.

Altezza minima $h = 3$ m.

Distanza minima dai confini m. 5 caso di edifici isolati.

Nel caso di edifici in linea le costruzioni sorgeranno in aderenza lateralmente mantenendo la distanza sul confine tergale.

La distanza dalla strada sarà in allineamento con i fabbricati vicini o non inferiore a m. 5.

ART. 57

C1 - Zona semintensiva. Procedura d'intervento: Intervento preventivo: (piano di lottizzazione convenzionata e successive concess. edilizie)

Tipologia edilizia: ville e villette isolate, casette a schiera, casette raggruppate in nuclei edilizi.

Destinazione residenziale anche collettiva. Sono pure consentite le botteghe e laboratori artigiani purché con attività che non rechino disturbo e nocimento alla residenza.

Garages e annessi vanno ricavati nei seminterrati.

C.a. = 10%

- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,8$ mc/mq
- Rapporto massimo di copertura $K = 30\%$
- Altezza massima $H = 7$ m.
- Altezza minima $h = 3,00$
- Distanza minima dai confini (per edifici isolati) m. 5
- Distanza da strade m. 5.

ART. 58

C2 - Zona estensiva - Procedura d'intervento: intervento preventivo (piano di lottizzazione convenzionata e successive concessioni edilizie)

Tipologia edilizia: ville e villette isolate, casette a schiera, casette raggruppate in nuclei edilizi.

Destinazione esclusivamente residenziale, anche collettiva.

Garages e annessi vanno ricavati nei seminterrati.

C.a. = 10%

- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,5$ mc/mq
- Rapporto massimo di copertura $K = 25\%$
- Altezza massima $H = 7$ m.
- Altezza minima $h = 3$ m.
- Distanza minima dai confini (per edifici isolati) m. 5
- Distanza da strade m. 5.

ART. 59

C3 - Zona residenziale di completamento. Procedura d'intervento diretto (concessione singola onerosa)

Sono le zone che per precedenti interventi pubblici o privati risultano già dotate di urbanizzazione primaria e ove l'assetto urbanistico è determinato.

Tipologia urbanistica: costruzioni plurifamiliari, in linea, a nuclei, a schiera o isolate.

Destinazione residenziale. Sono pure consentite le botteghe ed i laboratori artigiani purché con attività che non rechino disturbo e nocimento alla residenza.

Garages e annessi vanno ricavati nei seminterrati.

C.a. = 10%

- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria
 $I_f = 2 \text{ mc/mq}$
- Rapporto massimo di copertura $K = 30\%$
- Altezza massima $H = 7,00 \text{ m.}$
- Altezza minima $h = 3,00 \text{ m.}$
- Distanza minima dai confini (per edifici isolati)
 $\text{m. } 5,00$
- Distanza da strade $\text{m. } 5,00.$

ART. 60

C4 - Zona Alberghiera. Procedura d'intervento: intervento diretto con procedura in due fasi 1° fase - Progetto di massima generale; 2° fase - Concessione Edilizia di stralci funzionali

Tipologia edilizia: libera

Destinazione residenziale collettiva- Sono pure consentite le botteghe artigiane ed i negozi per le attività commerciali legate al turismo nonché attività di ristorazione.

Garages e annessi vanno ricavati nei seminterrati

C.a. = 10%

- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria
 $I_f = 1,2 \text{ mc/mq}$

- Rapporto massimo di copertura $K = 30\%$
- Altezza massima $H = 3,5$ in zona collinare. $H = m. 7,00$ in pianura.
- Altezza minima $h = 3,00$
- Distanza minima dai confini (per edifici isolati) m. 5, Dotazione di parcheggi: mq. 1,00/mc. V.
- Distanza da strade m. 5.

ART. 61

D1 - Zona artigianale. Tipo d'intervento: piano d'urbanizzazione preventivo d'iniziativa pubblica o privata

Zona destinata ad accogliere piccoli stabilimenti ed opifici fatta eccezione per impianti di lavorazione insalubri di cui al R.D. 12.7.1912 e successive modifiche.

Nella zona sono ammessi locali per l'abitazione dei proprietari e dirigenti e custodi degli epifici di lavoro fino a raggiungere un volume pari al 35% del totale.

Non è consentita la realizzazione di edifici esclusivamente residenziali.

C.a. = 20%

- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria
 $I_f = 3 \text{ mc/mq}$
- Rapporto massimo di copertura $K = 40\%$
- Altezza massima $H = 9 \text{ m.}$
- Altezza minima $h = 3,5 \text{ m.}$
- Distanza minima dai confini (per edifici isolati) m. 5
- Distanza da strade m. 5.

ART. 62

D2 - Zona artigianale a saturazione. Tipo d'intervento: diretto con concessione edilizia singola

Interessa le aree ove per iniziativa pubblica e privata sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e ove esistono impianti ed edifici per attività artigianale. Valgono le norme di cui all'art. 61.

ART. 63

D3 - Zona industriale. Tipo d'intervento: piano d'urbanizzazione preventivo d'iniziativa pubblica o privata

Vi possono essere costruiti magazzini, depositi, edifici industriali per la trasformazione dei prodotti agricoli, piccole industrie manifatturiere, ecc.. Assoluta esclusione di tutte quelle lavorazioni che comportino emissioni di fumi nocivi, cattivi odori, nonché delle industrie pesanti di qualsiasi natura. Vi sono inibite inoltre, le costruzioni a carattere residenziale a eccezione delle eventuali abitazioni per custodi e sorveglianti.

C.a. 20%

- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria $I_f = 4 \text{ mc/mq}$
- Rapporto massimo di copertura $K = 40\%$
- Altezza massima $H = 11 \text{ m.}$
- Altezza minima $h = 3,5 \text{ m.}$
- Distanza minima dai confini $\text{m. } 5$
- Distanza da strade $\text{m. } 5$.
- Per strade comunali, provinciali e statali vale il Codice della Strada salvo diverse indicazioni nelle tavole del P.R.G.

D3 ID. Sottozona destinata a Impianti per la depurazione delle acque di scarico. Tipo di intervento: diretto con concessione.

Tali zone sono previste a Torrenieri presso Bivio dell'Asso, S. Angelo Scalo, S. Angelo in Colle, Castelnuovo dell'Abate e Camigliano. Nelle ultime tre località suddette, tenuto conto delle dimensioni, tali impianti saranno preferibilmente realizzati interrati totalmente o parzialmente. Il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione è comunque subordinato alla approvazione del Progetto d'insieme di cui all'art. 10 delle presenti norme.

Nel caso di previsione di volumi fuori terra con altezza da contenere nei limiti minimi compatibilmente con

la funzione, è obbligatoria la messa a dimora degli alberi secondo le norme della zona F5 di cui all'art.

L'obbligo di cui al detto art. vale per tutte le zone D3.

ART. 64

D4 - Zona industriale a saturazione. Tipo d'intervento: diretto con concessione edilizia singola

Interessa le aree ove per iniziativa pubblica e privata sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e ove esistono impianti ed edifici per attività industriale.

Valgono le norme di cui all'art. 63.

ART. 65

D5 - Zona industriale per lo stoccaggio dell'argilla. Tipo d'intervento: diretto con autorizzazione Edilizia Singola

Interessa un'area presso Torrenieri all'esclusivo servizio della fabbrica di laterizi ivi esistente. Serve per il deposito dell'argilla proveniente dalle Cave prima del suo impiego nelle lavorazioni. L'altezza del deposito non potrà superare i m. 2 ed essere raccordato con il piano di campagna con angoli non superiori a 40°. E' vietata la disposizione a gradoni. Non sarà concessa l'autorizzazione al deposito se prima non sarà costituita la zona a verde F5 di contorno secondo le prescrizioni che impartirà l'Amministrazione Comunale.

ART. 66

D6 - Zona industriale speciale. Tipo d'intervento: diretto con concessione edilizia

Vi possono essere costruiti magazzini, depositi, edifici industriali per la lavorazione delle argille e per il trattamento successivo dei materiali da queste ottenuti.

Assoluta esclusione di tutte quelle lavorazioni che comportino emissioni di fumi nocivi, cattivi odori e delle industrie pesanti di qualsiasi natura. Vi sono inibite

inoltre le costruzioni residenziali ad eccezione delle eventuali abitazioni per custodi e sorveglianti.

C.a. = 20%

- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria $I_f = 4$ mc/mq
 - Rapporto massimo di copertura $K = 40\%$
 - Altezza massima $H = 13$ m.
 - Distanza minima dai confini m. 5
 - Distanza da strade m. 5.
 - Per strade comunali, provinciali e statali vale il Codice della Strada salvo indicazioni particolari del P.R.G.
 - All'atto della licenza di agibilità i titolari delle concessioni di costruzione dovranno avere messo a dimora, secondo le indicazioni del Comune, nella zona verde di pertinenza della zona industriale speciale, un albero di alto fusto (pioppo, platano, hippocastano o simili) per ogni 150 mc. di costruzione realizzata. Gli alberi dovranno essere impalcati a 4 m. di altezza ed avere diametro minimo di 12+15 cm.
- Zone D7 - D8 - D9 - D10 vedi precedenti articoli n° 29 - 30- 31 - 32.

ART. 67

D11 - Zona rurale per impianti e stabilimenti di lavorazione prodotti enologici e olivicoli. Tipo d'intervento: diretto con concessione edilizia

In tale zona possono essere realizzati impianti e costruzioni necessari alla conservazione, trasformazione, imbottigliamento e lavorazioni tipiche dei prodotti enologici ed olivicoli. Sono vietate costruzioni a carattere residenziale ad eccezione delle eventuali abitazioni per custodi e sorveglianti.

- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria $I_f = 2$ mc/mq
- Rapporto massimo di copertura $K = 25\%$
- Altezza massima $H = 11$ m.
- Distanza minima dai confini m. 10

- Distanza dalle strade interne m. 5.
- Distanza minima dalle strade statali comunali e provinciali come da Codice della Strada o P.R.G.

ART. 68

D12 - Zona impianti e costruzioni per il deposito e la vendita di prodotti dell'agricoltura e per l'agricoltura.

Tipo d'intervento: diretto con concessione edilizia

Destinazione: Magazzini deposito e vendita prodotti agricoli, magazzini deposito e vendita prodotti per l'agricoltura e macchine agricole.

C.a. = 10%

- Per gli altri indici vale l'art. 63.

ART. 69

D13 - Zona commerciale. Tipo d'intervento: diretto con Concessione Edilizia singola ma con Progetto d'insieme di cui all'art. 10.

E' ammessa la costruzione di edifici per il commercio con esclusione di quelli per la grande distribuzione (supermercati e simili)

C.a.= 10%

- Indice massimo di fabbricabilità $I_f = 2 \text{ mc/mq}$
- Rapporto massimo di copertura $K = 30\%$
- Altezza massima $H = 7 \text{ m.}$
- Altezza minima $h = 3 \text{ m.}$
- Distanza dai confini 5 m.
- Distanza dalle strade come da Codice della Strada o da tavole di P.R.G.

ART. 70

F1 - Zona per attrezzature di uso pubblico e collettivo.
Tipo d'intervento: edilizio diretto (concessione edilizia singola)

Riguarda terreni con ubicazione particolare atti ad accogliere asili e scuole materne e dell'obbligo ed altri edifici di interesse pubblico e collettivo.

Per quanto riguarda gli edifici scolastici si rimanda inoltre alla osservanza delle leggi e di regolamenti propri del settore.

Le aree destinate alla costruzione degli edifici di uso pubblico ed agli spazi ad essi afferenti saranno acquistati ed acquisiti dal Comune secondo i disposti di legge e nessuna trasformazione potrà essere eseguita dai proprietari che possa aumentare il valore dei terreni e cambiarne la destinazione.

ART. 71

F2 - Zona per attrezzature sportive

Area in cui sono consentite solamente costruzioni pertinenti allo sport, ai giochi e servizi relativi. Tipo d'intervento: diretto con concessione edilizia.

ART. 72

F3 - Zona a verde pubblico attrezzato

Interessa gli spazi da sistemare a parchi accessibili al pubblico.

La zona è vietata alle costruzioni e vi sono ammesse solo attrezzature per il soggiorno all'aperto e per il gioco dei bambini.

Sono altresì consentiti piccoli chioschi per la vendita dei giornali, bibite, ecc.

Per queste ultime attrezzature è previsto un indice di fabbricabilità $I_f = 0,01 \text{ mc/mq}$. Tipo d'intervento: diretto con concessione edilizia.

- F3a L'indice a significa alberato. Le alberature delle specie autoctone risulteranno da un piano dettagliato su tipi a caratteristiche.
- F3g L'indice g indica che la sistemazione deve essere con le attrezzature ed il tono di giardino pubblico pur comprendendo le necessarie alberature.
- F3e L'indice e significa elementare e caratterizza il verde delle aiuole spartitraffico e degli spazi piccoli di risulta o di collegamento.

ART. 73

F4 - Zona a verde pubblico con attrezzature sportive. Tipo d'intervento: diretto con concessione edilizia

Valgono le norme dell'art. 72 ma sono consentite modeste attrezzature sportive per attività non agonistiche e senza costruzione d'impianti fissi per il pubblico.

I servizi quali docce e spogliatoi saranno ricavati seminterrati e nel rispetto del paesaggio.

ART. 74

F5 - Zona a verde di pertinenza della zona industriale

Interessa la zona limitrofa a quella destinata come Industriale ed ha lo scopo di costituire un filtro fra questa e l'ambiente circostante. Dovrà essere sistemata a verde con messa a dimora di alberi d'alto fusto.

Vi è inibita qualsiasi costruzione a carattere permanente e sono consentite solo attrezzature a carattere precario indispensabili per eventuale svago e sosta del personale addetto all'industria.

ART. 75

F5-6 - Zona a verde di bonifica ambientale

Interessa le zone degradate per interventi di demolizione, scavo o abbandono antico o recente. Sono ammessi interventi di recupero e bonifica ambientale tesi al riequilibrio dei rapporti fra natura e paesaggio dal punto di vista culturale e morfologico.

Tipo d'intervento: concessione edilizia con progetto d'insieme di cui all'art. 10.

ART. 76

F6 - Zona a verde privato di rispetto. Tipo d'intervento: diretto con concessione edilizia

La zona dovrà essere mantenuta "a verde" con piantagione, cura e ripiantagione di alberi di alto e medio fusto, cespugli rifioranti, fiori e prato. E' vietata alle costruzioni e vi sono ammesse solo piccole attrezzature per il ricovero degli attrezzi di lavoro.

- Indice di fabbricabilità $I_f = 0,005 \text{ mc/mq.}$

ART. 77

F7 - Zona per impianti d'interesse generale (elettrici, telefonici e simili). Tipo d'intervento: diretto con concessione edilizia

In questa zona sono consentite le installazioni e le costruzioni al servizio degli Impianti a rete d'interesse generale quali centrali e cabine di trasformazione energie elettrica, centrali e centralini per impianti telefonici e per telecomunicazioni in genere, altri impianti d'interesse pubblico e collettivo.

E' esclusa qualsiasi destinazione residenziale che non riguardi l'eventuale custodia e guardiana.

ART. 78

F8 - Zona eliportuale. Tipo d'intervento: diretto con concessione edilizia

Oltre alle necessarie opere per consentire la partenza e l'arrivo di elicotteri a uso civile, sono ammesse attrezzature per il ricovero degli elicotteri, per la manutenzione e la guardiana dei medesimi. L'ubicazione, la forma, le dimensioni ed i materiali per le dette attrezzature saranno tali da non entrare in contrasto con i valori del paesaggio.

ART. 79

F9 - Zona per l'ampliamento cimiteri. Tipo d'intervento: diretto con concessione edilizia

In queste zone sono consentite solo utilizzazioni ai fini di ampliamento cimiteriale e per la costruzione di loculi e cappelle funerarie da realizzarsi a norma delle leggi in vigore in materia.

ART. 80

G1 - Zona di rispetto stradale

Tale zona risulta estesa lungo le strade di grande comunicazione statali, provinciali e comunali. In essa non è consentita l'edificazione per permettere eventuali rettifiche e miglioramenti dei tracciati stradali.

In casi eccezionali, sentito il parere degli organi preposti alla viabilità (Società autostrade, Anas, Provincia ecc.), può essere rilasciata concessione edilizia per chioschi, pensiline, fermate di autobus, stazioni di rifornimento e servizi per autoveicoli.

La zona di rispetto stradale prevede le seguenti distanze da misurarsi in proiezione orizzontale dal ciglio della strada:

- A- distanza minima dal ciglio di autostrade e raccordi autostradali m. 60
- B- distanza minima dal ciglio di strade extraurbane princ. m. 40
- C- distanza minima dal ciglio di strade extraurbane second. m. 30
- F- distanza minima dal ciglio di strade locali m. 20
- G- distanza minima dal ciglio di strade vicinali m. 10

In assenza di altre indicazioni, anche grafiche, del P.R.G., valgono le norme del Codice della Strada e dei Decreti di applicazione.

ART. 81

G2 - Zona di rispetto cimiteriale

In detta zona sono vietate le costruzioni a norma dell'art. 86 del regolamento di Polizia mortuaria del 21/12/1942 n° 1880.

ART. 82

G3 - Zona di rispetto ferroviario

E' zona di proprietà e non dello Stato riservata alla linea ed alle installazioni ferroviarie ivi compresi scali merci, stazioni ed edifici al servizio di queste. Vi sono consentite tutte le opere necessarie al mantenimento ed allo sviluppo del servizio ferroviario.

ART. 83

G4 - Zona di rispetto fluviale in prossimità di centri abitati

E' una fascia di rispetto e protezione dei maggiori corsi d'acqua del territorio comunale che attraversano gli abitati. In tale fascia, salvo diversa disposizione del P.R.G., è vietato qualsiasi tipo di costruzione. Eventuali movimenti di terra da effettuare per motivi eccezionali documentati e che modifichino lo stato naturale, sono soggetti a concessione a norma del precedente art. 13.

ART. 84

G5 - Zona a campeggio a S. Angelo Scalo. Tipo d'intervento: preventivo con piano d'urbanizzazione e relativa convenzione

In questa zona si applicano le norme della Legge Regionale n° 79 del 29/10/1981 e quelle particolari che stabilirà il piano d'intervento preventivo. Quest'ultimo sarà redatto secondo le indicazioni del Progetto del Parco naturale e culturale della Val d'Orcia.

ART. 85

G6 - Zona a Campeggio in Località Vignale di S. Prospero. Tipo d'intervento: preventivo con piano di urbanizzazione e relativa convenzione

In questa zona valgono le norme dell'art. 84 con le seguenti precisazioni:

- a) gli edifici per i servizi di accoglienza ed igienici non potranno avere altezza maggiore di un piano abitabile. Gli stessi dovranno essere ubicati nel bordo dell'area indicata in modo da non interferire con le visuali che si hanno sui due lati della strada comunale (punto di leggera sella);
- c) la viabilità autoveicolare di accesso sarà ridotta al minimo indispensabile e le piazzole di sosta saranno schermate, verso la strada comunale, da siepi di piante sempreverdi di specie autoctona.

ART. 86

G7 - Zona a Campeggio presso S. Antimo. Tipo d'intervento: diretto con concessione e progetto d'insieme

Interessa una piccola area dove ormai da molto tempo si tengono Campi estivi per giovani ospiti dei Religiosi dell'Abbazia di S. Antimo. Sul luogo esiste un piccolo edificio in muratura (ex seccatoio) che ampliato, se necessario, per avere le dimensioni minime utili ai fini delle norme igieniche, può fungere da Centro Servizi igienici. Si tratta, quindi, di un luogo per accampamento temporaneo con tende.

E' vietata qualsiasi nuova costruzione escluso l'ampliamento eventuale di cui sopra.

E' vietato qualsiasi intervento che alteri gli aspetti naturali del luogo.

Le tende, di piccole dimensioni, saranno temporaneamente fissate sul piano di campagna senza movimenti di terra o manomissioni di alcun genere.

Il concessionario produrrà atto unilaterale d'obbligo per il ripristino immediato dell'ambiente naturale,

~~eventualmente danneggiato, dopo l'uso di ogni stazione estiva.~~

ART. 87

PRA - Zona soggetta a Piano di Restauro Ambientale

Interessa l'area circostante l'abbazia di S. Antimo. Il Piano-Progetto d'iniziativa pubblica o privata dovrà essere redatto con concertazione diretta con la Soprintendenza ai Beni architettonici e ambientali della Provincia di Siena.

Il piano è definito di Restauro e non solo di recupero, per le importanti e sottili implicazioni di carattere culturale che la definizione comporta.

L'uso dell'ambiente da parte di sempre maggiori quantità di turisti (anche turismo scolastico) combinato con qualche intervento improprio per il luogo, anche nei dettagli, rende necessario il Progetto che ridefinisca:

- 1) le colture agricole ammissibili nell'intorno e le relative geometrie planimetriche;
- 2) lo stato attuale e l'assetto auspicabile della viabilità principale e secondaria di contorno nei confronti delle carreggiate, dei cigli, dei fossi e dei fondi stradali.
- 3) le opere minute di protezione e arredo necessarie per la "vita dell'abbazia" come recinzioni, luoghi di sosta e contemplazione all'aperto.
- 4) regolamentazione dei flussi e della fruibilità turistico-culturale.

ART. 88

PR - Zone da assoggettare a Piano di recupero

Il precedente art. 8 detta le norme per la formazione del Piano di recupero. Il P.R.G. nelle tavole in scala 1:10.000 ha individuato zone di degrado da sottoporre a Piano di recupero al fine del raggiungimento degli obiettivi fissati dal Progetto del Parco naturale e culturale della Val d'Orcia.

ART. 89

Vincoli sopraordinati

Nelle tavole del P.R.G. sono riportati i limiti delle zone con i seguenti vincoli:

- vincolo idrogeologico R.D. 30/12/1923 n° 3267
- vincolo paesaggistico legge 29/06/1939 n° 1497
- vincolo bosco e fiumi legge 08/08/1985 n° 431.

In queste zone valgono tutte le disposizioni delle leggi e decreti suddetti con successive modifiche e adeguamenti.

ART. 90

C1 167 - Zona interessata in applicazione della legge 18/4/1962 n° 167

Le zone contornate e portanti al loro interno il numero 167 senza sottolineatura, sono quelle interessate dal piano redatto in applicazione della legge 18/04/1962 n° 167 d adottato dal Comune.

In queste zone valgono le prescrizioni di cui alle norme di attuazione e facenti parte integrante del piano i cui sopra.

ART. 91

C1 167 - Zona da interessare in applicazione della legge 18/4/1962 n° 167

Le zone contornate e portanti al loro interno il numero 167 con sottolineatura sono quelle da interessare con il PEEP a norma della legge n° 167/62 e per avere il rapporto fra aree per l'edilizia pubblica e privata previsto dalla legge nazionale n° 10/77.

Il Comune adotterà il PEEP per tali zone entro 180 giorni dall'approvazione del P.R.G..

In mancanza del rispetto dei termini di cui sopra i proprietari dei terreni interessati potranno proporre i piani di lottizzazione convenzionata per lo sfruttamento edilizio dei terreni suddetti.

ART. 92

Lottizzazione in corso di completamento

Nelle zone soggette a lottizzazioni approvate e convenzionate e non ancora sature, ancorché definite come zone AB - dal presente P.R.G., valgono le norme particolari di lottizzazione e quelle di P.d.F. e R.E. in vigore all'atto della stipula della convenzione, fino ad esaurimento dei lotti ancora disponibili.

Nelle zone con lottizzazione approvata ma non convenzionata potranno essere applicate le nuove norme di zona con ripetizione dell'iter procedurale relativo agli strumenti d'intervento preventivi oppure dar corso alla convenzione.

ART. 93

Norme precedenti e piani particolareggiati

Le presenti norme di P.R.G. fanno salve tutte quelle approvate in sede di piani di attuazione e quelle del precedente R.E. e successive varianti riguardanti gli edifici di uso pubblico e collettivo esistenti e le aree per attrezzature di uso pubblico nel caso che la loro applicazione risulti vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale o per gli Enti pubblici e collettivi interessati.

ART. 94

Domande di autorizzazione e Concessione Edilizia in fase transitoria

Per le domande di autorizzazione e concessione presentate prima dell'adozione del P.R.G. e delle relative norme di attuazione, valgono le precedenti disposizioni del P.d.F. e del regolamento edilizio.

ART. 95

Cartellonistica stradale. Norma transitoria

Per l'installazione di cartelli pubblicitari d'interesse privato sul bordo delle strade provinciali e comunali, tenuto conto dell'importanza delle fasce di

rispetto d'interrelazione visiva, paesaggistica, fino all'approvazione dell'apposito regolamento in corso di studio da parte dell'Amministrazione provinciale di Siena, valgono le seguenti norme:

- 1- E' vietata l'istallazione dei cartelli stradali pubblicitari nei tratti pianeggianti delle strade.
- 2- L'istallazione è ammessa nei tratti di strada in pendenza e sempre sul lato a monte in senso longitudinale e trasversale in modo che la stessa non interferisca con le visuali paesaggistiche.
- 3- L'istallazione avverrà nel rispetto di tutte le norme di legge vigenti in materia di cartellonistica stradale.
- 4- La dimensione dei cartelli non potrà superare i m. 1,50x1,00. L'altezza rispetto alla strada e la distanza dal ciglio stradale saranno quelle di legge.
- 5- Il Sindaco, per motivi di salvaguardia del paesaggio, potrà respingere la domanda di autorizzazione senza che il richiedente possa nulla eccepire o pretendere.

ART. 96

Norme di Consiglio

Le seguenti norme di Consiglio hanno lo scopo di indirizzare gli interventi preventivi in modo che attraverso la loro puntuale formazione si raggiunga il necessario raccordo fra gli obiettivi del P.R.G. e le norme tecniche di attuazione. Nello studio degli interventi e nei Progetti d'insieme dovranno essere tenuti presenti i seguenti elementi:

- dislocazione urbanistica
- viabilità principale e secondaria
- morfologia e rapporti di paesaggio
- rapporti fra spazi pubblici e privati
- rapporti fra viabilità autoveicolare e pedonale
- dotazione e sistemazione del verde pubblico e privato
- scelta dei materiali tradizionali e congruenti con l'ambiente

- ricerca di aggregazione socio-spaziale tale da conferire "significato" all'insediamento sia in senso urbano che rurale a seconda del luogo e del tema
 - ricerca di collegamento fra il nuovo insediamento ed il tessuto urbano esistente ancorché a livello "segnico" nel caso di inadeguatezza di quest'ultimo.
- Si consiglia inoltre:
- di ridurre al minimo indispensabile le superfici "asfaltate".
 - di ricavare parcheggi e garages, possibilmente, interrati sfruttando le pendenze del terreno e comunque di dotarli sempre di zone alberate quale filtro con le abitazioni
 - di curare attentamente gli elementi di arredo e corredo urbano puntando alla semplicità ed alla qualità dei materiali d'uso tradizionale
 - di prevedere sempre la sistemazione delle aree non costruite avendo cura di dettagliare il tipo, la qualità e la dimensione delle alberature, di natura autoctona, da mettere a dimora.

CAPO VII - Norme per l'installazione di antenne paraboliche, pannelli solari e simili nei centri abitati.

ART. 97

Le presenti norme interessano i centri abitati così come perimetrati nelle tavole del P.R.G.

ART. 98

Sono soggetti alla disciplina di cui ai successivi articoli tutti quegli apparecchi che per il loro utilizzo devono essere installati all'esterno degli edifici (quali pannelli solari, antenne paraboliche e simili), e che, pur non costituendo modifica permanente all'assetto dell'edificio, per la loro dimensione forma e colorazione

costituiscono un impatto paesaggistico/ambientale considerevole.

ART. 99

Non rientrano nella disciplina delle presenti norme le usuali antenne televisive cioè quelle dette a ricezione terrestre (modello Yagi).

ART. 100

L'installazione delle apparecchiature definite all'art. 98 nelle zone di cui all'art. 97 delle presenti norme deve essere precedentemente autorizzata dal Sindaco il quale rilascerà autorizzazione gratuita sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale integrata.

Per la richiesta di tale autorizzazione deve essere presentata domanda in bollo corredata da documentazione grafica e fotografica atta a dimostrare l'impatto visivo dell'oggetto dai luoghi pubblici (strade, piazze e monumenti).

ART. 101

Nell'installazione degli oggetti e delle apparecchiature di cui all'art. 98 nelle zone definite all'art. 97 delle presenti norme devono comunque rispettarsi le seguenti condizioni:

- a) l'ubicazione deve essere preferibilmente "a terra" nei resedi, cortili o giardini
- b) in caso di impossibilità di ubicazione a terra la posa dei manufatti, dopo documentata assoluta necessità, potrà avvenire sui tetti alle seguenti condizioni:
 - b1 l'ingombro non deve superare la linea di colmo del tetto cioè non fuoriuscire dalla proiezione orizzontale del tetto stesso;
 - b2 nel caso di apparecchiature di forma piatta bidimensionale prevalente, le stesse devono essere installate parallelamente al piano della falda del tetto.

ART. 102

In casi particolari quando l'installazione di cui si tratta interessi edifici classificati A1 (storico-monumentali) o le loro vicinanze, il Sindaco chiederà il parere vincolante della Soprintendenza ai beni architettonici e ambientali di Siena. In caso di parere negativo nei casi di cui agli art. 100 e 102 per motivi di salvaguardia ambientale, il titolare della richiesta può, entro 90 giorni dalle notifiche del parere, riformulare domanda con altra soluzione.

ART. 103

I possessori di apparecchi così come definiti all'art. 98 già installati, devono entro tre mesi dalla data di entrata in vigore delle presenti norme, presentare domanda in bollo di accertamento di conformità corredata di documentazione grafica e fotografica dello stato di fatto.

INDICE

TITOLO I - NORME DI COLLEGAMENTO -

- CAPO I - Rapporti fra le presenti norme e le precedenti. pg. 2

TITOLO II - NORME SUL TERRITORIO EXTRAURBANO -

- CAPO I - Disciplina delle aree extraurbane di particolare valore ambientale e paesaggistico (L.R. 52/'92). pg. 3
- CAPO II - Norme sulle zone rurali. Criteri generali. pg. 4
- CAPO III - Norme particolari di zona. pg.28
- CAPO IV - Normativa per le cave. pg.42

TITOLO III - NORME GENERALI -

- CAPO V - Caratteristiche urbanistiche. Definizioni. Urbanizzazione primaria e secondaria. pg.47
- CAPO VI - Zonizzazione dei centri abitati e del loro intorno immediato. pg.67
- CAPO VII - Norme per l'istallazione di antenne paraboliche, pannelli solari e simili nei centri abitati. pg.108

