

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 99/2021

Con sede a Roma in Via Sommacampagna n°9

GIUDICE DELEGATO : Dott. CARDINALI Stefano

CURATORE : Dott.ssa Avv. DOLFINI Lorenza

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILIARI

UBICAZIONE : COMUNE DI MASSA MARITTIMA (GR)
PIAZZA XXIV MAGGIO S.n.c.

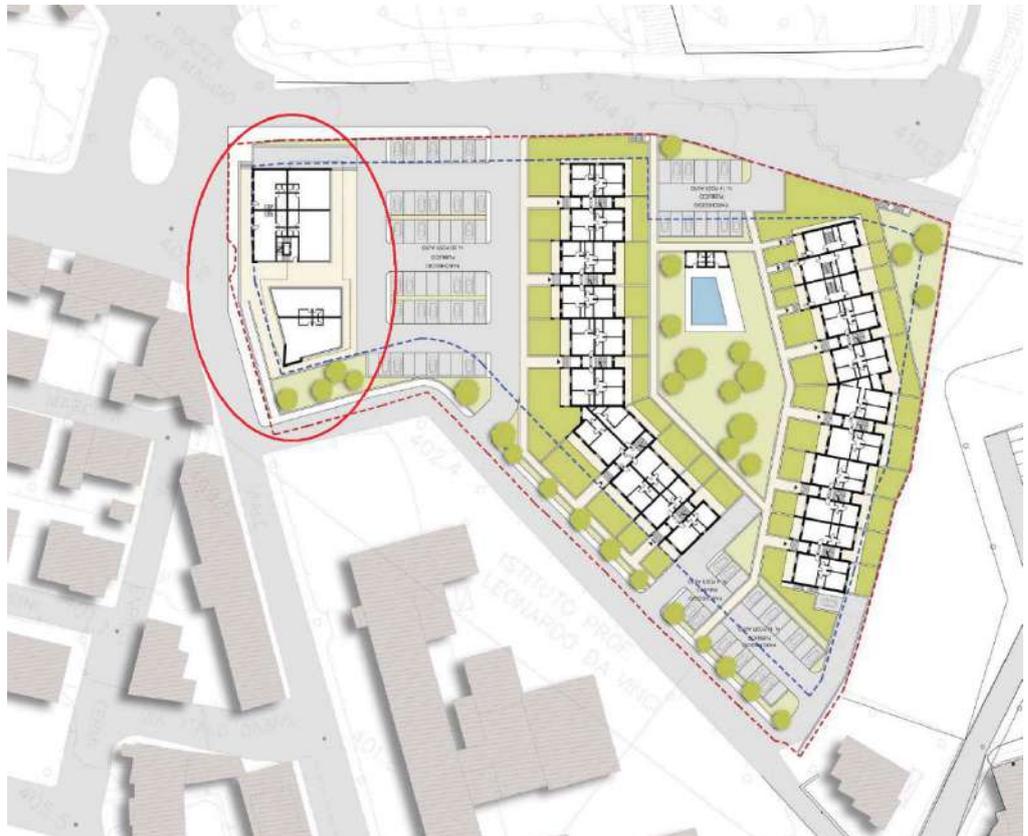
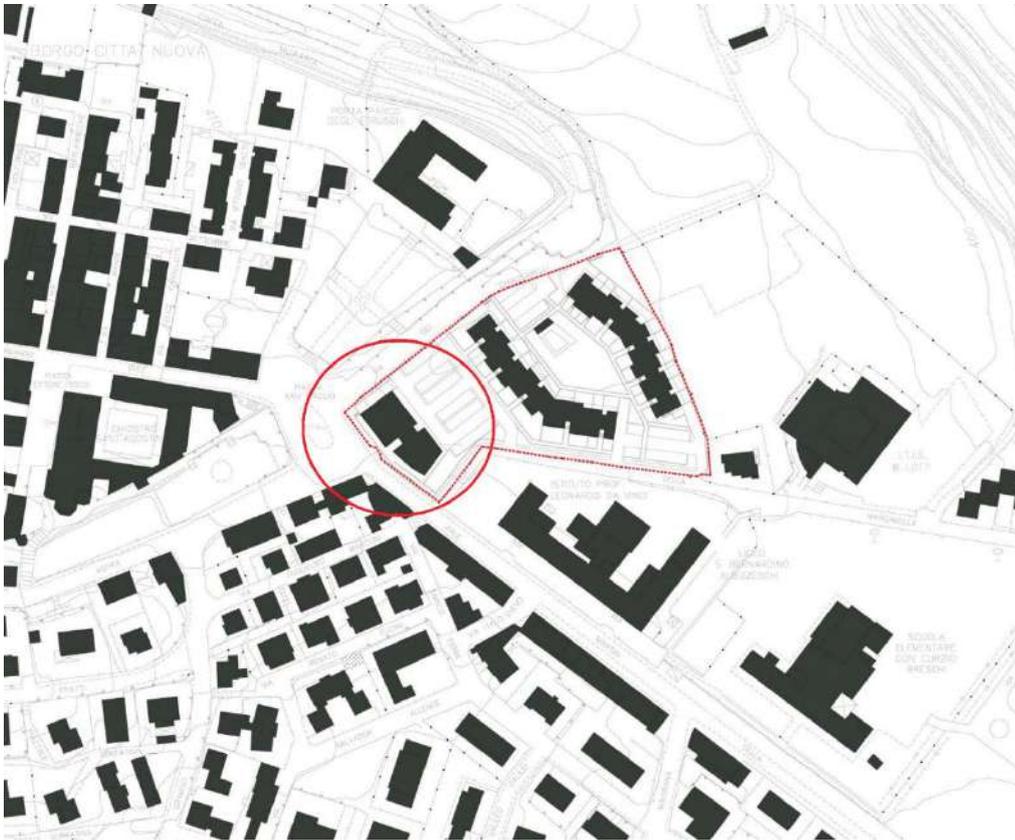
LOTTO C

- 1 Immobili ad uso promiscuo articolati al piano Terra e Primo,
Distinti in catasto al :
 - Foglio 144 con la p.lla 242 cielo/terra ad i sub. 11-13-14-15-16
con la p.lla 583
 - Foglio 149 con la p.lla 1 cielo/terra ad i sub. -
 - Foglio 145 con la p.lla 500 corte

L'ESPERTO STIMATORE

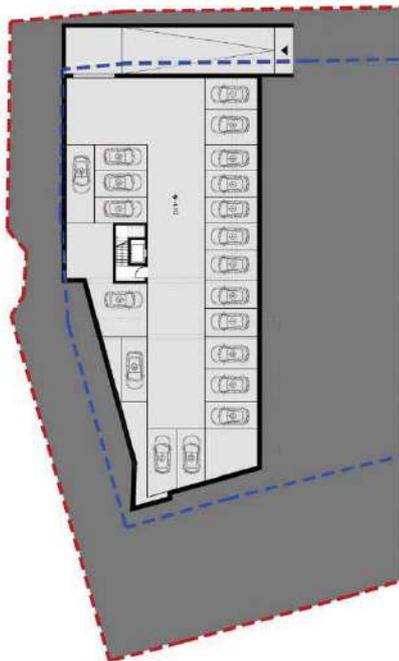
Geometra LACERENZA Giacomo

STRALCIO DA PREVISIONI DI PROGETTO IN BASE AL P.A.05 M.G.2





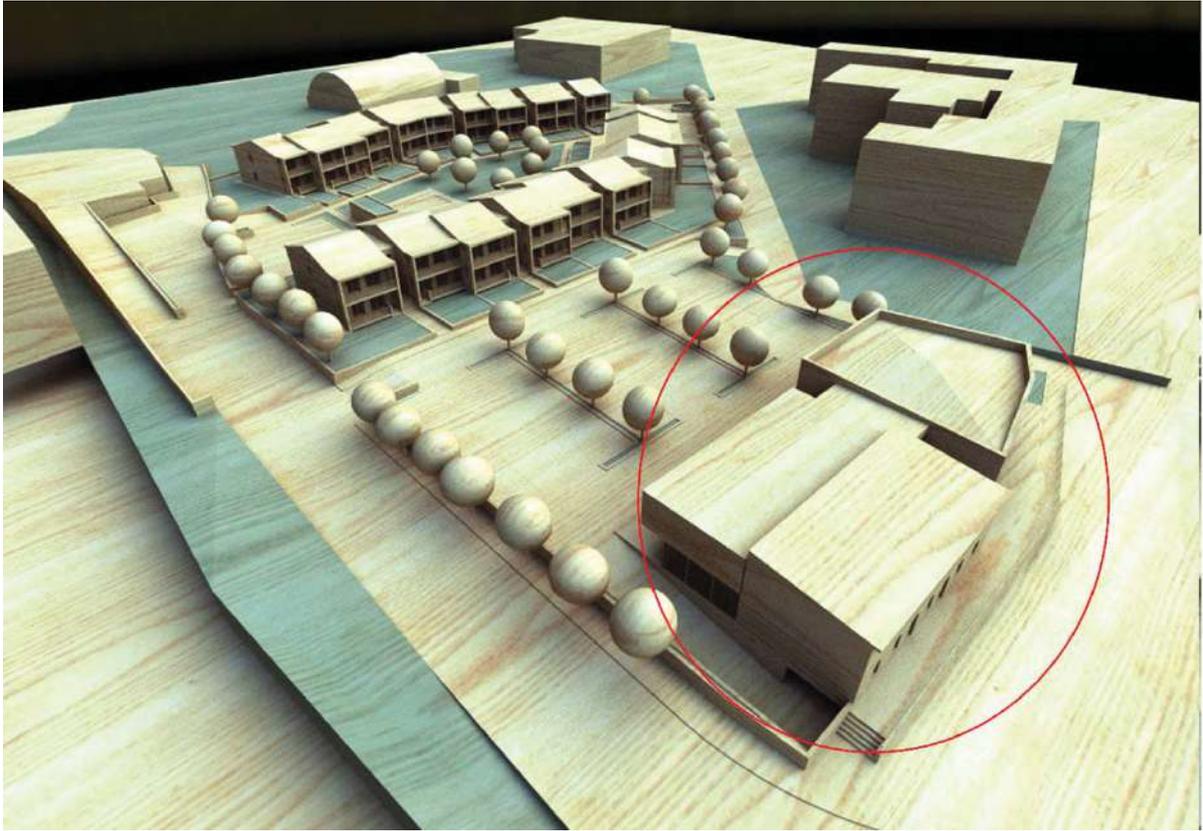
PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO



STRALCIO DA PROGETTO DI RICOSTRUZIONE



VEDUTA A PLASTICO DI RICOSTRUZIONE



STRALCIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO (P.A.05)

LOTTO C

INTERO FABBRICATO

Il lotto, attualmente composto da n°2 corpi di fabbrica, articolati su i piani terreno e primo insistenti su unico fondo naturale indicato catastalmente con la particella n°242 del foglio n°144 e relativa corte alla particella n°500 del foglio n°145 (attigua al bene), e con la particella n°1 del foglio 149, oltre alla particella n°583 del foglio n°144, si compone di :

FOGLIO 144 P.LLA 242	SUB. 11	UFFICO	TERRENO
	SUB. 13	UFFICO	PRIMO
	SUB. 14	ABITAZIONE	PRIMO
	SUB. 15	MAGAZZINO	TERRENO
	SUB. 16	AUTORIMESSA	TERRENO
FOGLIO 144 P.LLA 583	SUB. --	CORTE	TERRENO
FOGLIO 149 P.LLA 1	SUB. --	MAGAZZINO/CORTE	TERRENO/PRIMO
FOGLIO 145 P.LLA 500	SUB. --	CORTE	TERRENO

Nelle indicazioni esposte dal Regolamento Urbanistico del Comune di Massa Marittima, il fondo, era inserito nel PA05 (Piano Attuativo 05) approvato ed attuato, che ne indicava la demolizione e nuova costruzione per la realizzazione di unico corpo di fabbrica articolato su i piani seminterrato, terreno e primo, lo stesso poteva essere costituito da :

- Piano seminterrato n°20 posti auto coperti, rampa di acceso e relativo spazio di manovra;
- Piano terreno n°4 locali ad uso commerciale;
- Piano terreno e primo n°2 locali ad uso commerciale;
- Piano primo n°2 locali ad uso commerciale

CONFINI

Il bene confina con :

Particella 242

- Nord : Distacco verso Via dietro le mura di Città Nuova;
- Est : Distacco verso Corte Esclusiva particella n°500 del foglio 145;
- Sud : Distacco verso particella n°583 del foglio 144;
- Ovest : Distacco verso Piazza XXIV Maggio;

Particella 500

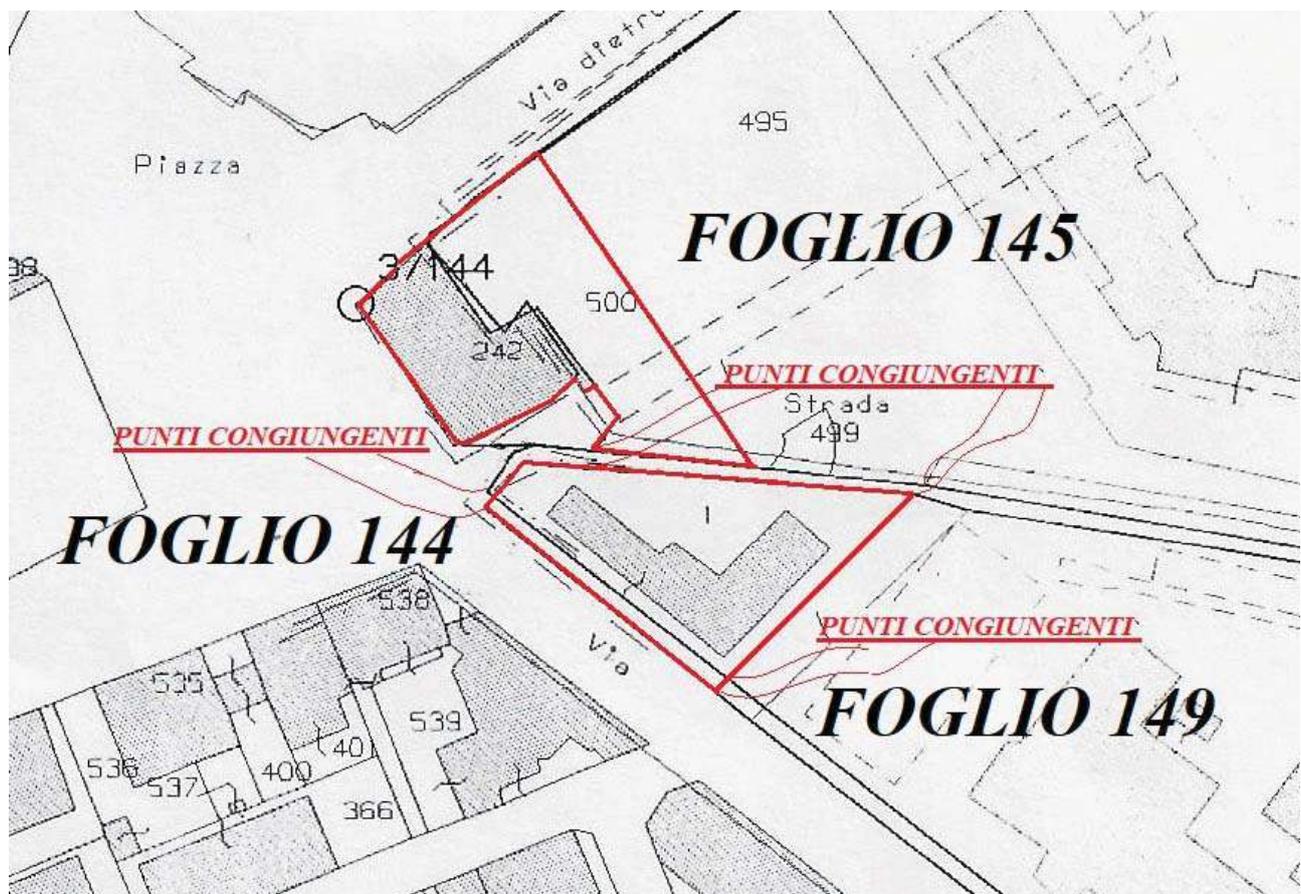
- Nord : Distacco verso Via dietro le mura di Città Nuova;
- Est : Distacco verso particella n°495 del foglio 145;
- Sud : Distacco verso particella n°1 del foglio 149 e particella n°583 del foglio 144;
- Ovest : Distacco verso particella n°242 del foglio 144;

Particella 1

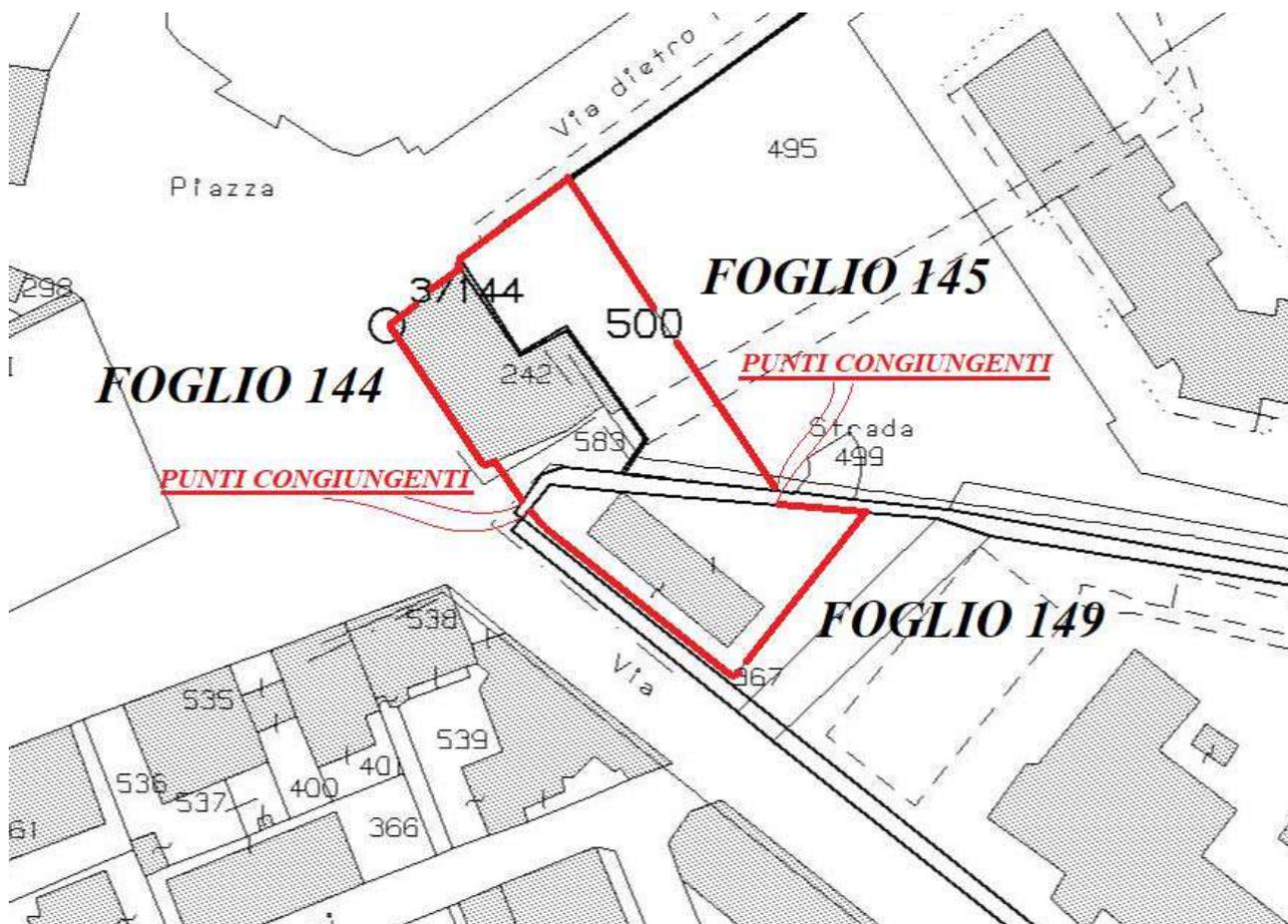
- Nord : Distacco verso Corte Esclusiva particella n°500 del foglio 145 e particella n°583 del foglio 144;
- Est : Distacco verso particella n°367 del foglio 149;
- Sud : Distacco verso Via Martiri della Niccioletta;
- Ovest : Distacco verso P.zza XXIV Maggio;

Particella 583

- Nord : Distacco verso particella n°242 del foglio 144;
- Est : Distacco verso particella n°500 del foglio 145;
- Sud : Distacco verso particella n°1 del foglio 149;
- Ovest : Distacco verso P.zza XXIV Maggio;



STRALCIO DI MAPPE CATASTALI
(ANTECEDENTE AL FRAZIONAMENTO DEL GIUGNO 2023)



**STRALCIO DI MAPPE CATASTALI ATTUALI
(SUCCESSIVE AL FRAZIONAMENTO DEL GIUGNO 2023)**

Si è reso necessario effettuare un aggiornamento catastale finalizzato a rendere conforme la situazione attuale e sul posto con le mappe catastali, v'è inoltre precisato che il foglio catastale n°149 non risulta ben allineato con gli attigui fogli n.1 144 e 145 ma la discordanza viene dettata dalla non perfetta restituzione grafica d'impianto (per la quale è stata inoltrata istanza all'Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Grosseto-Servizi Catastali in data 18/04/2023).

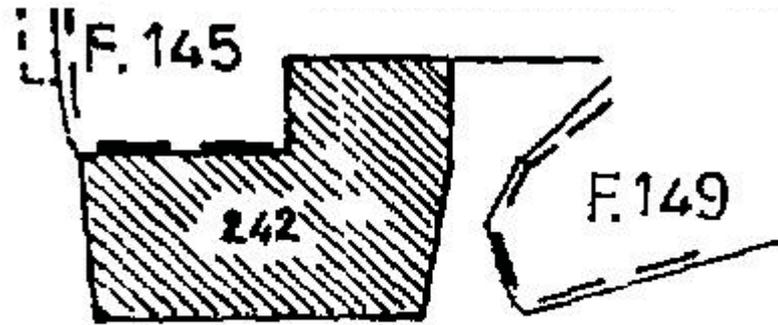
Altresì (con la regolarizzazione catastale) si è potuto :

- Rendere conforme la particella n°1 del foglio 149, precedentemente presente con un corpo a L, ma porzione del quale demolito per ottenere una sede stradale la cui superficie in ottemperanza all'atto Unilaterale d'Obbligo tra il Comune di Massa Marittima e la fallita Massa Marittima Sviluppo S.R.L. del 02/09/2009 viene ceduta allo stesso Comune con atto Notaio GRAZIOSI Sergio del 24/04/2024 rep.50428 racc.26854, registrato a Grosseto il 23/04/2024 al n°2791 e trascritto a Grosseto il 23/04/2024 al R.G. 6242 ed R.P. n°4959, e catastalmente identificando la porzione con la particella n°367 del foglio 149, con istanza di "Accertamento di Proprietà Urbana" giusto T.M. 43883 del 12/06/2023 e "Tipo Frazionamento Mappale" prot.43882 del 12/06/2023.

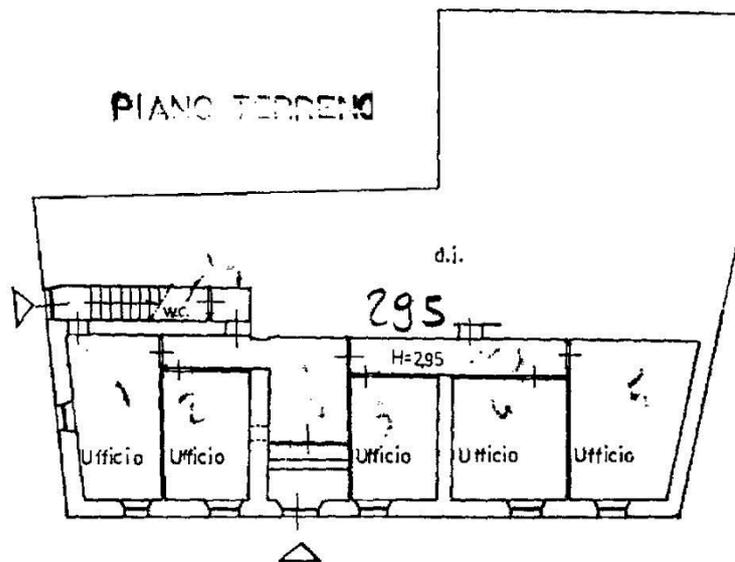
- Creare la nuova particella n°583 del foglio 144 derivata da un “relitto stradale” proveniente dalla vecchia strada vicinale (ora sostituita con la nuova variante di cui alla particella n°367 del foglio 149), già materialmente inglobata nella proprietà della Massa Marittima Sviluppo S.R.L. e facente parte integrale del progetto di ricostruzione per il “ Piano di Recupero Relativo all’U.T.O.E. (MG) di Massa Marittima e Ghirlanda – area complesso edilizio ex –Agraria (P.A. 05 M.G. 2), con “Tipo Frazionamento Mappale” prot.42877 del 06/06/2023, che viene ceduta dal comune di Massa Marittima al fallimento Massa Marittima Sviluppo S.R.L. con atto Notaio GRAZIOSI Sergio del 24/04/2024 rep.50428 racc.26854, registrato a Grosseto il 23/04/2024 al n°2791 e trascritto a Grosseto il 23/04/2024 al R.G. 6242 ed R.P. n°4959

ATTUALITA' CATASTALE					
		Categoria	Consistenza	Sup.Catastale	Rendita Catastale
FOGLIO 144 P.LLA 242	SUB. 11	A/10	6 vani	133	697,22
	SUB. 13	A/10	5 vani	92	800,51
	SUB. 14	A/2	7 vani	163	831,50
	SUB. 15	C/2	37 mq.	51	168,16
	SUB. 16	C/6	59 mq.	82	246,81
FOGLIO 144 P.LLA 583	SUB. --	-----	81 mq.	81	-----
FOGLIO 149 P.LLA 1	SUB. --	C/2	476 mq.	619	1.155,42
FOGLIO 145 P.LLA 500	SUB. --	Eu	535 mq.		-----

PLANIMETRIE CATASTALI ATTUALITA'



FOGLIO 144 PARTICELLA n°242



Pza XXIV MAGGIO

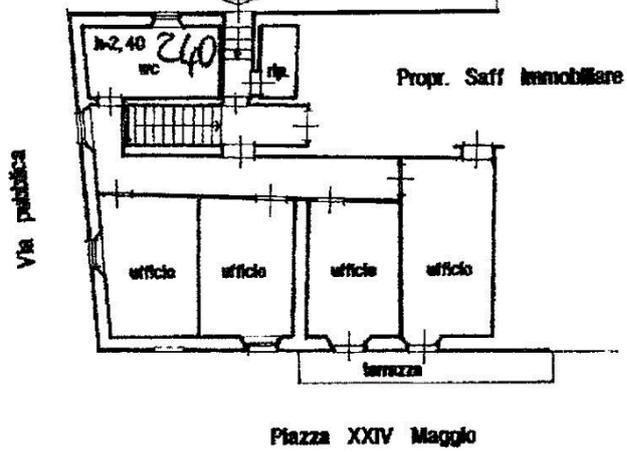
Fig.144 p.la 242 sub 11

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

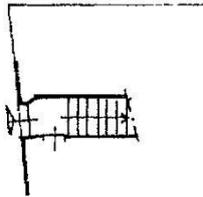
PIANO PRIMO h=3,00

300

Propr. SNAM



PIANO TERRENO

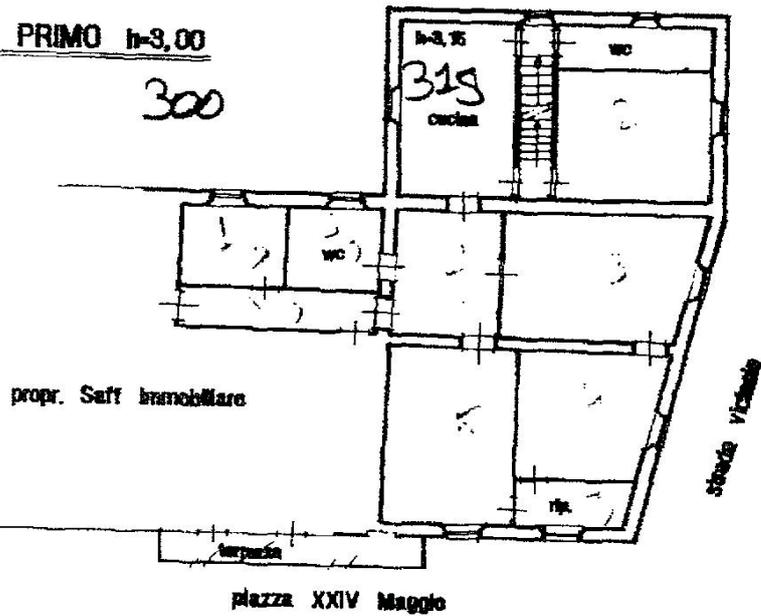


Fg.144 p.la 242 sub 13

PIANO PRIMO h=3,00

300

propr. Snam



Fg.144 p.la 242 sub 14

PIANO TERRENO h=2,80 propr. Snam

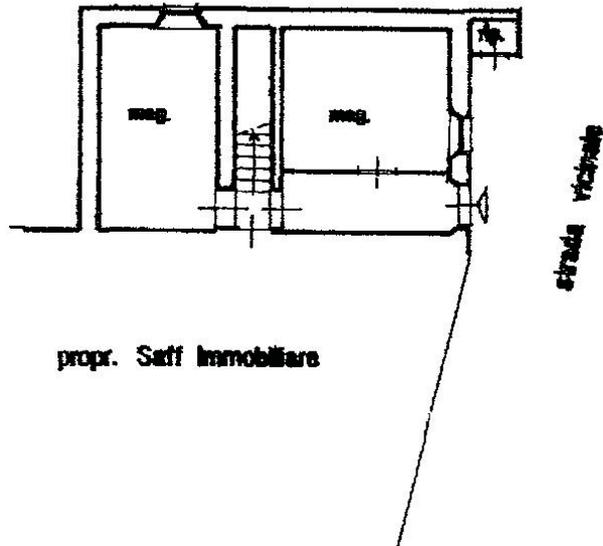


Fig.144 p.la 242 sub 15

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

PIANO TERRENO

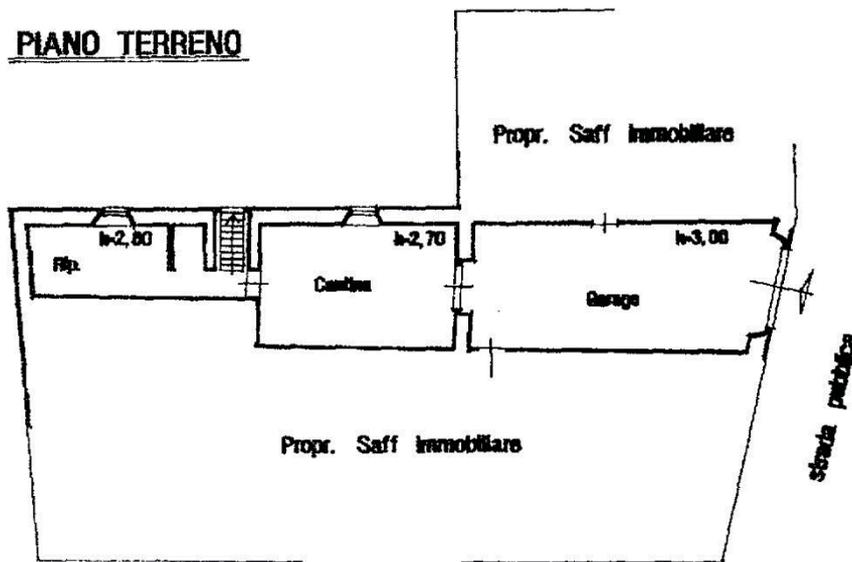


Fig.144 p.la 242 sub 16

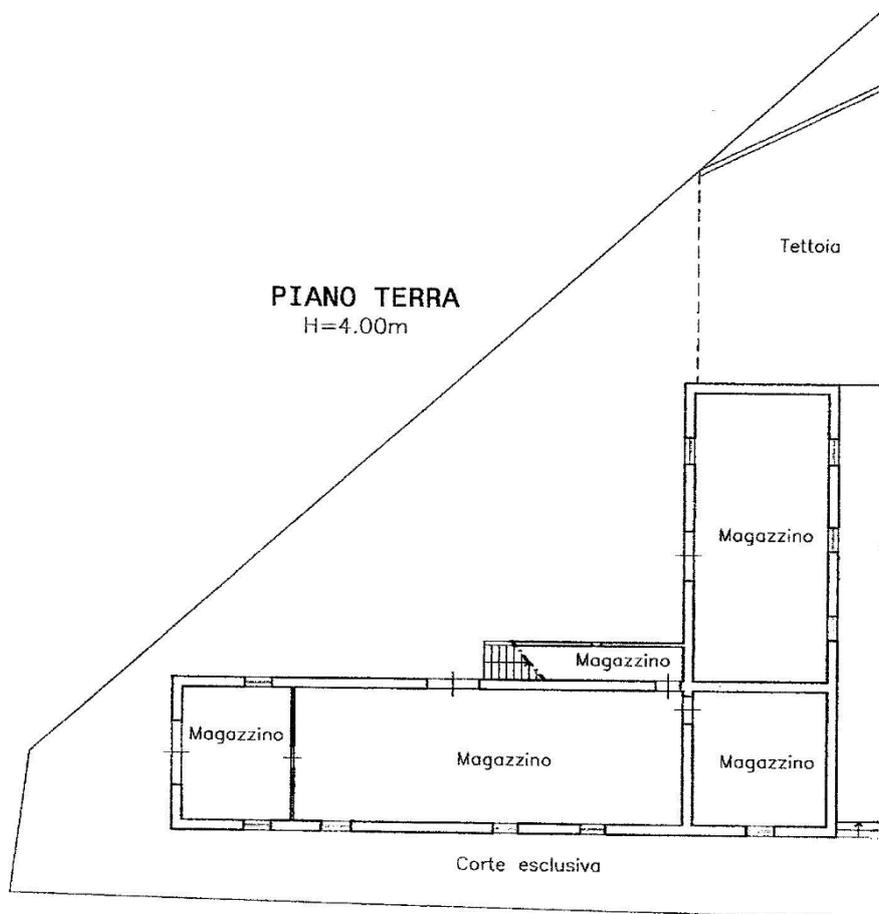
PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA



PIANO PRIMO
Hm=4.67m

Fig.149 p.lla 1 sub --- Piano 1°

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA



PIANO TERRA
H=4.00m

Fig.149 p.lla 1 sub --- Piano Terra

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

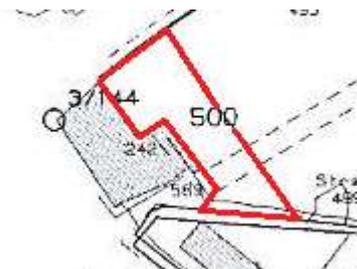


Fig.145 p.lla 500

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

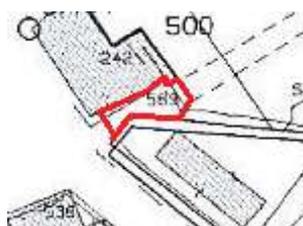


Fig.144 p.lla 583

PLANIMETRIA UBICATIVA - DISEGNO FUORI SCALA

CONSISTENZA INIZIALE DA PIANO RECUPERO (P.A.05-M.G.2)

Destinazione	Area di base (s.l.p.) coperta	Volume coperto	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza ml.	Piano
Uffici/Magazzini/Accessori Fig.144 p.lla 242	285,63 mq	1.907,000 mc	1,00	285,63 mq	2,70/3,20	Terra
Uffici/Residenziale/Accessori Fig.144 p.lla 242	285,63 mq			285,63 mq	3,00/3,15	Primo
Magazzini Fig.149 p.lla 1	238,14 mq	2.631,900 mc	1,00	238,14 mq	4,00	Terra
Magazzino Fig.149 p.lla 1	234,14 mq		1,00	234,14 mq	4,10/5,25	Primo
Tettoia Fig.149 p.lla 1	76,35 mq		0,50	38,17 mq	2,60/3,70	Terra
Corte Fig.144 p.lla 500	535,00 mq	0,00 mc	0,10	53,50 mq	0,00 m	Terra
Corte Fig.144 p.lla 583	81,00, mq	0,00 mc	0,18	14,58 mq	0,00 m	Terra
Corte (Area di sedime) Fig.144 p.lla 1	251,00 mq	0,00 mc	0,18	45,18 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie coperta convenzionale:				1.047,54 mq		
Totale superficie a Tettoia convenzionale:				38,17 mq		
Totale superficie a corte convenzionale:				113,26 mq		
Totale generale superficie convenzionale:				1.198,97 mq		
Totale cubatura:				4.538,000 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superf	Rendita	Piano	Graffato
	144	242	11	A/10	1	6 vani	133 mq.	€.697,22	T	no
	144	242	13	A/10	3	5 vani	92 mq.	€.850,51	1°	no
	144	242	14	A/2	3	7 vani	163 mq.	€831,50	1°	no
	144	242	15	C/2	10	37 mq.	51 mq.	€.168,16	T	no
	144	242	16	C/6	10	59 mq.	82 mq.	€.246,81	T	no
	144	583	---			81 mq.	81 mq.		T	no
	149	1	---	C/2	6	476 mq.	619 mq.	€.1155,42	T-1°	no
	145	500	---	Ente Urbano	---	5.35	535 mq.	---	T	no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale fatta esclusione per la particella n°1 del foglio 149 dove porzione del fabbricato è stata demolita per dare accessibilità alla nuova strada, entrambi i fabbricati sono attualmente inagibili e non utilizzabili, gli stessi sono stati inseriti come demolizione per il recupero della cubature nel P.A. 05-MG02 con previsione di trasformazione di cui all'art.76.5 del R.U. e quanto previsto nelle N.T.A. del P.A., successivamente hanno perso la loro efficacia come previsto dall'art.95 c.9-11 della L.R.T 65/2014 e dall'art.4 del R.U. Comunale, continuando l'attuabilità di interventi sul patrimonio edilizio esistente come previsto nelle zone B sottozona B3 che non eccedano la sostituzione edilizia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi.

STATO CONSERVATIVO

I beni risultano inagibili e non utilizzabili

PARTI COMUNI

Gli immobili non fanno parte di un contesto condominiale, ma gli stessi verranno ceduti nel loro insieme congiuntamente all'area di sedime della particella n°1 del foglio 149, del fondo indicato come particella n°500 del foglio 145 e della particella n°583 del foglio 144 derivata dal frazionamento di residuo stradale in disuso ed intercluso tra le particelle n°242 del foglio 144 e la particella n°1 del foglio 149.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le unità immobiliari interessate non sono assoggettate a vincoli e/o usi civici, fatta eccezione il Sismico di 3[^].

Il terreno non è ricompreso nel territorio comunale percorso dal fuoco nell'ultimo quindicennio e che pertanto per il terreno stesso non risulta il vincolo quindicennale relativo

PROVENIENZE VENTENNALI

FOGLIO N°144 PARTICELLA N°242 SUBALTERNO 11

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/2008 al 10/07/2023 (in attualità)		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GRAZIOSI Sergio	23/04/2008	32605	14511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Grosseto	30/04/2008	6304 6305	4134 4135
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie
	Ufficio dei Registri di Grosseto	30/04/2008	4212	1T	
Periodo		Atti			
Dal 22/12/1993 al 23/04/2008		Compravendita			
Periodo		Atti			
Dal 14/07/1993 al 22/12/1993		Compravendita			
Periodo		Atti			
Dal 22/10/1987 al 14/07/1993		Compravendita			

FOGLIO N°144 PARTICELLA N°242 SUBALTERNO 13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/2008 al 10/07/2023 (in attualità)		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GRAZIOSI Sergio	23/04/2008	32605	14511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Grosseto	30/04/2008	6304 6305	4134 4135
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie
		Ufficio dei Registri di Grosseto	30/04/2008	4212	1T
Periodo		Atti			
Dal 06/11/2001 al 23/04/2008		Compravendita GRAZIOSI Sergio del 06/11/2001 rep.20090			
Periodo		Atti			
Dal 22/12/1993 al 06/11/2001		Compravendita GRAZIOSI Sergio del 22/12/1993 rep.7365			
Periodo		Atti			
Dal 22/10/1987 al 22/12/1993		Compravendita			

FOGLIO N°144 PARTICELLA N°242 SUBALTERNO 14

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/2008 al 10/07/2023 (in attualità)		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GRAZIOSI Sergio	23/04/2008	32605	14511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Grosseto	30/04/2008	6304 6305	4134 4135
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie
		Ufficio dei Registri di Grosseto	30/04/2008	4212	1T
Periodo		Atti			
Dal 06/11/2001 al		Compravendita GRAZIOSI Sergio del 06/11/2001 rep.20090			

23/04/2008	
Periodo	Atti
Dal 22/12/1993 al 06/11/2001	Compravendita/Fusione GRAZIOSI Sergio del 22/12/1993 rep.7365
Periodo	Atti
Dal 22/10/1987 al 22/12/1993	Compravendita

FOGLIO N°144 PARTICELLA N°242 SUBALTERNO 15

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/2008 al 10/07/2023 (in attualità)	o n	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GRAZIOSI Sergio	23/04/2008	32605	14511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Grosseto	30/04/2008	6304 6305	4134 4135
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie
		Ufficio dei Registri di Grosseto	30/04/2008	4212	1T
Periodo		Atti			
Dal 06/11/2001 al 23/04/2008		Compravendita GRAZIOSI Sergio del 06/11/2001 rep.20090			
Periodo		Atti			
Dal 22/12/1993 al 06/11/2001		Compravendita/Fusione GRAZIOSI Sergio del 22/12/1993 rep.7365			
Periodo		Atti			
Dal 22/10/1987 al 22/12/1993		Compravendita			

FOGLIO N°144 PARTICELLA N°242 SUBALTERNO 16

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/2008 al 10/07/2023 (in attualità)		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GRAZIOSI Sergio	23/04/2008	32605	14511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Grosseto	30/04/2008	6304 6305	4134 4135
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie
		Ufficio dei Registri di Grosseto	30/04/2008	4212	1T
Periodo		Atti			
Dal 06/11/2001 al 23/04/2008		Compravendita GRAZIOSI Sergio del 06/11/2001 rep.20090			
Periodo		Atti			
Dal 22/12/1993 al 06/11/2001		Compravendita/Fusione GRAZIOSI Sergio del 22/12/1993 rep.7365			
Periodo		Atti			
Dal 22/10/1987 al 22/12/1993		Compravendita			

FOGLIO N°149 PARTICELLA N°1 SUBALTERNO -----

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/2008 al 10/07/2023 (in attualità)	o on	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GRAZIOSI Sergio	23/04/2008	32605	14511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Grosseto	30/04/2008	6304 6305	4134 4135
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie
		Ufficio dei Registri di Grosseto	30/04/2008	4212	1T
Periodo		Atti			
Dal 09/04/2008 al 23/04/2008		Costituzione Pratica GR132129			

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 15/05/2000 al 08/04/2008		Rettifica GRAZIOSI Sergio del 15/05/2000 rep.17486
Periodo		Atti
Dal 30/10/1996 al 15/05/2000	a	Compravendita GRAZIOSI Sergio del 30/10/1996 rep.11121
Periodo		Atti
Dal 18/12/1987 al 30/10/1996		Compravendita BALLARDINI del 18/12/1987 rep.10680

FOGLIO N°145 PARTICELLA N°500 TERRENO (CORTE URBANA)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/2008 al 10/07/2023 (in attualità)		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GRAZIOSI Sergio	23/04/2008	32605	14511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Grosseto	30/04/2008	6304 6305	4134 4135
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie
Ufficio dei Registri di Grosseto	30/04/2008	4212	1T		
Periodo		Atti			
Dal 09/04/2008 al 23/04/2008		Costituzione Pratica GR132129			
Periodo		Atti			
Dal 15/05/2000 al 08/04/2008		Rettifica GRAZIOSI Sergio del 15/05/2000 rep.17486			

FOGLIO N°144 PARTICELLA N°583 TERRENO (RELITTO STRADALE)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/2024 (in attualità)		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GRAZIOSI Sergio	19/04/2024	50428	26854
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Grosseto	23/04/2024	6242	4959
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie
		Ufficio dei Registri di Grosseto	23/04/2024	2791	1T

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di fallimento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non si sono riscontrati atti successivi al fallimento, fatta eccezione l'atto in ottemperanza a quanto indicato nell'Atto d'Obbligo con il Comune di Massa Marittima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili risultano antecedenti alla legge n° 47/1985 sue modifiche ed integrazioni.

I fabbricati risultano edificati in data antecedente al 1967 quindi adibiti ad ex Agraria ed ex palazzina e magazzini S.N.A.M. oggetto del PDR Lotto 2, gli stessi sono legittimi poiché realizzati in epoca antecedente al 1967 in area esterna al centro urbano (zona agricola).



STRALCIO DI MAPPA AEREA DEL 1954

Negli immobili identificati al foglio n°144 con la particella n°242 ad i subalterni n.11, 13, 14, 15, e 16 sono state rilasciate dal Comune di Massa Marittima le concessioni edilizie in sanatoria n.305, 306, 307 e 308 in data 28dicembre 1994 e l'autorizzazione in sanatoria n.75 in data 28dicembre 1994.

I beni erano inseriti in quanto indicato nel P.A. 05-MG02 con previsione di trasformazione di cui all'art.76.5 del R.U. e quanto previsto nelle N.T.A. del P.A., successivamente hanno perso la loro efficacia come previsto dall'art.95 c.9-11 della L.R.T 65/2014 e dall'art.4 del R.U. Comunale, continuando l'attuabilità di interventi sul patrimonio edilizio esistente come previsto nelle zone B sottozona B3 che non eccedano la sostituzione edilizia.

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNE DI MASSA MARITTIMA PROVINCIA DI GROSSETO
ART.55 L.R.T. 03.01.2005 N.1 TAV. N01 –
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AGGIORNAMENTO CONSEQUENTE A:

- VARIANTE AL R.U. APPROVATA DELIBERA C.C. N.69/2009, PUBBLICATA SUL B.U.R.T. N.40 DEL 7.10.2009
- VARIANTE AL R.U. APPROVATA DELIBERA C.C. N.31/2009, PUBBLICATA SUL B.U.R.T. N.21 DEL 27.05.2009
- VARIANTE AL R.U. APPROVATA DELIBERA C.C. N.87/2011, PUBBLICATA SUL B.U.R.T. N. 1 DEL 04.01.2012
- VARIANTE AL R.U. APPROVATA DELIBERA C.C. N.37/2012, PUBBLICATA SUL B.U.R.T. N.32 DEL 8.8.2012
- VARIANTE AL R.U. APPROVATA DELIBERA C.C. N.7 del 09.03.2016 PUBBLICATA SUL B.U.R.T. N.19 DEL 11.05.2016

Omissis.....

ART.13_ Zone territoriali di tipo – “B” sottozona “B3” completamento.....20

ART.13.1 Interventi sulle costruzioni esistenti.....20

ART.13.2 Interventi di nuova costruzione.....20

Omissis.....

ART.13_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “B” SOTTOZONA “B3” COMPLETAMENTO

Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, nelle quali insistono strutture abitative con bassa densità edilizia.

ART.13.1 INTERVENTI SULLE COSTRUZIONI ESISTENTI

Nei casi di ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione (parziale o totale) e ricostruzione di fabbricati esistenti, valgono le prescrizioni di seguito riportate:

a)_ indice di fabbricabilità fondiaria – I_f (max), per i fabbricati con indice di densità fondiaria inferiore a 1,50 mc./mq. sono ammessi incrementi volumetrici sino al raggiungimento di tale indice anche con la realizzazione di corpi di fabbrica staccati da quello principale, ad esclusiva destinazione di locali accessori alla residenza.

b)_ indice di fabbricabilità fondiaria – I_f (max), per i fabbricati con indice di densità fondiaria superiore a 1,50 mc./mq. non sono ammessi incrementi volumetrici e gli interventi di demolizione totale e ricostruzione non possono superare l'indice fondiario esistente.

c)_ rapporto di copertura – R_c (max) \leq a 35%, oppure \leq a quanto esistente se superiore al 35%;

d)_ altezza – H (max) \leq a m. 7,50, oppure \leq a quanto esistente se superiore a m.7,50;

e)_ distanze fra edifici – D_e (minima) \geq a m. 10,00, oppure \leq a quanto esistente;

f)_ distanza dai confini – D_c (minima) \geq a m. 5,00, oppure \leq a quanto esistente;

.....omissis

Con conseguente conferma in caso di demolizione e ricostruzione delle analoghe superfici e cubature esistenti ed acquisite.

Totale superficie coperta convenzionale:	1.047,54 mq
Totale superficie a Tettoia convenzionale:	38,17 mq
Totale superficie a corte convenzionale:	113,26 mq
Totale generale superficie convenzionale:	1.198,97 mq
Totale cubatura:	4.538,000 mq

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici, fatta esclusione del Vincolo Sismico n°3.

Il terreno non è compreso nel territorio comunale percorso dal fuoco nell'ultimo quindicennio e che pertanto per il terreno stesso non risulta il vincolo quindicennale relativo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

RICERCA SUL VALORE MEDIO DI MERCATO

Da una indagine al fine di ricavare un valore medio di mercato si sono evidenziati i sotto elencati prezzi di vendita con indicazione della superficie in mq.c., i vani, la fonte, indirizzo e prezzo attualmente sul mercato per beni aventi le caratteristiche simili al bene oggetto della presente, quindi ricavato il valore medio a mq.c. :

Da una ricerca di mercato e evalso :

-Il valore di un terreno edificabile e/o di un fondo in cui sia fattibile un intervento di demolizione e ricostruzione dipende da diversi fattori come la posizione, la superficie, la destinazione d'uso e le caratteristiche urbanistiche del territorio. In media nell'intero il comune di Massa Marittima, il prezzo richiesto dei terreni edificabili e/o simili in vendita è attualmente pari a **775 €/m²** ed è nella maggioranza dei casi compreso tra **560 €/m²** e **1.010 €/m²**

-In media nell'intero il comune, il prezzo richiesto dei terreni edificabili in vendita è attualmente pari a **775 €/m²** ed è nella maggioranza dei casi compreso tra **560 €/m²** e **1.010 €/m²**. Nella **zona OMI D1 (MASSA MARITTIMA - GHIRLANDA E ZONE CL...)**, che è tra quelle con il maggior interesse ed è anche la più costosa, il prezzo mediamente richiesto dei terreni edificabili in vendita è pari a **880 €/m²**. I prezzi più bassi si registrano invece presso la **zona OMI R1 (ZONA RURALE E PICCOLI CENTRI ABITATI)** e raggiungono in media **835 €/m²**

Dalla ricerca sulla Banca dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO

Comune: MASSA MARITTIMA

Fascia/zona: Periferica/MASSA MARITTIMA - GHIRLANDA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione richiesta: Commerciale

		Valore Mercato (€/mq)		
Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (L/N)
Magazzini	NORMALE	280	420	L
Negozi	NORMALE	700	1000	L
Posti Auto	NORMALE	210	250	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Lo scrivente ha utilizzato la metodologia della Media Mediata, ne consegue :

- Valore dalla ricerca di mercato:
 $\text{€./mq.}775,00 + \text{€./mq.}880,00 = \text{€.}1.655,00 / 2 = \text{€./mq.}827,50$
- Valore O.M.I. Commerciale
Negozzi $\text{€./mq.} 700,00 + \text{€./mq.}1.000,00 / 2 = \text{€./mq.}850,00$ (rapporto 1/1)
Magazzini $\text{€./mq.} 280,00 + \text{€./mq.} 420,00 / 2 = \text{€./mq.}350,00$ (rapporto 0,4)
Posti Auto $\text{€./mq.} 210,00 + \text{€./mq.} 250,00 / 2 = \text{€./mq.}230,00$ (rapporto 0,3)

Negozi/Uffici €/mq	Magazzini €/mq	Posti Auto €/mq.
838,75	340,50	239,12

Superfici orientative di realizzazione :

Destinazione	Cubatura	Superfici convenzionali	Valore unitario €/mq.	Valore Globale €.
Negozi/Uffici	1.907,000 mc..	571,26 mq.	838,75	479.144,325
Magazzini	2.631,900 mc.	510,45 mq.	340,50	173.808,225
Posti Auto	-----	337,50 mq.	239,12	80.703,000
Corti	----	113,26 mqc.	589,625	66.780,927
				800.436,48

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Il lotto, attualmente composto da n°2 corpi di fabbrica, articolati su i piani terreno e primo insistenti su unico fondo naturale indicato catastalmente con la particella n°242 del foglio n°144 ad i subalterni 11-13-14-15 e 16, con destinazione attuale di Uffici, Magazzini e Residenziale, la relativa corte alla particella n°500 del foglio n°145 (attigua al bene), la particella n°1 del foglio 149 ad il subalterno 1 con destinazione attuale di Magazzino e Tettoia, oltre alla particella n°583 del foglio n°144.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €.**800.436,48** con arrotondamento in **€.800.000,00**

DETRAZIONI

All'importo stimato andranno apportate le dovute detrazioni finalizzate ad un adeguamento del bene allo stato attuale ed alla sua future realizzazione.

- La demolizione dei fabbricati preesistenti porta una riduzione dal valore del 10% pari ad €80.000,00.
- La nuova progettazione in base a quanto indicato dalle norme di attuazione sul patrimonio edilizio esistente come previsto nelle zone B sottozona B3 indicato porta una riduzione dal valore del 2% pari ad €16.000,00
- L'eventuale appetibilità del bene, vista l'ubicazione e la grande quantità di beni simili esistenti in zona e nello stesso comprensorio, si apporta una riduzione dal valore del 15% pari ad €120.000,00.

Portando il valore finale di stima per il lotto commerciale, ad **€. 584.000,00** (Euro Cinquecentottantaquattromila/00).

Identificativo corpo	Destinazione	Cubatura	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Valore di Stima
Bene N° 1- Il lotto, attualmente composto da n°2 corpi di fabbrica, articolati su i piani terreno e primo insistenti su unico fondo naturale indicato catastalmente con la particella n°242 del foglio n°144 ad i subalterni 11-13-14-15 e 16, con destinazione attuale di Uffici, Magazzini e Residenziale, la relativa corte alla particella n°500 del foglio n°145 (attigua al bene), la particella n°1 del foglio 149 ad il subalterno 1 con destinazione attuale di Magazzino e Tettoia, oltre alla particella n°583 del foglio n°144.	Negozi/Uffici	1.907,000 mc..	571,26 mq.	838,75	479.144,325
	Magazzini	2.631,900 mc.	510,45 mq.	340,50	173.808,225
	Posti Auto	-----	337,50 mq.	239,12	80.703,000
	Corti	----	113,26 mqc.	589,625	66.780,927
Valore di stima:					800.436,48

Valore di stima: €. 800.436,48 con arrotondamento in €.800.000,00 (Euro Ottocentomila/00)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione	10,00	%
Progettazione	2,00	%
Appetibilità	15,00	%
Deprezzamento percentuale	27,00	%
Quantificazione Deprezzamento	216.000,00	€.

Valore finale di stima: € 584.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO "C"
FALLIMENTO 99/2021

LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: €.584.000,00

Bene N° 1			
Ubicazione:	Massa Marittima (GR) – Piazza XXIV Maggio/Via Martiri della Niccioletta, n°2 edifici piano Terra-1° e corti		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Il lotto, attualmente composto da n°2 corpi di fabbrica, articolati su i piani terreno e primo insistenti su unico fondo naturale indicato catastalmente con la particella n°242 del foglio n°144 ad i subalterni 11-13-14-15 e 16, con destinazione attuale di Uffici, Magazzini e Residenziale, la relativa corte alla particella n°500 del foglio n°145 (attigua al bene), la particella n°1 del foglio 149 ad il subalterno 1 con destinazione attuale di Magazzino e Tettoia, oltre alla particella n°583 del foglio n°144.	Destinazione Cubatura Superficie convenzionale	
		Negozzi/Uffici	1.907,000 mc.. 571,26 mq.
		Magazzini	2.631,900 mc. 510,45 mq.
		Posti Auto	----- 337,50 mq.
		Corti	---- 113,26 mqc.
Stato conservativo:	Obsoleto e pericolante		
Descrizione:	<p>N°2 corpi di fabbrica più corti</p> <p>Foglio n°144 p.lla n°242 sub 11 con destinazione catastale di A/10 Foglio n°144 p.lla n°242 Sub 13 con destinazione catastale di A/10 Foglio n°144 p.lla n°242 Sub 14 con destinazione catastale di A/2 Foglio n°144 p.lla n°242 Sub 15 con destinazione catastale di C/2 Foglio n°144 p.lla n°242 Sub 16 con destinazione catastale di C/6</p> <p>Foglio n°149 p.lla n° 1 Sub ---- con destinazione catastale di C/2</p> <p>Foglio n°144 p.lla n°500 Sub ---- con destinazione Ente Urbano (corte)</p> <p>Foglio n°144 p.lla n°583 Sub ---- con destinazione Relitto Stradale (corte)</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 29/04/2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Lacerenza Giacomo
(firma posta digitalmente)

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 01 Foto - Elaborato fotografico
- ✓ N° 02 Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 03A Planimetria Catastale Fg 144 p.lla 242 sub 11-13-14-15-16
- ✓ N° 03B Planimetria Catastale Fg 149 p.lla 1
- ✓ N° 04A Visure Catastali fabbricato Fg.144 p.lla 242 sub 11-13-14-15-16
- ✓ N° 04B Visure catastali fabbricato Fg.149 p.lla 1
- ✓ N° 05 Aggiornamenti catastali
- ✓ N° 06 Atto d'Obbligo 2009
- ✓ N° 07 Atto di cessione aree
- ✓ N° 08 Atto del 23_04_2008 rep 32605 notaio Graziosi
- ✓ N° 09 Progetto da P.A.05-M.G.2.
- ✓ N° 10 NTA testo coordinato Maggio 2016 Comune di Massa Marittima
- ✓ N° 11 Mappe stato attuaz_LR65 Regione Toscana
- ✓ N° 12 Stralcio catastale delucidativo
- ✓ N° 13 Stralcio Urbanistico



N=29800

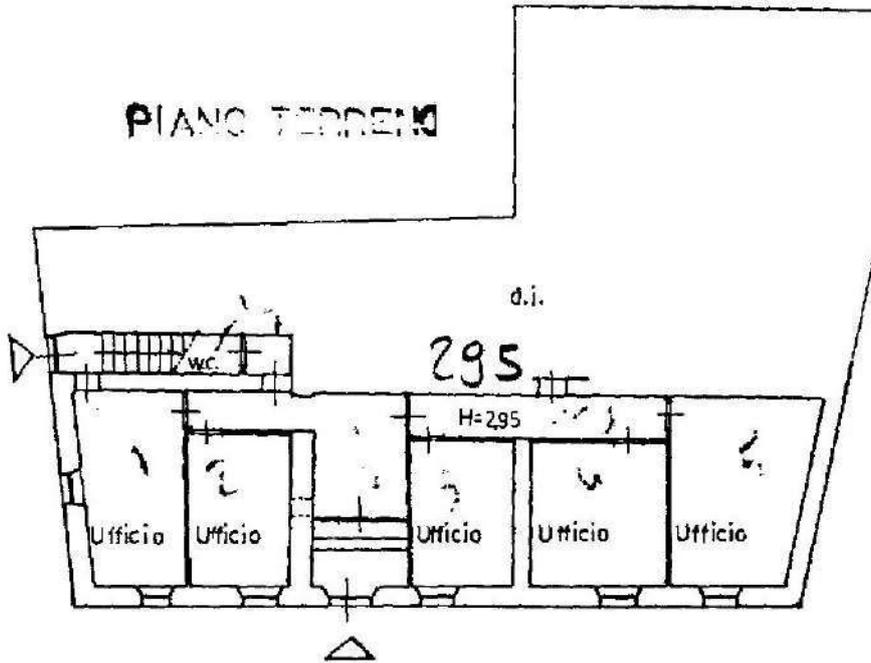
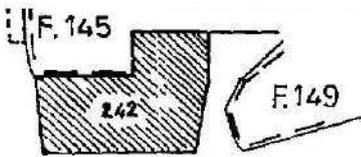
E=-36000

I Particella: 500

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri

Comune (GR) MASSA MARITTIMA
Foglio: 145

15-Giu-2023 12:32:2
Protocollo pratica T212716/2023



Pza XXIV MAGGIO

ORIENT.



SCALA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Foglio n. 144
Particella n. 242
Subalterno n. 11

12 MAG 1951

Compilata dall' _____ architetto
(Titolo, _____)

Iscritto all'Albo degli _____
della Provincia di _____

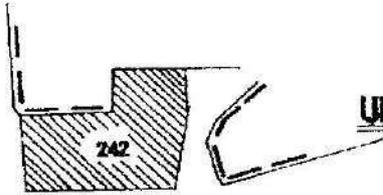
DATA _____

Firma: *Stefano M. M. M.*



81

animetria di u.i.u. in Comune di **Massa M.ma** via **piazza XXIV Aprile** civ.



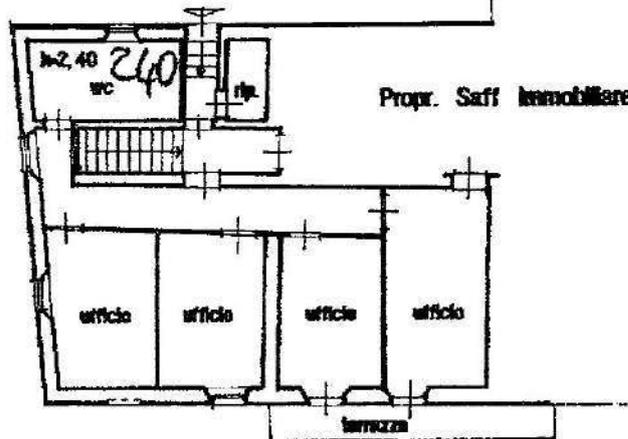
UBICAZIONE 1:2000

PIANO PRIMO h=3,00

300

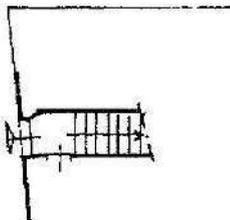
Propr. **SIAM**

Via pubblica



Piazza XXIV Maggio

PIANO TERRENO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

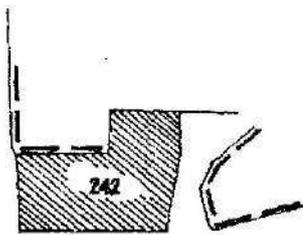
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal Genovese	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		<i>Accettabile</i>
Identificativi catastali	Inscr	
data di presentazione: 18/07/1994	Data	2022 - Richiedente: CELU LACERENZA GIACOMO
da I. 242 - Formato di acq.: A4 (208x297)	Firma	<i>[Signature]</i>
	data 10.7.19	

Comune di MASSA MARITTIMA (PT021) - Foglio 149 Particella 242 Subalterno 13 > PIAZZA XXIV MAGGIO Piano 1



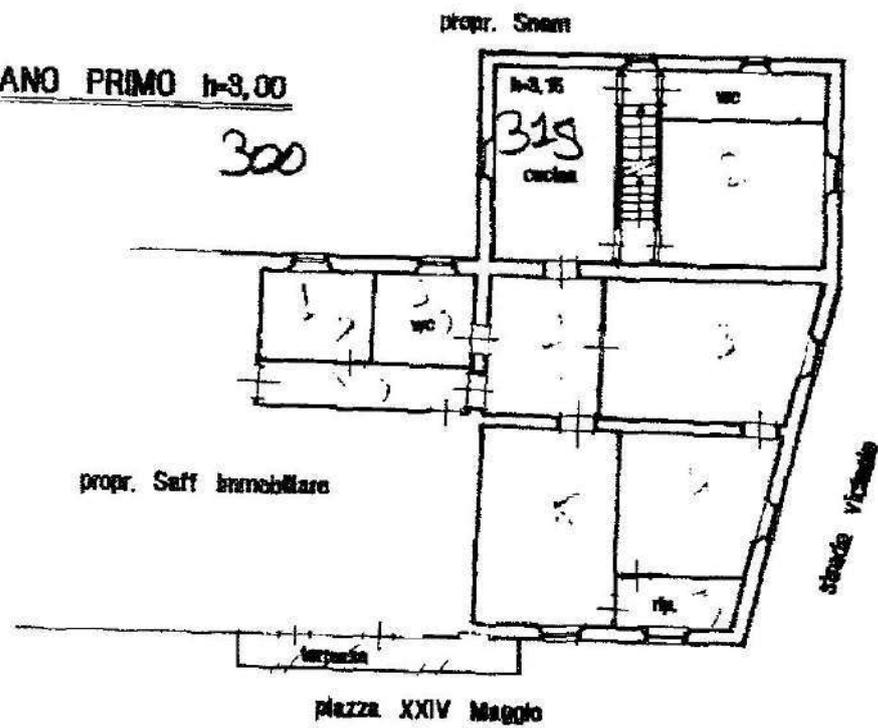
82

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Massa M.ma** via **piazza XXIV Aprile** civ.

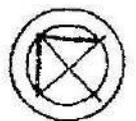


UBICAZIONE 1:2000

PIANO PRIMO h=3,00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilato da Iscritto a Data	RISERVATO ALL'UFFICIO [Signature] [Signature] [Signature]
Identificativi catastali 144 Data presentazione: 11/07/1994 Data di acquisizione: A46208x2877-19/11/2022	Data di acquisizione: 11/07/1994 Data di acquisizione: 11/07/1994 Data di acquisizione: 11/07/1994 Data di acquisizione: 11/07/1994	Data di acquisizione: 11/07/1994 Data di acquisizione: 11/07/1994 Data di acquisizione: 11/07/1994 Data di acquisizione: 11/07/1994

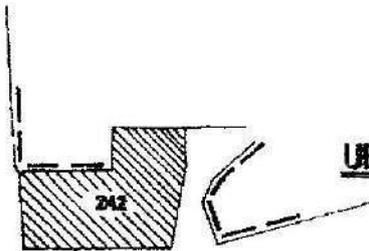
di presentazione: 11/07/1994 - Data di acquisizione: 11/07/1994 - Data di acquisizione: 11/07/1994 - Data di acquisizione: 11/07/1994
 la 1 di 1 - Formato di acq.: A46208x2877-19/11/2022 - pratica: RM053850/2022 - Richiedente: CTU LACERENZA GIACOMO - Ultima
 data di acquisizione: 11/07/1994 - Data di acquisizione: 11/07/1994 - Data di acquisizione: 11/07/1994 - Data di acquisizione: 11/07/1994

Comune di MASSA MARITTIMA (PR) - Foglio 141 Particella 242 Subalterno 14 - PIAZZA XXIV MAGGIO Piano 1



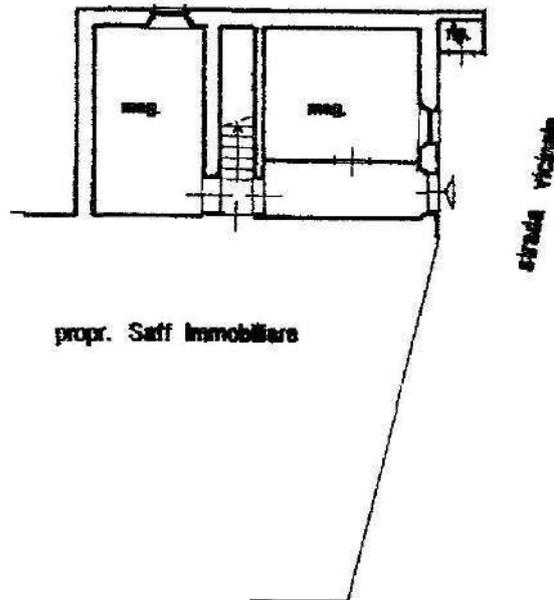
80

planimetria di u.i.u. in Comune di **Massa M.ma** via **piazza XXIV Aprile** civ.



UBICAZIONE 1:2000

PIANO TERRENO h=2,80 propr. **Snam**



Variata per fusione del foglio 144 mappale 242 sub 9 e sub 10
assumerà il nuovo identificativo foglio 144 mappale 242 sub

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 2000

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **Geometra**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

Iscritt

di presentazione: **15/07/1994** - data: **03/12/2022** - N. pratica: **RM0538263/2022** - Richiedente: **CPU INCERENZA GIACOMO** - Ultima
da 1 di 1 - Formato di acq.: **A4 (210x297)** - Formato scala: **1:2000** - *Perkins*



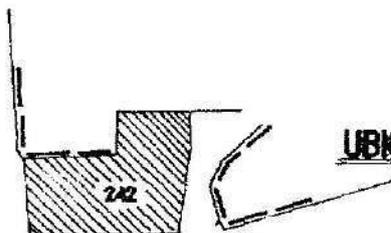
Accettato
De

Calore di 13/07/1994 - Sezione al 05/12/2022 - Comune di MASSA MARITTIMA (5502) - Foglio 144 Part. 242 Subitem 15 - ELEZIONE XXIV MAGGIO 1987



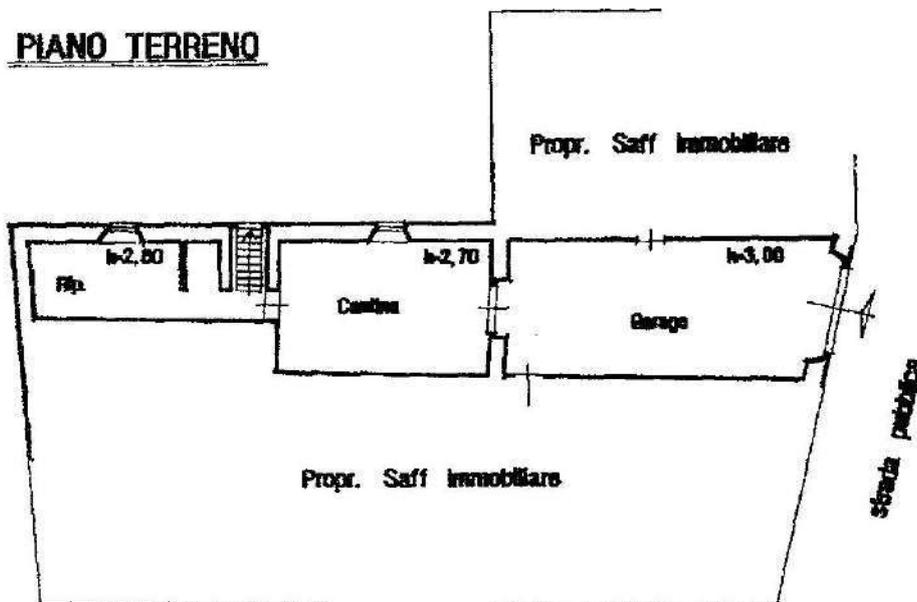
79

animitria di u.i.u. in Comune di **Massa M.ma** via **piazza XXIV Aprile** CIV.



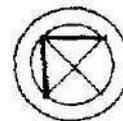
UBICAZIONE 1:2000

PIANO TERRENO



Variata per fusione del foglio 144 mappale 242 sub 7 e sub 8
assumerà il nuovo identificativo foglio 144 mappale 242 sub

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Corr.	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Accettabile</i>
Identificativi catastali	iscritto all'atto de Data: 05/12/2022, N. della provincia di Foglio: 144 mappale 242 sub 7 e sub 8 Foglio: 144 mappale 242 sub 7 e sub 8 Foglio: 144 mappale 242 sub 7 e sub 8	Richiedente: CTU LACERENZI GIACOMO
.....	data 20.12.22 Firma <i>.....</i>	Ultima

Catasto del Pubblico - Situazione al 05/12/2022 - Comune di MASSA MARITTIMA (RM053826001) - Foglio 144 mappale 242 sub 7 e sub 8 - Foglio 144 mappale 242 sub 7 e sub 8 - Foglio 144 mappale 242 sub 7 e sub 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 149

Particella: 1

Subalterno:

Compilata da:

Poli Alessandro

Iscritto all'albo:

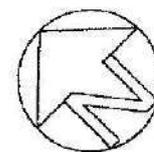
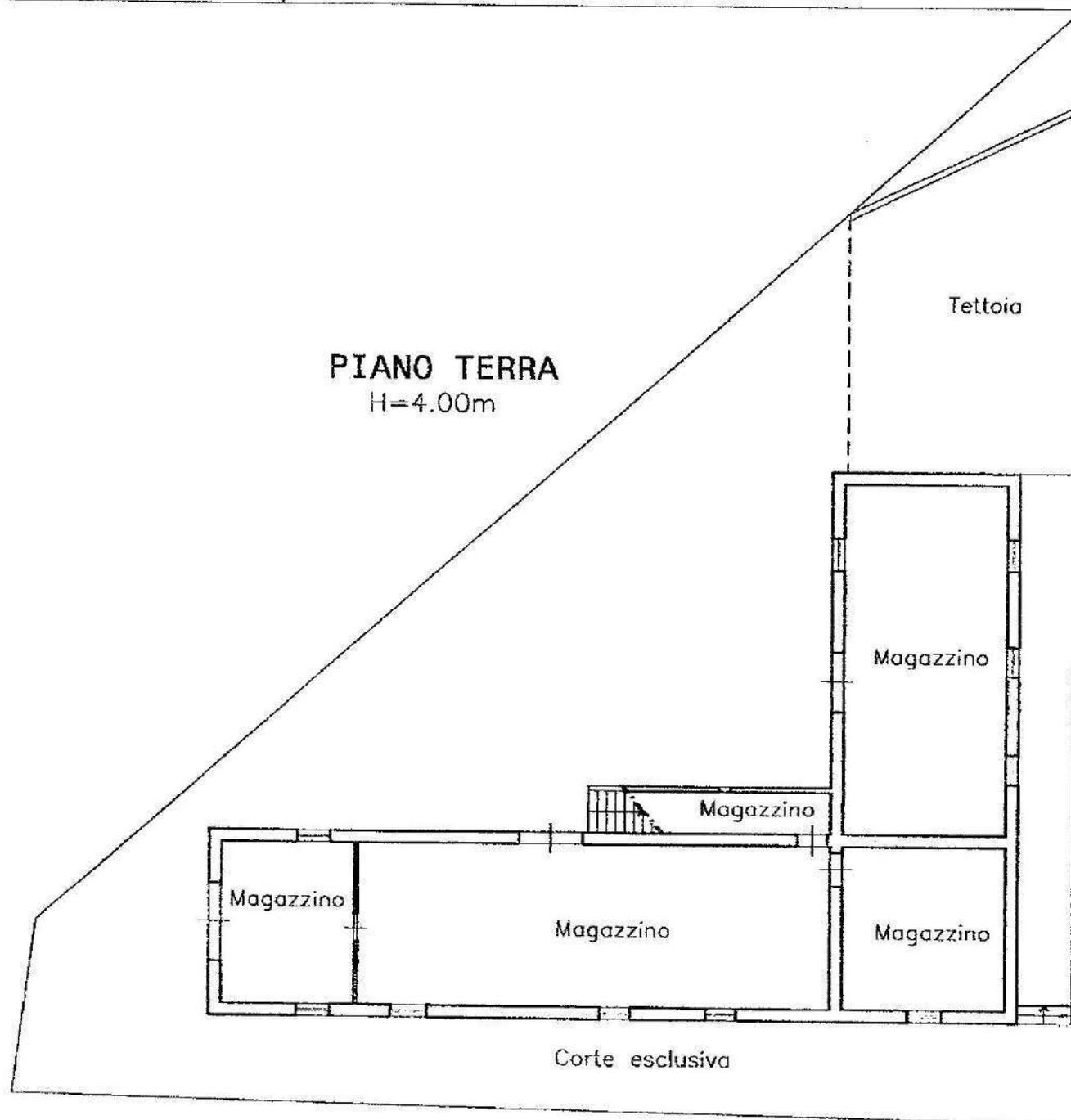
Geometri

Prov. Grosseto

N. 681

eda n. 1

Scala 1:200



Catasto del Edilizia
VIALE MARTIRI

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 149

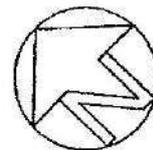
Particella: 1

Subalterno:

N. 681

eda n. 2

Scala 1:200



Direzione Provinciale di Grosseto
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2022

Dati della richiesta: **siti nel comune di MASSA MARITTIMA (F032) (GR) Foglio 144 Particella 242**

Immobili 16.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

1	Foglio 144 Part. 242 Sub. 1 Partita Unita' immobiliare soppressa		
2	Foglio 144 Part. 242 Sub. 2 Partita Unita' immobiliare soppressa		
3	Foglio 144 Part. 242 Sub. 3 Partita Unita' immobiliare soppressa		
4	Foglio 144 Part. 242 Sub. 4 Partita Unita' immobiliare soppressa		
5	Foglio 144 Part. 242 Sub. 5 Partita Unita' immobiliare soppressa		
6	Foglio 144 Part. 242 Sub. 6 Partita Unita' immobiliare soppressa		
7	Foglio 144 Part. 242 Sub. 7 Partita Unita' immobiliare soppressa		
8	Foglio 144 Part. 242 Sub. 8 Partita Unita' immobiliare soppressa		
9	Foglio 144 Part. 242 Sub. 9 Partita Unita' immobiliare soppressa		
10	Foglio 144 Part. 242 Sub. 10 Partita Unita' immobiliare soppressa		
11	Foglio 144 Part. 242 Sub. 11	Categoria A/10⁹ Classe 1 Consistenza 6 vani Rendita Euro 697,22 Lire 1.350.000	PIAZZA XXIV MAGGIO Piano T
12	Foglio 144 Part. 242 Sub. 12 Partita Unita' immobiliare soppressa		
13	Foglio 144 Part. 242 Sub. 13	Categoria A/10⁹ Classe 3 Consistenza 5 vani Rendita Euro 800,51 Lire 1.550.000	PIAZZA XXIV MAGGIO Piano 1
14	Foglio 144 Part. 242 Sub. 14	Categoria A/2⁹ Classe 3 Consistenza 7 vani Rendita Euro 831,50 Lire 1.610.000	PIAZZA XXIV MAGGIO Piano 1

Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

15	Foglio 144 Part. 242 Sub. 15	Categoria C/2 ^{c)} Classe 10 Consistenza 37 m ² Rendita Euro 168,16 Lire 325.600	PIAZZA XXIV MAGGIO Piano T
16	Foglio 144 Part. 242 Sub. 16	Categoria C/6 ^{d)} Classe 10 Consistenza 59 m ² Rendita Euro 246,81 Lire 477.900	PIAZZA XXIV MAGGIO Piano T

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80

Legenda

- a) A/10: Uffici e studi privati
- b) A/2: Abitazioni di tipo civile
- c) C/2: Magazzini e locali di deposito
- d) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652						
Tipo Mappale n. 43883 del 12/06/2023	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	Unita' in soppressione	n.	1
		speciale e particolare	n.	in variazione	n.	
		beni comuni non censibili	n.	in costituzione	n.	1
Causali: DEM. PARZIALE CON CAMBIO DI DESTIN						
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 12/06/2013						
Documenti allegati: Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.	
Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.	1
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		

Quadro U Unità Immobiliari																				
Riferimenti Catastali					Utilità Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti										
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.	
												Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio				
1		S		149	1															
2		C		149	1	1						F/2								
viale martiri della niccioleta SNC												T-1								

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

firma lorenza dolfini in qualità di avvocato curatore del fallimento n. 99/2021 tribunale di roma. trattasi di dem. parz. di fabb. avvenuta nel 2013. con l'aggiornamento al ct si e' provveduto anche a frazionare la particella originaria a seguito di realizzazione di opere di urbanizzazione. la nuova p.lla 367 assumerà qualità strada pubblica a seguito di cessione al comune.

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

quale soggetto delegato, residente in ROMA (RM) - VIA S. PIETRO MARITTIMO, 100 - CAP. 00187

Indirizzo PEC: lorenzadolfini@ordineavvocatiroma.org

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:	
MASSA MARITTIMA				149		1		n. 43883		12/06/2023	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE			
	1 viale martiri della niccioleta		SNC	T-1				SOPPRESSO UNITA' COLLABENTI			
Protocollo _____								data _____			

										firma e timbro	



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Marasco Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto N. 1349

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

Comune di Massa Marittima

Sezione: Foglio: 149 Particella: 1

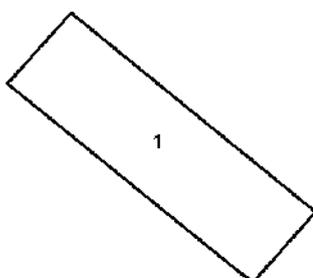
Protocollo n. del

Tipo Mappale n. 43883 del 12/06/2023

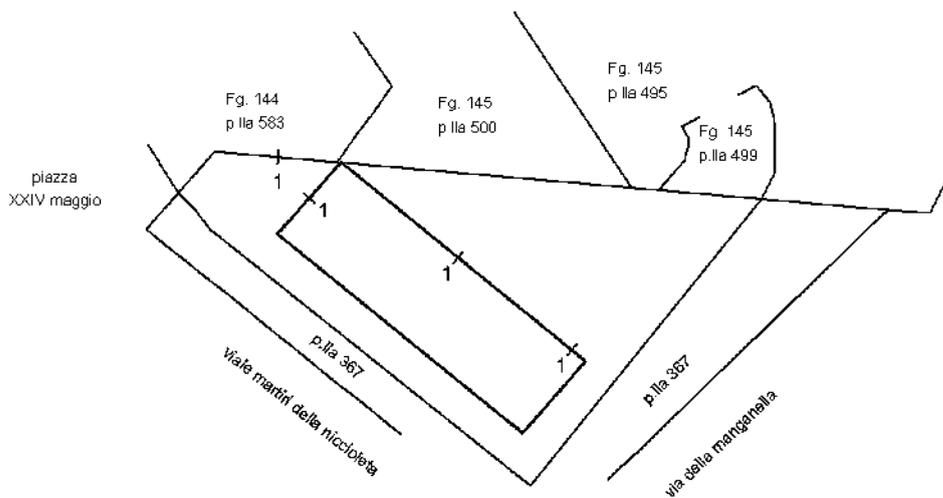
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO PRIMO



PIANO TERRENO



Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

stabilito dall' art. 47 del medesimo decreto

76
gli effetti di quanto

DICHIARA

- Che il modello unico catastale, inoltrato per via telematica, è la rappresentazione informatica dei documenti cartacei originali sottoscritti dai soggetti obbligati, ai sensi del decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701;

- Che il documento è stato depositato presso il Comune competente per territorio ai sensi dell'art. 30, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (ex art.18 L. 47/85);

- Che la presentazione dei documenti è effettuata su incarico dei soggetti obbligati.

Dichiarazione sostitutiva di certificazioni
(Art. 46 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

dall'art. 76
del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall' art. 46 del medesimo decreto

DICHIARA

- Che la qualifica professionale, il numero di iscrizione all'albo e il collegio o l'ordine di appartenenza sono quelli indicati nella pagina - Informazioni generali - del documento.

- Di non essere destinatario di provvedimenti di sospensione dall'esercizio della professione o di cancellazione dall'albo professionale.

Particelle

Comune: MASSA MARITTIMA Sez. Censuaria:
Foglio: 1440 Particelle: STRAD

Firma delle parti o loro delegati

Il/I sottoscritto/i dichiara/no di essere a conoscenza del contenuto del presente atto di aggiornamento

COMUNE DI MASSA MARITTIMA, MASSA MARITTIMA, 00090200536
FIRMA MICHELE MORI
IN QUALITA DI RESPONSABILE SETTORE 3 AMMINISTRAZIONE PATRIMONIO

Firma 


Tecnico redattore

Tecnico

Provir

Cod. F.


luogo e data

timbro e firma 

Attestazione di avvenuto deposito

Si attesta che il presente atto di aggiornamento catastale è stato depositato presso questo Comune ai sensi del DPR 380/2001, art. 30, comma 5.

luogo e data

timbro e firma



Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 28.221.286

Pag. 3 di 42

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia

Modello censuario

Ausiliario

Operazione	Identificativo						Superficie				Annotazioni		Qualità	Classe
	Sezione	Foglio	Originale		Provvisorio	Proposto	m ²			Natura	Codice	Numero		
			principale	sub			ha	a	ca					
O		1440	STRAD	000			00004	03	85	SN			302	
V		1440	STRAD	000			00004	03	04	SN			302	
C		1440		000	a	AAA	00000	00	81	SN			454	

Informazioni Complementari

SDEMANIALIZZAZIONE AREA CON DELIBERA DI GIUNTA N. 93 DEL 24/05/2007

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

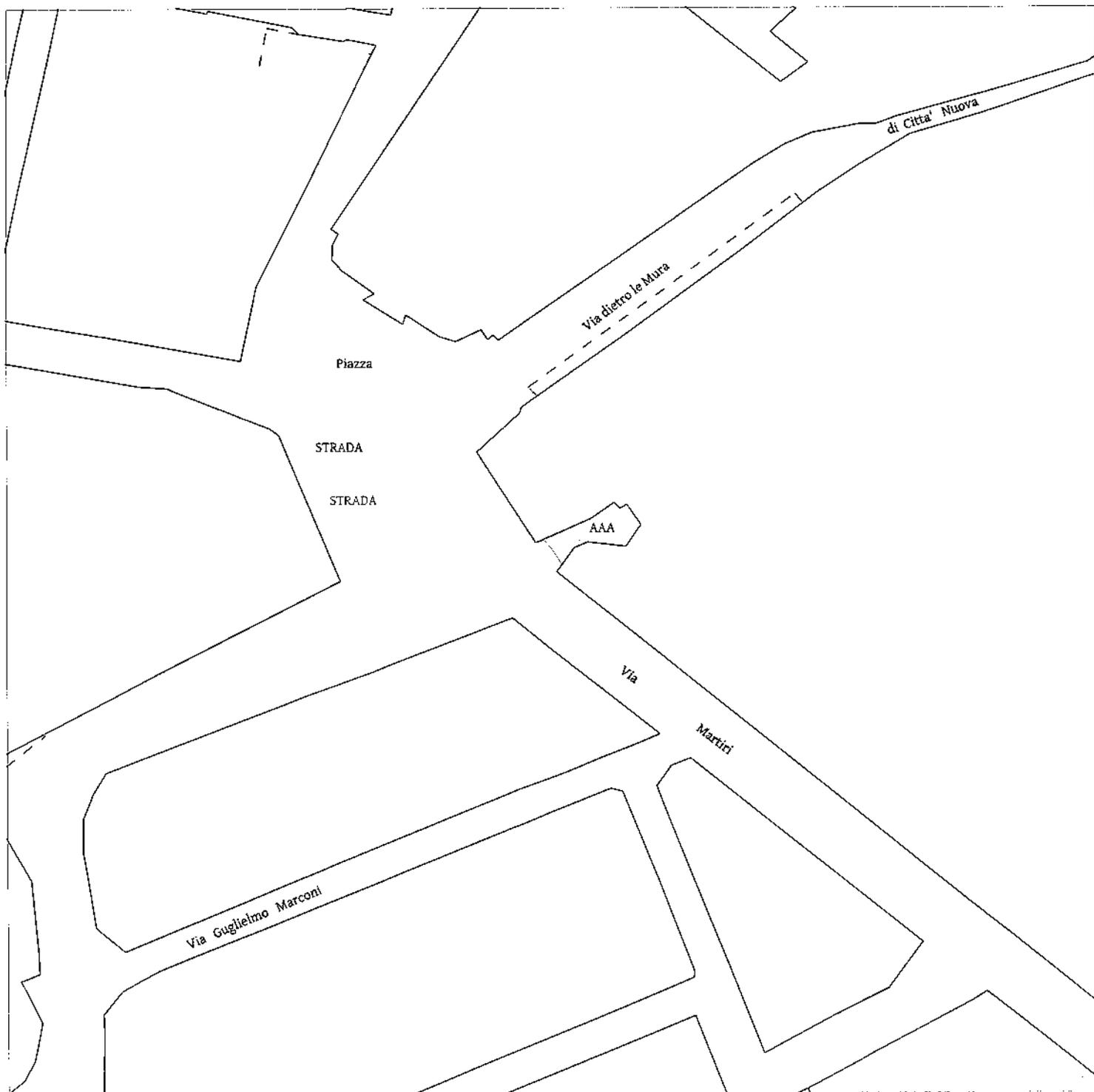
Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico:

Rappresentazione grafica

I punti di appoggio e le nuove linee da introdurre in mappa sono descritte nel LIBRETTO DELLE MISURE

Scala 1 : 1000



Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 28.221.286

Pag. 6 di 42

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Technico:

Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione alfa-numerica

Estratto di mappa

Rilasciato dall'UP di GROSSETO

Protocollo: GR0039951/2023 Data: 18/05/2023 Codice Riscontro: 62286078176040

8|1%|-29253.288|-36052.534|
8|2%|-29253.023|-36052.869|
8|3%|-29250.780|-36049.265|
8|4%|-29246.033|-36053.939|
8|5%|-29247.791|-36057.212|
8|6%|-29251.644|-36062.460|
8|7%|-29240.016|-36054.855|
8|8%|-29237.709|-36059.065|
8|9%|-29242.064|-36062.364|
8|10%|-29254.663|-36070.304|
8|11%|-29250.704|-36077.753|
8|12%|-29252.968|-36078.834|
8|13%|-29272.439|-36087.581|
8|14%|-29288.762|-36094.899|
8|15%|-29310.060|-36103.411|
8|16%|-29313.166|-36095.568|
8|17%|-29306.350|-36092.705|
8|18%|-29308.805|-36091.798|
8|19%|-29319.683|-36093.982|
8|20%|-29347.002|-36099.379|
8|21%|-29357.036|-36101.342|
8|22%|-29372.760|-36105.275|
8|23%|-29387.622|-36108.247|
8|24%|-29399.009|-36109.975|
8|25%|-29396.066|-36116.255|
8|26%|-29398.951|-36116.697|
8|27%|-29402.339|-36112.563|
8|28%|-29408.594|-36118.273|
8|29%|-29414.540|-36112.956|
8|30%|-29412.693|-36109.306|
8|31%|-29415.526|-36107.317|
8|32%|-29416.893|-36104.238|
8|33%|-29417.144|-36103.260|
8|34%|-29418.696|-36097.198|
8|35%|-29411.471|-36095.108|
8|36%|-29405.352|-36090.607|
8|37%|-29402.761|-36088.458|
8|38%|-29394.586|-36081.678|
8|39%|-29393.777|-36081.009|
8|40%|-29392.917|-36079.992|
8|41%|-29388.425|-36074.689|
8|42%|-29387.440|-36071.292|
8|43%|-29388.061|-36067.741|
8|44%|-29401.868|-36056.827|
8|45%|-29409.974|-36049.781|
8|46%|-29431.928|-36038.708|
8|47%|-29433.300|-36038.404|
8|48%|-29433.674|-36038.322|
8|49%|-29443.118|-36031.761|
8|50%|-29455.387|-36023.950|
8|51%|-29472.733|-36016.613|

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 28.221.286

Pag. 7 di 42

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico:**Rappresentazione alfa-numerica**

8|52%|-29490.770|-36010.862|
8|53%|-29463.981|-35995.699|
8|54%|-29441.917|-35983.210|
8|55%|-29431.789|-35977.332|
8|56%|-29424.703|-35973.877|
8|57%|-29424.830|-35973.153|
8|58%|-29405.144|-35962.619|
8|59%|-29380.666|-35948.351|
8|60%|-29359.901|-35937.021|
8|61%|-29358.677|-35939.305|
8|62%|-29352.317|-35935.372|
8|63%|-29355.380|-35929.782|
8|64%|-29349.383|-35926.095|
8|65%|-29349.709|-35915.945|
8|66%|-29350.178|-35903.136|
8|67%|-29351.339|-35894.201|
8|68%|-29359.819|-35860.802|
8|69%|-29363.314|-35846.814|
8|70%|-29366.799|-35833.915|
8|71%|-29372.890|-35812.157|
8|72%|-29381.869|-35791.212|
8|73%|-29392.816|-35765.696|
8|74%|-29397.608|-35755.107|
8|75%|-29407.322|-35732.356|
8|76%|-29410.277|-35725.436|
8|77%|-29418.144|-35707.745|
8|78%|-29411.287|-35705.742|
8|79%|-29409.502|-35703.184|
8|80%|-29410.021|-35698.718|
8|81%|-29411.894|-35691.121|
8|82%|-29414.999|-35680.394|
8|83%|-29417.837|-35672.625|
8|84%|-29420.795|-35665.039|
8|85%|-29421.447|-35662.370|
8|86%|-29422.794|-35656.839|
8|87%|-29424.892|-35651.300|
8|88%|-29428.558|-35645.414|
8|89%|-29432.581|-35640.256|
8|90%|-29438.300|-35634.149|
8|91%|-29442.197|-35629.596|
8|92%|-29445.020|-35623.579|
8|93%|-29448.069|-35619.560|
8|94%|-29453.632|-35615.263|
8|95%|-29462.137|-35609.912|
8|96%|-29469.992|-35608.055|
8|97%|-29477.114|-35607.041|
8|98%|-29483.269|-35606.377|
8|99%|-29493.423|-35603.398|
8|100%|-29498.843|-35604.057|
8|101%|-29505.442|-35607.871|
8|102%|-29507.146|-35609.610|
8|103%|-29509.149|-35611.655|
8|104%|-29514.875|-35618.966|
8|105%|-29516.634|-35624.666|
8|106%|-29520.502|-35637.880|
8|107%|-29524.595|-35652.972|

Dati generali del tipo

Comune:
Foglio:
Tecnico:
Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico. rappresentazione ana-numerica

8|108%|-29526.009|-35656.734|
8|109%|-29525.866|-35659.392|
8|110%|-29525.955|-35659.868|
8|111%|-29527.481|-35668.112|
8|112%|-29529.610|-35672.968|
8|113%|-29532.938|-35678.683|
8|114%|-29564.510|-35723.849|
8|115%|-29563.537|-35724.806|
8|116%|-29564.374|-35725.781|
8|117%|-29562.554|-35726.973|
8|118%|-29564.687|-35731.466|
8|119%|-29563.817|-35734.480|
8|120%|-29559.908|-35740.362|
8|121%|-29561.592|-35740.863|
8|122%|-29557.193|-35747.951|
8|123%|-29556.122|-35746.007|
8|124%|-29551.855|-35751.766|
8|125%|-29550.032|-35753.440|
8|126%|-29547.379|-35753.413|
8|127%|-29545.338|-35752.425|
8|128%|-29544.484|-35753.625|
8|129%|-29501.200|-35724.540|
8|130%|-29487.184|-35713.882|
8|131%|-29486.367|-35710.609|
8|132%|-29486.376|-35709.523|
8|133%|-29486.966|-35711.099|
8|134%|-29488.167|-35711.474|
8|135%|-29489.503|-35710.399|
8|136%|-29491.823|-35707.038|
8|137%|-29518.408|-35673.566|
8|138%|-29514.888|-35668.821|
8|139%|-29509.651|-35675.145|
8|140%|-29509.360|-35675.495|
8|141%|-29505.322|-35670.948|
8|142%|-29501.612|-35675.829|
8|143%|-29498.592|-35679.896|
8|144%|-29474.377|-35712.516|
8|145%|-29472.218|-35715.422|
8|146%|-29477.192|-35721.191|
8|147%|-29483.682|-35728.715|
8|148%|-29481.603|-35738.284|
8|149%|-29486.631|-35739.241|
8|150%|-29489.261|-35739.739|
8|151%|-29506.230|-35742.965|
8|152%|-29505.559|-35746.662|
8|153%|-29502.942|-35761.065|
8|154%|-29502.361|-35760.949|
8|155%|-29501.792|-35764.291|
8|156%|-29501.490|-35766.073|
8|157%|-29499.675|-35776.746|
8|158%|-29493.700|-35775.678|
8|159%|-29483.904|-35773.928|
8|160%|-29470.417|-35771.276|
8|161%|-29460.899|-35769.407|
8|162%|-29455.374|-35768.322|
8|163%|-29457.285|-35758.210|

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 28.221.286

Pag. 9 di 42

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico:**Rappresentazione alfa-numerica**

8|164|-29458.503|-35751.761|
8|165|-29454.315|-35750.842|
8|166|-29449.660|-35772.493|
8|167|-29449.141|-35775.323|
8|168|-29445.155|-35797.075|
8|169|-29468.075|-35801.252|
8|170|-29468.571|-35798.443|
8|171|-29468.956|-35798.526|
8|172|-29469.390|-35795.998|
8|173|-29463.676|-35794.825|
8|174|-29457.409|-35793.568|
8|175|-29450.707|-35792.307|
8|176|-29451.615|-35787.216|
8|177|-29453.550|-35776.057|
8|178|-29459.713|-35777.096|
8|179|-29469.870|-35779.043|
8|180|-29482.407|-35781.448|
8|181|-29492.027|-35783.283|
8|182|-29498.188|-35784.428|
8|183|-29496.037|-35795.369|
8|184|-29495.023|-35800.241|
8|185|-29497.062|-35800.593|
8|186|-29496.804|-35802.526|
8|187|-29497.527|-35802.653|
8|188|-29494.079|-35819.580|
8|189|-29491.138|-35834.020|
8|190|-29488.596|-35846.222|
8|191|-29486.826|-35856.218|
8|192|-29486.493|-35856.155|
8|193|-29475.539|-35854.067|
8|194|-29469.946|-35853.001|
8|195|-29464.021|-35851.872|
8|196|-29457.301|-35850.592|
8|197|-29442.284|-35847.731|
8|198|-29438.103|-35847.002|
8|199|-29414.215|-35842.839|
8|200|-29414.140|-35843.462|
8|201|-29413.652|-35847.510|
8|202|-29416.561|-35848.418|
8|203|-29418.317|-35848.677|
8|204|-29431.649|-35850.646|
8|205|-29428.794|-35866.177|
8|206|-29427.162|-35877.029|
8|207|-29430.473|-35877.774|
8|208|-29431.906|-35878.127|
8|209|-29452.515|-35882.215|
8|210|-29475.348|-35886.676|
8|211|-29481.204|-35887.795|
8|212|-29477.380|-35909.980|
8|213|-29470.821|-35908.973|
8|214|-29471.185|-35907.448|
8|215|-29470.014|-35907.318|
8|216|-29463.575|-35905.960|
8|217|-29456.784|-35904.482|
8|218|-29447.300|-35902.621|
8|219|-29426.863|-35898.580|

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico:**Rappresentazione alfa-numerica**

8|220%|-29421.658|-35897.578|
8|221%|-29416.749|-35896.697|
8|222%|-29411.721|-35895.874|
8|223%|-29406.268|-35894.873|
8|224%|-29401.127|-35893.928|
8|225%|-29396.896|-35893.524|
8|226%|-29397.476|-35899.440|
8|227%|-29426.609|-35905.053|
8|228%|-29439.728|-35907.784|
8|229%|-29457.035|-35911.246|
8|230%|-29457.544|-35911.348|
8|231%|-29468.680|-35913.305|
8|232%|-29468.870|-35912.247|
8|233%|-29476.573|-35913.895|
8|234%|-29474.435|-35926.046|
8|235%|-29474.179|-35927.493|
8|236%|-29474.127|-35927.816|
8|237%|-29474.230|-35927.837|
8|238%|-29471.939|-35941.188|
8|239%|-29470.368|-35949.131|
8|240%|-29469.736|-35952.679|
8|241%|-29469.039|-35956.604|
8|242%|-29465.862|-35974.442|
8|243%|-29469.109|-35975.128|
8|244%|-29490.630|-35979.667|
8|245%|-29489.259|-35988.095|
8|246%|-29487.660|-35997.922|
8|247%|-29493.233|-36003.105|
8|248%|-29495.112|-36004.855|
8|249%|-29497.093|-36008.505|
8|250%|-29506.392|-36003.152|
8|251%|-29525.929|-35992.458|
8|252%|-29528.564|-35998.132|
8|253%|-29526.002|-35999.787|
8|254%|-29542.943|-35994.578|
8|255%|-29555.656|-36013.934|
8|256%|-29555.504|-36016.217|
8|257%|-29553.072|-36018.344|
8|258%|-29538.387|-36026.129|
8|259%|-29532.654|-36028.979|
8|260%|-29535.222|-36035.643|
8|261%|-29536.887|-36035.724|
8|262%|-29536.571|-36034.850|
8|263%|-29546.799|-36030.516|
8|264%|-29567.791|-36022.256|
8|265%|-29565.403|-36019.006|
8|266%|-29570.789|-36016.640|
8|267%|-29571.972|-36019.475|
8|268%|-29575.864|-36019.111|
8|269%|-29576.257|-36020.191|
8|270%|-29579.489|-36018.744|
8|271%|-29577.788|-36013.517|
8|272%|-29583.170|-36011.521|
8|273%|-29583.815|-36011.206|
8|274%|-29573.669|-35993.139|
8|275%|-29571.997|-35984.653|

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 28.221.286

Pag. 11 di 42

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico.**APPROXIMAZIONE DEL FRAZIONAMENTO**

8|276%|-29575.360|-35983.342|
8|277%|-29574.865|-35978.362|
8|278%|-29596.621|-35974.883|
8|279%|-29618.880|-35975.376|
8|280%|-29623.712|-35975.616|
8|281%|-29626.941|-35975.778|
8|282%|-29644.219|-35976.639|
8|283%|-29655.617|-35976.619|
8|284%|-29656.534|-35976.348|
8|285%|-29671.887|-35971.808|
8|286%|-29674.639|-35975.225|
8|287%|-29692.857|-35997.833|
8|288%|-29695.120|-36002.098|
8|289%|-29697.659|-36000.907|
8|290%|-29717.137|-36024.320|
8|291%|-29727.496|-36036.771|
8|292%|-29736.121|-36047.142|
8|293%|-29741.874|-36054.055|
8|294%|-29737.090|-36065.237|
8|295%|-29730.246|-36081.232|
8|296%|-29730.370|-36082.444|
8|297%|-29725.809|-36084.546|
8|298%|-29726.420|-36087.820|
8|299%|-29724.576|-36088.206|
8|300%|-29724.926|-36089.859|
8|301%|-29718.135|-36092.908|
8|302%|-29709.620|-36097.614|
8|303%|-29685.328|-36111.037|
8|304%|-29683.602|-36111.991|
8|305%|-29676.683|-36115.516|
8|306%|-29670.197|-36118.821|
8|307%|-29667.574|-36111.443|
8|308%|-29666.078|-36107.236|
8|309%|-29665.553|-36105.760|
8|310%|-29664.277|-36106.137|
8|311%|-29657.122|-36108.243|
8|312%|-29653.877|-36101.432|
8|313%|-29653.349|-36100.322|
8|314%|-29643.580|-36100.261|
8|315%|-29635.814|-36098.839|
8|316%|-29635.031|-36096.276|
8|317%|-29649.779|-36089.838|
8|318%|-29652.767|-36088.436|
8|319%|-29649.365|-36083.059|
8|320%|-29639.085|-36067.936|
8|321%|-29639.725|-36066.801|
8|322%|-29638.889|-36066.624|
8|323%|-29622.662|-36063.439|
8|324%|-29621.826|-36063.262|
8|325%|-29614.311|-36060.331|
8|326%|-29606.110|-36059.241|
8|327%|-29603.787|-36056.530|
8|328%|-29600.973|-36052.470|
8|329%|-29599.980|-36050.950|
8|330%|-29590.387|-36036.071|
8|331%|-29585.912|-36030.315|

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 28.221.286

Pag. 12 di 42

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico:**Rappresentazione alfa-numerica**

8|332%|-29580.338|-36032.390|
8|333%|-29583.736|-36046.116|
8|334%|-29584.257|-36053.014|
8|335%|-29584.508|-36056.338|
8|336%|-29584.542|-36056.785|
8|337%|-29587.656|-36072.414|
8|338%|-29575.553|-36074.200|
8|339%|-29570.678|-36074.287|
8|340%|-29571.391|-36076.265|
8|341%|-29572.803|-36080.189|
8|342%|-29564.868|-36082.799|
8|343%|-29564.436|-36083.015|
8|344%|-29559.076|-36085.699|
8|345%|-29556.649|-36087.422|
8|346%|-29552.741|-36089.534|
8|347%|-29538.152|-36095.381|
8|348%|-29532.287|-36097.733|
8|349%|-29523.915|-36104.505|
8|350%|-29516.622|-36110.482|
8|351%|-29515.422|-36111.532|
8|352%|-29510.542|-36115.800|
8|353%|-29509.310|-36118.746|
8|354%|-29508.472|-36122.771|
8|355%|-29509.412|-36122.781|
8|356%|-29508.021|-36128.682|
8|357%|-29505.879|-36128.191|
8|358%|-29501.270|-36125.357|
8|359%|-29500.541|-36124.909|
8|360%|-29495.835|-36123.141|
8|361%|-29493.188|-36122.147|
8|362%|-29494.507|-36117.959|
8|363%|-29481.598|-36117.592|
8|364%|-29472.798|-36116.481|
8|365%|-29471.778|-36116.352|
8|366%|-29459.064|-36113.204|
8|367%|-29451.972|-36111.447|
8|368%|-29447.523|-36110.393|
8|369%|-29438.050|-36108.148|
8|370%|-29431.201|-36106.202|
8|371%|-29430.692|-36106.057|
8|372%|-29420.541|-36100.981|
8|373%|-29419.331|-36104.499|
8|374%|-29422.776|-36106.448|
8|375%|-29433.715|-36113.281|
8|376%|-29431.816|-36115.952|
8|377%|-29436.889|-36118.826|
8|378%|-29438.927|-36115.484|
8|379%|-29457.811|-36118.835|
8|380%|-29469.591|-36121.238|
8|381%|-29485.262|-36123.681|
8|382%|-29484.019|-36127.971|
8|383%|-29487.233|-36128.676|
8|384%|-29489.547|-36124.665|
8|385%|-29499.425|-36130.075|
8|386%|-29508.362|-36135.947|
8|387%|-29509.005|-36131.961|

Dati generali del tipo

Comune:
Foglio:
Tecnico:
Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico:

Rappresentazione alfa-numerica

8|388|-29510.525|-36125.194|
8|389|-29514.081|-36115.332|
8|390|-29521.447|-36109.172|
8|391|-29535.601|-36100.150|
8|392|-29542.949|-36096.007|
8|393|-29562.587|-36087.222|
8|394|-29569.745|-36084.087|
8|395|-29572.990|-36082.193|
8|396|-29576.543|-36080.122|
8|397|-29579.661|-36078.870|
8|398|-29583.687|-36078.545|
8|399|-29585.147|-36078.925|
8|400|-29590.085|-36078.609|
8|401|-29592.616|-36082.116|
8|402|-29600.562|-36093.928|
8|403|-29605.931|-36101.681|
8|404|-29602.130|-36103.108|
8|405|-29603.755|-36105.508|
8|406|-29608.712|-36103.175|
8|407|-29618.829|-36117.756|
8|408|-29622.879|-36114.406|
8|409|-29617.464|-36105.919|
8|410|-29628.679|-36098.700|
8|411|-29630.141|-36098.899|
8|412|-29635.597|-36102.253|
8|413|-29649.115|-36103.671|
8|414|-29654.098|-36109.573|
8|415|-29658.168|-36114.393|
8|416|-29659.446|-36114.590|
8|417|-29670.138|-36125.062|
8|418|-29675.091|-36124.003|
8|419|-29676.897|-36126.771|
8|420|-29679.660|-36124.232|
8|421|-29678.585|-36121.655|
8|422|-29700.067|-36110.873|
8|423|-29701.141|-36113.634|
8|424|-29704.628|-36112.018|
8|425|-29703.191|-36109.071|
8|426|-29712.186|-36104.762|
8|427|-29712.904|-36106.236|
8|428|-29715.107|-36105.342|
8|429|-29714.211|-36103.133|
8|430|-29727.056|-36097.580|
8|431|-29725.619|-36094.449|
8|432|-29727.457|-36093.367|
8|433|-29731.768|-36091.599|
8|434|-29736.746|-36089.835|
8|435|-29743.222|-36085.194|
8|436|-29751.913|-36072.373|
8|437|-29756.495|-36069.732|
8|438|-29758.848|-36061.149|
8|439|-29752.815|-36060.820|
8|440|-29749.175|-36062.935|
8|441|-29747.566|-36062.919|
8|442|-29753.314|-36049.262|
8|443|-29754.513|-36034.216|

Dati generali del tipo

Comune:
Foglio:
Tecnico:
Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione alfa-numerica

8|444%|-29754.864|-36024.404|
8|445%|-29729.991|-35967.955|
8|446%|-29726.462|-35956.962|
8|447%|-29722.676|-35944.689|
8|448%|-29721.070|-35928.404|
8|449%|-29720.731|-35904.872|
8|450%|-29718.350|-35869.151|
8|451%|-29712.739|-35818.675|
8|452%|-29711.222|-35807.770|
8|453%|-29718.094|-35803.941|
8|454%|-29731.628|-35806.354|
8|455%|-29736.854|-35805.810|
8|456%|-29740.993|-35808.138|
8|457%|-29741.108|-35810.424|
8|458%|-29745.949|-35808.859|
8|459%|-29776.851|-35818.314|
8|460%|-29789.696|-35821.737|
8|461%|-29791.515|-35812.747|
8|462%|-29804.291|-35776.978|
8|463%|-29818.138|-35737.483|
8|464%|-29810.085|-35734.193|
8|465%|-29807.923|-35740.069|
8|466%|-29796.495|-35771.557|
8|467%|-29767.324|-35760.677|
8|468%|-29763.263|-35759.275|
8|469%|-29759.807|-35757.729|
8|470%|-29738.661|-35707.312|
8|471%|-29733.659|-35694.871|
8|472%|-29723.890|-35671.876|
8|473%|-29747.432|-35643.071|
8|474%|-29753.126|-35636.191|
8|475%|-29756.553|-35631.879|
8|476%|-29771.845|-35613.618|
8|477%|-29774.930|-35609.895|
8|478%|-29786.924|-35595.518|
8|479%|-29790.486|-35591.077|
8|480%|-29798.359|-35581.808|
8|481%|-29784.118|-35578.289|
8|482%|-29736.651|-35567.034|
8|483%|-29739.679|-35563.482|
8|484%|-29734.221|-35554.353|
8|485%|-29686.217|-35613.569|
8|486%|-29635.370|-35676.702|
8|487%|-29606.870|-35713.559|
8|488%|-29601.551|-35710.520|
8|489%|-29600.623|-35708.061|
8|490%|-29601.357|-35701.401|
8|491%|-29597.443|-35698.638|
8|492%|-29593.847|-35701.213|
8|493%|-29594.561|-35702.421|
8|494%|-29593.441|-35703.345|
8|495%|-29596.419|-35707.476|
8|496%|-29600.680|-35717.317|
8|497%|-29584.438|-35727.768|
8|498%|-29577.442|-35720.076|
8|499%|-29576.494|-35719.795|

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 28.221.286

Pag. 15 di 42

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia: GROSSETO

N. FRAZIONAMENTO:

1037

Proposta di aggiornamento cartografico:**Rappresentazione alfa-numerica**

8|500%|-29574.750|-35717.464|
8|501%|-29563.347|-35701.290|
8|502%|-29560.528|-35697.314|
8|503%|-29548.318|-35680.451|
8|504%|-29537.978|-35666.940|
8|505%|-29533.153|-35659.678|
8|506%|-29527.800|-35650.641|
8|507%|-29524.236|-35638.628|
8|508%|-29517.347|-35618.416|
8|509%|-29509.119|-35596.013|
8|510%|-29485.309|-35602.373|
8|511%|-29479.460|-35603.675|
8|512%|-29473.347|-35604.293|
8|513%|-29461.377|-35606.895|
8|514%|-29452.509|-35612.113|
8|515%|-29445.400|-35617.962|
8|516%|-29437.838|-35629.318|
8|517%|-29432.481|-35636.613|
8|518%|-29428.242|-35640.381|
8|519%|-29424.114|-35646.736|
8|520%|-29420.796|-35653.780|
8|521%|-29417.223|-35658.916|
8|522%|-29414.339|-35662.833|
8|523%|-29416.220|-35665.302|
8|524%|-29419.646|-35661.254|
8|525%|-29414.104|-35674.673|
8|526%|-29410.749|-35685.934|
8|527%|-29407.538|-35696.654|
8|528%|-29405.699|-35705.346|
8|529%|-29410.421|-35708.797|
8|530%|-29411.752|-35711.940|
8|531%|-29401.905|-35736.612|
8|532%|-29389.303|-35766.154|
8|533%|-29382.793|-35781.672|
8|534%|-29376.644|-35795.876|
8|535%|-29370.747|-35808.871|
8|536%|-29366.643|-35823.698|
8|537%|-29360.039|-35849.017|
8|538%|-29355.298|-35868.130|
8|539%|-29350.444|-35885.851|
8|540%|-29345.680|-35903.221|
8|541%|-29346.401|-35922.076|
8|542%|-29345.982|-35925.956|
8|543%|-29345.356|-35931.737|
8|544%|-29345.422|-35942.074|
8|545%|-29345.994|-35941.777|
8|546%|-29347.915|-35942.824|
8|547%|-29370.473|-35954.744|
8|548%|-29388.610|-35964.328|
8|549%|-29409.902|-35975.036|
8|550%|-29423.191|-35981.719|
8|551%|-29429.594|-35984.742|
8|552%|-29434.038|-35986.840|
8|553%|-29437.843|-35988.636|
8|554%|-29449.359|-35993.956|
8|555%|-29462.586|-36000.066|

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 28.221.286

Pag. 16 di 42

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico:**Rappresentazione alfa-numerica**

8|556%|-29459.520|-36006.080|
8|557%|-29456.088|-36012.815|
8|558%|-29453.769|-36015.507|
8|559%|-29451.338|-36018.328|
8|560%|-29444.776|-36024.426|
8|561%|-29435.081|-36030.313|
8|562%|-29433.936|-36030.812|
8|563%|-29428.304|-36033.268|
8|564%|-29407.583|-36038.605|
8|565%|-29407.178|-36040.126|
8|566%|-29405.457|-36044.720|
8|567%|-29404.283|-36048.504|
8|568%|-29391.628|-36052.265|
8|569%|-29389.035|-36053.082|
8|570%|-29393.222|-36056.701|
8|571%|-29382.511|-36064.806|
8|572%|-29379.100|-36068.753|
8|573%|-29378.640|-36073.320|
8|574%|-29381.581|-36075.128|
8|575%|-29382.414|-36076.406|
8|576%|-29385.347|-36079.060|
8|577%|-29386.293|-36080.316|
8|578%|-29387.854|-36082.388|
8|579%|-29394.640|-36088.976|
8|580%|-29398.582|-36092.318|
8|581%|-29397.044|-36094.419|
8|582%|-29392.751|-36093.753|
8|583%|-29380.851|-36091.904|
8|584%|-29365.581|-36089.532|
8|585%|-29359.365|-36088.464|
8|586%|-29340.702|-36085.260|
8|587%|-29338.800|-36084.877|
8|588%|-29338.252|-36084.836|
8|589%|-29313.009|-36082.936|
8|590%|-29299.064|-36080.680|
8|591%|-29298.423|-36079.858|
8|592%|-29298.428|-36079.370|
8|593%|-29296.440|-36079.335|
8|594%|-29293.994|-36085.187|
8|595%|-29285.901|-36082.176|
8|596%|-29276.362|-36077.358|
8|597%|-29276.705|-36075.084|
8|598%|-29270.267|-36068.181|
8|599%|-29255.594|-36055.988|
8|600%|-29572.567|-35788.266|
8|601%|-29572.718|-35787.416|
8|602%|-29573.024|-35782.916|
8|603%|-29573.657|-35781.305|
8|604%|-29576.659|-35773.665|
8|605%|-29576.925|-35772.993|
8|606%|-29578.350|-35769.366|
8|607%|-29578.910|-35767.941|
8|608%|-29580.288|-35764.434|
8|609%|-29581.375|-35762.966|
8|610%|-29607.485|-35752.070|
8|611%|-29623.973|-35784.706|

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia:

Proposta di

8|612%|-29637.946|-35811.536|
8|613%|-29638.755|-35813.090|
8|614%|-29651.084|-35846.020|
8|615%|-29660.922|-35872.270|
8|616%|-29663.273|-35878.785|
8|617%|-29665.604|-35885.242|
8|618%|-29666.426|-35887.519|
8|619%|-29666.085|-35896.254|
8|620%|-29664.676|-35912.214|
8|621%|-29664.008|-35919.763|
8|622%|-29663.588|-35923.982|
8|623%|-29661.518|-35944.746|
8|624%|-29661.135|-35951.932|
8|625%|-29661.021|-35954.067|
8|626%|-29660.723|-35959.652|
8|627%|-29661.583|-35968.948|
8|628%|-29655.959|-35970.449|
8|629%|-29656.181|-35973.465|
8|630%|-29654.303|-35973.446|
8|631%|-29654.044|-35972.368|
8|632%|-29642.381|-35971.712|
8|633%|-29626.219|-35963.887|
8|634%|-29612.425|-35961.470|
8|635%|-29605.864|-35960.321|
8|636%|-29609.655|-35939.989|
8|637%|-29618.627|-35941.827|
8|638%|-29621.171|-35942.256|
8|639%|-29622.158|-35936.485|
8|640%|-29610.910|-35934.355|
8|641%|-29612.863|-35925.366|
8|642%|-29612.332|-35924.822|
8|643%|-29612.962|-35920.534|
8|644%|-29613.043|-35919.989|
8|645%|-29614.105|-35914.367|
8|646%|-29615.184|-35908.651|
8|647%|-29617.309|-35897.406|
8|648%|-29618.658|-35890.266|
8|649%|-29619.442|-35886.893|
8|650%|-29620.747|-35881.278|
8|651%|-29639.089|-35884.823|
8|652%|-29638.166|-35882.932|
8|653%|-29639.513|-35882.273|
8|654%|-29634.792|-35869.587|
8|655%|-29633.333|-35867.556|
8|656%|-29630.402|-35865.172|
8|657%|-29630.125|-35866.381|
8|658%|-29628.786|-35866.098|
8|659%|-29627.167|-35867.292|
8|660%|-29627.698|-35867.970|
8|661%|-29625.141|-35869.020|
8|662%|-29625.283|-35868.215|
8|663%|-29623.001|-35868.191|
8|664%|-29623.250|-35870.615|
8|665%|-29622.569|-35871.818|
8|666%|-29622.175|-35870.872|
8|667%|-29620.286|-35872.198|

Dati generali del tipo

Comune:
Foglio:
Tecnico:
Provincia:

Proposta di

8|668%|-29620.816|-35872.875|
8|669%|-29620.143|-35873.137|
8|670%|-29607.555|-35870.995|
8|671%|-29607.572|-35868.978|
8|672%|-29570.077|-35862.146|
8|673%|-29573.114|-35843.923|
8|674%|-29573.647|-35840.729|
8|675%|-29563.568|-35838.820|
8|676%|-29563.639|-35838.421|
8|677%|-29660.577|-35807.176|
8|678%|-29673.495|-35806.013|
8|679%|-29677.156|-35805.727|
8|680%|-29678.526|-35809.084|
8|681%|-29681.468|-35807.460|
8|682%|-29685.902|-35805.355|
8|683%|-29690.831|-35806.252|
8|684%|-29692.839|-35806.793|
8|685%|-29696.202|-35808.584|
8|686%|-29698.967|-35812.062|
8|687%|-29700.703|-35814.034|
8|688%|-29702.116|-35816.001|
8|689%|-29702.754|-35817.309|
8|690%|-29705.286|-35825.083|
8|691%|-29706.029|-35829.323|
8|692%|-29706.724|-35834.277|
8|693%|-29707.154|-35838.602|
8|694%|-29710.507|-35878.611|
8|695%|-29711.223|-35887.163|
8|696%|-29711.918|-35902.967|
8|697%|-29712.639|-35919.381|
8|698%|-29712.688|-35920.455|
8|699%|-29712.937|-35938.607|
8|700%|-29715.198|-35946.510|
8|701%|-29715.746|-35948.429|
8|702%|-29717.720|-35955.327|
8|703%|-29719.122|-35960.230|
8|704%|-29719.842|-35962.744|
8|705%|-29726.151|-35980.108|
8|706%|-29733.055|-35999.320|
8|707%|-29740.101|-36012.984|
8|708%|-29741.414|-36015.771|
8|709%|-29744.600|-36023.078|
8|710%|-29746.553|-36029.223|
8|711%|-29741.290|-36030.415|
8|712%|-29736.035|-36031.127|
8|713%|-29732.118|-36031.279|
8|714%|-29726.602|-36028.735|
8|715%|-29719.252|-36020.220|
8|716%|-29706.934|-36005.949|
8|717%|-29704.045|-36002.709|
8|718%|-29700.806|-35999.080|
8|719%|-29700.361|-35998.581|
8|720%|-29686.950|-35981.218|
8|721%|-29682.694|-35975.710|
8|722%|-29680.859|-35973.331|
8|723%|-29679.532|-35971.616|

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 28.221.286

Pag. 19 di 42

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico:**Rappresentazione alta-numerica**

8|724%|-29677.278|-35968.501|
8|725%|-29674.389|-35961.212|
8|726%|-29669.250|-35950.403|
8|727%|-29668.063|-35948.105|
8|728%|-29668.409|-35944.861|
8|729%|-29669.097|-35938.438|
8|730%|-29669.227|-35937.228|
8|731%|-29669.764|-35933.694|
8|732%|-29670.565|-35928.433|
8|733%|-29671.206|-35924.224|
8|734%|-29671.923|-35919.507|
8|735%|-29671.737|-35918.055|
8|736%|-29673.878|-35886.848|
8|737%|-29674.116|-35883.380|
8|738%|-29664.032|-35854.286|
8|739%|-29656.411|-35832.252|
8|740%|-29653.339|-35823.604|
8|741%|-29649.660|-35813.431|
8|742%|-29687.405|-35649.488|
8|743%|-29682.434|-35640.101|
8|744%|-29680.719|-35637.392|
8|745%|-29711.836|-35598.142|
8|746%|-29729.542|-35576.324|
8|747%|-29733.640|-35577.155|
8|748%|-29756.010|-35582.605|
8|749%|-29763.181|-35584.474|
8|750%|-29771.765|-35586.464|
8|751%|-29778.232|-35588.097|
8|752%|-29777.180|-35593.575|
8|753%|-29761.036|-35613.458|
8|754%|-29746.209|-35631.845|
8|755%|-29727.482|-35655.250|
8|756%|-29725.712|-35657.365|
8|757%|-29719.511|-35665.335|
8|758%|-29715.490|-35667.177|
8|759%|-29705.942|-35670.972|
8|760%|-29702.802|-35672.195|
8|761%|-29699.052|-35671.530|
8|762%|-29697.944|-35669.259|
8|763%|-29692.644|-35659.418|
8|764%|-29691.288|-35656.965|
8|765%|-29660.426|-35695.819|
8|766%|-29676.994|-35689.258|
8|767%|-29678.044|-35689.387|
8|768%|-29679.148|-35692.023|
8|769%|-29686.164|-35708.770|
8|770%|-29693.721|-35727.179|
8|771%|-29703.047|-35749.729|
8|772%|-29711.425|-35770.679|
8|773%|-29712.716|-35773.904|
8|774%|-29717.676|-35774.089|
8|775%|-29717.905|-35794.728|
8|776%|-29701.677|-35794.565|
8|777%|-29687.463|-35794.422|
8|778%|-29684.379|-35794.458|
8|779%|-29680.380|-35791.326|

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 28.221.286

Pag. 20 di 42

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico.**Rappresentazione analitica**

8|780%|-29678.877|-35788.566|
8|781%|-29676.551|-35784.295|
8|782%|-29673.651|-35776.942|
8|783%|-29672.581|-35774.226|
8|784%|-29668.735|-35764.467|
8|785%|-29665.815|-35757.206|
8|786%|-29663.923|-35752.503|
8|787%|-29661.557|-35746.620|
8|788%|-29658.801|-35739.762|
8|789%|-29651.360|-35721.261|
8|790%|-29650.863|-35720.024|
8|791%|-29648.930|-35715.206|
8|792%|-29644.503|-35704.175|
8|793%|-29645.002|-35702.078|
8|794%|-29614.125|-35721.336|
8|795%|-29619.721|-35714.617|
8|796%|-29634.808|-35695.384|
8|797%|-29636.739|-35700.296|
8|798%|-29639.022|-35705.830|
8|799%|-29641.614|-35712.108|
8|800%|-29643.173|-35716.454|
8|801%|-29644.733|-35720.609|
8|802%|-29645.468|-35722.499|
8|803%|-29648.777|-35730.814|
8|804%|-29656.685|-35750.280|
8|805%|-29657.423|-35751.981|
8|806%|-29658.907|-35755.598|
8|807%|-29662.376|-35764.039|
8|808%|-29664.745|-35769.807|
8|809%|-29666.463|-35773.988|
8|810%|-29673.276|-35790.582|
8|811%|-29669.077|-35795.782|
8|812%|-29659.701|-35797.315|
8|813%|-29655.916|-35797.936|
8|814%|-29649.612|-35798.006|
8|815%|-29645.067|-35796.213|
8|816%|-29641.465|-35794.025|
8|817%|-29640.063|-35790.313|
8|818%|-29630.353|-35764.587|
8|819%|-29629.750|-35762.990|
8|820%|-29628.011|-35758.449|
8|821%|-29623.535|-35746.203|
8|822%|-29621.728|-35741.524|
8|823%|-29618.532|-35732.956|
8|824%|-29730.854|-35711.809|
8|825%|-29745.675|-35748.122|
8|826%|-29743.973|-35750.567|
8|827%|-29712.885|-35757.382|
8|828%|-29699.331|-35724.323|
8|829%|-29684.887|-35689.181|
8|830%|-29716.410|-35676.796|
8|831%|-29509.560|-35759.368|
8|832%|-29510.905|-35751.506|
8|833%|-29510.618|-35750.776|
8|834%|-29511.555|-35745.620|
8|835%|-29514.287|-35747.022|

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 28.221.286

Pag. 21 di 42

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico:**Rappresentazione alfa-numerica**

8|836%|-29537.233|-35758.064|
8|837%|-29541.125|-35760.029|
8|838%|-29554.861|-35766.966|
8|839%|-29568.102|-35769.760|
8|840%|-29566.008|-35781.598|
8|841%|-29563.906|-35793.488|
8|842%|-29561.953|-35804.541|
8|843%|-29560.250|-35814.165|
8|844%|-29554.122|-35812.847|
8|845%|-29546.281|-35811.164|
8|846%|-29536.463|-35809.054|
8|847%|-29517.458|-35804.915|
8|848%|-29501.118|-35801.356|
8|849%|-29503.050|-35792.501|
8|850%|-29504.099|-35784.841|
8|851%|-29505.925|-35775.766|
8|852%|-29505.380|-35775.543|
8|853%|-29508.349|-35760.560|
8|854%|-29755.149|-35762.046|
8|855%|-29763.943|-35765.294|
8|856%|-29781.687|-35771.788|
8|857%|-29794.879|-35776.501|
8|858%|-29794.395|-35777.759|
8|859%|-29792.624|-35782.321|
8|860%|-29790.523|-35788.616|
8|861%|-29787.614|-35797.429|
8|862%|-29782.776|-35810.802|
8|863%|-29742.234|-35799.340|
8|864%|-29731.715|-35795.444|
8|865%|-29721.324|-35794.865|
8|866%|-29720.647|-35762.962|
8|867%|-29731.553|-35758.651|
8|868%|-29741.334|-35756.696|
8|869%|-29755.474|-35761.103|
8|870%|-29495.628|-35944.811|
8|871%|-29498.133|-35945.298|
8|872%|-29501.247|-35945.905|
8|873%|-29502.360|-35946.121|
8|874%|-29534.849|-35952.440|
8|875%|-29531.910|-35967.219|
8|876%|-29529.185|-35980.911|
8|877%|-29518.458|-35978.816|
8|878%|-29502.394|-35975.680|
8|879%|-29477.311|-35970.782|
8|880%|-29470.439|-35969.441|
8|881%|-29472.821|-35956.938|
8|882%|-29473.456|-35953.605|
8|883%|-29475.342|-35943.709|
8|884%|-29475.864|-35940.967|
8|885%|-29478.238|-35941.429|
8|886%|-29680.049|-35654.782|
8|887%|-29684.830|-35664.217|
8|888%|-29691.716|-35676.883|
8|889%|-29675.898|-35683.141|
8|890%|-29648.184|-35694.387|
8|891%|-29644.021|-35696.008|

Dati generali del tipo

Comune:
Foglio:
Tecnico:
Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico:

Rappresentazione alfa-numerica

8|892%|-29640.370|-35693.357|
8|893%|-29639.096|-35689.899|
8|894%|-29671.923|-35648.639|
8|895%|-29603.474|-36063.881|
8|896%|-29609.563|-36062.676|
8|897%|-29609.915|-36064.652|
8|898%|-29620.794|-36066.957|
8|899%|-29621.301|-36070.458|
8|900%|-29611.356|-36072.778|
8|901%|-29605.040|-36074.328|
8|902%|-29605.373|-36076.922|
8|903%|-29608.002|-36076.204|
8|904%|-29610.613|-36075.491|
8|905%|-29618.325|-36073.386|
8|906%|-29624.281|-36072.103|
8|907%|-29627.864|-36071.330|
8|908%|-29627.351|-36068.501|
8|909%|-29636.727|-36070.075|
8|910%|-29636.976|-36072.228|
8|911%|-29638.051|-36072.105|
8|912%|-29642.228|-36079.551|
8|913%|-29645.507|-36087.249|
8|914%|-29639.922|-36088.796|
8|915%|-29639.247|-36089.327|
8|916%|-29632.570|-36089.830|
8|917%|-29633.060|-36091.415|
8|918%|-29628.472|-36095.000|
8|919%|-29626.533|-36096.364|
8|920%|-29615.654|-36104.015|
8|921%|-29610.336|-36098.449|
8|922%|-29609.336|-36097.834|
8|923%|-29608.335|-36097.218|
8|924%|-29608.349|-36095.470|
8|925%|-29605.164|-36091.539|
8|926%|-29604.621|-36092.206|
8|927%|-29598.390|-36083.674|
8|928%|-29599.197|-36083.412|
8|929%|-29596.952|-36079.222|
8|930%|-29595.740|-36079.746|
8|931%|-29592.714|-36070.669|
8|932%|-29591.423|-36066.796|
8|933%|-29592.099|-36066.130|
8|934%|-29492.667|-35845.956|
8|935%|-29494.726|-35834.539|
8|936%|-29498.777|-35835.344|
8|937%|-29502.513|-35836.085|
8|938%|-29507.921|-35837.158|
8|939%|-29515.362|-35838.637|
8|940%|-29521.235|-35839.802|
8|941%|-29527.245|-35840.996|
8|942%|-29533.306|-35842.096|
8|943%|-29540.531|-35843.559|
8|944%|-29554.779|-35846.443|
8|945%|-29552.693|-35857.356|
8|946%|-29550.380|-35869.369|
8|947%|-29550.097|-35869.310|

Dati generali del tipo

Comune:
Foglio:
Tecnico:
Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione alta-numerica

8|948%|-29529.975|-35866.135|
8|949%|-29523.396|-35863.770|
8|950%|-29516.749|-35862.391|
8|951%|-29510.008|-35860.993|
8|952%|-29503.870|-35859.719|
8|953%|-29496.759|-35858.243|
8|954%|-29490.678|-35856.981|
8|955%|-29510.707|-35809.640|
8|956%|-29518.552|-35811.295|
8|957%|-29524.219|-35812.401|
8|958%|-29529.710|-35813.507|
8|959%|-29535.116|-35814.612|
8|960%|-29540.943|-35815.848|
8|961%|-29545.016|-35816.712|
8|962%|-29546.682|-35817.065|
8|963%|-29552.237|-35818.242|
8|964%|-29559.480|-35819.779|
8|965%|-29558.290|-35826.306|
8|966%|-29556.198|-35837.788|
8|967%|-29555.434|-35841.980|
8|968%|-29548.073|-35840.431|
8|969%|-29541.776|-35839.108|
8|970%|-29536.406|-35837.978|
8|971%|-29529.516|-35836.528|
8|972%|-29520.013|-35834.770|
8|973%|-29510.337|-35832.921|
8|974%|-29506.587|-35832.271|
8|975%|-29495.689|-35830.323|
8|976%|-29497.701|-35819.488|
8|977%|-29499.986|-35807.256|
8|978%|-29493.529|-35917.475|
8|979%|-29517.055|-35922.269|
8|980%|-29524.125|-35923.710|
8|981%|-29534.592|-35925.843|
8|982%|-29539.406|-35926.798|
8|983%|-29537.740|-35938.507|
8|984%|-29537.376|-35938.866|
8|985%|-29535.843|-35949.004|
8|986%|-29527.304|-35947.311|
8|987%|-29520.138|-35945.886|
8|988%|-29512.383|-35944.348|
8|989%|-29506.648|-35943.209|
8|990%|-29497.806|-35941.668|
8|991%|-29497.750|-35941.883|
8|992%|-29492.713|-35940.970|
8|993%|-29492.824|-35940.594|
8|994%|-29481.518|-35938.329|
8|995%|-29476.255|-35937.465|
8|996%|-29480.305|-35914.780|
8|997%|-29483.533|-35896.948|
8|998%|-29485.230|-35888.296|
8|999%|-29488.650|-35888.858|
8|1000%|-29494.621|-35889.841|
8|1001%|-29493.481|-35896.357|
8|1002%|-29491.796|-35896.098|
8|1003%|-29491.243|-35898.067|

Dati generali del tipo

Comune:
Foglio:
Tecnico:
Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione alfa-numerica

8|1004%|-29490.678|-35900.076|
8|1005%|-29496.577|-35901.103|
8|1006%|-29498.834|-35890.972|
8|1007%|-29510.415|-35893.250|
8|1008%|-29512.436|-35893.646|
8|1009%|-29518.328|-35894.711|
8|1010%|-29531.938|-35897.167|
8|1011%|-29533.026|-35896.937|
8|1012%|-29539.286|-35898.087|
8|1013%|-29539.520|-35899.057|
8|1014%|-29544.336|-35899.831|
8|1015%|-29541.633|-35914.667|
8|1016%|-29540.290|-35922.032|
8|1017%|-29540.021|-35921.981|
8|1018%|-29522.127|-35918.569|
8|1019%|-29514.019|-35917.024|
8|1020%|-29510.471|-35916.348|
8|1021%|-29507.863|-35915.851|
8|1022%|-29506.560|-35915.602|
8|1023%|-29506.071|-35915.510|
8|1024%|-29500.773|-35914.500|
8|1025%|-29491.414|-35912.717|
8|1026%|-29488.136|-35911.906|
8|1027%|-29480.946|-35910.132|
8|1028%|-29563.523|-35904.066|
8|1029%|-29565.669|-35904.474|
8|1030%|-29573.602|-35905.983|
8|1031%|-29590.201|-35909.139|
8|1032%|-29590.194|-35909.944|
8|1033%|-29592.207|-35909.830|
8|1034%|-29592.481|-35909.027|
8|1035%|-29610.691|-35912.504|
8|1036%|-29608.648|-35924.192|
8|1037%|-29607.863|-35928.675|
8|1038%|-29606.747|-35935.052|
8|1039%|-29600.642|-35933.893|
8|1040%|-29596.526|-35933.112|
8|1041%|-29592.671|-35932.381|
8|1042%|-29585.997|-35931.113|
8|1043%|-29582.097|-35930.373|
8|1044%|-29547.294|-35923.765|
8|1045%|-29551.369|-35901.756|
8|1046%|-29487.743|-35872.819|
8|1047%|-29489.786|-35862.714|
8|1048%|-29495.702|-35864.016|
8|1049%|-29497.849|-35864.488|
8|1050%|-29498.103|-35863.040|
8|1051%|-29502.654|-35863.934|
8|1052%|-29508.594|-35865.101|
8|1053%|-29520.686|-35867.475|
8|1054%|-29523.849|-35868.095|
8|1055%|-29531.133|-35869.526|
8|1056%|-29535.759|-35870.434|
8|1057%|-29537.401|-35870.757|
8|1058%|-29538.630|-35870.997|
8|1059%|-29539.633|-35871.195|

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 28.221.286

Pag. 25 di 42

Dati generali del tipo

Comune:
Foglio:
Tecnico:
Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione alfa-numerica

8|1060%|-29543.422|-35871.961|
8|1061%|-29549.383|-35873.167|
8|1062%|-29549.049|-35874.963|
8|1063%|-29548.331|-35878.835|
8|1064%|-29547.248|-35884.670|
8|1065%|-29545.216|-35895.609|
8|1066%|-29530.648|-35892.751|
8|1067%|-29523.789|-35891.404|
8|1068%|-29523.303|-35891.641|
8|1069%|-29517.404|-35890.614|
8|1070%|-29516.325|-35889.878|
8|1071%|-29511.023|-35888.948|
8|1072%|-29506.092|-35888.083|
8|1073%|-29506.101|-35886.994|
8|1074%|-29492.097|-35883.982|
8|1075%|-29486.201|-35882.714|
8|1076%|-29485.760|-35882.620|
8|1077%|-29577.031|-35878.538|
8|1078%|-29580.143|-35879.313|
8|1079%|-29582.071|-35879.631|
8|1080%|-29582.515|-35879.635|
8|1081%|-29597.638|-35882.467|
8|1082%|-29598.675|-35882.625|
8|1083%|-29610.091|-35884.973|
8|1084%|-29613.204|-35885.452|
8|1085%|-29616.020|-35886.075|
8|1086%|-29611.529|-35908.061|
8|1087%|-29572.834|-35900.676|
8|1088%|-29552.818|-35897.051|
8|1089%|-29556.556|-35875.973|
8|1090%|-29570.201|-35878.468|
8|1091%|-29570.359|-35877.280|
8|1092%|-29543.834|-35943.190|
8|1093%|-29544.761|-35937.992|
8|1094%|-29555.075|-35939.575|
8|1095%|-29557.033|-35929.914|
8|1096%|-29563.516|-35931.138|
8|1097%|-29580.485|-35934.343|
8|1098%|-29586.334|-35935.448|
8|1099%|-29599.576|-35937.949|
8|1100%|-29605.908|-35939.145|
8|1101%|-29604.005|-35949.825|
8|1102%|-29602.107|-35960.484|
8|1103%|-29595.678|-35959.344|
8|1104%|-29595.819|-35958.673|
8|1105%|-29591.029|-35967.885|
8|1106%|-29586.942|-35957.214|
8|1107%|-29583.631|-35956.668|
8|1108%|-29582.811|-35956.470|
8|1109%|-29578.412|-35955.406|
8|1110%|-29578.133|-35956.613|
8|1111%|-29574.786|-35955.908|
8|1112%|-29574.926|-35955.236|
8|1113%|-29571.865|-35954.791|
8|1114%|-29567.531|-35954.159|
8|1115%|-29560.057|-35953.070|

Dati generali del tipo

Comune:
Foglio:
Tecnico:
Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione alfa-numerica

8|1116%|-29559.781|-35954.009|
8|1117%|-29553.488|-35952.735|
8|1118%|-29553.213|-35953.540|
8|1119%|-29542.367|-35951.413|
8|1120%|-29542.430|-35951.058|
8|1121%|-29432.608|-35868.248|
8|1122%|-29435.431|-35852.949|
8|1123%|-29435.827|-35850.567|
8|1124%|-29437.955|-35850.965|
8|1125%|-29446.647|-35852.937|
8|1126%|-29449.837|-35853.660|
8|1127%|-29455.590|-35855.037|
8|1128%|-29459.709|-35856.900|
8|1129%|-29471.744|-35859.246|
8|1130%|-29485.333|-35861.894|
8|1131%|-29485.934|-35862.011|
8|1132%|-29484.216|-35871.146|
8|1133%|-29482.146|-35882.161|
8|1134%|-29468.152|-35879.535|
8|1135%|-29455.960|-35877.009|
8|1136%|-29445.702|-35875.793|
8|1137%|-29431.883|-35872.387|
8|1138%|-29581.573|-35962.160|
8|1139%|-29582.381|-35961.765|
8|1140%|-29605.703|-35963.479|
8|1141%|-29605.359|-35965.236|
8|1142%|-29611.455|-35966.041|
8|1143%|-29620.692|-35967.260|
8|1144%|-29622.473|-35967.686|
8|1145%|-29628.322|-35969.084|
8|1146%|-29627.488|-35972.437|
8|1147%|-29621.343|-35972.024|
8|1148%|-29604.256|-35970.876|
8|1149%|-29604.022|-35972.066|
8|1150%|-29581.485|-35972.173|
8|1151%|-29567.674|-35972.240|
8|1152%|-29568.440|-35960.953|
8|1153%|-29507.390|-35982.490|
8|1154%|-29523.171|-35985.573|
8|1155%|-29523.147|-35988.397|
8|1156%|-29508.789|-35995.343|
8|1157%|-29498.099|-36000.515|
8|1158%|-29496.780|-35997.947|
8|1159%|-29495.492|-35991.615|
8|1160%|-29496.616|-35985.575|
8|1161%|-29497.060|-35980.470|
8|1162%|-29539.539|-35968.931|
8|1163%|-29541.525|-35956.044|
8|1164%|-29553.849|-35957.781|
8|1165%|-29566.834|-35960.601|
8|1166%|-29566.751|-35970.415|
8|1167%|-29566.679|-35997.380|
8|1168%|-29556.782|-36001.236|
8|1169%|-29552.200|-35990.571|
8|1170%|-29562.512|-35986.824|
8|1171%|-29590.774|-36064.370|

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 28.221.286

Pag. 27 di 42

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico:
Rappresentazione alfa-numerica

8|1172%|-29588.053|-36053.048|
 8|1173%|-29596.635|-36053.134|
 8|1174%|-29600.217|-36057.608|
 8|1175%|-29601.380|-36062.998|
 8|1176%|-29588.692|-35868.986|
 8|1177%|-29587.648|-35873.448|
 8|1178%|-29582.747|-35872.504|
 8|1179%|-29583.456|-35867.813|
 8|1180T|-29575.406|-35957.958|1.498|Via|
 8|1181T|-29586.319|-35932.032|1.418|Via|
 8|1182T|-29586.090|-35904.618|1.448|Via|
 8|1183T|-29597.454|-35879.463|1.471|Via|
 8|1184T|-29395.865|-36085.602|0.762|Via|
 8|1185T|-29712.253|-36014.809|0.595|Via|
 8|1186T|-29748.408|-36018.285|0.353|Via|
 8|1187T|-29618.745|-36111.411|0.636|Via|
 8|1188T|-29655.339|-36107.402|0.439|Via|
 8|1189T|-29519.296|-36109.450|5.208|Vicolo
 8|1190T|-29530.877|-35894.490|1.347|Volturno|
 8|1191T|-29493.622|-35734.653|0|XX|
 8|1192T|-29540.372|-35946.119|6.107|Corso
 8|1193T|-29504.814|-36129.698|1.065|Corso|
 8|1194T|-29650.175|-36087.763|0.557|Curtatone|
 8|1195T|-29690.499|-35616.661|5.631|di
 8|1196T|-29527.895|-35654.406|0.313|di Citta'
 8|1197T|-29465.448|-36117.477|1.39|Fiorini|
 8|1198T|-29717.064|-35908.337|0|Fratti|
 8|1199T|-29536.740|-35923.800|1.354|Marasala|
 8|1200T|-29605.119|-36094.953|0.578|Moncini|
 8|1201T|-29544.453|-35987.509|0|Piazza|
 8|1202T|-29569.323|-35752.751|0|Piazza|
 8|1203T|-29487.552|-35737.170|0|Piazza|
 8|1204T|-29400.841|-36055.671|5.278|S.
 8|1205T|-29497.955|-35740.912|0|Settembre|
 8|1206T|-29672.199|-35961.349|0.453|Valle|
 8|1207T|-29549.877|-35996.600|0|Vetulonia|
 8|1208T|-29623.751|-35702.679|5.634|Via
 8|1209T|-29473.281|-35949.579|6.122|Via
 8|1210T|-29728.396|-35973.689|0.293|Antonio|
 8|1211T|-29670.218|-35875.855|0.329|Aspra|
 8|1212T|-29542.095|-35868.416|1.406|Burlamacchi|
 8|1213T|-29726.066|-35801.501|4.497|Via
 8|1214T|-29383.346|-36097.319|1.416|Via
 8|1215T|-29450.944|-35989.984|1.093|Via
 8|1216T|-29679.070|-36119.065|5.183|Via
 8|1217T|-29305.583|-36096.945|1.127|Via
 8|1218T|-29551.171|-35842.778|1.365|Via
 8|1219T|-29554.906|-35816.475|1.333|Via
 8|1220T|-29672.788|-35779.240|0.396|Via
 8|1221T|-29739.788|-35647.545|5.64|Via
 8|1222T|-29708.120|-35752.188|0.382|Via
 8|1223T|-29493.753|-35779.554|1.375|Via
 8|1224T|-29520.548|-35981.278|1.398|Via
 8|1225T|-29562.948|-35708.224|0.657|Via
 8|1226T|-29607.891|-35946.185|6.125|Via
 8|1227L|-29568.988|-36016.889|

Dati generali del tipo

Comune:
Foglio:
Tecnico:
Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico:

Rappresentazione alfa-numerica

8|1228L|-29561.837|-36000.303|
8|1229L|-29566.276|-36018.215|
8|1230L|-29557.504|-36001.749|
8|1231L|-29565.590|-36019.561|
8|1232L|-29558.273|-36006.764|
8|1233L|-29552.126|-35999.124|
8|1234L|-29549.334|-35993.952|
8|1235L|-29542.581|-35994.290|
8|1236L|-29539.122|-35988.164|
8|1237L|-29532.370|-35988.366|
8|1238L|-29525.990|-35992.499|
8|1239L|-29398.235|-36092.799|
8|1240L|-29408.172|-36099.260|
8|1241L|-29397.408|-36094.822|
8|1242L|-29413.313|-36114.067|
8|1243L|-29407.155|-36107.778|
8|1244L|-29409.107|-36116.461|
8|1245L|-29403.208|-36111.664|
8|1246L|-29400.344|-36114.884|
8|1247L|-29414.305|-36108.526|
8|1248L|-29412.436|-36105.936|
8|1249L|-29385.614|-36100.523|
8|1250L|-29364.847|-36097.608|
8|1251L|-29269.052|-36073.974|
8|1252L|-29253.212|-36063.122|
8|1253L|-29574.620|-35716.936|
8|1254L|-29572.852|-35718.543|
8|1255L|-29538.420|-35671.092|
8|1256L|-29539.915|-35669.890|
8|1257L|-29666.103|-35899.635|
8|1258L|-29668.435|-35895.192|
8|1259L|-29669.046|-35886.807|
8|1260L|-29668.542|-35882.605|
8|1261L|-29653.375|-35839.953|
8|1262L|-29642.786|-35814.806|
8|1263L|-29634.770|-35804.709|
8|1264L|-29731.956|-36032.128|
8|1265L|-29745.454|-36048.506|
8|1266L|-29747.002|-36048.941|
8|1267L|-29746.927|-36033.903|
8|1268L|-29746.287|-36029.566|
8|1269L|-29747.630|-36062.604|
8|1270L|-29739.642|-36081.337|
8|1271L|-29741.820|-36079.329|
8|1272L|-29748.974|-36063.294|
8|1273L|-29584.303|-36035.612|
8|1274L|-29587.279|-36051.371|
8|1275L|-29620.347|-35881.990|
8|1276L|-29568.496|-35871.515|
8|1277L|-29570.093|-35863.261|
8|1278L|-29730.650|-35613.367|
8|1279L|-29723.438|-35607.439|
8|1280L|-29714.658|-35600.228|
8|1281L|-29711.836|-35598.142|
8|1282L|-29697.944|-35669.259|
8|1283L|-29705.868|-35664.947|

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 28.221.286

Pag. 29 di 42

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico:

Rappresentazione alfa-numerica

8|1284L|-29706.239|-35665.453|
 8|1285L|-29515.237|-35766.388|
 8|1286L|-29508.466|-35765.073|
 8|1287L|-29509.560|-35759.368|
 8|1288L|-29554.990|-35969.851|
 8|1289L|-29554.977|-35971.382|
 8|1290L|-29550.244|-35971.028|
 8|1291L|-29550.704|-35969.540|
 8|1292L|-29699.407|-35724.512|
 8|1293L|-29704.721|-35722.349|
 8|1294L|-29707.965|-35730.334|
 8|1295L|-29702.677|-35732.485|
 8|1296L|-29582.726|-35872.471|
 8|1297L|-29583.463|-35867.841|
 8|1298L|-29588.673|-35868.973|
 8|1299L|-29587.653|-35873.474|
 8|1300L|-29513.091|-35746.921|
 8|1301L|-29513.299|-35746.514|
 7|600|1%|2%|3%|4%|5%|6%|7%|8%|9%|10%|NC|STRADA|STRADA|42035|
 7|0|11%|12%|13%|14%|15%|16%|17%|18%|19%|20%|NC|
 7|0|21%|22%|23%|24%|25%|26%|27%|28%|29%|30%|NC|
 7|0|31%|32%|33%|34%|35%|36%|37%|38%|39%|40%|NC|
 7|0|41%|42%|43%|44%|45%|46%|47%|48%|49%|50%|NC|
 7|0|51%|52%|53%|54%|55%|56%|57%|58%|59%|60%|NC|
 7|0|61%|62%|63%|64%|65%|66%|67%|68%|69%|70%|NC|
 7|0|71%|72%|73%|74%|75%|76%|77%|78%|79%|80%|NC|
 7|0|81%|82%|83%|84%|85%|86%|87%|88%|89%|90%|NC|
 7|0|91%|92%|93%|94%|95%|96%|97%|98%|99%|100%|NC|
 7|0|101%|102%|103%|104%|105%|106%|107%|108%|109%|110%|NC|
 7|0|111%|112%|113%|114%|115%|116%|117%|118%|119%|120%|NC|
 7|0|121%|122%|123%|124%|125%|126%|127%|128%|129%|130%|NC|
 7|0|131%|132%|133%|134%|135%|136%|137%|138%|139%|140%|NC|
 7|0|141%|142%|143%|144%|145%|146%|147%|148%|149%|150%|NC|
 7|0|151%|152%|153%|154%|155%|156%|157%|158%|159%|160%|NC|
 7|0|161%|162%|163%|164%|165%|166%|167%|168%|169%|170%|NC|
 7|0|171%|172%|173%|174%|175%|176%|177%|178%|179%|180%|NC|
 7|0|181%|182%|183%|184%|185%|186%|187%|188%|189%|190%|NC|
 7|0|191%|192%|193%|194%|195%|196%|197%|198%|199%|200%|NC|
 7|0|201%|202%|203%|204%|205%|206%|207%|208%|209%|210%|NC|
 7|0|211%|212%|213%|214%|215%|216%|217%|218%|219%|220%|NC|
 7|0|221%|222%|223%|224%|225%|226%|227%|228%|229%|230%|NC|
 7|0|231%|232%|233%|234%|235%|236%|237%|238%|239%|240%|NC|
 7|0|241%|242%|243%|244%|245%|246%|247%|248%|249%|250%|NC|
 7|0|251%|252%|253%|254%|255%|256%|257%|258%|259%|260%|NC|
 7|0|261%|262%|263%|264%|265%|266%|267%|268%|269%|270%|NC|
 7|0|271%|272%|273%|274%|275%|276%|277%|278%|279%|280%|NC|
 7|0|281%|282%|283%|284%|285%|286%|287%|288%|289%|290%|NC|
 7|0|291%|292%|293%|294%|295%|296%|297%|298%|299%|300%|NC|
 7|0|301%|302%|303%|304%|305%|306%|307%|308%|309%|310%|NC|
 7|0|311%|312%|313%|314%|315%|316%|317%|318%|319%|320%|NC|
 7|0|321%|322%|323%|324%|325%|326%|327%|328%|329%|330%|NC|
 7|0|331%|332%|333%|334%|335%|336%|337%|338%|339%|340%|NC|
 7|0|341%|342%|343%|344%|345%|346%|347%|348%|349%|350%|NC|
 7|0|351%|352%|353%|354%|355%|356%|357%|358%|359%|360%|NC|
 7|0|361%|362%|363%|364%|365%|366%|367%|368%|369%|370%|NC|
 7|0|371%|372%|373%|374%|375%|376%|377%|378%|379%|380%|NC|

Dati generali del tipo

Comune:
Foglio:
Tecnico:
Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione alfa-numerica

7|0|381%|382%|383%|384%|385%|386%|387%|388%|389%|390%|NC|
7|0|391%|392%|393%|394%|395%|396%|397%|398%|399%|400%|NC|
7|0|401%|402%|403%|404%|405%|406%|407%|408%|409%|410%|NC|
7|0|411%|412%|413%|414%|415%|416%|417%|418%|419%|420%|NC|
7|0|421%|422%|423%|424%|425%|426%|427%|428%|429%|430%|NC|
7|0|431%|432%|433%|434%|435%|436%|437%|438%|439%|440%|NC|
7|0|441%|442%|443%|444%|445%|446%|447%|448%|449%|450%|NC|
7|0|451%|452%|453%|454%|455%|456%|457%|458%|459%|460%|NC|
7|0|461%|462%|463%|464%|465%|466%|467%|468%|469%|470%|NC|
7|0|471%|472%|473%|474%|475%|476%|477%|478%|479%|480%|NC|
7|0|481%|482%|483%|484%|485%|486%|487%|488%|489%|490%|NC|
7|0|491%|492%|493%|494%|495%|496%|497%|498%|499%|500%|NC|
7|0|501%|502%|503%|504%|505%|506%|507%|508%|509%|510%|NC|
7|0|511%|512%|513%|514%|515%|516%|517%|518%|519%|520%|NC|
7|0|521%|522%|523%|524%|525%|526%|527%|528%|529%|530%|NC|
7|0|531%|532%|533%|534%|535%|536%|537%|538%|539%|540%|NC|
7|0|541%|542%|543%|544%|545%|546%|547%|548%|549%|550%|NC|
7|0|551%|552%|553%|554%|555%|556%|557%|558%|559%|560%|NC|
7|0|561%|562%|563%|564%|565%|566%|567%|568%|569%|570%|NC|
7|0|571%|572%|573%|574%|575%|576%|577%|578%|579%|580%|NC|
7|0|581%|582%|583%|584%|585%|586%|587%|588%|589%|590%|NC|
7|0|591%|592%|593%|594%|595%|596%|597%|598%|599%|1%|NC|
7|78|600%|601%|602%|603%|604%|605%|606%|607%|608%|609%|NC|STRADA-|STRADA-|11775|
7|0|610%|611%|612%|613%|614%|615%|616%|617%|618%|619%|NC|
7|0|620%|621%|622%|623%|624%|625%|626%|627%|628%|629%|NC|
7|0|630%|631%|632%|633%|634%|635%|636%|637%|638%|639%|NC|
7|0|640%|641%|642%|643%|644%|645%|646%|647%|648%|649%|NC|
7|0|650%|651%|652%|653%|654%|655%|656%|657%|658%|659%|NC|
7|0|660%|661%|662%|663%|664%|665%|666%|667%|668%|669%|NC|
7|0|670%|671%|672%|673%|674%|675%|676%|600%|NC|
7|66|677%|678%|679%|680%|681%|682%|683%|684%|685%|686%|NC|STRADA-|STRADA-|9051|
7|0|687%|688%|689%|690%|691%|692%|693%|694%|695%|696%|NC|
7|0|697%|698%|699%|700%|701%|702%|703%|704%|705%|706%|NC|
7|0|707%|708%|709%|710%|711%|712%|713%|714%|715%|716%|NC|
7|0|717%|718%|719%|720%|721%|722%|723%|724%|725%|726%|NC|
7|0|727%|728%|729%|730%|731%|732%|733%|734%|735%|736%|NC|
7|0|737%|738%|739%|740%|741%|677%|NC|
7|24|742%|743%|744%|745%|746%|747%|748%|749%|750%|751%|NC|STRADA-|STRADA-|4636|
7|0|752%|753%|754%|755%|756%|757%|758%|759%|760%|761%|NC|
7|0|762%|763%|764%|742%|NC|
7|30|765%|766%|767%|768%|769%|770%|771%|772%|773%|774%|NC|STRADA-|STRADA-|3970|
7|0|775%|776%|777%|778%|779%|780%|781%|782%|783%|784%|NC|
7|0|785%|786%|787%|788%|789%|790%|791%|792%|793%|765%|NC|
7|31|794%|795%|796%|797%|798%|799%|800%|801%|802%|803%|NC|STRADA-|STRADA-|2799|
7|0|804%|805%|806%|807%|808%|809%|810%|811%|812%|813%|NC|
7|0|814%|815%|816%|817%|818%|819%|820%|821%|822%|823%|NC|
7|0|794%|NC|
7|8|824%|825%|826%|827%|828%|829%|830%|824%|NC|STRADA-|STRADA-|2588|
7|24|831%|832%|833%|834%|835%|836%|837%|838%|839%|840%|NC|STRADA-|STRADA-|2991|
7|0|841%|842%|843%|844%|845%|846%|847%|848%|849%|850%|NC|
7|0|851%|852%|853%|831%|NC|
7|17|854%|855%|856%|857%|858%|859%|860%|861%|862%|863%|NC|STRADA-|STRADA-|2665|
7|0|864%|865%|866%|867%|868%|869%|854%|NC|
7|17|870%|871%|872%|873%|874%|875%|876%|877%|878%|879%|NC|STRADA-|STRADA-|1740|
7|0|880%|881%|882%|883%|884%|885%|870%|NC|
7|10|886%|887%|888%|889%|890%|891%|892%|893%|894%|886%|NC|STRADA-|STRADA-|1120|

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 28.221.286

Pag. 31 di 42

Dati generali del tipo

Comune:
Foglio:
Tecnico:
Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione alfa-numerica

7|40|895%|896%|897%|898%|899%|900%|901%|902%|903%|904%|NC|STRADA-|STRADA-|1215|
7|0|905%|906%|907%|908%|909%|910%|911%|912%|913%|914%|NC|
7|0|915%|916%|917%|918%|919%|920%|921%|922%|923%|924%|NC|
7|0|925%|926%|927%|928%|929%|930%|931%|932%|933%|895%|NC|
7|22|934%|935%|936%|937%|938%|939%|940%|941%|942%|943%|NC|STRADA-|STRADA-|1411|
7|0|944%|945%|946%|947%|948%|949%|950%|951%|952%|953%|NC|
7|0|954%|934%|NC|
7|24|955%|956%|957%|958%|959%|960%|961%|962%|963%|964%|NC|STRADA-|STRADA-|1385|
7|0|965%|966%|967%|968%|969%|970%|971%|972%|973%|974%|NC|
7|0|975%|976%|977%|955%|NC|
7|20|978%|979%|980%|981%|982%|983%|984%|985%|986%|987%|NC|STRADA-|STRADA-|1374|
7|0|988%|989%|990%|991%|992%|993%|994%|995%|996%|978%|NC|
7|32|997%|998%|999%|1000%|1001%|1002%|1003%|1004%|1005%|1006%|NC|STRADA-|STRADA-|1324|
7|0|1007%|1008%|1009%|1010%|1011%|1012%|1013%|1014%|1015%|1016%|NC|
7|0|1017%|1018%|1019%|1020%|1021%|1022%|1023%|1024%|1025%|1026%|NC|
7|0|1027%|997%|NC|
7|19|1028%|1029%|1030%|1031%|1032%|1033%|1034%|1035%|1036%|1037%|NC|STRADA-|STRADA-|1360|
7|0|1038%|1039%|1040%|1041%|1042%|1043%|1044%|1045%|1028%|NC|
7|32|1046%|1047%|1048%|1049%|1050%|1051%|1052%|1053%|1054%|1055%|NC|STRADA-|STRADA-|1357|
7|0|1056%|1057%|1058%|1059%|1060%|1061%|1062%|1063%|1064%|1065%|NC|
7|0|1066%|1067%|1068%|1069%|1070%|1071%|1072%|1073%|1074%|1075%|NC|
7|0|1076%|1046%|NC|
7|16|1077%|1078%|1079%|1080%|1081%|1082%|1083%|1084%|1085%|1086%|NC|STRADA-|STRADA-|1335|
7|0|1087%|1088%|1089%|1090%|1091%|1077%|NC|
7|30|1092%|1093%|1094%|1095%|1096%|1097%|1098%|1099%|1100%|1101%|NC|STRADA-|STRADA-|1235|
7|0|1102%|1103%|1104%|1105%|1106%|1107%|1108%|1109%|1110%|1111%|NC|
7|0|1112%|1113%|1114%|1115%|1116%|1117%|1118%|1119%|1120%|1092%|NC|
7|18|1121%|1122%|1123%|1124%|1125%|1126%|1127%|1128%|1129%|1130%|NC|STRADA-|STRADA-|1093|
7|0|1131%|1132%|1133%|1134%|1135%|1136%|1137%|1121%|NC|
7|16|1138%|1139%|1140%|1141%|1142%|1143%|1144%|1145%|1146%|1147%|NC|STRADA-|STRADA-|479|
7|0|1148%|1149%|1150%|1151%|1152%|1138%|NC|
7|10|1153%|1154%|1155%|1156%|1157%|1158%|1159%|1160%|1161%|1153%|NC|STRADA-|STRADA-|317|
7|6|1162%|1163%|1164%|1165%|1166%|1162%|NC|STRADA-|STRADA-|307|
7|5|1167%|1168%|1169%|1170%|1167%|NC|STRADA-|STRADA-|124|
7|6|1171%|1172%|1173%|1174%|1175%|1171%|NC|STRADA-|STRADA-|111|
7|5|1176%|1177%|1178%|1179%|1176%|NC|STRADA-|STRADA-|24|
7|2|1227L|1228L|NT|
7|2|1229L|1230L|NT|
7|4|1231L|1232L|1233L|1234L|NT|
7|4|1235L|1236L|1237L|1238L|NT|
7|3|1239L|1240L|1241L|NT|
7|2|1242L|1243L|NT|
7|3|1244L|1245L|1246L|NT|
7|4|1247L|1248L|1249L|1250L|NT|
7|2|1251L|1252L|NT|
7|4|1253L|1254L|1255L|1256L|NT|
7|7|1257L|1258L|1259L|1260L|1261L|1262L|1263L|NT|
7|5|1264L|1265L|1266L|1267L|1268L|NT|
7|4|1269L|1270L|1271L|1272L|NT|
7|2|1273L|1274L|NT|
7|3|1275L|1276L|1277L|NT|
7|4|1278L|1279L|1280L|1281L|NT|
7|3|1282L|1283L|1284L|NT|
7|3|1285L|1286L|1287L|NT|
7|4|1288L|1289L|1290L|1291L|NT|
7|5|1292L|1293L|1294L|1295L|1292L|NP|

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 28.221.286

Pag. 32 di 42

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia:

Proposta di :

7|5|1296L|1297L|1298L|1299L|1296L|NT|
7|2|1300L|1301L|NT|
6|PARTICELLA|STRADA|00|STRADE PUBBL|40385|42035|0|0|SN|
6|PFCART|PF02/1440/F032|-29382.986|-35818.902|
6|PFCART|PF03/1440/F032|-29584.333|-35728.143|
6|PFCART|PF04/1440/F032|-29672.191|-35971.893|
6|PFCART|PF05/1440/F032|-29781.060|-35808.889|
6|PFCART|PF06/1440/F032|-29599.980|-36050.950|
6|PFCART|PF07/1440/F032|-29540.050|-35922.039|
6|PFCART|PF08/1440/F032|-29474.607|-35711.978|
6|PFCART|PF09/1440/F032|-29352.318|-35935.373|
6|DISTORSIONE|1|
6|SCALACORIGINARIA|1000|
6|INQUADRAMENTO|-29074.384|-36472.15|0.254|0|0|0|

Estratto di mappa aggiornato

8|1227L|-29568.988|-36016.889|
8|1228L|-29561.837|-36000.303|
8|1229L|-29566.276|-36018.215|
8|1230L|-29557.504|-36001.749|
8|1231L|-29565.590|-36019.561|
8|1232L|-29558.273|-36006.764|
8|1233L|-29552.126|-35999.124|
8|1234L|-29549.334|-35993.952|
8|1235L|-29542.581|-35994.290|
8|1236L|-29539.122|-35988.164|
8|1237L|-29532.370|-35988.366|
8|1238L|-29525.990|-35992.499|
8|1239L|-29398.235|-36092.799|
8|1240L|-29408.172|-36099.260|
8|1241L|-29397.408|-36094.822|
8|1242L|-29413.313|-36114.067|
8|1243L|-29407.155|-36107.778|
8|1244L|-29409.107|-36116.461|
8|1245L|-29403.208|-36111.664|
8|1246L|-29400.344|-36114.884|
8|1247L|-29414.305|-36108.526|
8|1248L|-29412.436|-36105.936|
8|1249L|-29385.614|-36100.523|
8|1250L|-29364.847|-36097.608|
8|1251L|-29269.052|-36073.974|
8|1252L|-29253.212|-36063.122|
8|1253L|-29574.620|-35716.936|
8|1254L|-29572.852|-35718.543|
8|1255L|-29538.420|-35671.092|
8|1256L|-29539.915|-35669.890|
8|1257L|-29666.103|-35899.635|
8|1258L|-29668.435|-35895.192|
8|1259L|-29669.046|-35886.807|
8|1260L|-29668.542|-35882.605|
8|1261L|-29653.375|-35839.953|
8|1262L|-29642.785|-35814.806|

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 28.221.286

Pag. 33 di 42

Dati generali del tipo

Comune:
Foglio:
Tecnico:
Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione alfa-numerica

8|1263L|-29634.770|-35804.709|
8|1264L|-29731.956|-36032.128|
8|1265L|-29745.454|-36048.506|
8|1266L|-29747.002|-36040.941|
8|1267L|-29746.927|-36033.903|
8|1268L|-29746.287|-36029.566|
8|1269L|-29747.630|-36062.604|
8|1270L|-29739.642|-36081.337|
8|1271L|-29741.820|-36079.329|
8|1272L|-29748.974|-36063.294|
8|1273L|-29584.303|-36035.612|
8|1274L|-29587.279|-36051.371|
8|1275L|-29620.347|-35881.990|
8|1276L|-29568.496|-35871.515|
8|1277L|-29570.093|-35863.261|
8|1278L|-29730.650|-35613.367|
8|1279L|-29723.438|-35607.439|
8|1280L|-29714.658|-35600.228|
8|1281L|-29711.836|-35598.142|
8|1282L|-29697.944|-35669.259|
8|1283L|-29705.868|-35664.947|
8|1284L|-29706.239|-35665.453|
8|1285L|-29515.237|-35766.388|
8|1286L|-29508.466|-35765.073|
8|1287L|-29509.560|-35759.368|
8|1288L|-29554.990|-35969.851|
8|1289L|-29554.977|-35971.382|
8|1290L|-29550.244|-35971.028|
8|1291L|-29550.704|-35969.540|
8|1292L|-29699.407|-35724.512|
8|1293L|-29704.721|-35722.349|
8|1294L|-29707.965|-35730.334|
8|1295L|-29702.677|-35732.485|
8|1296L|-29582.726|-35872.471|
8|1297L|-29583.463|-35867.841|
8|1298L|-29588.673|-35868.973|
8|1299L|-29587.653|-35873.474|
8|1300L|-29513.091|-35746.921|
8|1301L|-29513.299|-35746.514|
8|1180T|-29575.406|-35957.958|1.498|Via|
8|1181T|-29586.319|-35932.032|1.418|Via|
8|1182T|-29586.090|-35904.618|1.448|Via|
8|1183T|-29597.454|-35879.463|1.471|Via|
8|1184T|-29395.865|-36085.602|0.762|Via|
8|1185T|-29712.253|-36014.809|0.595|Via|
8|1186T|-29748.408|-36018.285|0.353|Via|
8|1187T|-29618.745|-36111.411|0.636|Via|
8|1188T|-29655.339|-36107.402|0.439|Via|
8|1189T|-29519.296|-36109.450|5.208|Vicolo
Rossi|
8|1190T|-29530.877|-35894.490|1.347|Volutorno|
8|1191T|-29493.622|-35734.653|0.000|XX|
8|1192T|-29540.372|-35946.119|6.107|Corso
A. Diaz|
8|1193T|-29504.814|-36129.698|1.065|Corso|
8|1194T|-29650.175|-36087.763|0.557|Curtatone|
8|1195T|-29690.499|-35616.661|5.631|di
Niccioletal

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 28.221.286

Pag. 34 di 42

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico:

Rappresentazione alfa-numerica

8|1196T|-29527.895|-35654.406|0.313|di Citta' Nuova|
8|1197T|-29465.448|-36117.477|1.390|Fiorini|
8|1198T|-29717.064|-35908.337|0.000|Frattini|
8|1199T|-29535.740|-35923.800|1.354|Marasala|
8|1200T|-29605.119|-36094.953|0.578|Moncini|
8|1201T|-29544.453|-35987.509|0.000|Piazza|
8|1202T|-29569.323|-35752.751|0.000|Piazza|
8|1203T|-29487.552|-35737.170|0.000|Piazza|
8|1204T|-29400.841|-36055.671|5.278|S. Francesco|
8|1205T|-29497.955|-35740.912|0.000|Settembre|
8|1206T|-29672.199|-35961.349|0.453|Valle|
8|1207T|-29549.877|-35996.600|0.000|Vetulonia|
8|1208T|-29623.751|-35702.679|5.634|Via Martiri|
8|1209T|-29473.281|-35949.579|6.122|Via XX Settembre|
8|1210T|-29728.396|-35973.689|0.293|Antonio|
8|1211T|-29670.218|-35875.855|0.329|Aspra|
8|1212T|-29542.095|-35868.416|1.406|Burlamacchi|
8|1213T|-29726.066|-35801.501|4.497|Via del Poggio|
8|1214T|-29383.346|-36097.319|1.416|Via Giuseppe Verdi|
8|1215T|-29450.944|-35989.984|1.093|Via dietro le Mura|
8|1216T|-29679.070|-36119.065|5.183|Via Goldoni|
8|1217T|-29305.583|-36096.945|1.127|Via S. Rocco|
8|1218T|-29551.171|-35842.778|1.365|Via D. Manin|
8|1219T|-29554.906|-35816.475|1.333|Via F. Cavallotti|
8|1220T|-29672.788|-35779.240|0.396|Via Guglielmo Marconi|
8|1221T|-29739.788|-35647.545|5.640|Via E. Fermi|
8|1222T|-29708.120|-35752.188|0.382|Via Renato Fucini|
8|1223T|-29493.753|-35779.554|1.375|Via V. Veneto|
8|1224T|-29520.548|-35981.278|1.398|Via Balilla|
8|1225T|-29562.948|-35708.224|0.657|Via dietro le Mura|
8|1226T|-29607.891|-35946.185|6.125|Via Ugo da Massa|
8|102*|-29601.470|-35714.660|
8|PF08/1440/F032*|-29473.923|-35712.948|
8|PF11/1480/F032*|-29757.779|-35544.073|
8|PF04/1440/F032*|-29672.802|-35971.690|
8|103*|-29600.278|-35715.759|
8|101*|-29604.609|-35712.672|
8|PF29/1450/F032*|-29592.193|-35458.481|
8|PF03/1440/F032*|-29584.419|-35728.797|
8|104*|-29600.680|-35717.317|
6|PV|104*|496%|
7|2|1227L|1228L|RT|
7|2|1229L|1230L|RT|
7|4|1231L|1232L|1233L|1234L|RT|
7|4|1235L|1236L|1237L|1238L|RT|
7|3|1239L|1240L|1241L|RT|
7|2|1242L|1243L|RT|
7|3|1244L|1245L|1246L|RT|
7|4|1247L|1248L|1249L|1250L|RT|
7|2|1251L|1252L|RT|
7|4|1253L|1254L|1255L|1256L|RT|
7|7|1257L|1258L|1259L|1260L|1261L|1262L|1263L|RT|
7|5|1264L|1265L|1266L|1267L|1268L|RT|
7|4|1269L|1270L|1271L|1272L|RT|
7|2|1273L|1274L|RT|

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 28.221.286

Pag. 35 di 42

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico:

Rappresentazione alfa-numerica

7|3|1275L|1276L|1277L|RT|
 7|4|1278L|1279L|1280L|1281L|RT|
 7|3|1282L|1283L|1284L|RT|
 7|3|1285L|1286L|1287L|RT|
 7|4|1288L|1289L|1290L|1291L|RT|
 7|5|1292L|1293L|1294L|1295L|1292L|RP|
 7|5|1296L|1297L|1298L|1299L|1296L|RT|
 7|2|1300L|1301L|RT|
 7|595|599%|1%|2%|3%|4%|5%|6%|7%|8%|9%|NC|STRADA|STRADA|41954|
 7|0|10%|11%|12%|13%|14%|15%|16%|17%|18%|19%|NC|
 7|0|20%|21%|22%|23%|24%|25%|26%|27%|28%|29%|NC|
 7|0|30%|31%|32%|33%|34%|35%|36%|37%|38%|39%|NC|
 7|0|40%|41%|42%|43%|44%|45%|46%|47%|48%|49%|NC|
 7|0|50%|51%|52%|53%|54%|55%|56%|57%|58%|59%|NC|
 7|0|60%|61%|62%|63%|64%|65%|66%|67%|68%|69%|NC|
 7|0|70%|71%|72%|73%|74%|75%|76%|77%|78%|79%|NC|
 7|0|80%|81%|82%|83%|84%|85%|86%|87%|88%|89%|NC|
 7|0|90%|91%|92%|93%|94%|95%|96%|97%|98%|99%|NC|
 7|0|100%|101%|102%|103%|104%|105%|106%|107%|108%|109%|NC|
 7|0|110%|111%|112%|113%|114%|115%|116%|117%|118%|119%|NC|
 7|0|120%|121%|122%|123%|124%|125%|126%|127%|128%|129%|NC|
 7|0|130%|131%|132%|133%|134%|135%|136%|137%|138%|139%|NC|
 7|0|140%|141%|142%|143%|144%|145%|146%|147%|148%|149%|NC|
 7|0|150%|151%|152%|153%|154%|155%|156%|157%|158%|159%|NC|
 7|0|160%|161%|162%|163%|164%|165%|166%|167%|168%|169%|NC|
 7|0|170%|171%|172%|173%|174%|175%|176%|177%|178%|179%|NC|
 7|0|180%|181%|182%|183%|184%|185%|186%|187%|188%|189%|NC|
 7|0|190%|191%|192%|193%|194%|195%|196%|197%|198%|199%|NC|
 7|0|200%|201%|202%|203%|204%|205%|206%|207%|208%|209%|NC|
 7|0|210%|211%|212%|213%|214%|215%|216%|217%|218%|219%|NC|
 7|0|220%|221%|222%|223%|224%|225%|226%|227%|228%|229%|NC|
 7|0|230%|231%|232%|233%|234%|235%|236%|237%|238%|239%|NC|
 7|0|240%|241%|242%|243%|244%|245%|246%|247%|248%|249%|NC|
 7|0|250%|251%|252%|253%|254%|255%|256%|257%|258%|259%|NC|
 7|0|260%|261%|262%|263%|264%|265%|266%|267%|268%|269%|NC|
 7|0|270%|271%|272%|273%|274%|275%|276%|277%|278%|279%|NC|
 7|0|280%|281%|282%|283%|284%|285%|286%|287%|288%|289%|NC|
 7|0|290%|291%|292%|293%|294%|295%|296%|297%|298%|299%|NC|
 7|0|300%|301%|302%|303%|304%|305%|306%|307%|308%|309%|NC|
 7|0|310%|311%|312%|313%|314%|315%|316%|317%|318%|319%|NC|
 7|0|320%|321%|322%|323%|324%|325%|326%|327%|328%|329%|NC|
 7|0|330%|331%|332%|333%|334%|335%|336%|337%|338%|339%|NC|
 7|0|340%|341%|342%|343%|344%|345%|346%|347%|348%|349%|NC|
 7|0|350%|351%|352%|353%|354%|355%|356%|357%|358%|359%|NC|
 7|0|360%|361%|362%|363%|364%|365%|366%|367%|368%|369%|NC|
 7|0|370%|371%|372%|373%|374%|375%|376%|377%|378%|379%|NC|
 7|0|380%|381%|382%|383%|384%|385%|386%|387%|388%|389%|NC|
 7|0|390%|391%|392%|393%|394%|395%|396%|397%|398%|399%|NC|
 7|0|400%|401%|402%|403%|404%|405%|406%|407%|408%|409%|NC|
 7|0|410%|411%|412%|413%|414%|415%|416%|417%|418%|419%|NC|
 7|0|420%|421%|422%|423%|424%|425%|426%|427%|428%|429%|NC|
 7|0|430%|431%|432%|433%|434%|435%|436%|437%|438%|439%|NC|
 7|0|440%|441%|442%|443%|444%|445%|446%|447%|448%|449%|NC|
 7|0|450%|451%|452%|453%|454%|455%|456%|457%|458%|459%|NC|
 7|0|460%|461%|462%|463%|464%|465%|466%|467%|468%|469%|NC|

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 28.221.286

Pag. 36 di 42

Dati generali del tipo

Comune:
Foglio:
Tecnico:
Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico:

Rappresentazione alfa-numerica

7|0|470%|471%|472%|473%|474%|475%|476%|477%|478%|479%|NC|
7|0|480%|481%|482%|483%|484%|485%|486%|487%|101*|NC|
7|0|102*|103*|104*|RC|
7|0|497%|498%|499%|500%|501%|502%|503%|504%|505%|NC|
7|0|506%|507%|508%|509%|510%|511%|512%|513%|514%|515%|NC|
7|0|516%|517%|518%|519%|520%|521%|522%|523%|524%|525%|NC|
7|0|526%|527%|528%|529%|530%|531%|532%|533%|534%|535%|NC|
7|0|536%|537%|538%|539%|540%|541%|542%|543%|544%|545%|NC|
7|0|546%|547%|548%|549%|550%|551%|552%|553%|554%|555%|NC|
7|0|556%|557%|558%|559%|560%|561%|562%|563%|564%|565%|NC|
7|0|566%|567%|568%|569%|570%|571%|572%|573%|574%|575%|NC|
7|0|576%|577%|578%|579%|580%|581%|582%|583%|584%|585%|NC|
7|0|586%|587%|588%|589%|590%|591%|592%|593%|594%|595%|NC|
7|0|596%|597%|598%|599%|NC|
7|5|1179%|1176%|1177%|1178%|1179%|NC|STRADA-|STRADA|24|
7|6|1175%|1171%|1172%|1173%|1174%|1175%|NC|STRADA-|STRADA|111|
7|5|1170%|1167%|1168%|1169%|1170%|NC|STRADA-|STRADA|123|
7|6|1166%|1162%|1163%|1164%|1165%|1166%|NC|STRADA-|STRADA|307|
7|0|1161%|1153%|1154%|1155%|1156%|1157%|1158%|1159%|1160%|1161%|NC|STRADA-|STRADA|316|
7|6|1152%|1138%|1139%|1140%|1141%|1142%|1143%|1144%|1145%|1146%|NC|STRADA-|STRADA|479|
7|0|1147%|1148%|1149%|1150%|1151%|1152%|NC|
7|8|1137%|1121%|1122%|1123%|1124%|1125%|1126%|1127%|1128%|1129%|NC|STRADA-|STRADA|1092|
7|0|1130%|1131%|1132%|1133%|1134%|1135%|1136%|1137%|NC|
7|30|1120%|1092%|1093%|1094%|1095%|1096%|1097%|1098%|1099%|1100%|NC|STRADA-|STRADA|1234|
7|0|1101%|1102%|1103%|1104%|1105%|1106%|1107%|1108%|1109%|1110%|NC|
7|0|1111%|1112%|1113%|1114%|1115%|1116%|1117%|1118%|1119%|1120%|NC|
7|6|1091%|1077%|1078%|1079%|1080%|1081%|1082%|1083%|1084%|1085%|NC|STRADA-|STRADA|1335|
7|0|1086%|1087%|1088%|1089%|1090%|1091%|NC|
7|32|1076%|1046%|1047%|1048%|1049%|1050%|1051%|1052%|1053%|1054%|NC|STRADA-|STRADA|1356|
7|0|1055%|1056%|1057%|1058%|1059%|1060%|1061%|1062%|1063%|1064%|NC|
7|0|1065%|1066%|1067%|1068%|1069%|1070%|1071%|1072%|1073%|1074%|NC|
7|0|1075%|1076%|NC|
7|19|1045%|1028%|1029%|1030%|1031%|1032%|1033%|1034%|1035%|1036%|NC|STRADA-|STRADA|1360|
7|0|1037%|1038%|1039%|1040%|1041%|1042%|1043%|1044%|1045%|NC|
7|32|1027%|997%|998%|999%|1000%|1001%|1002%|1003%|1004%|1005%|NC|STRADA-|STRADA|1324|
7|0|1006%|1007%|1008%|1009%|1010%|1011%|1012%|1013%|1014%|1015%|NC|
7|0|1016%|1017%|1018%|1019%|1020%|1021%|1022%|1023%|1024%|1025%|NC|
7|0|1026%|1027%|NC|
7|20|996%|978%|979%|980%|981%|982%|983%|984%|985%|986%|NC|STRADA-|STRADA|1374|
7|0|987%|988%|989%|990%|991%|992%|993%|994%|995%|996%|NC|
7|24|977%|955%|956%|957%|958%|959%|960%|961%|962%|963%|NC|STRADA-|STRADA|1385|
7|0|964%|965%|966%|967%|968%|969%|970%|971%|972%|973%|NC|
7|0|974%|975%|976%|977%|NC|
7|22|954%|934%|935%|936%|937%|938%|939%|940%|941%|942%|NC|STRADA-|STRADA|1410|
7|0|943%|944%|945%|946%|947%|948%|949%|950%|951%|952%|NC|
7|0|953%|954%|NC|
7|40|933%|895%|896%|897%|898%|899%|900%|901%|902%|903%|NC|STRADA-|STRADA|1215|
7|0|904%|905%|906%|907%|908%|909%|910%|911%|912%|913%|NC|
7|0|914%|915%|916%|917%|918%|919%|920%|921%|922%|923%|NC|
7|0|924%|925%|926%|927%|928%|929%|930%|931%|932%|933%|NC|
7|10|894%|886%|887%|888%|889%|890%|891%|892%|893%|894%|NC|STRADA-|STRADA|1119|
7|17|885%|870%|871%|872%|873%|874%|875%|876%|877%|878%|NC|STRADA-|STRADA|1739|
7|0|879%|880%|881%|882%|883%|884%|885%|NC|
7|17|869%|854%|855%|856%|857%|858%|859%|860%|861%|862%|NC|STRADA-|STRADA|2665|
7|0|863%|864%|865%|866%|867%|868%|869%|NC|

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico: rappresentazione area-numerica

7|24|853%|831%|832%|833%|834%|835%|836%|837%|838%|839%|NC|STRADA-|STRADA|2990|
7|0|840%|841%|842%|843%|844%|845%|846%|847%|848%|849%|NC|
7|0|850%|851%|852%|853%|NC|
7|8|830%|824%|825%|826%|827%|828%|829%|830%|NC|STRADA-|STRADA|2587|
7|31|823%|794%|795%|796%|797%|798%|799%|800%|801%|802%|NC|STRADA-|STRADA|2799|
7|0|803%|804%|805%|806%|807%|808%|809%|810%|811%|812%|NC|
7|0|813%|814%|815%|816%|817%|818%|819%|820%|821%|822%|NC|
7|0|823%|NC|
7|30|793%|765%|766%|767%|768%|769%|770%|771%|772%|773%|NC|STRADA-|STRADA|3969|
7|0|774%|775%|776%|777%|778%|779%|780%|781%|782%|783%|NC|
7|0|784%|785%|786%|787%|788%|789%|790%|791%|792%|793%|NC|
7|24|764%|742%|743%|744%|745%|746%|747%|748%|749%|750%|NC|STRADA-|STRADA|4636|
7|0|751%|752%|753%|754%|755%|756%|757%|758%|759%|760%|NC|
7|0|761%|762%|763%|764%|NC|
7|66|741%|677%|678%|679%|680%|681%|682%|683%|684%|685%|NC|STRADA-|STRADA|9050|
7|0|686%|687%|688%|689%|690%|691%|692%|693%|694%|695%|NC|
7|0|696%|697%|698%|699%|700%|701%|702%|703%|704%|705%|NC|
7|0|706%|707%|708%|709%|710%|711%|712%|713%|714%|715%|NC|
7|0|716%|717%|718%|719%|720%|721%|722%|723%|724%|725%|NC|
7|0|726%|727%|728%|729%|730%|731%|732%|733%|734%|735%|NC|
7|0|736%|737%|738%|739%|740%|741%|NC|
7|78|676%|600%|601%|602%|603%|604%|605%|606%|607%|608%|NC|STRADA-|STRADA|11775|
7|0|609%|610%|611%|612%|613%|614%|615%|616%|617%|618%|NC|
7|0|619%|620%|621%|622%|623%|624%|625%|626%|627%|628%|NC|
7|0|629%|630%|631%|632%|633%|634%|635%|636%|637%|638%|NC|
7|0|639%|640%|641%|642%|643%|644%|645%|646%|647%|648%|NC|
7|0|649%|650%|651%|652%|653%|654%|655%|656%|657%|658%|NC|
7|0|659%|660%|661%|662%|663%|664%|665%|666%|667%|668%|NC|
7|0|669%|670%|671%|672%|673%|674%|675%|676%|NC|
7|13|495%|104*|NC|AAA|STRADA|81|
7|0|103+|102+|101+|RC|
7|0|488%|489%|490%|491%|492%|493%|494%|495%|NC|

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 28.221.286

Pag. 38 di 42

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia:

0|25052023|39952|F032|1440|STRAD|MARASCO ANDREA|GEOMETRA|GROSSETO|
9|402|10|20|-35675|PREGEO 10.00-G, APAG 2.12|FR|Nota: |
1|2000|4588120.650,879527.780,4328114.020|160.100|Reference|
6|L2|25052023-11:38|25052023-11:38|RTK|PDOP=3|
2|200|-3739.397,2516.324,3775.204|0.000243000,0.000099000,0.000198000,0.000363000,0.000242000,0.001452000|PDOP
=2|3.113|nn|
2|201|-3742.097,2515.307,3778.758|0.001452000,0.000396000,0.000902000,0.000972000,0.000738000,0.005043000|PDOP
=2|3.113|nn|
2|PF29/1450/F032|-3887.198,3008.780,3846.226|0.001323000,0.000336000,0.000756000,0.000768000,0.000576000,0.003
888000|PDOP=2|2.283|nn|
2|PF03/1440/F032|-3839.235,2742.692,3852.693|0.000867000,0.000289000,0.000578000,0.000867000,0.000578000,0.003
468000|PDOP=2|4.113|nn|
2|1000|-3825.732,2753.031,3832.044|0.000300000,0.000150000,0.000250000,0.000675000,0.000375000,0.001875000|PDO
P=2|2.283|nn[VRS]|
2|104|-3830.509,2755.117,3840.865|0.001323000,0.000546000,0.000861000,0.002028000,0.001065000,0.005043000|PDOP
=2|5.113|nn|
2|PF08/1440/F032|-3909.564,2744.935,3939.862|0.000972000,0.000324000,0.000486000,0.000972000,0.000486000,0.002
187000|PDOP=2|5.113|nn|
2|2001|-3909.568,2744.808,3939.906|0.000768000,0.000240000,0.000368000,0.000675000,0.000345000,0.001587000|PDO
P=2|5.113|nn|
2|PF11/1480/F032|-3758.444,2946.935,3726.430|0.001323000,0.000357000,0.000882000,0.000867000,0.000714000,0.005
292000|PDOP=2|5.113|nn|
1|200|1.540|nn|
2|201|393.5515|95.9878|4.573|1.480|nn|
2|PF04/1440/F032|382.8214|98.9487|5.379|1.480|nn|
1|1000|1.550|nn[VRS]|
2|104|25.9613|99.2338|10.052|1.480|nn|
2|101|64.9954|98.6359|10.116|1.480|nn|
2|103|33.2749|98.6308|11.111|1.480|nn|
2|102|42.4786|97.8713|10.737|1.480|nn|
7|4|101|102|103|104|RC|
8|PF04/1440/F032|-29672.254000|-35970.831000|50|SP.EST FABBR. |
8|PF04/1440/F032|400.000000|04|BASE MURO|
8|PF11/1480/F032|-29758.006000|-35544.413000|50|SPIG.EST FABBR. PARTE ALTA|
8|PF11/1480/F032|450.072000|04|MARCIAPIEDE|
8|PF08/1440/F032|-29472.997000|-35711.799000|50|SPIG.S.O.FABBR. |
8|PF08/1440/F032|467.533000|04|STRADA|
8|PF03/1440/F032|-29583.890000|-35728.362000|50|SPIGOLO NORD- OVEST FABBRICATO|
8|PF03/1440/F032|100.000000|04|MARCIAPIEDE|
8|PF29/1450/F032|-29592.641000|-35458.186000|50|SP E FABBRICATO SCUOLA|
8|PF29/1450/F032|402.000000|04|MARCIAPIEDE|

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia:

Trattasi di Tipo di Frazionamento per aggiornare la particella Strade del Foglio 144 del Comune di Massa Marittima. Il collegamento tra i Punti Fiduciali e l'oggetto del rilievo è stato effettuato con strumentazione satellitare in modalità RTK, con acquisizione della correzione in tempo reale fornita dalla rete di stazioni permanenti Topnet Live. La stazione permanente (Base) con la quale è stato possibile stabilire il collegamento è denominata VALPIANA2, rinominata 2000 nel presente libretto. Come punto di simulazione delle baselines vicino all'oggetto del rilievo ed interno alla maglia fiduciale, è stato scelto il punto 1000 materializzato a terra da centro di un tombino esistente. La maglia fiduciale risulta interamente definita dai seguenti PF: PF03/1440/F032, PF04/1440/F032, PF08/1440/F032, PF29/1450/F032 e PF11/1480/F032. Per l'acquisizione del PF04/1440/F032 e dei punti di dettaglio è stata utilizzata la tecnica mista, Gns + Stazione Totale con appoggio a caposaldi materializzati con chiodi le cui posizioni sono state precedentemente acquisite con il Gns Rover e successivamente si è potuto stazionarvi con la ST. Il rilievo è stato eseguito impiegando la seguente strumentazione: GPS Kolida K5 Plus, Stazione Kolida CTS662R, Distanziometro Laser Leica D3a. La normativa prevede che le particelle a confine con le strade o che superino i mq. 2000 non siano interamente rilevate, rientrando in tali condizioni ci si è avvalsi di questa opportunità'.

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data:

Codice file PRGEO: 28.221.286

Pag. 40 di 42

Dati generali del tipo

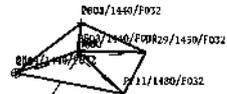
Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia:

Scala 1 : 30000



Dati generali del tipo

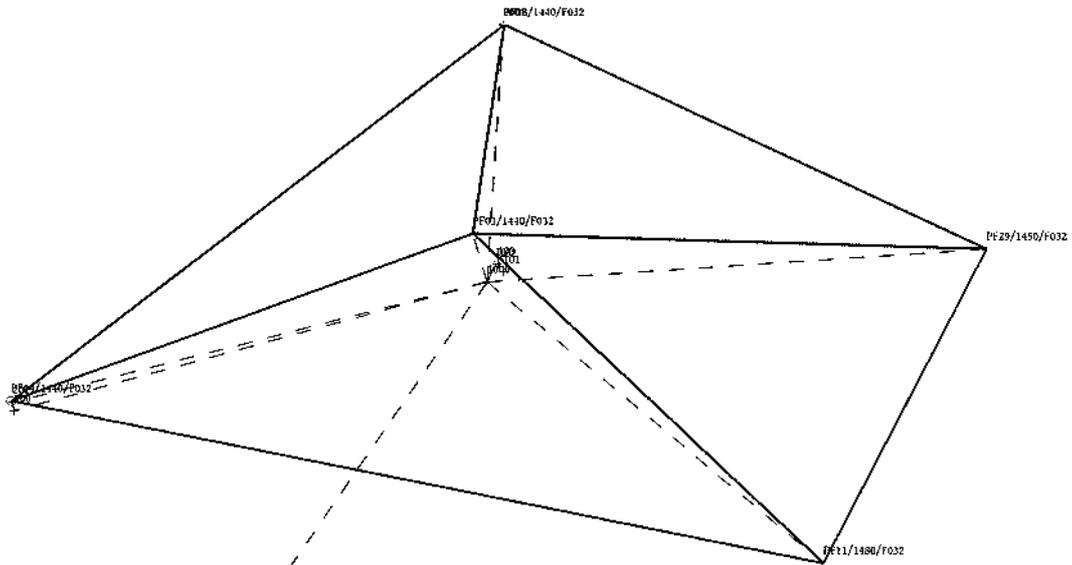
Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia:

Scala 1 : 4000



Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 28.221.286

Sviluppo

Pag. 42 di 42

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia:

Scala 1 : 500

PF03/1460/P012
○



1000
+

Ufficio provinciale di: GROSSETO
Protocollo n:
Data:
Codice file PREGEO: 6.897.353

Pag. 1 di 12

**Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)**

Il sottoscritto GEOMETRA MARASCO ANDREA iscritto con il num. 1349 della provincia di GROSSETO, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall' art. 47 del medesimo decreto

DICHIARA

- Che il modello unico catastale, inoltrato per via telematica, è la rappresentazione informatica dei documenti cartacei originali sottoscritti dai soggetti obbligati, ai sensi del decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701;

- Che il documento è stato depositato presso il Comune competente per territorio ai sensi dell'art. 30, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (ex art.18 L. 47/85);

- Che la presentazione dei documenti è effettuata su incarico dei soggetti obbligati.

**Dichiarazione sostitutiva di certificazioni
(Art. 46 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)**

stabilito dall' art. 46 del medesimo decreto

DICHIARA

- Che la qualifica professionale, il numero di iscrizione all'albo e il collegio o l'ordine di appartenenza sono quelli indicati nella pagina - Informazioni generali - del documento.

- Di non essere destinatario di provvedimenti di sospensione dall'esercizio della professione o di cancellazione dall'albo professionale.

Ufficio provinciale di: GROSSETO
Protocollo n:
Data:
Codice file PREGEO: 6.897.353

Pag. 2 di 12

Particelle

Comune: MASSA MARITTIMA Sez. Censuaria:
Foglio: 1490 Particelle: 1

Firma delle parti o loro delegati

Il/I sottoscritto/i dichiara/no di essere a conoscenza del contenuto del presente atto di aggiornamento

FIRMA LORENZA DOLFINI
IN QUALITÀ DI AVVOCATO CURATORE DEL FALLIMENTO N. 99/2021 TRIBUNALE DI ROMA

Firma _____

Tecnico redattore

Tecnico
Provinc
Cod. Fis
L'incar

Massa Marittima, 07/10/2023
luogo e data

timbro e firma

Attestazione di avvenuto deposito

Si attesta che il presente atto di aggiornamento catastale è stato depositato presso questo Comune ai sensi del DPR 380/2001, art. 30, comma 5.

luogo e data

timbro e firma

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 6.897.353

Pag. 3 di 12

Dati generali del tipo

Comune:	Sez. Censuaria:
Foglio:	Particelle: 1
Tecnico:	Qualifica: GEOMETRA
Provincia:	N. iscrizione: 1349

Modello censuario

Mappale

Operazione	Identificativo						Superficie			Dati Censuari		Lotti		
	Sezione	Foglio	Originale		Provvisorio	Proposto	m ²			Natura	Qualità	Classe	Provvisorio	Proposto
			principale	sub			ha	a	ca					
O		1490	1	000			00000	05	80	SN	282			
V		1490	1	000			00000	03	81	SN	282			
C		1490		000	a	AAA	00000	01	99	SN	450			

Informazioni Complementari

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 6.897.353

Pag. 4 di 12

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

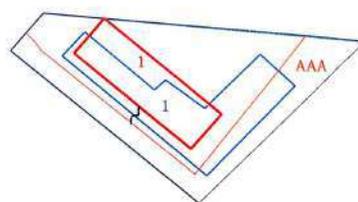
Tecnico:

Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione grafica

I punti di appoggio e le nuove linee da introdurre in mappa sono descritte nel LIBRETTO DELLE MISURE

Scala 1:1000



Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 6.897.353

Pag. 5 di 12

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia: -----

Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione alfa-numerica

Estratto di mappa

Rilasciato dall'UP di GROSSETO

Protocollo: GR0042994/2023 Data: 07/06/2023 Codice Riscontro: 3819295865252

8|1%|-29628.926|-35688.038|
8|2%|-29606.601|-35665.072|
8|3%|-29602.739|-35709.441|
8|4%|-29607.897|-35713.946|
8|5%|-29613.312|-35694.129|
8|6%|-29605.334|-35703.748|
8|7%|-29608.623|-35706.885|
8|8%|-29625.132|-35687.022|
8|9%|-29612.715|-35674.868|
8|10%|-29608.410|-35679.648|
8|11%|-29615.851|-35687.303|
8|12%|-29611.897|-35692.636|
8|13S|-29616.878|-35696.954|0.883|9|
7|5|1%|2%|3%|4%|1%|NC|1|1|654|
7|9|5%|6%|7%|8%|9%|10%|11%|12%|5%|NC|1+|1+|218|
6|PARTICELLA|1|00|ENTE URBANO|580|654|0|0|SN|
6|PFCART|PF01/1490/F032|-29994.609|-35229.917|
6|PFCART|PF03/1490/F032|-30290.263|-34728.616|
6|PFCART|PF04/1490/F032|-29825.926|-35046.733|
6|PFCART|PF10/1490/F032|-29731.611|-35316.525|
6|DISTORSIONE|1.5|
6|SCALAORIGINARIA|2000|
6|INQUADRAMENTO|-29313.473|-36107.509|0.1693333333|0|0|0|

Estratto di mappa aggiornato

8|10010|-29603.463|-35701.128|
8|PF03/1440/F032*|-29584.344|-35728.463|
8|PF04/1440/F032*|-29672.173|-35971.556|
8|1002*|-29605.805|-35703.180|
8|105*|-29605.472|-35711.828|
8|1002*|-29621.422|-35689.158|
8|104*|-29603.463|-35701.128|
8|1007*|-29607.913|-35709.723|
8|1001*|-29615.279|-35686.714|
8|PF11/1480/F032*|-29758.124|-35544.134|
8|1004*|-29610.619|-35677.195|
8|PF10/1490/F032*|-29732.150|-35316.081|
8|301*|-29605.875|-35673.412|
8|1008*|-29624.950|-35688.619|
8|1006*|-29606.534|-35710.747|
8|101*|-29608.204|-35705.281|
8|1003*|-29616.680|-35685.005|
8|1003*|-29624.261|-35688.070|
8|PF29/1450/F032*|-29592.734|-35458.165|
6|PV|104*|1001@|
7|11|1003*|1008*|1007*|1006*|105*|RC|AAA|1|224|
7|0|4%|1%|2%|301*|INC|

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 6.897.353

Pag. 6 di 12

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia:

Proposta di aggiornamento cartografico:

Rappresentazione alfa-numerica

7|0|1004#|1003#|RC|

7|10|1004#|301*|RC|1|1|430|

7|0|104*|3%|105*|NC|

7|0|1005+|1007*|1008*|1003#|1004#|RC|

7|7|1001#|104*|1002#|101*|1002*|1003*|1001#|RC|1+|1|131|

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 6.897.353

Pag. 7 di 12

Dati generali del tipo

Comune:
Foglio:
Technico:
Provincia:

0|07062023|42994|F032|1490|1|MARASCO ANDREA|GEOMETRA|GROSSETO|
9|402|10|20|-35604|PREGEO 10.00-G, APAG 2.12|TM|Nota: |
1|10000|4588120.65,879527.78,4328114.02|0.000|Reference|
6|L2|07062023-11:49|07062023-11:49|RTK|PDOP=3|
2|10000|-3825.732,2753.031,3832.044|0.000300000,0.000150000,0.000250000,0.000675000,0.000375000,0.001875000|PDO
P=2|2.283|nn[VRS]|
2|1002|-3822.085,2786.229,3825.666|0.002028000,0.000806000,0.001794000,0.002883000,0.002139000,0.014283000|PDO
P=3|2.283|nn|
2|1003|-3827.308,2789.426,3827.959|0.001587000,0.000437000,0.001150000,0.001083000,0.000950000,0.007500000|PDO
P=3|2.283|nn|
2|1006|-3830.144,2762.608,3834.315|0.000972000,0.000504000,0.001206000,0.002352000,0.001876000,0.013467000|PDO
P=3|3.113|nn|
2|1007|-3829.169,2763.847,3833.548|0.000622000,0.000214560,0.000391680,0.000666030,0.000405280,0.002219520|PDO
P=2|2.313|nn|
2|1008|-3821.897,2786.833,3821.121|0.000432000,0.000168000,0.000324000,0.000588000,0.000378000,0.002187000|PDO
P=2|2.283|nn|
2|PF29/1450/F032|-3887.198,3008.780,3846.226|0.001323000,0.000336000,0.000756000,0.000768000,0.000576000,0.003
888000|PDOP=2|2.283|nn|
2|PF03/1440/F032|-3839.235,2742.692,3852.693|0.000867000,0.000289000,0.000578000,0.000867000,0.000578000,0.003
468000|PDOP=2|4.113|nn|
2|PF11/1480/F032|-3758.444,2946.935,3726.430|0.001323000,0.000357000,0.000882000,0.000867000,0.000714000,0.005
292000|PDOP=2|5.113|nn|
2|PF10/1490/F032|-3818.778,3167.428,3747.274|0.003738271,0.001217850,0.001231970,0.003570750,0.001204050,0.003
654030|PDOP=2|3.613|nn|
2|200|-3739.397,2516.324,3775.204|0.000243000,0.000099000,0.000198000,0.000363000,0.000242000,0.001452000|PDOP
=2|3.113|nn|
2|201|-3742.097,2515.307,3778.758|0.001452000,0.000396000,0.000902000,0.000972000,0.000738000,0.005043000|PDOP
=2|3.113|nn|
2|300|-3823.736,2798.580,3820.733|0.000363000,0.000143000,0.000286000,0.000507000,0.000338000,0.002028000|PDOP
=2|2.283|nn|
1|1000|1.540|nn[VRS]|
2|1007|89.1264|97.199|11.458|2.000|nn|
2|101|93.3223|100.6585|15.811|1.480|nn|
2|104|80.1794|88.8861|21.202|5.000|nn|
2|105|71.5981|107.2497|10.235|1.480|nn|
1|200|1.520|nn|
2|201|393.5299|95.7102|4.575|1.480|nn|
2|PF04/1440/F032|382.7999|98.7121|5.380|1.480|nn|
1|300|1.540|nn|
2|1008|303.3840|100.5243|11.896|1.480|nn|
2|301|10.6559|96.1090|20.023|1.480|nn|
7|5|101|1002|1003|104|101|RC|1+|1|
7|5|105|1006|1007|1008|301|RC|
8|PF04/1440/F032|-29672.254000|-35970.831000|50|SP. EST FABBR. |
8|PF04/1440/F032|400.000000|04|BASE MURO|
8|PF10/1490/F032|-29732.048000|-35315.992000|12|SPIGOLO NORD FABBRICATO|
8|PF10/1490/F032|9999.000000|04|A TERRA|
8|PF11/1480/F032|-29758.006000|-35544.413000|50|SPIG. EST FABBR. PARTE ALTA|
8|PF11/1480/F032|450.072000|04|MARCIAPIEDE|
8|PF03/1440/F032|-29583.890000|-35728.362000|50|SPIGOLO NORD- OVEST FABBRICATO|
8|PF03/1440/F032|100.000000|04|MARCIAPIEDE|
8|PF29/1450/F032|-29592.641000|-35458.186000|50|SP E FABBRICATO SCUOLA|
8|PF29/1450/F032|402.000000|04|MARCIAPIEDE|

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 6.897.353

Pag. 8 di 12

Dati generali del tipo

Comune:

Foglio:

Tecnico:

Provincia:

Trattasi di Tipo di Mappale per aggiornare la particella 1 del Foglio 149 del Comune di Massa Marittima a seguito di demolizione parziale del fabbricato e la realizzazione di opere di urbanizzazione. Il frazionamento dell'ente urbano ricade nel CASO B Allegato 1 Circolare 11/E del 08/05/2023 - "Frazionamento di un'area scoperta da censire come strade pubbliche". Con l'occasione si è provveduto a rettificare la sagoma del fabbricato. Alla nuova particella AAA è stata assegnata qualità relitto di ente urbano in quanto, a seguito di cessione all'Amministrazione Comunale si provvederà ad effettuare il passaggio alla destinazione definitiva strade pubbliche. Il collegamento tra i Punti Fiduciali e l'oggetto del rilievo è stato effettuato con strumentazione satellitare in modalità RTK, con acquisizione della correzione in tempo reale fornita dalla rete di stazioni permanenti Topnet Live. La stazione permanente (Base) con la quale è stato possibile stabilire il collegamento è denominata VALPIANA2, rinominata 10000 nel presente libretto. Come punto di simulazione delle baselines vicino all'oggetto del rilievo ed interno alla maglia fiduciale, è stato scelto il punto 1000 materializzato a terra da centro di un tombino esistente. La maglia fiduciale risulta interamente definita dai seguenti PF: PF03/1440/F032, PF04/1440/F032, PF29/1450/F032, PF11/1480/F032 e PF10/1490/F032. Per l'acquisizione del PF04/1440/F032 e di alcuni punti di dettaglio è stata utilizzata la tecnica mista, Gns + Stazione Totale con appoggio a caposaldi materializzati con chiodi le cui posizioni sono state precedentemente acquisite con il Gns Rover e successivamente si è potuto stazionarvi con la ST. Il rilievo è stato eseguito impiegando la seguente strumentazione: GPS Kolida K5 Plus, Stazione Kolida CTS662R, Distanziometro Laser Leica Disto D3a. La normativa prevede che le particelle a confine con le strade o che superino i mq. 2000 non siano interamente rilevate, rientrando in tali condizioni ci si è avvalsi di questa opportunità.

Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 6.897.353

Pag. 9 di 12

Dati generali del tipo

Comune:
Foglio:
Technico:
Provincia:

Scala 1 : 30000



Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data :

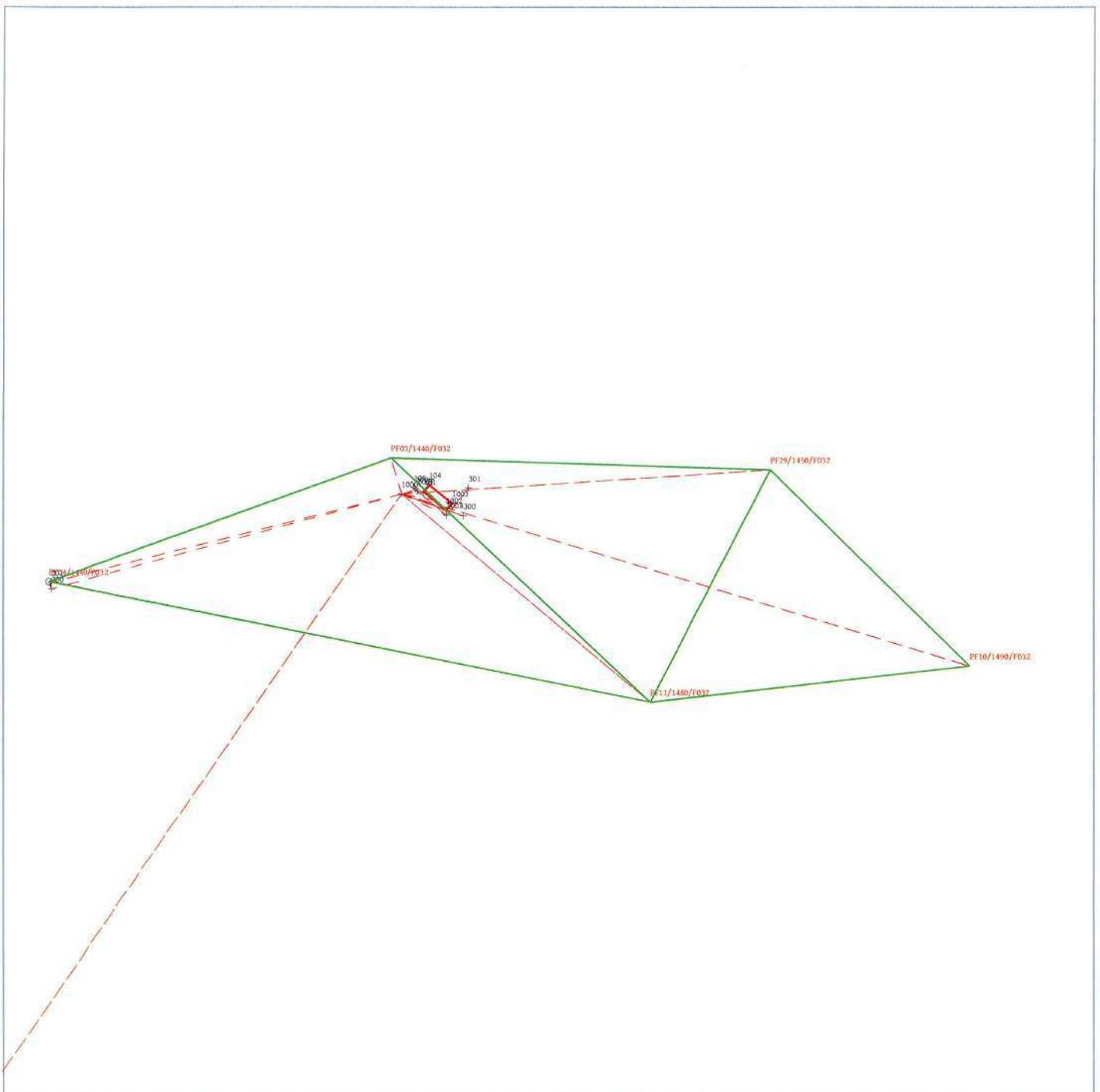
Codice file PRGEO: 6.897.353

Pag. 10 di 12

Dati generali del tipo

Comune:
Foglio:
Technico:
Provincia:

Scala 1 : 4000



Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 6.897.353

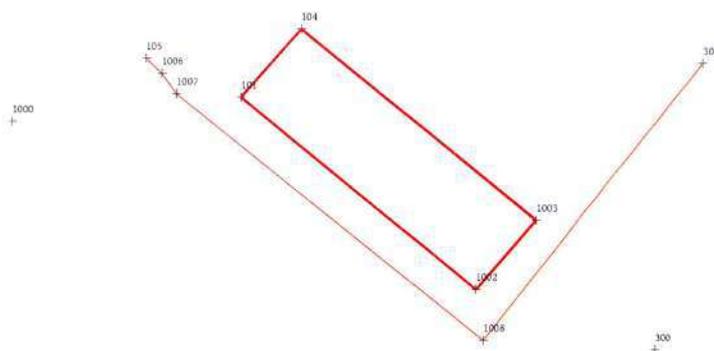
Pag. 11 di 12

Dati generali del tipo

Comune:
Foglio:
Technico:
Provincia:

Scala 1:500

PT03/1410/1032



Ufficio provinciale di: GROSSETO

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 6.897.353

Pag. 12 di 12

Dati generali del tipo

Comune:
Foglio:
Tecnico:
Provincia:

Titolari di diritti reali

Ditta dichiarata per la particella 1

MASSA MARITTIMA SVILUPPO S.R.L., ROMA, 01221800525

Titolo : PROPRIETA' Quota: 1 / 1

Motivi del disallineamento

La ditta dichiarata non coincide con quella iscritta al catasto terreni per incompletezza dei dati anagrafici e/o di titolarità

Informazioni complementari



ANTONELLA COCCHIA
NOTAIO

----- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO -----

PER L'ESECUZIONE DIRETTA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPU-
- TO DA STIPULARSI DA PARTE DEI PROMOTORI DI PIANI ATTUATIVI -
L'anno Duemilanove, il giorno 2 (due) del mese di Settembre. -
In Siena. -----

Il sottoscritto _____ il _____

virtù dei poteri al medesimo conferiti dal vigente statuto
sociale, in seguito denominata nel presente atto "Promotore";

premesse -----

- che la società _____ è proprie-
taria degli immobili posti in Comune di Massa Marittima (GR),
Piazza XXIV Maggio e Via della Manganello, rappresentati -----
. al Catasto Fabbricati del Comune Massa Marittima -----

nel Foglio 144 -----

particella 242 subalterno 11 Categoria A/10 Classe 1 vani ca-
tastali 6 (sei) e rendita catastale di Euro 697,22; -----

particella 242 subalterno 13 Categoria A/10 Classe 3 vani ca-
tastali 5 (cinque) e rendita catastale di Euro 800,51; -----

particella 242 subalterno 14 Categoria A/2 Classe 3 vani ca-
tastali 7 (sette) e rendita catastale di Euro 831,50; -----

particella 242 subalterno 15 Categoria C/2 Classe 10 mq. 37
(trentasette) e rendita catastale di Euro 168,16; -----

particella 242 subalterno 16 Categoria C/6 Classe 10 mq. 59
(cinquantanove) e rendita catastale di Euro 246,81; -----

nel Foglio 149 -----

particella 1 Categoria C/2 Classe 6 mq. 476 (quattrocentoset-
tantasei) e rendita catastale di Euro 1.155,42; -----

nel Foglio 145 -----

particella 189 Categoria C/2 Classe 3 mq. 4 (quattro) e ren-
dita catastale di Euro 5,99; -----

particella 188 Categoria C/2 Classe 4 mq. 164 (centosessanta-
quattro) e rendita catastale di Euro 287,98; -----

particella 190 Categoria C/2 Classe 1 mq. 217 (duecentodi-
ciassette) e rendita catastale di Euro 224,14; -----

particella 191 Categoria C/3 Classe 3 mq. 170 (centosettanta)
e rendita catastale di Euro 438,99; -----

particella 187 Categoria C/2 Classe 5 mq. 474 (quattrocento-
settantaquattro) e rendita catastale di Euro 979,20; -----

particella 401 Categoria C/2 Classe 3 mq. 4 (quattro) e ren-
dita catastale di Euro 5,99; -----

Registrato a SIENA

il 3 SET. 2009

al n. 6018 serie 1T

Esatti € 168,00

Trascritto a

GRANERO

il 04 SET. 2009

al n. 8531 reg. part.

Handwritten signature

particella 138 Categoria C/2 Classe 6 mq. 535 (cinquecentotrentacinque) e rendita catastale di Euro 1.298,63; -----
particella 402 Categoria C/2 Classe 2 mq. 26 (ventisei) e rendita catastale di Euro 32,23; -----
. al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima nel Foglio 145 particella 390 (relitto stradale) della superficie di circa mq. 180 (centottanta); -----
- che il Promotore, come prima identificato, dà atto che l'intera superficie occupata dal Piano è di sua proprietà; ---
- che le vigenti norme urbanistiche del Comune di Massa Marittima inseriscono le aree sopra descritte nel P.A.05 - M.G.2 e ne stabiliscono le seguenti specifiche: riqualificazione e riutilizzo area dismessa ex agraria; -----
- che la società ha proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle suddette previsioni mediante un Piano Attuativo P.A.05 - M.G.2 per la realizzazione della ristrutturazione edilizia del complesso dell'area ex agraria in Comune di Massa Marittima; -----
- che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni urbanistiche relative all'area in oggetto con il Piano Attuativo proposto dal proprietario dell'area stessa; -----
- che la proposta di Piano Attuativo, esaminata dall'Amministrazione Comunale, è risultata conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente; -----
- che per poter dare attuazione al Piano Attuativo P.A.05 - M.G.2 nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Regolamento Urbanistico vigente, contestuale all'approvazione del Piano Attuativo; -----
- che il Piano Attuativo, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale numero 64 del 28 novembre 2008, ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva intervenuta con deliberazione del Consiglio Comunale numero 28 del 17 aprile 2009, pubblicata sul B.U.R.T. numero 21 del 27 maggio 2009; -----
quanto sopra premesso costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto in forza del quale il Promotore si impegna irrevocabilmente, anche per eventuali aventi diritto a qualsiasi titolo, a quanto segue: -----
ARTICOLO 1 - Premesse ed allegati -----
Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata e comunque conservata, formano parte integrante e sostanziale del presente atto unilaterale d'obbligo. -----
ARTICOLO 2 - Opere di urbanizzazione -----
1. Il Promotore si obbliga per sè e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a: -----
a) eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo, insistenti sulle aree descritte alla successiva lettera "b", complete e fun-

zionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idro-potabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica, nonché per una adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale. Le opere consistono in: ---

- . realizzazione/completamento parcheggi/o; -----
- . reti dei pubblici servizi (fognatura, illuminazione, acquedotto, corrente elettrica, ecc.); -----
- . verde pubblico; -----
- . rete stradale; -----
- . altri servizi previsti dal progetto approvato; -----

b) **cedere a titolo gratuito al Comune di Massa Marittima**, con le modalità indicate dal successivo articolo 7, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione per una superficie complessiva di circa mq. 4.175 (quattromilacentosettantacinque), meglio evidenziate con i colori grigio, ocra, marrone, giallo e verde nella planimetria di progetto U-01 che si allega al presente atto sotto la lettera "A" e **corrispondenti a porzioni delle unità immobiliari attualmente rappresentate** ---

. **al Catasto Fabbricati del Comune Massa Marittima** -----

nel Foglio 144 -----

particella 242 subalterno 11 Categoria A/10 Classe 1 vani catastali 6 (sei) e rendita catastale di Euro 697,22; -----

particella 242 subalterno 13 Categoria A/10 Classe 3 vani catastali 5 (cinque) e rendita catastale di Euro 800,51; -----

particella 242 subalterno 14 Categoria A/2 Classe 3 vani catastali 7 (sette) e rendita catastale di Euro 831,50; -----

particella 242 subalterno 15 Categoria C/2 Classe 10 mq. 37 (trentasette) e rendita catastale di Euro 168,16; -----

particella 242 subalterno 16 Categoria C/6 Classe 10 mq. 59 (cinquantanove) e rendita catastale di Euro 246,81; -----

nel Foglio 149 -----

particella 1 Categoria C/2 Classe 6 mq. 476 (quattrocentosettantasei) e rendita catastale di Euro 1.155,42; -----

nel Foglio 145 -----

particella 189 Categoria C/2 Classe 3 mq. 4 (quattro) e rendita catastale di Euro 5,99; -----

particella 188 Categoria C/2 Classe 4 mq. 164 (centosessantaquattro) e rendita catastale di Euro 287,98; -----

particella 190 Categoria C/2 Classe 1 mq. 217 (duecentodiciassette) e rendita catastale di Euro 224,14; -----

particella 191 Categoria C/3 Classe 3 mq. 170 (centosettanta) e rendita catastale di Euro 438,99; -----

particella 187 Categoria C/2 Classe 5 mq. 474 (quattrocentosettantaquattro) e rendita catastale di Euro 979,20; -----

particella 401 Categoria C/2 Classe 3 mq. 4 (quattro) e rendita catastale di Euro 5,99; -----

particella 138 Categoria C/2 Classe 6 mq. 535 (cinquecentotrentacinque) e rendita catastale di Euro 1.298,63; -----

particella 402 Categoria C/2 Classe 2 mq. 26 (ventisei) e
rendita catastale di Euro 32,23; -----

. al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima nel Foglio
145 particella 390 (reliitto stradale) della superficie di
circa mq. 180 (centottanta); -----

c) ad assumere il ruolo di stazione appaltante e a rispettare
quindi, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, le
norme del Codice dei Contratti Pubblici, come previsto dal-
l'articolo 32, commi 1, lettera g) e 2, dell'articolo 121 e
dall'articolo 122 del D.Lgs. n.163/2006; -----

d) in particolare: -----

. per lavori di importo inferiore alla soglia comunitaria,
ovvero inferiore ad Euro 5.150.000,00 (cinquemilionicentocin-
quantamila virgola zero zero), il Promotore provvederà alla
scelta del Contraente mediante procedura negoziata ai sensi
del combinato disposto degli articoli 122, comma 8, e 57,
comma 6, del D.Lgs. 163/2006 e successive modifiche ed inte-
grazioni; -----

. esperire procedura negoziata per il reperimento della ditta
esecutrice, senza pubblicazione del bando di gara ma con in-
vito a 5 (cinque) soggetti aspiranti idonei, nel rispetto
della procedura di cui all'articolo 122, comma 8, e articolo
57, comma 6, del Codice dei Contratti Pubblici. In ogni caso,
le imprese che concorrono alla procedura di gara devono esse-
re qualificate ai sensi dell'articolo 40 del D.Lgs. 163/2006
e successive modifiche ed integrazioni; -----

e) cedere al Comune, senza alcun altro corrispettivo se non
lo scomputo di cui ai successivi punti, le opere di urbaniz-
zazione realizzate, descritte alla precedente lettera a); la
cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal succes-
sivo articolo 7 -----

f) cedere al Comune le aree meglio evidenziate nella planime-
tria di progetto U-01 come sopra allegata al presente atto
sotto la lettera "A" o in alternativa provvedere alla mone-
tizzazione delle medesime per un importo da stabilire secondo
i criteri vigenti al momento della stipula; -----

g) presentare in sede di richiesta di Permesso di Costruire
il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e, una
volta ricevuta la comunicazione di esito positivo, ai fini
del rilascio del Permesso stesso, il progetto esecutivo delle
opere stesse, validato dal competente Ufficio Comunale; -----

h) presentare ai fini del rilascio del Permesso di Costruire,
a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere
di urbanizzazione con i relativi sedimi, idonea garanzia fi-
nanziaria di cui al successivo articolo 8; -----

i) presentare alla Direzione Territoriale del Comune di Massa
Marittima, almeno 15 (quindici) giorni prima dell'inizio dei
lavori relativi delle opere di urbanizzazione, dichiarazione
sostitutiva di atto di notorietà attestante che la procedura
per l'individuazione del soggetto esecutore delle opere di

urbanizzazione è avvenuta nel rispetto del Codice dei Contratti Pubblici, allegando a tale fine i seguenti documenti: -

- copia della lettera d'invito; -----
- elenco dei soggetti invitati; -----
- verbale di aggiudicazione; -----
- copia del contratto di appalto stipulato con l'aggiudicatario; -----

- dati del soggetto aggiudicatario, con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'articolo 40 del Codice dei Contratti Pubblici; -----

j) realizzare tali opere secondo il progetto esecutivo validato dal competente Ufficio Comunale, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati; -----

k) osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza di lavoratori; -----

l) eseguire a proprie cura e spese il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione, nel rispetto delle norme del Codice dei Contratti Pubblici e secondo quanto previsto dal successivo articolo 6, ed a versare gli oneri di urbanizzazione a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato; -----

m) versare al Comune all'atto del rilascio dei permessi di costruire, con le modalità ed i tempi da questi previsti: ----

- il saldo, se dovuto, tra il contributo di cui all'articolo 120 della Legge Regionale 1/2005 commisurato agli oneri di urbanizzazione e l'importo massimo scomputabile delle opere di urbanizzazione previste, poste a carico del Promotore ed elencate alle precedenti lettere b) e d) (nel caso della cessione all'Amministrazione Comunale). Il saldo, correlato alla consistenza complessiva del Piano, potrà essere corrisposto in un'unica soluzione al momento del ritiro del primo permesso di costruire, oppure corrisposto per quote in proporzione all'entità e alla tipologia della volumetria autorizzata contestualmente al ritiro dei permessi di costruire, dei singoli lotti, e comunque entro il termine di validità del presente atto unilaterale d'obbligo; -----

- il contributo di cui all'articolo 121 della Legge Regionale 1/2005, commisurato al costo di costruzione. -----

2. Il contributo di costruzione verrà determinato secondo la disciplina vigente al momento dell'efficacia/rilascio dei Permessi di Costruire/D.I.A.. -----

3. La cessione delle aree, la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione ed i contributi da versare al

Repertorio n.50428

Raccolta n.26854

CESSIONE DI AREE A SEGUITO DI CONVENZIONE EDILIZIA EX LEGGE 28

GENNAIO 1977 N.10

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno diciannove del mese di aprile.

In Follonica, via Amorotti n.16.

Innanzi a me dottor Sergio Graziosi, Notaio in Follonica, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Grosseto, senza l'assistenza dei testimoni, cui gli infrascritti comparenti, d'accordo tra loro e col mio consenso, rinunciano.

Sono presenti i Signori:

- MORI Michele, nato a Massa Marittima il 12 agosto 1966, domiciliato per la carica ove appresso, identificato a mezzo patente auto n.U1G007638T rilasciata il 3 novembre 2014 dal MIT-UCO, che interviene al presente atto non in proprio ma quale Responsabile Settore 3, Edilizia Privata e Amministrazione del Patrimonio, del:

-- COMUNE DI MASSA MARITTIMA, con sede in Massa Marittima, piazza Garibaldi n.10, codice fiscale 00090200536, a tale funzione nominato con Decreto Sindacale n.2 del 30 gennaio 2023 e giusta delibere del Consiglio Comunale n.63 del 29 novembre 2023 e n.9 del 27 marzo 2024;

- DOLFINI Lorenza, nata a Verona il 28 ottobre 1967, domiciliata a Roma, via Avezzana n.45, avvocato, identificata a mez-

Registrato a:
Grosseto
Il 23/04/2024
al n. 2791
Serie 1T
Euro 200,00

Trascritto a:
GROSSETO
il 23/04/2024
al Reg. Gen.6242
al Reg. Part. 4959
Esatti € 90,00

zo carta d'identità n. CA23399BR rilasciata il 6 luglio 2018 dal Comune di Sacrofano, che interviene al presente atto nella sua esclusiva qualità di curatrice fallimentare della società:

1
-
-

ma, a quanto infra autorizzata dal Giudice Delegato della sezione Fallimentare del Tribunale di Roma in data 24 gennaio 2024 con provvedimento in pari data che si allega al presente atto sotto la lettera "A" omessa la lettura per dispensa avutane dalle parti e da me Notaio consentita.

I componenti della cui identità personale, qualifica e poteri sono certo, premettono che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n.28 del 17/04/2009 era stato approvato in via definitiva il Piano di Recupero, relativo all'U.T.O.E (M.G.) di Massa Marittima e Ghirlanda- Area Complesso Edilizio Ex Agraria (P.A.-05-M.G.2) con contestuale variante al R.U. pubblicati sul BURT n.21 in data 27 maggio 2009; il Piano di Recupero è comprensivo del Progetto definitivo delle Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria;

- in data 2 settembre 2009 è stato sottoscritto l'atto unilaterale d'obbligo redatto presso il notaio Antonella Cocchia in base allo schema approvato dal Comune secondo la D. G.C. n. 151/2009 da parte della Società

e registrato a Siena in data 3 settembre 2009 al n.6018 serie 1T, il quale prevedeva l'obbligo per la suddetta società di realizzare le opere di urbanizzazione e di provvedere, una volta che le stesse fossero state collaudate, alla cessione gratuita delle stesse e dell'area di sedime all'Amministrazione Comunale. A garanzia delle obbligazioni assunte l'atto prevedeva altresì l'obbligo di rilasciare idonea garanzia fideiussoria a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di acquisizione delle aree.

- in data 16 settembre 2009 è stata stipulata la polizza fideiussoria n. 293016469 con Assicurazioni Generali S.p.a., Agenzia di Colle Val d'Elsa a garanzia delle obbligazioni assunte. L'importo assicurato era pari a Euro _____ successivamente aumentato fino a Euro _____ e la Compagnia assicurativa si obbligava al pagamento entro 30 giorni dalla richiesta scritta del Comune e che la stessa non avrebbe goduto del beneficio della preventiva escussione

- in data 8 febbraio 2011 è stata sottoscritta la Convenzione Comune di Massa Marittima/ Società _____ S.r.l. a rogito Notaio Dottor Francesco Luigi Savona, registrata a Grosseto il giorno 11 febbraio 2011 n.1264 Serie 1T trascritta a Grosseto il 4 marzo 2011 al Reg.Gen. 3012 e al Reg.Part.2062 di seguito denominata Convenzione;

- in tale atto, l'art. 1 recita:

_____ si impegna a cedere e trasferire a titolo gra-

tuito, ed a proprie spese, al Comune di Massa Marittima:

- le aree relative a parcheggio, verde pubblico e camminamenti, piste ciclabili, strade aree per le urbanizzazioni secondarie, così come specificatamente indicato nell'atto unilaterale d'obbligo

e che la Massa Marittima Sviluppo si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione "entro anni 3 (tre) dalla firma della presente convenzione", mentre l'art. 2 e l'art. 3 della suddetta Convenzione, così recita: `

. per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a cedere e trasferire , a titolo gratuito ed a proprie spese, al Comune di Massa Marittima, che si impegna ad acquisire le aree pubbliche e le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a carico della società Massa Marittima Sviluppo s.r.l. a scomputo totale del pagamento degli oneri di Urbanizzazione di cui all'art 120 della LR 1/2005, secondo quanto già previsto nell'atto d'obbligo unilaterale stipulato a favore del Comune di cui al precedente art. 2";

- alla scadenza dei termini fissati in Convenzione la Società non ha rispettato gli obblighi previsti in relazione al completamento delle opere di urbanizzazione primaria;

- i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla Convenzione stipulata in data 08.02.2011 registrata a Grosseto il giorno 11 febbraio 2011 n.1264 Serie 1T trascritta

a Grosseto il 4 marzo /2011 al Reg.Gen. 3012 e al Reg.Part.2062, sono stati quindi eseguiti dal Comune di Massa Marittima a seguito della escussione della Polizza Fideiussoria n. 293016469 con Assicurazioni Generali S.p.a.

- con Determinazione del Responsabile del Settore 4 n. 153 del 30 giugno 2017 veniva approvato lo stato finale delle opere di urbanizzazione ed il certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione del complesso Ex Agraria relative al primo stralcio a firma dell'Ing. Massimo Ascoli in data 28 giugno 2017;

- con Determinazione del Responsabile del Settore 4 n. 71 del 30/06/2019 veniva approvato lo stato finale delle opere di urbanizzazione ed il certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione del complesso Ex Agraria relativo al completamento delle stesse a firma dell'Ing. _____ in data 29 marzo 2019;

- le aree da cedere come opere di urbanizzazione primaria sono state regolarmente frazionate e accatastate secondo quanto rappresentato negli elaborati allegati alla convenzione;

- le aree oggetto di urbanizzazione primaria, evidenziate graficamente nella tavola di progetto degli elaborati allegati alla convenzione, da cedere gratuitamente al Comune, sono individuate al catasto del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 mappali 495 e 499, e Foglio 149 mappale 367;

- le aree sopra elencate sono di fatto utilizzate come pubbli-

che e le opere di urbanizzazione realizzate hanno assunto la destinazione di progetto;

- con richiesta trasmessa in data 12 settembre 2023 prot.15811, l'Avvocato Lorenza Dolfini, in qualità di curatore del Fallimento n. 99/2021, dichiarato dal Tribunale di Roma con sentenza del 12 febbraio 2021, ha manifestato interesse, in ottemperanza agli obblighi di cui alla Convenzione Comune di Massa Marittima/ Società stipulata in data 8 febbraio 2011 a rogito Notaio Dottor Francesco Luigi Savona, registrata a Grosseto il giorno 11 febbraio 2011 n.1264 Serie 1T trascritta a Grosseto il 4 marzo 2011 al Reg.Gen. 3012 e al Reg.Part.2062, alla cessione gratuita al Comune di Massa Marittima, previa autorizzazione del Giudice Delegato, una superficie di mq. 4.291 riferibile ad i lotti n. 1 e 2 del P.A. 05 MG2 e più precisamente identificati dalle seguenti particelle catastali:

-Foglio n° 145 particella 495 superficie mq. 4056

-Foglio n° 145 particella 499 superficie mq. 37

-Foglio n° 149 particella 367 superficie mq. 198

- Che nella stessa richiesta il curatore del Fallimento Massa ha proposto la cessione gratuita della p.lla 367 del Foglio 149 di mq.198 avente destinazione di marciapiede ad uso pubblico, benché non contemplata nelle aree da cedere previste dalla citata convenzione urbanistica,

chiedendo che venga ceduta a titolo gratuito al fallimento

la particella ex sede stradale

sdemanializzata con Delibera di Giunta n°93 del 24/05/2007 ed

attualmente interclusa nella proprietà del Fallimento tra la

particella n°242 del foglio 144 e la particella n°1 del foglio

149, identificata catastalmente al:

Foglio n°144 particella 583;

- che l'operazione anzidetta va a regolarizzare la situazione

catastale creatasi a seguito delle variazioni di mappa dovute

ad aggiornamento catastale prot.GR0039951/2023 del 18 maggio

2023 c.r.62286078176040 e per l'accorpamento di lotti n.1 e 2

di proprietà della _____ e delle aree

da cedere al Comune, ed è strettamente necessaria per

l'esecuzione della convenzione sopracitata e di urbanizzazio-

ne.

Tutto ciò premesso e fermo stante quale parte integrante e so-

stanziiale del presente atto, i Componenti dichiarano e conven-

gono quanto segue:

Articolo 1

(A)

Il COMUNE DI MASSA MARITTIMA, come sopra rappresentato, cede

alla società _____ in fallimento,

che come sopra rappresentata, accetta ed acquista la piena

proprietà del seguente immobile posto in Comune di MASSA MA-

RITTIMA, complesso ex Agraria, e precisamente:

- porzione di terreno ex resede stradale sdemanializzata e interclusa da altre proprietà del Fallimento, della superficie di are zero e centiare ottantuno (a.0.81), a confine con Massa Marittima Sviluppo srl per tutti i lati.

Censito in Catasto Terreni come segue:

Foglio 144, mappale numero 583, di ettari 0 are 0 centiare 81, relit strad.

B)

La società _____ in fallimento, come sopra rappresentata, cede al COMUNE DI MASSA MARITTIMA, che come sopra rappresentato, accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile posto in Comune di MASSA MARITTIMA, e precisamente:

- appezzamento di terreno della superficie di are quarantadue e centiare novantuno (a.42.91), su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria di cui alla citata convenzione, a confine con altra proprietà Massa Marittima Sviluppo srl per più lati, salvo altri.

Censito in Catasto Terreni come segue:

Foglio 145, mappale numero 495, di ettari 0 are 40 centiare 56,

Foglio 145, mappale numero 499, di ettari 0 are 00 centiare 37,

Foglio 149, mappale numero 367, di ettari 0 are 01 centiare 98.

Nelle cessioni sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni per legge o per destinazione.

Articolo 2

Quanto sopra descritto viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, azioni e ragioni, usi, servitù attive e passive, pertinenze, libero da ipoteche, arretrati di imposte e gravami pregiudizievoli.

Articolo 3

Ai fini dell'iscrizione di questo atto a repertorio, le parti dichiarano che il valore di quanto oggetto di transazione ammonta ad Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero).

Ad ogni effetto di legge, le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che le presenti cessioni di immobili sono avvenute:

- a titolo gratuito e senza alcun corrispettivo.

Le parti espressamente rinunciano all'ipoteca legale comunque nascente da questo atto, con ampio esonero per il competente Conservatore del Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

Gli effetti contrattuali decorrono da oggi.

Articolo 4

Ad ogni effetto di legge, le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che le presenti cessioni di immobili sono state concluse senza alcuna spesa di mediazione ai sensi dell'articolo 1754 C.C.

Articolo 5

Le spese si convengono come per legge.

Ai fini fiscali le parti precisano che il presente atto è soggetto al trattamento tributario di cui all'art.32, comma 2 DPR 29 settembre 1973 n.601 per effetto del richiamo dell'art.20 della Legge 28 gennaio 1977 n.10, trattandosi di convenzione esecutiva stipulata ai sensi e per gli effetti della Legge 28 gennaio 1977 n.10; pertanto al presente atto si applica l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione delle imposte ipotecaria e catastale.

Articolo 6

A norma del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 ed ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 30, le parti dichiarano che i terreni in oggetto hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di

Massa Marittima in data 20 settembre 2023 che, in copia certificata conforme da me Notaio ai sensi dell'art.23, comma 2-bis, d.lgs. 7 marzo 2005 n.82, in data 4 aprile 2024, approvata dalle parti e firmata come per legge, si allega al presente atto sotto la lettera "B", omessane la lettura per dispensa avutane dalle parti e da me Notaio consentita, e che, dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 21 novembre 2000 n.353 le Parti dichiarano che i terreni non sono ricompresi nel territorio comunale percorso dal fuoco nell'ultimo quindicennio e che pertanto per i terreni stessi non risulta il vincolo quindicennale relativo.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me redatto e letto ai comparenti che, dichiarandolo conforme alla loro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore quattordici e quaranta.

Scritto in parte da persona di mia fiducia a macchina a norma di legge ed in parte a mano da me Notaio su pagine dodici sin qui di tre fogli.

F/to: MORI MICHELE

DOLFINI LORENZA

SERGIO GRAZIOSI

ALLEGATO A
AL REP. N. 50428

AVV. LORENZA DOLFINI
VIA GIUSEPPE AVEZZANA 45 -00195 ROMA
TEL. 06.3236269 – 339.8869348
PEC lorenzadolfini@ordineavvocatiroma.org
mail lorenza.dolfini@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato Dott. Stefano Cardinali

Fallimento 99/2021

Curatore Avv. Lorenza Dolfini

* * *

**Istanza per l'autorizzazione alla stipula di atto di cessione/trasferimento delle
aree ed opere di urbanizzazione con il Comune di Massa Marittima**

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

premesso che

- nel Programma di liquidazione, approvato dalla S.V. con decreto 3.7.2021 in sostituzione del mancante comitato dei creditori, la scrivente ha fatto presente che con atto unilaterale d'obbligo a rogito Notaio Antonella Cocchia di Siena rep. 2648/1688 del 2.9.2009 trascritto il 4.9.2009 al n.8531 di formalità e con successiva convenzione edilizia a rogito Notaio Francesco Luigi Savona rep. 28076/11023 del 4.3.2011 trascritta al n.2062 di formalità, si è

obbligata ad eseguire direttamente a propria cura e spese e a cedere al Comune di Massa Marittima gratuitamente le opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo insistenti sulle aree 'ex Agraria', adibite a parcheggio, verde pubblico e camminamenti, strade e aree per le urbanizzazioni secondarie, individuate catastalmente.

- Nel programma di liquidazione la scrivente ha fatto presente che, stante l'inadempimento della il Comune di Massa Marittima aveva escusso la polizza fideiussoria rilasciata a suo tempo dalla società fallita, per procedere al completamento delle opere. Era quindi onere della curatela verificare se le opere erano state ultimate e procedere al trasferimento delle aree al Comune.

- In seguito ad istanza ed autorizzazione della S.V. del 24.7.2021 e come da programma di liquidazione, la curatela ha incaricato il Geometra Giacomo Lacerenza di procedere, oltre alla stima dei beni, agli accertamenti necessari al trasferimento delle aree al Comune in adempimento dell'atto d'obbligo e della convenzione sopra citati.



- Con relazione del 20 febbraio 2023 l'esperto ha riferito sull'esito degli incontri intervenuti con i tecnici del Comune e sulle verifiche effettuate da cui è emerso che in base al Piano Attuativo la società deve cedere al Comune le aree di mq. 4.446, di cui mq. 4.175 ricadenti nella zona residenziale (indicata come lotto 1) e mq. 271 nella zona commerciale (indicata come lotto 2). Nella propria relazione l'esperto evidenzia che parte delle opere di urbanizzazione ricadenti nel lotto 2 non sono state ancora ultimate sicchè del relativo onere dovrà farsi carico il futuro aggiudicatario del lotto.

- Al fine di identificare in modo corretto le superfici da cedere al Comune -da parte del Fallimento per le porzioni già trasferibili e successivamente da parte dell'acquirente del lotto 2 per le aree ancora da completare- è stato necessario procedere al frazionamento ed accorpamento catastale delle particelle. A tal fine con decreto 1.4.2023 la S.V. ha autorizzato il conferimento di incarico allo Studio

- In seguito alle mutazioni di mappa dovute all'aggiornamento catastale prot. GR0039951/2023 del 18/05/2023 c.r. 62286078176040 e per l'accorpamento dei lotti n. 1 e 2 di proprietà della il fallimento è tenuto a cedere al Comune di Massa Marittima una superficie di mq. 4.291 riferibile ai lotti n.1 e 2 del P.A. 05 MG2 e più precisamente identificati dalle seguenti particelle catastali:

-Foglio n° 145 particella 495 superficie mq. 4056

-Foglio n° 145 particella 499 superficie mq. 37

-Foglio n° 149 particella 367 superficie mq. 198

Nel contempo il Comune di Massa Marittima dovrebbe cedere a titolo gratuito al fallimento la particella ex sede stradale sdemanializzata con Delibera di Giunta n°93 del 24/05/2007 ed attualmente interclusa nella proprietà del Fallimento tra la particella n°242 del foglio 144 e la particella n°1 del foglio 149, identificata catastalmente:

-Foglio n°144 particella 583.

Il tutto come meglio indicato nell'allegato stralcio catastale nella quale la porzione che verrà ceduta al Comune è evidenziata in colore rosso mentre la porzione che



AVV. LORENZA DOLFINI
VIA GIUSEPPE AVEZZANA 45 -00195 ROMA
TEL. 06.3236269 – 339.8869348
PEC lorenzadolfini@ordineavvocatiroma.org
mail lorenza.dolfini@gmail.com

verrà trasferita da quest'ultimo alla
evidenziata in colore giallo.

Fallimento n.99/2021 è

- Con Deliberazione n.63 del 29.11.2023 il Consiglio Comunale di Massa Marittima ha deliberato di acquisire a titolo gratuito e a spese del fallimento le proprietà sopra indicate e di cedere al Fallimento

99/2021 la particella 583 del Foglio 144 di mq. 81 avente destinazione relitto stradale.

- Come previsto dall'atto d'obbligo e dalla convenzione edilizia il trasferimento è a titolo gratuito e le spese sono a carico della società e quindi del fallimento.

- La curatela intende designare per la stipula degli atti di trasferimento il Notaio Sergio Graziosi (C.F. GRZSRG56S04H501R) con studio in Follonica via Amorotti 16, già incaricato della stipula degli atti di compravendita degli immobili del complesso immobiliare 'ex Agraria' in corso di liquidazione.

Ciò premesso, la scrivente

chiede

che la S.V. Voglia

- autorizzare la cessione al Comune di Massa Marittima e l'acquisizione da parte del fallimento delle particelle di cui in premessa e agli atti allegati, a titolo gratuito e con spese a carico del fallimento;

- il conferimento dell'incarico di stipula degli atti di trasferimento al Notaio Sergio Graziosi (C.F. GRZSRG56S04H501R) con studio in Follonica via Amorotti 16.

Allega: 1) Deliberazione del Consiglio Comunale n.63 del 29.11.2023; 2) nota di trascrizione atto d'obbligo edilizio; 3) nota di trascrizione convenzione edilizia; 4) planimetria con evidenziazione delle aree da trasferire.

Con osservanza

Roma, 18 gennaio 2024

Il Curatore

Avv. Lorenza Dolfini




Attestazione di Conformità

Il sottoscritto **Avvocato Lorenza Dolfini** (C.F. DLFLNZ67R68L781W) nella qualità di **curatore del Fallimento n.99/2021 della** (C.F. 01221800525) dichiarato dal Tribunale di Roma con sentenza del 12 febbraio 2021, attesta, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 196 octies e 196 undecies, comma 1 delle disp. att. c.p.c., che la presente copia del provvedimento del Giudice Delegato del Tribunale di Roma Sezione Fallimentare Dott. Stefano Cardinali, composta da n. 3 fogli esclusa la presente attestazione, è conforme al corrispondente documento contenuto nel fascicolo informatico dal quale è stata estratta.

Roma, 14.2.2024

Avvocato Lorenza Dolfini n.q.

Lorenza Dolfini



COMUNE DI MASSA MARITTIMA

Provincia di Grosseto

SETTORE 3

UFFICIO EDILIZIA PRIVATA
AMMINISTRAZIONE DEL PATRIMONIO



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30, Comma 2, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n° 380)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 3

Visti i Terreni/Fabbricati posti in questo Comune e distinti al Catasto Terreni/Urbanico:

- Foglio: 144 Mappali: 583;
- Foglio: 145 Mappali: 495-499
- Foglio: 149 Mappali: 367

Viste le Tavole **02-03-04-05-15** del Regolamento Urbanistico del Comune, adottato con Atto di C.C. n° 47 del 27.07.2006 ed approvato in data 30.07.2007, pubblicato sul B.U.R.T il 26.09.2007, le Tavole **G09M-G10E-G12M** del Piano Strutturale Intercomunale delle "Colline Metallifere" approvato con delibera di C.C. n. 59 del 14.12.2022 e la TAV01.1_TU del Piano Operativo Comunale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.43 del 10.07.2023 pubblicata sul BURT n.30 del 26/07/2023;

Vista la cartografia del P.I.T. Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico;

Vista la cartografia del P.I.T. Regione Toscana relativa al Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923;

Visto il vigente Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale;

CERTIFICA

I Terreni/Fabbricati descritti in premessa sono individuati sul R.U. (Regolamento Urbanistico) del Comune, Tavole 02-03-04-05-15, sul Piano Strutturale intercomunale Tavole G09M- G10E- G12M e la TAV01.1_TU del Piano Operativo Comunale come facenti parte di:

FOGLIO 144 MAPPALE 583

AREA COMPRESA NELL' UTOE DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA AREA COMPLESSO EDILIZIO EX AGRARIA P.A05-M.G.2- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B" SOTTOZONA "B3" - COMPLETAMENTO.

Che per la stessa Area è in vigore la seguente normativa:

Art. 76.5 Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico; Titolo VII (disciplina degli ambienti soggetti a Piano Attuativo) di cui alla L.R.T. n° 65/2014 e Regolamenti di Attuazione.

AREE DI TRASFORMAZIONE: At. M04-Recupero dell'immobile ex Snam e valorizzazione dello spazio pubblico di Piazza XXIV Maggio

Che per la stessa Area è in vigore la seguente normativa:

Art.48 delle norme del Piano Operativo Comunale e relativa Scheda Normativa



FOGLIO 145 MAPPALE 495

AREA COMPRESA NELL' UTOE DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA AREA COMPLESSO EDILIZIO EX AGRARIA P.A05-M.G.2- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B" SOTTOZONA "B3" - COMPLETAMENTO.

Che per la stessa **Area** è in vigore la seguente normativa:

Art. 76.5 Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico; Titolo VII (disciplina degli ambienti soggetti a Piano Attuativo) di cui alla L.R.T. n° 65/2014 e Regolamenti di Attuazione.

Parte Area di Parcheggio a Progetto M.G.2-10P Area ex Agraria

INFRASTRUTTURE

Strade Urbane e Parcheggi (SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO E DOTAZIONI URBANE E TERRITORIALI- INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO)

Che per la stessa **Area** è in vigore la seguente normativa:

Art.37 e art.43 del Piano Operativo Comunale

FOGLIO 145 MAPPALE 499

AREA COMPRESA NELL' UTOE DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA AREA COMPLESSO EDILIZIO EX AGRARIA P.A05-M.G.2

Area di Parcheggio a Progetto M.G.2-10P Area ex Agraria

INFRASTRUTTURE

Strade Urbane e Parcheggi (SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO E DOTAZIONI URBANE E TERRITORIALI- INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO)

Che per la stessa **Area** è in vigore la seguente normativa:

Art.37 e art.43 del Piano Operativo Comunale

FOGLIO: 149 MAPPALI: 367

AREA COMPRESA NELL' UTOE DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA AREA COMPLESSO EDILIZIO EX AGRARIA P.A05-M.G.2- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B" SOTTOZONA "B3" - COMPLETAMENTO.

Che per la stessa **Area** è in vigore la seguente normativa:

Art. 76.5 Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico; Titolo VII (disciplina degli ambienti soggetti a Piano Attuativo) di cui alla L.R.T. n° 65/2014 e Regolamenti di Attuazione.

INFRASTRUTTURE

Strade Urbane e Parcheggi (SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO E DOTAZIONI URBANE E TERRITORIALI- INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO)

Che per la stessa **Area** è in vigore la seguente normativa:

Art.37 e art.43 del Piano Operativo Comunale

**LE PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE HANNO PERSO LA LORO EFFICACIA ALLA SCADENZA DEL R.U. AVVENUTA IL 26.09.2012 COSÌ COME PREVISTO DALL'ART. 95 C.9-11 DELLA L.R.T. 65/2014 E DALL'ART. 4 DEL R.U. COMUNALE;
PERTANTO NELL'AREA IN OGGETTO RISULTANO ATTUABILI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CHE NON ECCEDANO LA SOSTITUZIONE EDILIZIA.**

-Relativamente al Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/1923:

Tutte le particelle del presente Certificato NON RICADONO nella perimetrazione del Vincolo Idrogeologico;

-Relativamente alla Carta della Pericolosità Geologica (G09_M)

Tutte le particelle del presente certificato ricadono in "G. 1- Pericolosità bassa "

–Relativamente alla Carta della **Pericolosità Sismica** (G010_E)

Tutte le particelle del presente certificato ricadono in “S.1-Pericolosità sismica locale bassa;

–Relativamente alla **Carta della Vulnerabilità Falde** (G12_M)

Tutte le particelle del presente certificato ricadono in “V.2- Vulnerabilità media;

Tutte le particelle boscate e quelle comprese nella fascia dei 150 metri dalle relative sponde o piedi degli argini dei corsi d’acqua pubblici ricadono all’interno del Vincolo Paesaggistico di cui all’Art.142 del D. Lgs. n° 42 del 22.01.2004 (Vincolo Paesaggistico ex Legge n° 431/1985) ed all’integrazione al P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico approvata con Delibera di C.R.T. n° 37 del 27.03.2015;

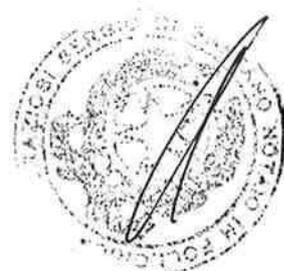
Le particelle del presente Certificato NON insistono su aree percorse da incendi (D.L. n.332 del 30.08.1993);

Massa Marittima, 20.09.2023

MM/mb

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(Geom. Michele Mori)

*Documento informatico sottoscritto
con firma digitale, ai sensi del D. Lgs. n° 82/2005*



Certificazione di conformità di documento cartaceo a documento informatico
(art. 23, comma 2-bis, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82)

Certifico io sottoscritto, Dottor Sergio Graziosi, Notaio in Follonica, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Grosseto, che la presente copia redatta su supporto cartaceo composta da numero pagine 3 (tre) su numero 2 (due) fogli, è conforme all'originale con firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica "ESIGN" ove risulta la vigenza (dal giorno 28 ottobre 2022 al 28 ottobre 2025) del certificato di detta firma digitale del Geom.Michele Mori, rilasciato da ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1.

Follonica, via Amorotti n.16, il giorno 4 aprile 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Graziosi', is written over a circular notary seal. The seal is embossed and contains the text 'REGIO DI GROSSETO' at the top and 'NOTAIO S. GRAZIOSI' at the bottom, with a central emblem.

Certifico io sottoscritto, dott. Sergio Graziosi, notaio in Follonica, iscritto nel distretto notarile di Grosseto, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale nei miei atti con gli annessi allegati su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 7-3-2005 n. 82 e art. 68-ter, L. 16-2-1913 n. 89. Consta in detto formato di pagine 20.

Follonica, li 23.04.24 nel mio studio in via Amorotti n.16
Firmato digitalmente: Sergio Graziosi Notaio

VENDITE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto il giorno ventitre del mese di aprile.

In Follonica, via Amorotti 16.

Innanzi a me dottor Sergio Graziosi, Notaio in Follonica, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Grosseto, senza l'assistenza dei testimoni, cui gli infrascritti comparenti, d'accordo tra loro e col mio consenso, rinunciano.

Sono presenti i Signori:

-
re
ta
dal Comune di Varese che interviene al presente atto non in proprio ma quale liquidatore della società:

al
sc
gn
41
-
re
ta
da
pr
de
ta
i-
a-
ro
i;
3,
r-
03
in
te

di
le
co
mu
-
19
65
sc
te
ni

"
le
5,

con sede legale in Montalcino piazza Tamanti n.4, con capitale sociale di Euro 10.000,00, giusta i poteri derivantigli dal vigente statuto sociale.

I comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri sono certo, hanno convenuto e dichiarano:

Articolo 1

-1-

La società
come sopra rappresentata, vende alla società
che come sopra rappresentata, acquista, i
seguenti immobili posti in Comune di MASSA MARITTIMA, piazza
XXIV Maggio e precisamente:

A) BENI IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA:

- appartamento uso ufficio al piano terra, di vani catastali sei.

Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U.:

foglio 144, mappale 242, sub. 11, categoria A/10, classe 1, vani 6, RC Euro 697,22;

- appartamento uso ufficio al piano primo, di vani catastali

cinque.

Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U.:

foglio 144, mappale 242, sub. 13, categoria A/10, classe 3, vani 5, RC Euro 800,51;

- locale laboratorio in pessimo stato con accesso da viale Martiri della Niccioleta di metri quadrati catastali centosettanta (mq.170)

Detta unità immobiliare risulta così censita:

foglio 145, mappale 191, categoria C/3, classe 3, metri quadri 170, RC Euro 438,99, piano terreno.

- vari locali rimessa in pessimo stato con accesso da viale Martiri della Niccioleta.

Dette unità immobiliari risultano così censite al N.C.E.U.:

foglio 149, mappale 1, categoria C/2, classe 6, metri quadri 476, RC Euro 1.155,42, piani terreno e primo;

foglio 145, mappale 188, categoria C/2, classe 4, metri quadri 164, RC Euro 287,98, piano terreno;

foglio 145, mappale 190, categoria C/2, classe 1, metri quadri 217, RC Euro 224,14, piani terreno e primo;

foglio 145, mappale 187, categoria C/2, classe 5, metri quadri 474, RC Euro 979,20, piano terreno;

foglio 145, mappale 138, categoria C/2, classe 6, metri quadri 535, RC Euro 1.298,63, piano terreno.

Il tutto a confine con detta piazza, via della Manganello, beni di cui alla lettera B), salvi altri.

B) IMMOBILI AD USO ABITATIVO E LORO PERTINENZE

- appartamento al piano primo, di vani catastali sette.

Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U.:

foglio 144, mappale 242, sub. 14, categoria A/2, classe 3, vani 7, RC Euro 831,50;

- cantina al piano terra, della superficie di metri quadrati 37 (trentasette).

Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U.:

foglio 144, mappale 242, sub. 15, categoria C/2, classe 10, metri quadri 37, RC Euro 168,16;

- garage al piano terra, della superficie di metri quadrati 59 (cinquantanove).

Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U.:

foglio 144, mappale 242, sub. 16, categoria C/6, classe 10, metri quadri 59, RC Euro 246,81;

- due locali rimessa in pessimo stato con accesso da viale Martiri della Niccioleta.

Dette unità immobiliari risultano così censite al N.C.E.U.:

foglio 145, mappale 189, categoria C/2, classe 3, metri quadri 4, RC Euro 5,99, piano terreno;

foglio 145, mappale 401, categoria C/2, classe 3, metri quadri 4, RC Euro 5,99, piano terreno.

Il tutto a confine con beni di cui alla lettera precedente per più lati, detta piazza, salvi altri.

C) TERRENO EDIFICABILE

- terreno della superficie di metri quadrati 180 (centoottanta), a confine con beni di cui alle lettera A) e B) per più lati, Saff Immobiliare Srl, salvi altri.

Censito in Catasto come segue:

Foglio 145, mappale 390 (ex strada), di ettari 0 are 1 centiare 80.

Il prezzo complessivo, come mi dichiarano le parti, è stato pattuito in Euro 2.420.000,00 (duemilioni quattrocentoventimi-

la virgola zero zero) di cui Euro 972.000,00 (novecentosettantaduemila virgola zero zero) per i beni di cui alla precedente lettera A), Euro 1.438.000,00 (unmilionequattrocentotrentottomila virgola zero zero) per i beni di cui alla precedente lettera B) ed Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) per il terreno di cui alla lettera C).

Ad ogni effetto di legge, le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto unitamente all'IVA dovuta con i seguenti mezzi di pagamento:

- Euro 2.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili n.PE4029745693-12 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 5.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili n.PE4032621674-03 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 5.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili n.PE4032621684-00 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 10.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili n.SE4012601046-12 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 100.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili n.ZE4001578459-08 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 100.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili n.ZE4001578469-05 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 100.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili n.ZE4001578479-02 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 100.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili n.ZE4001578489-12 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 100.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili n.ZE4001578499-09 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 100.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili n.ZE4001578509-06 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 100.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili n.ZE4001578519-03 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 100.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili n.ZE4001578529-00 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 100.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili n.ZE4001578539-10 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 100.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili n.ZE4001578549-07 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 100.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili

n.ZE4001578559-04 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 100.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili
n.ZE4001579999-01 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 100.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili
n.ZE4001580009-11 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 100.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili
n.ZE4001580019-08 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 100.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili
n.ZE4001580029-05 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 100.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili
n.ZE4001580039-02 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 100.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili
n.ZE4001580049-12 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 100.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili
n.ZE4001580059-09 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 100.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili
n.ZE4001580069-06 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 100.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili
n.ZE4001580079-03 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 50.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili
n.SE4012601036-02 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 50.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili
n.SE4012601026-05 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 50.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili
n.SE4012601016-08 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 50.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili
n.SE4012601006-11 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 50.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili
n.SE4012600996-01 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 50.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili
n.SE4012600986-04 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 50.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili
n.SE4012600976-07 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice;
- Euro 50.000,00 mediante assegni circolari non trasferibili
n.SE4012600966-10 emesso dalla filiale di Sovicille della IC-CREA Banca in data odierna a favore della società venditrice.
Si precisa che i predetti assegni sono stati tratti da ICCREA Banca ed emessi dalla Banca CRAS Credito Cooperativo Sovicille Società Cooperativa.

Stante le modalità di pagamento sopra riportate, la società venditrice rilascia alla società acquirente quietanza di sal-

do e comunque rinuncia ad iscrizioni di ufficio.

Gli effetti contrattuali decorrono da oggi.

La società venditrice e la società acquirente precisano che il presente atto è stipulato in conformità agli accordi intercorsi nel preliminare di vendita stipulato con atto da me autenticato in data 24 ottobre 2007 repertorio n.31799 ed in data 25 ottobre 2007 repertorio n.31805/13961 registrato a Grosseto il 29 ottobre 2007 al n.7309 serie 1T, ad eccezione del prezzo complessivo lì indicato in Euro 2.470.000,00 ma successivamente ridotto ad Euro 2.420.000,00 a seguito di transazione extragiudiziaria avvenuta nel frattempo fra le parti testimoniata dalla documentazione che in copia semplice si allega al presente atto sotto la lettera "A" debitamente firmata dalle parti.

Sopra rappresentata, acquisita, il seguente immobile posto in Comune di MASSA MARITTIMA, Piazza XXIV Maggio e precisamente:
- magazzino al piano terra, della superficie di metri quadrati 26 (ventisei), a confine con beni di cui alla vendita precedente per più lati, salvi altri.

Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U.:
foglio 145, mappale 402, categoria C/2, classe 2, metri quadrati 26, RC Euro 32,23.

Il prezzo, come mi dichiarano le parti, è stato pattuito in Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero).

Ad ogni effetto di legge, le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

- Euro 30.000,00 mediante assegno bancario non trasferibile n.0003837452 08 tratto sulla filiale di Siena della Banca CRAS in data odierna a favore della

Stante le modalità di pagamento sopra riportate, la parte venditrice rilascia alla parte acquirente quietanza di saldo e comunque rinuncia ad iscrizioni di ufficio.

Gli effetti contrattuali decorrono da oggi.

Articolo 2

Ad ogni effetto di legge, le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che le presenti cessioni di immobili sono state concluse senza alcuna spesa di mediazione ai sensi dell'articolo 1754 C.C.

Articolo 3

Nelle vendite sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni per legge o per destinazione.

Tutte le parti del presente contratto si danno reciprocamente atto che il terreno ed i fabbricati oggetto delle compravendite sopra effettuate, a norma del regolamento urbanistico

comunale di Massa Marittima sono inserite nella U.T.O.E. (M.G.) di Massa Marittima e Ghirlanda - Area complesso edilizio ex agraria e sottoposte a quanto previsto all'articolo 76.5 delle relative norme tecniche di attuazione.

Tale regolamento urbanistico è stato definitivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale di Massa Marittima n.48 del 30 luglio 2007 e pubblicato sul B.U.R.T. della Regione Toscana n.39 del 26 settembre 2007 alla pagina n.20.

Ciascuna parte venditrice, per quanto di rispettiva competenza ed in solido tra loro, fa altresì presente che sull'intero complesso immobiliare oggetto delle compravendite, secondo il computo redatto dal _____ in data

19 aprile 1999 sono presenti mc.14.593,90 di volume geometrico di fabbricati e mq.2.352,00 di ingombri geometrici in pianta degli stessi.

Articolo 4

I beni vengono trasferiti con le garanzie di legge, nello stato di fatto in cui si trovano, noto alla parte acquirente, con ogni relativo diritto, nessuno escluso, liberi da ipoteche, arretrati di imposte e gravami pregiudizievoli.

Articolo 5

A norma dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, la parte venditrice previamente ammonita a norma degli articoli 3 e 76 del DPR 445/2000 sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara che la costruzione delle porzioni immobiliari vendute è iniziata anteriormente al primo settembre 1967.

Le parti precisano che le porzioni stesse non sono state sottoposte ad alcuna opera o lavoro di modifica o di trasformazione, ad eccezione dei lavori negli immobili identificati dai subalterni 11, 13, 14, 15, e 16 del mappale 242 per i quali il Comune di Massa Marittima ha rilasciato le concessioni edilizie in sanatoria n.305, 306, 307 e 308 in data 28 dicembre 1994 e l'autorizzazione in sanatoria n.75 in data 28 dicembre 1994.

Articolo 6

A norma del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 ed ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 30, la parte venditrice dichiara che il terreno e le resedi pertinenziali oggetto di vendita hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Massa Marittima in data 21 aprile 2008 che, in originale allegasi sotto la lettera "B" omessane la lettura per dispensa avutane dai componenti e da me Notaio consentita, e che, dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 21 novembre 2000 n.353 le Parti dichiarano che il terreno come sopra venduto non è ricompreso nel territorio comunale percorso dal fuoco nell'ultimo quindicennio e che pertanto per il terreno stesso non risulta il vincolo quindicennale relativo.

Articolo 7

Le spese come per legge.

Ai fini fiscali le parti chiedono che il presente atto venga tassato nel modo seguente:

- per i beni di cui alla lettera A) della prima vendita e per i beni di cui alla seconda vendita, la società venditrice di-

chiara che ai beni di cui sopra si applica l'imposta sul valore aggiunto in modo ordinario ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1 n.8-ter), lettera b), DPR 26 ottobre 1972 n.633, trattandosi di cessione di fabbricati strumentali, che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni da parte di impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito i lavori di cui alle lettere c) e d) ed e) dell'articolo 31 legge 5 agosto 1978 n.457 ovvero di cui alle lettere c) e d) e f) dell'articolo 3 del DPR 6 giugno 2001 n.380. Pertanto l'atto è soggetto ad imposta di registro in misura fissa ed ad imposta ipotecaria del 3% ed catastale dell'1%; le parti precisano che per tale cessione si applica il meccanismo del reverse charge di cui alla Legge 244 del 24 Dicembre 2007 obbligando ciascuno ad emettere e registrare la documentazione fiscale con le modalità previste dalla vigente normativa;

- per i beni di cui alla lettera B) della prima vendita la società venditrice dichiara che i beni sono soggetti a imposta sul valore aggiunto, ma esente dall'applicazione di detta imposta, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n.8-bis) DPR 26 ottobre 1972, n.633, trattandosi di cessione di abitazione e relative pertinenze da parte di impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito i lavori di cui alle lettere c) e d) ed e) dell'articolo 31 legge 5 agosto 1978 n.457 (ovvero di cui alle lettere c) e d) e f) dell'articolo 3 del DPR 6 giugno 2001 n.380). Si chiede pertanto l'applicazione dell'imposta di registro dell'1% e l'imposta ipotecaria e catastale in misura fissa trattandosi di acquisto effettuato da società avente per oggetto principale l'acquisto e rivendita degli immobili che si obbliga ad effettuare la rivendita degli stessi entro i tre anni dall'acquisto ai sensi della tabella allegata al D.P.R. 131/86.

In via tuzioristica, la società acquirente chiede l'applicazione della medesima tassazione sopra indicata ai sensi della legge 168/82 trattandosi di acquisto di immobili rientranti in un piano di recupero oggetto di convenzione con il Comune di Massa Marittima;

- per i beni di cui alla lettera C), della prima vendita la società venditrice dichiara che la stessa è soggetta ad I.V.A. in forma ordinaria e pertanto assoggettata alle imposte fisse di registro, ipotecarie e catastale.

Articolo 8

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.13 del D.M. Sviluppo Economico n.37 del 2008:

- la società venditrice, espressamente avvertita da me Notaio delle sanzioni prescritte dal successivo articolo 15 del medesimo decreto si obbliga a consegnare alla parte acquirente la documentazione amministrativa e tecnica (ivi compresi i libretti di manutenzione) relativa agli impianti posti al servizio dell'edificio in oggetto, che siano in suo possesso;

- entrambe le parti convengono invece espressamente di escludere la garanzia di conformità degli impianti suddetti alla vigente normativa in materia di sicurezza e di non allegare al presente atto le dichiarazioni di conformità ovvero di rispondenza degli impianti medesimi.

Articolo 9

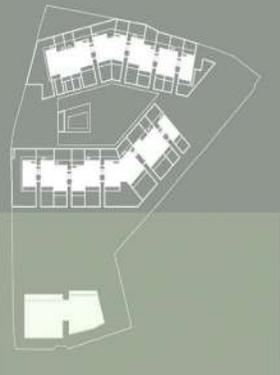
Le parti di questo atto consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi della legge vigente; gli stessi po-

tranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

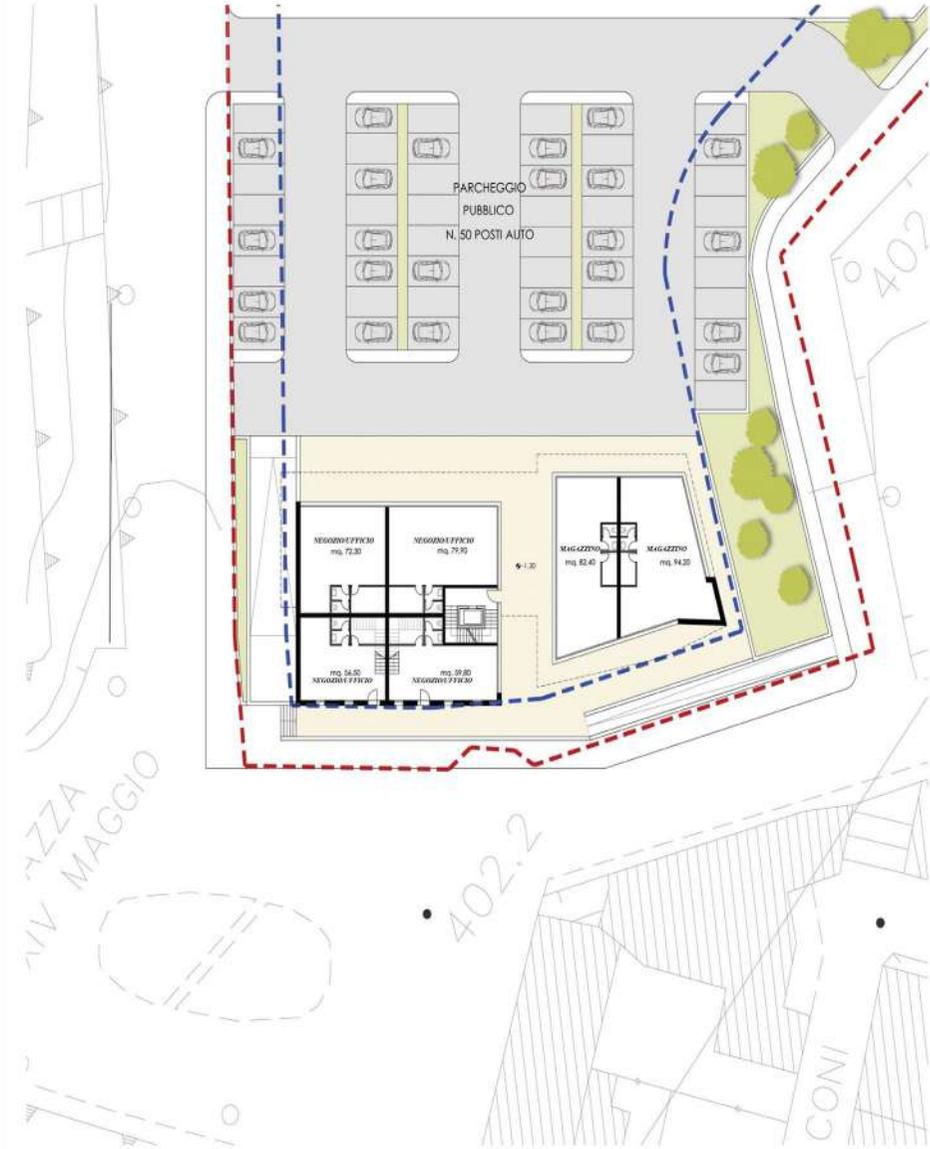
Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me redatto e letto ai comparenti che, dichiarandolo conforme alla loro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore dodici e quaranta.

Scritto in parte da persona di mia fiducia a macchina a norma di legge ed in parte a mano da me Notaio su pagine diciassette sin qui di cinque fogli
F/tc

COMPLESSO EDILIZIO EX-AGRARIA
EDIFICIO EX-SNAM
1:200



LIMITE AREA EDIFICABILE
LIMITE DI PROPRIETA'



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



REGOLAMENTO URBANISTICO

COMUNE DI MASSA MARITTIMA

PROVINCIA DI GROSSETO



REGOLAMENTO URBANISTICO

ART.55 L.R.T. 03.01.2005 N.1

TAV. N01 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AGGIORNAMENTO

CONSEQUENTE

A:

VARIANTE AL R.U. APPROVATA DELIBERA C.C.

N.69/2009, PUBBLICATA SUL B.U.R.T. N.40 DEL 7.10.2009

VARIANTE AL R.U. APPROVATA DELIBERA C.C.

N.31/2009, PUBBLICATA SUL B.U.R.T. N.21 DEL 27.05.2009

VARIANTE AL R.U. APPROVATA DELIBERA C.C.

N.87/2011, PUBBLICATA SUL B.U.R.T. N. 1 DEL 04.01.2012

VARIANTE AL R.U. APPROVATA DELIBERA C.C.

N.37/2012, PUBBLICATA SUL B.U.R.T. N.32 DEL 8.8.2012

VARIANTE AL R.U. APPROVATA DELIBERA C.C.

N.7 del 09.03.2016 PUBBLICATA SUL B.U.R.T. N.19 DEL 11.05.2016

Sindaco: Marcello Giuntini

Responsabile Del Settore 3 - Ufficio Urbanistica: Assuntina Messina Architetto

Collaboratore Ufficio Urbanistica: Arch. Alessandra Contino

Maggio 2016

TITOLO I	Disposizioni e riferimenti generali.....	1
ART.1_	Riferimenti al Piano Strutturale e alla L.R. 1/2005.....	1
ART.2_	Caratteristiche, finalità e contenuti	1
ART.3_	Elaborati costitutivi.....	2
ART.4_	Validità del Regolamento Urbanistico e Varianti.	3
ART.5_	Piano urbanistici attuativi.....	4
ART.6_	Convenzione.....	5
TITOLO II	Indici e Prescrizioni di carattere edificatorio	7
ART.7_	Norme di carattere generale.....	7
7.1	Superficie fondiaria $\delta Sf\delta$	7
7.2	Area coperta $\delta Ac\delta$	8
7.3	Rapporto di copertura $\delta Rc = Ac/Sf\delta$	8
7.4	Altezza degli edifici (H)	8
7.5	Densità fondiaria ó indice di fabbricabilità (If).....	9
7.6	Volume del piano (Vp).....	9
7.7	Volume di un fabbricato (V).....	10
7.8	Distanza minima dai confini (Dc)	10
7.9	Distanza tra gli edifici (De)	11
7.10	Distanza dal filo stradale (Ds).....	11
7.11	Parcheeggi nelle zone private residenziali.....	11
7.12	Tipo edilizio.....	11
TITOLO III	Disciplina degli ambiti territoriali.....	12
ART.8_	Ambiti territoriali.....	12
ART.9_	Ambiti territoriali di tipo ó $\delta A\delta$ centro storico.....	12
9.1	Destinazioni d'uso	12
9.2	Interventi ammessi in forma diretta.....	12
9.3	Interventi ammessi con la redazione di piano attuativo.....	13
9.4	Norme di carattere generale e puntuale	13
ART.10_	Zone territoriali di tipo ó $\delta B\delta$ completamento	16
10.1	Norme e parametri edificatori validi in tutte le zone territoriali di tipo ó $\delta B\delta$	17
10.2	Destinazioni d'uso ammesse nelle zone territoriali di tipo $\delta B\delta$	18
10.3	Interventi ammessi nelle zone territoriali di tipo $\delta B\delta$	18

ART.11_	Zone territoriali di tipo ó òBö sottozona òB1ö completamento.....	18
11.1	Interventi sul patrimonio edilizio esistente	18
11.2	Interventi di nuova edificazione.....	19
ART.12_	Zone territoriali di tipo ó òBö sottozona òB2ö completamento.....	19
12.1	Interventi sul patrimonio edilizio esistente	19
12.2	Interventi di nuova costruzione.....	19
ART.13_	Zone territoriali di tipo ó òBö sottozona òB3ö completamento.....	20
13.1	Interventi sulle costruzioni esistenti	20
13.2	Interventi di nuova costruzione.....	20
ART.14_	Zone territoriali di tipo ó òCö espansione.....	21
14.1	Destinazioni d'uso ammesse nelle zone territoriali di tipo òCö.....	21
14.2	Interventi ammessi nelle zone territoriali di tipo òCö.....	21
14.3	Zone òCö - Limiti inderogabili tra spazi destinati a insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici	21
ART.15_	Zone territoriali di tipo ó òCö sottozona òC1ö espansione.....	22
15.1	Parametri urbanistici	22
ART.16_	Zone territoriali di tipo ó òCö sottozona òC2ö espansione.....	22
16.1	Parametri urbanistici	22
ART.17_	Zone territoriali di tipo ó òCö sottozona òC3ö espansione.....	23
17.1	Parametri urbanistici	23
ART.18_	Zone territoriali di tipo ó òCö sottozona òC4ö espansione.....	23
18.1	Parametri urbanistici	23
ART.19_	Zone territoriali di tipo ó òDö.....	24
ART.20_	Norme e parametri edificatori validi in tutte le zone territoriali di tipo ó òDö.....	24
20.1	Zone òD1ö - Limiti inderogabili tra spazi destinati a insediamenti produttivi e spazi pubblici	24
20.2	Zone òD2ö, òD3ö, òD4ö - Limiti inderogabili tra spazi destinati a insediamenti produttivi e spazi pubblici	24
ART.21_	Zone territoriali di tipo ó òDö sottozona òD1ö.....	25
21.1	Destinazioni d'uso sottozona òD1ö.....	25
21.2	Interventi ammessi sottozona òD1ö.....	26
21.3	Parametri urbanistici sottozona òD1ö.....	26
ART.22_	Zone territoriali di tipo ó òDö sottozona òD2ö.....	26
22.1	Destinazioni d'uso sottozona òD2ö.....	26
22.2	Interventi ammessi sottozona òD2ö.....	27

22.3	Parametri urbanistici sottozona øD2ø	27
ART.23_	Zone territoriali di tipo øDø sottozona øD3ø	27
23.1	Destinazioni d'uso ammesse sottozona øD3ø	27
23.2	Interventi ammessi sottozona øD3ø	27
23.3	Parametri urbanistici sottozona øD3ø	28
ART.24_	Zone territoriali di tipo øDø sottozona øD4ø	28
24.1	Destinazioni d'uso sottozona øD4ø	28
24.2	Interventi ammessi sottozona øD4ø	28
24.3	Parametri urbanistici sottozona øD4ø	29
ART.25_	Zone territoriali di tipo øE	30
ART.26_	Zone territoriali di tipo øFø	30
ART.27_	Zone territoriali di tipo øFø Sottozona øF1ø	30
27.1	Destinazioni d'uso Sottozona øF1ø	30
27.2	Interventi ammessi Sottozona øF1ø	31
27.3	Parametri urbanistici Sottozona øF1ø	31
ART.28_	Zone territoriali di tipo øFø sottozona øF2ø	31
28.1	Destinazioni d'uso sottozona øF2ø	32
28.2	Interventi ammessi sottozona øF2ø	32
28.3	Parametri urbanistici sottozona øF2ø	32
ART.29_	Zone territoriali di tipo øFø sottozona øF3ø	32
29.1	Destinazioni d'uso sottozona øF3ø	32
29.2	Interventi ammessi sottozona øF3ø	32
29.3	Parametri urbanistici sottozona øF3ø	33
ART.30_	Zone territoriali di tipo øFø sottozona øF4ø	33
30.1	Destinazioni d'uso sottozona øF4ø	33
30.2	Interventi ammessi sottozona øF4ø	33
30.3	Parametri urbanistici sottozona øF4ø	34
ART.31_	Zone territoriali di tipo øFø sottozona øF5ø	34
31.1	Destinazioni d'uso sottozona øF5ø	34
31.2	Interventi ammessi sottozona øF5ø	34
31.3	Parametri urbanistici sottozona øF5ø	34
ART.32_	Spazi per attrezzature pubbliche	35
TITOLO IV	Ambiti Urbani	36
ART.33_	U.T.O.E. e Sottosistemi Insediativi	36

ART.34_	U.T.O.E. (m.g.) di Massa Marittima e Ghirlanda - Sub u.t.o.e. (m.g.1) - Il centro storico, la corona urbana settentrionale e le pendici collinari.....	36
34.1	ó Sub u.t.o.e. (m.g.1) - Invarianti di Piano Strutturale.....	36
34.2	ó Sub u.t.o.e. (m.g.1) - Interventi ed azioni ammesse.....	36
34.3	ó Sub u.t.o.e. (m.g.1) - Aree e strutture soggette a piano attuativo.....	38
34.4	ó Sub u.t.o.e. (m.g.1) - Incremento insediativo di Piano Strutturale.....	38
34.5	ó Sub u.t.o.e. (m.g.1) - Incremento insediativo localizzato dal R.U.	38
34.6	ó Sub u.t.o.e. (m.g.1) - Incremento insediativo disponibile nel presente R.U.	39
ART.35_	U.T.O.E. (m.g.) di Massa Marittima e Ghirlanda - Sub u.t.o.e. (m.g.2) ó La città consolidata ed in espansione e la corona urbana meridionale	39
35.1	ó Sub u.t.o.e. (m.g.2) - Invarianti di Piano Strutturale.....	39
35.2	ó Sub u.t.o.e. (m.g.2) - Interventi ed azioni ammesse.....	40
35.3	ó Sub u.t.o.e. (m.g.2) - Aree e strutture soggette a piano attuativo.....	40
35.4	ó Sub u.t.o.e. (m.g.2) - Incremento insediativo di Piano Strutturale.....	41
35.5	ó Sub u.t.o.e. (m.g.2) - Incremento insediativo localizzato dal R.U.	41
35.6	ó Sub u.t.o.e. (m.g.2) - Incremento insediativo disponibile nel presente R.U.	42
ART.36_	U.T.O.E. (m.g.) di Massa Marittima e Ghirlanda - Sub u.t.o.e. (m.g.3) ó La città frazione	42
36.1	ó Sub u.t.o.e. (m.g.3) - Invarianti di Piano Strutturale.....	42
36.2	ó Sub u.t.o.e. (m.g.3) - Interventi ed azioni ammesse.....	42
36.3	ó Sub u.t.o.e. (m.g.3) - Aree e strutture soggette a piano attuativo.....	43
36.4	ó Sub u.t.o.e. (m.g.3) - Incremento insediativo di Piano Strutturale.....	43
36.5	ó Sub u.t.o.e. (m.g.3) - Incremento insediativo localizzato dal R.U.	43
36.6	ó Sub u.t.o.e. (m.g.3) - Incremento insediativo disponibile nel presente R.U.	44
ART.37_	U.T.O.E. (m.g.) di Massa Marittima e Ghirlanda - Sub u.t.o.e. (m.g.4) ó L'area di frangia urbana.	44
37.1	ó Sub u.t.o.e. (m.g.4) - Invarianti strutturali	44
37.2	ó Sub u.t.o.e. (m.g.4) - Interventi ed azioni ammesse.....	44
37.3	ó Sub u.t.o.e. (m.g.4) - Aree e strutture soggette a piano attuativo.....	45
37.4	ó Sub u.t.o.e. (m.g.4) - Incremento insediativo di Piano Strutturale.....	45
37.5	ó Sub u.t.o.e. (m.g.4) - Incremento insediativo localizzato dal R.U.	45
37.6	ó Sub u.t.o.e. (m.g.4) - Incremento insediativo disponibile nel presente R.U.	46
ART.38_	U.T.O.E. (v) di Valpiana - Sub u.t.o.e. (v.1) ó Il nucleo medioevale e la città recente	46
38.1	- Sub u.t.o.e. (v.1) - Invarianti di Piano Strutturale	46
38.2	- Sub u.t.o.e. (v.1) - Interventi ed azioni ammesse	46
38.3	- Sub u.t.o.e. (v.1) - Aree e strutture soggette a piano attuativo	47
38.4	- Sub u.t.o.e. (v.1) - Area Polo Fieristico.....	47
38.5	- Sub u.t.o.e. (v.1) - Incremento insediativo di Piano Strutturale	47

38.6	- Sub u.t.o.e. (v.1) - Incremento insediativo localizzato dal R.U.	48
38.7	- Sub u.t.o.e. (v.1) - Incremento insediativo disponibile nel presente R.U.....	48
ART.39_	U.T.O.E. (v) di Valpiana - Sub u.t.o.e. (v.2) ó L'area extraurbana a nord dell'abitato	49
39.1	- Sub u.t.o.e. (v.2) - Invarianti di Piano Strutturale	49
39.2	- Sub u.t.o.e. (v.2) - Interventi ed azioni ammesse	49
39.3	- Sub u.t.o.e. (v.2) - Incremento insediativo di Piano Strutturale	49
ART.40_	U.T.O.E. (v) di Valpiana - Sub u.t.o.e. (v.3) ó L'area extraurbana a sud dell'abitato	50
40.1	- Sub u.t.o.e. (v.3) - Invarianti di Piano Strutturale	50
40.2	- Sub u.t.o.e. (v.3) - Interventi ed azioni ammesse	50
40.3	- Sub u.t.o.e. (v.3) - Area interessata dalle strutture della cantina sociale.....	50
40.4	- Sub u.t.o.e. (v.3) - Incremento insediativo di Piano Strutturale	51
ART.41_	U.T.O.E. (v) di Valpiana ó Sub u.t.o.e. (i.v.) - zona industriale località valpiana.....	51
41.1	- Sub u.t.o.e. (i.v.) - Invarianti di Piano Strutturale	51
41.2	- Sub u.t.o.e. (i.v.) - Interventi ed azioni ammesse	51
41.3	- Sub u.t.o.e. (i.v.) - Incremento insediativo di Piano Strutturale	52
41.4	ó Sub u.t.o.e. (i.v.) - Incremento insediativo localizzato dal R.U.....	52
41.5	ó Sub u.t.o.e. (i.v.) - Incremento insediativo disponibile nel presente R.U.....	52
ART.42_	U.T.O.E. (v) di Valpiana - Sub u.t.o.e. (i.m.) - zona industriale località magrone.....	52
42.1	- Sub u.t.o.e. (i.m.) - Invarianti di Piano Strutturale	52
42.2	- Sub u.t.o.e. (i.m.) - Interventi ed azioni ammesse	53
42.3	- Sub u.t.o.e. (i.m.) - Incremento insediativo di Piano Strutturale	53
42.4	ó Sub u.t.o.e. (i.m.) - Incremento insediativo localizzato dal R.U.....	53
42.5	ó Sub u.t.o.e. (i.m.) - Incremento insediativo disponibile nel presente R.U.....	53
ART.43_	Sottosistema Insediativo (n) di Niccioleta ó (Ss.i.n.)	53
43.1	ó (Ss.i.n.) - Invarianti di Piano Strutturale	53
43.2	ó (Ss.i.n.) - Interventi ed azioni ammesse	54
43.3	ó (Ss.i.n.) - Aree e strutture soggette a piano attuativo	54
43.4	ó (Ss.i.n.) - Incremento insediativo di Piano Strutturale	54
43.5	ó (Ss.i.n.) - Incremento insediativo localizzato dal R.U.	55
43.6	ó (Ss.i.n.) - Incremento insediativo disponibile nel presente R.U.	55
ART.44_	Sottosistema Insediativo (p) di Prata ó (Ss.i.p.)	55
44.1	ó (Ss.i.p.) - Invarianti strutturali.....	55
44.2	ó (Ss.i.p.) - Interventi ed azioni ammesse	56
44.3	ó (Ss.i.p.) - Incremento insediativo di Piano Strutturale	56
44.4	ó (Ss.i.p.) - Incremento insediativo localizzato dal R.U.	57
44.5	ó (Ss.i.p.) - Incremento insediativo disponibile nel presente R.U.	57

ART.45_	Sottosistema Insediativo (t) di Tatti ó (Ss.i.t.)	57
45.1	ó (Ss.i.t.) - Invarianti di Piano Strutturale.....	57
45.2	ó (Ss.i.t.) - Interventi ed azioni ammesse.....	57
45.3	ó (Ss.i.t.) - Incremento insediativo di Piano Strutturale.....	58
45.4	ó (Ss.i.t.) - Incremento insediativo localizzato dal R.U.	58
45.5	ó (Ss.i.t.) - Incremento insediativo disponibile nel presente R.U.	59
TITOLO V Caratteri e disciplina del territorio rurale.....		60
ART.46_	Il territorio rurale definizione e suddivisione.....	60
ART.47_	Tutela e valorizzazione paesistico ambientale	60
ART.48_	Volumi edilizi complessivi esistenti e realizzabili per la conduzione del fondo agricolo... 61	
ART.49_	Superfici minime fondiari per la realizzazione di nuove costruzioni rurali	61
ART.50_	Limiti volumetrici di interventi per i quali il p.m.a.a. non costituisce piano attuativo	62
ART.51_	Disciplina del territorio rurale ad esclusiva funzione agricola ó zone E1.....	62
51.1	Interventi attuabili dall'Imprenditore Agricolo Professionale.....	62
51.2	Interventi attuabili da soggetti diversi dall'Imprenditore Agricolo Professionale.....	63
ART.52_	Disciplina del territorio rurale a prevalente funzione agricola ó zone E2.....	64
52.1	Interventi attuabili dall'Imprenditore Agricolo Professionale.....	64
52.2	Interventi attuabili da soggetti diversi dall'Imprenditore Agricolo Professionale.....	64
52.3	Volumi supplementari destinati ad attività turistiche, commerciali e artigianali, ad integrazione dell'attività agricola, realizzabili dall'Imprenditore Agricolo Professionale	65
ART.53_	Disciplina del territorio rurale costituito dalle aree di frangia urbana ad economia agricola debole ó zone E3.	65
ART.54_	Disciplina del territorio rurale costituito dalle aree marginali ad economia agricola debole ó zone E4.	66
ART.55_	Nuova edificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale	66
55.1	Incrementi volumetrici ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale alla data di adozione del Piano Strutturale	67
55.2	Parametri urbanistici	67
55.3	Criteri e prescrizioni.....	68
ART.56_	Strutture ricettive e commerciali nel territorio agricolo	73
ART.57_	Strutture ed opere accessorie alla residenza e alle attività turistico ricettive	73
ART.58_	Aree di degrado urbanistico e architettonico presenti nel territorio rurale.....	76

ART.59_	Serre fisse e temporanee - criteri e norme per l'installazione	76
ART.60_	Annessi agricoli su fondi di superficie minima inferiore alle superfici minime fondiarie previste per la realizzazione di nuove costruzioni rurali	77
60.1	Annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo, da destinare a impianti di trasformazione, stoccaggio e commercializzazione dei prodotti	77
60.2	Annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo condotto da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali	78
60.3	Annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo, per le aziende che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazioni in serra fissa, di agricoltura biologica	80
60.4	Annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo, destinati a ricovero per equini 80	
60.5	Strutture pertinenziali per il concentramento di animali domestici, per attività venatorie e di bassa corte non connesse alle esigenze di aziende agricole í	81
ART.61_	Manufatti temporanei ó criteri e norme per l'installazione.....	84
ART.62_	Recupero funzionale di manufatti realizzati in materiali precari.....	85
ART.63_	Specie arboree e arbustive utilizzabili per interventi di piantumazione e arredo verde delle aree edificate	86
ART.64_	Strutture per la gestione e fruizione del patrimonio agricolo forestale.....	88
ART.65_	Agriturismo	88
ART.66_	Agricampeggio	88
ART.67_	Disciplina degli interventi su aree speciali presenti nel territorio rurale.....	89
67.1	Interventi ammessi nelle aree individuate per la realizzazione di óalberghi di campagnaö ..	89
67.2	Interventi ammessi nell'ambito del complesso identificabile con la struttura turistico ricettiva öBorgo di Perollaö - area speciale ó t.r.b.p.	91
67.3	Interventi ammessi nell'ambito del complesso identificabile con la struttura turistico ricettiva öpian dei muciniö ó area speciale D2 ó t.r.p.m.....	91
67.4	Interventi ammessi per la realizzazione del camping in località pianacce - area speciale D4 ó c.p.	92
67.5	Disciplina degli interventi ammessi nell'area öpodere miseroneö ó area speciale E2- p.m. .	93
67.6	Disciplina degli interventi ammessi nelle aree individuate come zone per addestramento canió aree speciali E1- a.c.v. e E2- a.c.p.....	93
67.7	Interventi ammessi nell'area definita come centro per la cura e la riproduzione di tartarughe - area speciale E1- c.c.r.t.....	94
67.8	Disciplina degli interventi ammessi per le attività artigianali - agricole presenti nel territorio agricolo	94
TITOLO VI	Disciplina delle emergenze ambientali e storiche	96

ART.68_	Disciplina delle Aree a Rilevante Pregio Ambientale	96
ART.69_	Disciplina dei Siti d'Importanza Regionale.....	98
ART.70_	Disciplina delle Aree di Reperimento	99
ART.71_	Disciplina delle aree a gestione speciale	101
ART.72_	Disciplina di gestione delle aree boscate	101
ART.73_	Disciplina dei beni territoriali d'interesse storico- culturale ed ambientale.....	101
73.1	Interventi su aree, edifici e strutture notificate e vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, artt.10 e 11, e successive modificazioni ed integrazioni	102
73.2	Interventi su aree, edifici e strutture notificate e vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, artt.136 e 142, e/o catalogati di particolare importanza nelle schede di censimento del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole.....	102
73.3	Aree archeologiche.....	102
ART.74_	Disciplina dei diritti e godimenti collettivi: usi civici	103
ART.75_	Disciplina degli interventi negli ex compendi minerari e nei borghi Rurali	103
TITOLO VII Disciplina degli interventi soggetti a piano attuativo		106
ART.76_	Aree comprese in U.T.O.E. e Sottosistemi Insediativi, che per la loro complessità e rilevanza sono subordinate alla definizione di piano attuativo	106
76.1	U.T.O.E. (m.g.) di Massa Marittima e Ghirlanda - Area Porta Salnitro (P.A.01 ó m.g.1)..	106
76.2	U.T.O.E. (m.g.) di Massa Marittima e Ghirlanda - Area e struttura ex Castello di Montereugio (P.A.02 ó m.g.1).....	107
76.3	U.T.O.E. (m.g.) di Massa Marittima e Ghirlanda - Area e struttura Fabbrica Pipe (P.A.03 ó m.g.1).....	108
76.4	U.T.O.E. (m.g.) di Massa Marittima e Ghirlanda - Area e struttura Albergo Il Girifalco (P.A.04 ó m.g.1).....	109
76.5	U.T.O.E. (m.g.) di Massa Marittima e Ghirlanda - Area complesso edilizio Ex Agraria (P.A.05 ó m.g.2).....	111
76.6	U.T.O.E. (m.g.) di Massa Marittima e Ghirlanda - Area complesso edilizio Rifugio Sant'Anna (P.A.06 ó m.g.2).....	113
76.7	U.T.O.E. (m.g.) di Massa Marittima e Ghirlanda - Area complesso edilizio Ex Tiro a segno (P.A.07 ó m.g.2).....	114
76.8	U.T.O.E. (m.g.) di Massa Marittima e Ghirlanda - Area e struttura Albergo Il Duca del Mare (P.A.08 ó m.g.2).....	115
76.9	U.T.O.E. (m.g.) di Massa Marittima e Ghirlanda - Area complesso edilizio Podere Rigalloro (P.A.09 ó m.g.2).....	116

76.10	U.T.O.E. (m.g.) di Massa Marittima e Ghirlanda - Area per la realizzazione di canile d'interesse comunale (P.A.10 ó m.g.2).....	117
76.11	U.T.O.E. (m.g.) di Massa Marittima e Ghirlanda - Area complesso edilizio Ex Stazione Ferrovia Massa M.ma- Follonica (P.A.11 ó m.g.3).....	119
76.12	U.T.O.E. (m.g.) di Massa Marittima e Ghirlanda - Area complesso edilizio Ex Mulino Badii (P.A.12 ó m.g.3).....	121
76.13	U.T.O.E. (v) di Valpiana - Area di nuova edificazione a nord dell'abitato (P.A.13 ó v.1)	123
76.14	U.T.O.E. (v) di Valpiana - Area di nuova edificazione a sud dell'abitato (P.A.14 ó v.1).	124
76.15	Sottosistema Insediativo (n) di Niccioleta ó Area ortiva posta a sud - sud ovest del sottosistema insediativo (P.A. n 15 ó Ss.I. Niccioleta)	124
76.16	Tabelle riepilogative.....	125
TITOLO VIII Norme di carattere generale		129
ART.77_	Alloggi e nuove residenze individuate in aree di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente.....	129
ART.78_	Accatastamento strutture turistico ricettive e similari	129
ART.79_	Impianti e antenne per la replicazione di frequenze radio e telefonia cellulare ed impianti similari.....	129
ART.80_	Impianti produttivi per lo sfruttamento di energie alternative.....	129
ART.81_	Viabilità di interesse sovracomunale e comunale	130
ART.82_	Ex Rete Ferroviaria Follonica ó Massa Marittima	131
ART.83_	Aree soggette a vincoli speciali	131
ART.84_	Norme generali per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed il rispetto della normativa regionale sull'inquinamento luminoso.....	132
ART.85_	Criteri per la definizione e valutazione dei piani di settore comunali e per gli accordi di programma.....	132
ART.86_	Norme Generali e Salvaguardie.....	133

TITOLO I DISPOSIZIONI E RIFERIMENTI GENERALI

ART.1_ RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE E ALLA L.R. 1/2005

Il Regolamento Urbanistico è redatto in attuazione delle indicazioni e previsioni contenute nel Piano Strutturale, approvato con atto di Consiglio Comunale n.21 del 31/03/2004 ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 5/05/2004.

Il Regolamento Urbanistico definisce gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale, individua i criteri, le norme e le modalità di intervento per la conservazione, la tutela, l'adeguamento, la trasformazione ed utilizzazione del territorio comunale e delle risorse naturali ed essenziali che lo caratterizzano, in conformità ai principi statuiti nella L.R.T. n. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, alle prescrizioni del Piano Strutturale ed agli indirizzi ed ai vincoli contenuti negli atti di pianificazione regionale e provinciale.

Il Regolamento Urbanistico (R.U.), definito secondo quanto stabilito all'articolo 55 della L.R.T. 1/2005, contiene:

- l'individuazione del perimetro dei centri abitati ai sensi e per gli effetti dell'art.17 L. 765/1967 (art.41 quinquies L.1150/1942), art.4 DLgs.285/1992. Tale perimetro è espressamente individuato nella cartografia di R.U.;
- l'individuazione delle aree all'interno del perimetro delle U.T.O.E. e dei S.S.I., nelle quali è possibile, l'edificazione di completamento o di ampliamento dell'edificato esistente nel rispetto delle presenti norme;
- l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 e di quanto indicato con il Piano Strutturale;
- l'individuazione delle aree, nelle quali in considerazione di particolare complessità e rilevanza e di quanto stabilito con il Piano Strutturale, sono previsti interventi mediante Piani Attuativi o Progetti Unitari, nel rispetto delle presenti norme;
- la determinazione degli interventi, esterni agli ambiti di piano attuativo, consentiti all'esterno del perimetro di centro abitato, indipendentemente dal programma integrato d'interventi, nel rispetto delle presenti norme;
- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
- la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.

ART.2_ CARATTERISTICHE, FINALITÀ E CONTENUTI

Il Regolamento Urbanistico è composto dagli elaborati di cui al successivo art.3.

In attuazione di quanto previsto con il Piano Strutturale le previsioni e le specifiche sono contenute oltre che nelle Norme, negli elaborati grafici redatti. Le indicazioni contenute nella cartografia di dettaglio e nelle Norme Tecniche di Attuazione, definiscono le modalità di realizzazione delle previsioni e dei contenuti del Regolamento Urbanistico. Qualora sussistano discordanze tra gli elaborati grafici prodotti in

scala diversa, prevale l'elaborato grafico in scala di maggiore dettaglio, ed in caso di contrasto fra la previsione grafica e le Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono queste ultime.

Il Piano Strutturale costituisce in ogni caso lo strumento urbanistico comunale sovraordinato e le previsioni in esso contenute non possono contrastare con le indicazioni espresse e normate nel Regolamento Urbanistico. In caso di non corrispondenza tra gli elaborati del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico prevale quanto prescritto negli elaborati del Piano Strutturale. Il Regolamento Urbanistico nel rispetto delle finalità e dei contenuti del Piano Strutturale approvato, definisce i modi e i tempi d'attuazione delle previsioni e delle indicazioni in esso contenute.

Le previsioni e le indicazioni di Piano Strutturale approvato, possono essere attuate anche con l'approvazione di più Regolamenti Urbanistici, quale parzializzazione e temporalizzazione degli interventi, nel rispetto delle indicazioni e delle quantità massime definite nel Piano Strutturale comunale.

Le Norme Tecniche di Attuazione del presente Regolamento Urbanistico prevalgono sulle Norme di Atti Comunali preesistenti in materia di edilizia e gestione del territorio, fatto salvo quanto già approvato o in fase di realizzazione. Le indicazioni ed i contenuti del Regolamento Edilizio vigente, sono modificate ed integrate da quanto definito nel presente, rimangono comunque valide le indicazioni ed i contenuti del Regolamento Edilizio in vigore, per quanto non modificato dalle presenti Norme e non in contrasto con i contenuti del presente Regolamento Urbanistico.

ART.3_ ELABORATI COSTITUTIVI

Il Regolamento Urbanistico è costituito da:

TAV.R01 Relazione Illustrativa;

TAV.N01 Norme Tecniche di Attuazione;

TAV.01 Struttura del Territorio;

TAV.02 Territorio Comunale – Sistemi Ambientali, Utoe, Ss.I., Aree Speciali;

TAV.03A Aree e Beni Vincolati - artt. 10, 11, 136, 142 lett. m), h), D. Lgs n.42 del 22.01.2004;

TAV.03B Aree e Beni Vincolati - art. 142 lett. b), c) e g), D. Lgs n.42 del 22.01.2004;

TAV.03C Aree e Beni Vincolati - artt. 10, 11, 136, D. Lgs n.42 del 22.01.2004;

TAV.04 Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923;

TAV.05 Territorio Agricolo – aree a esclusiva funz. agricola, aree a prevalente funz. agricola;

TAV.06A Perimetro Centri Abitati – Massa Marittima;

TAV.06B Perimetro Centri Abitati – Valpiana e Ghirlanda;

TAV.06C Perimetro Centri Abitati – Niccioleta, Prata, Tatti;

TAV.07 Aree a Destinazione Speciale nel Territorio Agricolo;

TAV.08 Compendi Minerari e Borghi Rurali;

TAV.09 Sottosistema Insediativo di Niccioleta – Destinazioni e Standard Urbanistici;

TAV.10 Sottosistema Insediativo di Prata – Destinazioni e Standard Urbanistici;

TAV.11 Sottosistema Insediativo di Tatti – Destinazioni e Standard Urbanistici;

TAV.12 Utoe di Valpiana – area nord – Destinazioni e Standard Urbanistici;

TAV.13 Utoe di Valpiana – area centro – Destinazioni e Standard Urbanistici;

TAV.14 Utoe di Valpiana – area sud – Destinazioni e Standard Urbanistici;

TAV.15 Utoe di Massa M.ma e Ghirlanda – area nord – Destinazioni e Standard Urbanistici;

TAV.16 Utoe di Massa M.ma e Ghirlanda – area sud – Destinazioni e Standard Urbanistici;

Schedatura Patrimonio Edilizio Esistente;

Programma di abbattimento delle barriere architettoniche e censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano;

Studio valutazione incidenza ambientale;

Elaborati di carattere geologico

TAV.R01G Relazione Geologica esplicativa;

TAV.R01Ga Relazione Geologica integrativa;

TAV.N01G Norme per gli Aspetti Geologici;

TAV.G01(A, B, C, D, E, F, G, H,) Carta delle Pendenze – 1:10.000;

TAV.G02(A, B, C, D, E, F,) Carta delle Vulnerabilità – 1:10.000;

TAV.G03(A, B, C, D, E, F,) Fattibilità Geologica – Territorio Aperto – 1:10.000;

TAV.G04(A, B, C, D, E, F, G, H, I) Fattibilità Geologica - UTOE e Ss.I. – 1:2.000;

TAV.G05(A, B, C, D, E, F,) Carta Geomorfologica – 1:10.000;

TAV.G06(A, B, C, D, E, F,) Carta Rischio Idraulico – 1:10.000;

TAV.G07(A, B, C, D, E, F,) Carta della Pericolosità Idraulica – 1:10.000;

TAV.G08(A, B, C, D, E, F,) Carta della Pericolosità Geologica – 1:10.000;

SCHEDA DI FATTIBILITA' – AREA F1 VALPIANA

ART.4_ VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E VARIANTI.

Il Regolamento Urbanistico è valido a tempo indeterminato, fatta eccezione per le previsioni relative a:

- a)_ le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b)_ le aree sottoposte a Piano Attuativo;
- c)_ le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;

che perdono la loro efficacia decorsi cinque anni dalla approvazione del R.U. se non siano stati approvati, entro detto termine, i piani attuativi o i progetti esecutivi delle infrastrutture.

I piani attuativi di iniziativa privata, previsti nel presente R.U., decadono allorquando, nel quinquennio decorrente dalla approvazione del regolamento, i proponenti non abbiano stipulato la convenzione o non si siano impegnati verso il Comune, per quanto di loro competenza, con atto unilaterale d'obbligo, a dare attuazione alla pianificazione stessa.

Le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico, nel rispetto di quanto indicato al comma 4 della legge regionale 1/2005, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.

Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico, il comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti di cui all'articolo 13 della L.R. 1/2005.

Il Regolamento Urbanistico potrà essere variato nel rispetto delle procedure previste dalla normativa vigente in materia.

ART.5_ PIANO URBANISTICI ATTUATIVI

Il Piano Attuativo dovrà essere composto dagli elaborati previsti all'art.67 della L.R. 1/2005, nel rispetto anche di quanto di seguito indicato:

- a)_ Planimetria-estratto del Regolamento Urbanistico per la zona interessata.
- b)_ Estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a redigere il piano urbanistico, con relativa certificazione catastale.
- c)_ Planimetria catastale ampliata di una fascia pari a m. 100 dal perimetro dell'area oggetto di Piano Attuativo, aggiornata degli edifici esistenti, con indicazione delle opere progettate, dell'area interessata dal Piano Attuativo, dei limiti di proprietà.
- d)_ Planimetria in scala non inferiore a 1:1.000 o 1:500 realizzata a curve di livello con equidistanza non superiore a m.2,00, riferita ai capisaldi dell'Istituto Geografico Militare, nella quale, oltre alla delimitazione dell'area oggetto di Piano Attuativo, sia indicato lo stato di fatto in merito alla viabilità, alle alberature suddivise per specie arboree ed arbustive, ai manufatti e le costruzioni, alla rete idrografica, a quanto altro ritenuto di rilevanza ed importanza ai fini della definizione del Piano Attuativo.
- e)_ Planimetria in scala non inferiore a 1:1000 o 1:500 del Piano Attuativo progettato, realizzata a curve di livello con equidistanza non superiore a m.2,00, riferita ai capisaldi dell'Istituto Geografico Militare, con indicazione:
 - della forma, dimensione e superficie dei lotti,
 - del volume massimo ammesso su ogni lotto edificabile,
 - del numero massimo di alloggi previsti sui singoli lotti edificabili,
 - delle volumetrie suddivise per le singole destinazioni previste sui singoli lotti edificabili,
 - dell'ubicazione degli edifici previsti con le loro massime caratteristiche dimensionali,
 - delle distanze minime dai confini dei lotti o comparti dai limiti dell'area interessata dal piano,

- degli spazi pubblici per attrezzature eventualmente ricadenti entro l'area oggetto di Piano Attuativo e previste dal R.U., indicate analiticamente in apposita tabella generale nella quale risulti la superficie interessata dal piano, quella interessata dalla viabilità, gli spazi pubblici di cui al D.M. 1444/1968 e di quanto stabilito dalle presenti norme. In apposita tabella saranno indicate le superfici edificabili, il volume potenziale, il rapporto di copertura, la tipologia edilizia che si intende realizzare o definita dal R.U., l'altezza degli edifici e l'indice di fabbricabilità fondiario.
- f)_ Profili e sezioni in scala non inferiore a 1:1000 o 1:500 dell'insediamento previsto.
- g)_ Schemi planimetrici in scala non inferiore a 1:200 dei tipi edilizi previsti.
- h)_ Vedute virtuali computerizzate dell'insediamento in scala non inferiore a 1:1000 o 1:500 qualora richiesto dall'Amm.ne Comunale;
- i)_ Progetti esecutivi:
 - della rete stradale con particolari costruttivi;
 - delle reti di smaltimento acque bianche e nere, ivi compreso eventuale impianto di depurazione;
 - della rete idrica;
 - delle reti e delle apparecchiature per l'illuminazione, ivi compresa l'eventuale cabina;
- j)_ Relazione sul progetto urbanistico, con dati di riferimento circa i prevedibili consumi delle acque, la capacità delle fognature e sulle caratteristiche dei materiali da impiegarsi per la realizzazione delle opere di cui sopra.

Fermo restando l'obbligo di redigere gli elaborati tecnici esecutivi di cui sopra, il richiedente e/o i richiedenti l'autorizzazione a lottizzare o redigere il Piano Urbanistico, potranno presentare il piano stesso con allegati i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria ma completi di quelle indicazioni degli elementi necessari per la definizione dei progetti esecutivi.

In tal caso l'autorizzazione comunale non consente l'attuazione di dette opere, per le quali dovranno essere richieste singole concessioni che potranno essere rilasciate solo dopo l'approvazione dei relativi progetti esecutivi.

In considerazione del quanto stabilito nelle presenti norme e di quanto definito dalla legislazione vigente, in fase di redazione di Piano Attuativo possono verificarsi le condizioni di seguito indicate:

- a)_ gli spazi pubblici come definiti nelle presenti norme, da cedere all'Amministrazione Comunale, sono reperiti interamente all'interno dell'area oggetto di Piano Attuativo. In tal caso la proprietà cede interamente le aree individuate come spazi pubblici, all'Amministrazione Comunale;
- b)_ gli spazi pubblici come definiti nelle presenti norme, da cedere all'Amministrazione Comunale, sono reperiti solo in parte all'interno dell'area oggetto di Piano Attuativo. In tal caso la proprietà, ottempera agli obblighi di legge versando un conguaglio monetario corrispondente al costo d'acquisizione delle aree pubbliche più vicine indicate nel R.U., fino al raggiungimento della quota di aree pubbliche prevista dalle presenti norme. La "monetizzazione" non è ammessa in senso assoluto (sola monetizzazione), poiché le aliquote afferenti ai parcheggi ed al verde pubblico, debbono essere reperiti all'interno dell'area oggetto di Piano Attuativo;

ART.6_ CONVENZIONE

Ottenuta l'approvazione del Piano Attuativo, la proprietà o gli aventi titolo, prima di procedere a qualsiasi opera e/o frazionamento con conseguente alienazione, dovranno stipulare con l'Amministrazione Comunale, per sé, successori ed eventuale causa, una convenzione ai sensi dell'art. 28 Legge n°1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, nella quale si preveda:

- a)_ l'esecuzione del Piano Attuativo conforme agli elaborati approvati ed allegati alla convenzione;
- b)_ la cessione gratuita, entro i limiti dimensioni prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria precisate dalla legislazione vigente, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo punto;
- c)_ l'assunzione, a carico della proprietà, delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative al Piano Attuativo o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. La quota parte delle opere d'urbanizzazione secondaria è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento previsto;
- d)_ la definizione del termine temporale, non superiore 10 anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente comma;
- e)_ le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con atto di Consiglio Comunale nei modi e nelle forme di legge.

Il rilascio dei titoli abilitativi per l'edificazione dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi.

TITOLO II INDICI E PRESCRIZIONI DI CARATTERE EDIFICATORIO

ART.7_ NORME DI CARATTERE GENERALE

Con il R.U. il territorio comunale è suddiviso in “zone territoriali omogenee” (Z.T.O.), nelle quali sono ammesse utilizzazioni e interventi diversificati, nel rispetto delle presenti norme e prescrizioni, alle quali debbono uniformarsi i progetti urbanistici e/o edilizi.

Le norme e le prescrizioni sono espresse con riferimento ai seguenti elementi:

- a)_ Superficie fondiaria (Sf) e superficie territoriale (St);
- b)_ Area coperta (Ac);
- c)_ Rapporto di copertura ($Rc = Ac/Sf$);
- d)_ Altezza massima degli edifici (H max);
- e)_ Altezza max edificio in rapporto alla larghezza stradale ($H \text{ max}/Ls$);
- f)_ Indice di fabbricabilità fondiario ($If = \text{Volume edif.}/Sf$);
- g)_ Volume (V);
- h)_ Distanza minima dai confini (Dc);
- i)_ Distanza tra edifici (De);
- j)_ Distanza dal filo strada (Ds);
- k)_ Parcheggi (P);
- l)_ Tipo edilizio.

7.1 SUPERFICIE FONDIARIA “SF”

La superficie fondiaria “SF” di un edificio o gruppo d’edifici, è rappresentata, ai fini dell’applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, dal lotto di terreno (escluse le aree destinate ad opere pubbliche) disponibile per la edificazione del fabbricato o dei fabbricati di progetto relativamente a nuove costruzioni, ampliamenti o ricostruzioni. La “SF” rappresenta quindi il lotto inscindibile dell’edificio o degli edifici da costruire, ampliare o ricostruire e deve essere chiaramente indicata nei progetti.

Non fanno parte della superficie fondiaria dell’edificio, le aree destinate dallo strumento urbanistico ad attrezzature di carattere pubblico come strade parcheggi, piazze, aree a verde pubblico.

Fanno parte della superficie fondiaria – ai soli effetti della determinazione del volume realizzabile e della superficie coperta, le aree vincolate per rispetto stradale, fermo rimanendo il divieto di edificazione entro la fascia di rispetto.

Le aree che dalla data d’adozione dello strumento urbanistico, costituiscono pertinenza di costruzioni esistenti od autorizzate, non potranno essere computate per altre costruzioni, qualora la loro sottrazione alteri, per i fabbricati esistenti od in costruzione o autorizzati, gli indici e le prescrizioni di zona.

La superficie fondiaria “SF” – è costituita quindi dalle aree contigue alle costruzioni, non frazionate, né separate da spazi od aree pubbliche. In casi particolari, come previsto per le zone agricole, l’ammissibilità di computare aree che presentano soluzioni di discontinuità, è conseguente al pronunciamento della Commissione Urbanistica Comunale e, qualora tale pronunciamento sia affermativo, alla stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale.

Il Comune, che è tenuto a registrare le aree di pertinenza delle costruzioni all'atto dell'abitabilità o agibilità, si riserva in ogni momento, la facoltà di imporre la trascrizione sui registri immobiliari a spese dei proprietari, di un atto in favore del Comune stesso a soddisfacimento delle norme di cui sopra.

La superficie territoriale "St" è quella dotata delle opere di urbanizzazione primaria cioè - ai sensi della Legge 29/9/1964 n°847 – dotata di strade, spazi per la sosta, parcheggio, fognatura, rete idrica, rete elettrica e di pubblica illuminazione.

7.2 AREA COPERTA "AC"

L'area coperta "Ac" è rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali, comprese le logge coperte, aperte da un solo lato.

I volumi tecnici nel rispetto delle dimensioni massime di:

- mq. 2,00 di superficie utile;
- mc. 8,00 di volume;

relativamente ad ogni singola unità immobiliare, sono esclusi dal computo dell'area coperta.

Le terrazze a sbalzo, le gronde, le pensiline e gli oggetti ornamentali sono escluse dal computo dell'area coperta.

Nel computo dell'area coperta, rientrano, se ricadenti nella stessa proprietà fondiaria, sia le aree coperte da fabbricati in progetto o ampliamento sia quelle di eventuali fabbricati esistenti sul lotto.

Le eventuali parti interrato o seminterrate, esterne al perimetro del fabbricato o dei fabbricati fuori terra, non concorrono al computo dell'area coperta se inferiori al 30% della superficie copribile ammessa per la zona o sottozona interessata. Tutte le porzioni interrato o seminterrate realizzate fuori sagoma rispetto al fabbricato fuori terra, ed eccedenti la percentuale sopra indicata, concorrono al computo dell'area coperta del lotto di riferimento.

In ogni lotto edificabile deve essere garantita una superficie permeabile minima pari al 25% dell'intera superficie del lotto.

7.3 RAPPORTO DI COPERTURA "RC = AC/SF"

Il rapporto di copertura è espresso in percentuale, ed è il quoziente tra l'area coperta dal fabbricato o fabbricati e l'area di pertinenza fondiaria.

7.4 ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H)

L'altezza di un fabbricato, ai fini del rispetto dell'altezza massima di zona, è rappresentata dalla distanza intercorrente tra il riferimento in sommità ed il riferimento alla base del fabbricato.

Il riferimento alla sommità del fabbricato è costituito da:

- nel caso di edifici con copertura piana, la quota più elevata dell'estradosso del solaio di copertura del fabbricato;

- nel caso di edifici con copertura inclinata, la maggiore tra le quote definite dal punto d'incontro tra le facciate, siano esse perimetrali che arretrate, con l'intradosso in gronda del solaio di copertura¹.

La gronda di un fabbricato è costituita dalla linea che delimita le falde di copertura nella porzione a quota meno elevata².

Il riferimento alla base del fabbricato è costituito da:

- la quota più svantaggiata del piano di calpestio del solaio del piano terreno.

Il solaio di calpestio del piano terreno, può essere posizionato ad una quota massima di m.1,00 dal piano di campagna esistente. Qualora lo stesso sia realizzato ad una quota superiore a m.1,00 dal piano di campagna esistente, nel computo dell'altezza massima ammessa, è inclusa anche la distanza costituita dall'intero dislivello realizzato tra il piano di campagna e la quota di calpestio del solaio del piano terreno.

Sono escluse dal computo dell'altezza:

- le porzioni di fabbricato interrato o seminterrate, poste a quota inferiore del calpestio del piano terreno, come sopra indicato, confinanti con rampa o corsia aperta di accesso ai locali interrati, la cui dimensione massima dal fronte della facciata interessata, sia uguale o inferiore a m.8,00;
- gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti e i volumi tecnici, gli extra corsa degli ascensori, i vani scala e i camini.

Nel caso in cui il fabbricato sia edificato a gradoni o per sezioni aventi altezza diversa, l'altezza di ciascun gradone o sezione, dovrà essere compresa nell'altezza massima di zona.

Gli edifici, oltre ad osservare i limiti d'altezza massima di zona, dovranno rispettare i limiti derivanti dalla larghezza della strada sulla quale prospettano.

Nel caso in cui il piano di campagna debba subire variazioni di quota per ragioni tecniche, l'altezza degli edifici sarà riferita alla quota che verrà fissata dal competente Ufficio Comunale in base agli elementi relativi al futuro assetto dei terreni.

7.5 DENSITÀ FONDIARIA – INDICE DI FABBRICABILITÀ (IF)

La densità fondiaria o indice di fabbricabilità fondiaria, definisce l'entità volumetrica massima dei metri cubi che possono essere costruiti su ogni metro quadrato di area fondiaria.

- $If = \text{volume} / \text{superficie del lotto} = mc/mq.$

7.6 VOLUME DEL PIANO (VP)

E' rappresentato dalla superficie coperta del piano moltiplicata per l'altezza intercorrente fra la quota di calpestio del livello considerato e quella di calpestio del livello superiore. Nel caso d'ultimo piano l'altezza

¹ Comma modificato con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.37/2012 pubblicata sul B.U.R.T. n.32 del 08.08.2012

² Comma modificato con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.37/2012 pubblicata sul B.U.R.T. n.32 del 08.08.2012

è rappresentata dalla media delle altezze intercorrenti fra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura sia esso inclinato o piano.

7.7 VOLUME DI UN FABBRICATO (V)

E' dato dalla sommatoria dei volumi dei singoli piani costituenti il fabbricato.

Dal volume calcolato come sopra indicato, sono esclusi:

- a)_ i volumi interrati o seminterrati, posti a quota inferiore del calpestio del piano terreno, come indicato al successivo punto b, confinanti con rampa o corsia aperta di accesso ai locali interrati, la cui dimensione massima dal fronte della facciata interessata, sia uguale o inferiore a m.8,00;
- b)_ i volumi posti sotto il livello di calpestio del piano terreno quando lo stesso sia realizzato ad una quota massima inferiore o uguale a m.1,00 dal piano di campagna esistente;
- c)_ il volume corrispondente a chiostre cavedi e spazi scoperti interni all'edificio;
- d)_ i volumi tecnici nel rispetto delle dimensioni massime di mq. 2,00 di superficie utile mc. 8,00 di volume per ogni singola unità immobiliare;
- e)_ i volumi tecnici sovrastanti le coperture esclusi dal computo dell'altezza degli edifici;
- f)_ i volumi di portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico;
- g)_ i volumi di spazi porticati, tettoie, terrazzi, logge e loggiati aperti su due lati;
- h)_ i volumi costituiti da manufatti edilizi, come forni, barbecue ed assimilabili, purché di superficie lorda inferiore ai mq. 5,00 e altezza massima m.2,40;
- i)_ i volumi di soffitte o sottotetti di altezza massima interna pari a m.2,00.

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, non sono computati per la determinazione del volume e della superficie coperta, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e, fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25, per gli elementi verticali e di copertura e, di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.

Quanto previsto al punto b) non si applica quando il livello di calpestio del piano terreno è collocato ad una quota superiore a m. 1,00, dal riferimento come sopra definito. In tali casi anche la porzione di volume posta sotto il piano di calpestio del piano terreno concorre al computo del volume edificato o edificabile.

7.8 DISTANZA MINIMA DAI CONFINI (DC)

La distanza minima dai confini è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato fuori terra ed il confine prospiciente. Dalla misura di cui sopra sono esclusi gli aggetti delle coperture, degli elementi decorativi, dei terrazzi e dei balconi. Sono inoltre escluse le scale esterne completamente aperte il cui ingombro massimo dal filo del fabbricato è inferiore o uguale a m. 1,50.

La distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere almeno pari alla metà della distanza prevista fra gli edifici dalle norme di zona.

Deroghe al rispetto della distanza minima sono consentite qualora tra i confinanti sia stabilita una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale è assicurato il rispetto della distanza di zona prescritta

per gli edifici fronteggianti. E' fatta salva la possibilità di edificare sul confine nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile.

Le disposizioni del presente articolo possono non applicarsi in presenza di strumenti urbanistici attuativi convenzionati.

7.9 DISTANZA TRA GLI EDIFICI (DE)

La distanza tra gli edifici è definita dal segmento minimo congiungente i corpi più sporgenti fuori terra di due o più fabbricati contrapposti. Dalla presente distanza sono esclusi gli oggetti delle coperture, quelli degli elementi decorativi, dei terrazzi, dei balconi. Sono inoltre escluse le scale esterne completamente aperte il cui ingombro massimo dal filo del fabbricato è inferiore o uguale a m. 1,50.

I fabbricati accessori staccati dal corpo di fabbrica principale, facenti parte di una stessa proprietà, possono essere posizionati, fra loro e rispetto al corpo principale, a distanze inferiori da quelle previste per la zona di piano.

7.10 DISTANZA DAL FILO STRADALE (DS)

La distanza dal filo stradale è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato come sopra definito per la distanza tra gli edifici, ed il ciglio della sede stradale ivi compreso l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali quali parapetti, muri, scarpate e simili (vedi DM 1444).

Per l'applicazione delle norme relative all'altezza del fabbricato in relazione alla larghezza stradale, quest'ultima è determinata all'inizio ed al termine dell'area fronte strada pertinente l'edificio da realizzare, modificare o ristrutturare, misurata perpendicolarmente al fronte stradale, comprendendo la larghezza degli eventuali marciapiedi laterali della strada.

7.11 PARCHEGGI NELLE ZONE PRIVATE RESIDENZIALI

Nelle zone di completamento di tipo "B" ed in quelle di espansione di tipo "C" i nuovi edifici dovranno prevedere propri parcheggi entro l'edificio o nell'area di pertinenza nel rapporto di 1 mq. per ogni 10 mc. di nuova costruzione. Sono escluse dal computo della superficie da destinarsi al rispetto dello standard ex legge 122/'89 e succ. mod. ed integrazioni, gli spazi di manovra, le rampe, e le corsie d'accesso a garage e parcheggi comuni o condominiali, per la superficie necessaria alla regolare circolazione in ingresso e uscita dai garage e dagli stalli di parcheggio. Sono invece incluse nel computo della superficie da destinarsi al rispetto dello standard ex legge 122/'89, gli spazi di manovra, le rampe, e le corsie non di uso comune o condominiale, d'accesso a garage e/o parcheggi privati riconducibili ad aree di sosta di pertinenza di un'unica unità immobiliare, raggiungibili anche da rampe e corsie condominiali o comuni.

7.12 TIPO EDILIZIO

Il tipo edilizio si riferisce alla tipologia edilizia progettata in osservanza delle indicazioni previste dal Regolamento Urbanistico per la singola zona e sottozona di appartenenza.

TITOLO III DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ART.8_ AMBITI TERRITORIALI

Nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, il territorio comunale è suddiviso in ambiti territoriali corrispondenti a zone omogenee, all'interno delle quali sono ammessi interventi ed azioni nel rispetto di quanto indicato negli articoli di cui al presente titolo e ai titoli seguenti, relativamente ai contenuti, alle indicazioni ed alle prescrizioni di cui alle singole aree, sistemi e sub sistemi presenti nel territorio comunale.

ART.9_ AMBITI TERRITORIALI DI TIPO – “A” CENTRO STORICO

Corrispondono alle zone omogenee di tipo A di cui al D.M. 1444/1968, e comprendono le aree edificate di antica formazione, caratterizzate dalla permanenza di valori storico architettonici ed ambientali attestanti l'assetto urbanistico e edilizio originario o caratterizzati da un'organicità ed unitarietà tale da essere tutelata. Nelle presenti aree attualmente sono presenti forme miste di residenza, attività turistico ricettive, commercio artigianato e servizi. La conservazione e la valorizzazione dei caratteri distintivi rappresentano gli elementi guida per gli interventi ammessi.

9.1 DESTINAZIONI D'USO

- a)_ residenziale;
- b)_ artigianale;
- c)_ commerciale;
- d)_ turistico-ricettive;
- e)_ direzionali;
- f)_ pubbliche o di interesse pubblico.

La destinazione artigianale prevista alla lettera b)_, è riferita ad attività di servizio o ad attività artistiche compatibili con le funzioni e destinazioni della presente zona. Sono escluse tutte le attività contrastanti con la destinazione residenziale e con il decoro architettonico ed ambientale proprio degli ambiti urbani. La destinazione commerciale prevista alla lettera c)_, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa per l'insediamento delle attività commerciali, è ammessa solamente per attività riferibili all'esercizio di vicinato e di media distribuzione.

9.2 INTERVENTI AMMESSI IN FORMA DIRETTA

Mediante progetto e/o conseguente richiesta diretta di titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere, sono ammessi i seguenti interventi:

- a)_ manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- b)_ manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- c)_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- d)_ ristrutturazione edilizia volta ad interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);

- e)_ ristrutturazione edilizia finalizzata ad interventi di adeguamento igienico sanitario, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.)
- f)_ ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, per interventi volti al frazionamento delle unità immobiliari esistenti con limitate modifiche all'aspetto esteriore del fabbricato, attuata mediante interventi sulle strutture portanti verticali conseguenti alla sola apertura o chiusura di vani porta e finestra e sulle strutture portanti orizzontali al fine dell'inserimento di scale di collegamento interno alle unità immobiliari, evitando di interessare con tale operazione le orditure principali di legno (travi e capriate) e le strutture in muratura costituite da archi e volte.(L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

Gli interventi di cui ai punti d)_, e)_, f)_, dovranno garantire l'integrità stilistico architettonica del fabbricato, preferibilmente interessando prospetti o porzioni di fabbricato non direttamente visibili da strade, piazze e spazi pubblici. La verifica del rispetto delle condizioni di cui sopra è demandata al competente Ufficio Comunale ed al Collegio Ambientale Comunale.

9.3 INTERVENTI AMMESSI CON LA REDAZIONE DI PIANO ATTUATIVO

- a)_ ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

La totale demolizione e successiva ricostruzione è ammessa soltanto quando problematiche di carattere statico o di adeguamento alla normativa vigente non siano verificate con il mantenimento delle strutture originarie. A tal fine è necessario produrre, dettagliata perizia tecnica che analizzi sia l'aspetto statico sia quello storico architettonico, definendo le modalità d'attuazione dell'intervento.

9.4 NORME DI CARATTERE GENERALE E PUNTUALE

Tutti gli interventi effettuati su aree o edifici ricadenti all'interno della perimetrazione di zona "A" – Centro Storico, qualora interessino e modifichino l'aspetto estetico architettonico, i caratteri tipologici e stilistici esteriori del fabbricato o dell'area interessata, sono soggetti a preventivo parere del Collegio Ambientale Comunale.

Il frazionamento delle unità immobiliari esistenti è ammesso nel rispetto degli interventi sopra indicati.

Il recupero dei volumi sottotetto, o comunque compresi all'interno dell'ingombro planivolumetrico del fabbricato, nel rispetto degli interventi sopra indicati, non costituisce ampliamento volumetrico, in deroga a quanto previsto per il calcolo del volume dei fabbricati.

Interventi ed opere da realizzarsi sui manufatti esistenti ed eventuali riedificazioni o ricostruzioni potranno avvenire nel rispetto degli elementi architettonico-decorativi presenti sul fabbricato e di quelli esistenti nell'intorno interessato e nel centro storico in generale. Con gli interventi di ristrutturazione edilizia si dovrà porre attenzione alle orditure principali di legno (travi e capriate) ed alle strutture in muratura costituite da archi e volte, preservando e mantenendo le stesse quando possibile.

I paramenti esterni, da escludersi in cemento armato a vista, dovranno essere trattati con rivestimento in muratura di pietra o mattoni a faccia vista, o con intonaco, tinteggiato nelle colorazioni presenti nell'area, nel rispetto di quanto già in opera sulla struttura esistente o sull'intorno edificato. La scelta del paramento esterno qualora trattasi di ricostruzione di strutture demolite o per le quali è ammessa la demolizione e successiva ricostruzione dovrà essere attuata nel rispetto di quanto esistente sul fabbricato originario o in

caso che l'intervento risulti migliorativo in confronto alla situazione precedente, di quanto in opera nell'intorno edificato.

L'apertura di nuove finestre o porte esterne, quando non costituisca evidente modifica ai caratteri distintivi e costruttivi della struttura interessata, è ammessa nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato e della simmetria delle aperture esistenti. Per l'apertura di nuovi vani porta o finestra si dovrà procedere intervenendo prioritariamente sui prospetti non fronteggianti o visibili da vie e spazi pubblici.

La realizzazione di aperture sulla copertura dei fabbricati esistenti o oggetto di ristrutturazione, è ammessa solamente a servizio di vani con destinazione abitativa e deve essere limitata alla costruzione d'abbaini o lucernari, da integrarsi nella pendenza della falda del tetto. La dimensione massima ammessa per le aperture di cui sopra è pari a:

- a)_ per apertura verticale, larghezza di cm.50 e altezza di cm.60;
- b)_ per apertura orizzontale o inclinata, definita comunque nella falda di copertura, cm.70x75.

L'apertura di cui al punto b) è realizzabile anche in vani con destinazione non abitativa, quando costituisca unico accesso alla copertura del fabbricato.

Il numero massimo di aperture di tipo a), realizzabili sulla copertura afferente ad un unico fabbricato è pari a 2.

Il numero massimo di aperture di tipo b), realizzabili sulla copertura afferente ad un unico fabbricato è pari a 1.

Lucernari o simili, da realizzarsi in struttura di ferro e vetro o alluminio elettroverniciato, di dimensioni maggiori rispetto a quanto sopra indicato, sono ammessi solo in corrispondenza di vani scala o di spazi e chiostrine interne ai fabbricati, nel rispetto di un disegno organico e di un'adeguata proporzione con la copertura nella quale sono inseriti. E' vietato l'uso di vetri a specchio e la messa in opera di persiane esterne per la realizzazione di abbaini e lucernari.

Il manto di copertura se sostituito integralmente o se di nuova realizzazione a seguito d'interventi di ristrutturazione edilizia dovrà essere realizzato impiegando embrici e coppi di laterizio del tipo alla "toscana", uguali o simili a quelli presenti sulle coperture del centro storico.

L'installazione di pannelli solari o strutture per la produzione di energia alternativa (solare, eolica o altro), non è ammessa sia in sostituzione della copertura esistente sia in integrazione o soprastante alla copertura. L'installazione di tali strutture non è ammessa neanche in facciata o su porzioni di fabbricato visibili da strade, piazze e spazi pubblici, o quando la presenza sia elemento turbativo degli assetti paesaggistici o del tessuto edilizio esistente³.

E' vietata la realizzazione di coperture piane, terrazze scoperte o strutture similari. Modifiche della copertura esistente sono ammesse in attuazione di interventi di trasformazione di coperture piane in coperture inclinate con manto in laterizio o in occasione di interventi di ripristino delle condizioni

³ Comma introdotto con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.69/2009 pubblicata sul B.U.R.T. n.40 del 7.10.2009

originarie. Ridefinizioni delle falde di copertura sono ammesse in considerazione di una rilettura del tessuto edilizio esistente⁴.

Le finiture esterne dei fabbricati quali: soglie, davanzali, stipiti, scalini, riquadrature ed elementi decorativi in genere, dovranno essere ripristinati o sostituiti, nel rispetto delle tecniche, dei materiali e della tipologia costruttiva originaria, utilizzando materiali simili qualora non siano più recuperabili o reperibili quelli esistenti o presenti nel fabbricato in origine.

Le mensole, i travi, i correnti costituenti gli aggetti delle coperture, dovranno in caso di sostituzione parziale risultare dello stesso tipo e materiale di quelli esistenti. Nel caso di sostituzione completa e qualora non siano più recuperabili o reperibili quelli esistenti o presenti nel fabbricato in origine, potranno essere sostituiti con essenze di legnami simili nei colori e forma a quelli presenti in origine.

Le persiane, in caso d'interventi che ne prevedano la sostituzione, sono ammesse del tipo alla "fiorentina", esclusivamente di legno. Non è consentita la messa in opera di persiane di plastica o di alluminio e la messa in opera di avvolgibili sia di legno sia di plastica e metallo, fatta salva la manutenzione ordinaria di quanto esistente.

I portoni le porte e le finestre, sia in caso d'interventi che ne prevedano la manutenzione o la sostituzione, dovranno essere di legno.

Gli ingressi ai negozi, alle strutture commerciali, ed alle strutture pubbliche quali musei, teatri, sale convegni, sale mostre e strutture similari, nonché le vetrine e le bacheche per l'esposizione delle merci, sono ammessi in struttura di vetro e legno, vetro ed acciaio, o materiali analoghi, verniciati o elettroverniciati.

La coloritura degli infissi di legno dovrà essere eseguita nei colori:

- legno naturale trattato con olio di lino cotto con venatura a vista;
- verde cipresso o marrone, se trattasi di persiane dipinte a corpo.

La coloritura degli infissi di acciaio o materiali simili dovrà essere eseguite nei colori:

- grigio e tonalità;
- marrone e tonalità;
- verde e tonalità.

Il paramento esterno delle facciate, se costituito da intonaco messo in opera su originarie murature a "faccia vista", potrà essere rimosso, ripristinando lo stato originario della facciata. Nelle porzioni in cui sia opportuno lasciare l'intonaco esistente, lo stesso dovrà essere del tipo tradizionale, grezzo o semiliscio;

Le coloriture esterne delle facciate nelle parti intonacate, dovranno essere eseguite con colori tradizionali presenti nel centro storico.

I colori dei paramenti esterni intonacati e degli infissi esterni, nel rispetto di quanto sopra precisato, dovranno essere dettagliatamente documentati e concordati con il competente ufficio comunale.

⁴ Comma introdotto con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.69/2009 pubblicata sul B.U.R.T. n.40 del 7.10.2009

I canali di gronda e i discendenti dovranno essere di rame.

L'installazione di parabole e strutture similari per la ricezione di segnali audiovisivi dovrà essere effettuata mettendo in opera strutture che si integrano e mimetizzano con le colorazioni delle superfici sulle quali sono installate. Le presenti strutture quando possibile dovranno essere posizionate nelle aree di pertinenza, debitamente schermate dalla visione di strade, piazze e spazi pubblici e qualora installate sopra la copertura si dovrà evitare di superare il limite costituito dal colmo della copertura. Non è ammessa l'installazione in facciata o su porzioni di fabbricato visibili da strade, piazze e spazi pubblici. Il posizionamento e la colorazione dovranno essere concordati preventivamente con l'Ufficio Comunale competente. L'impianto dovrà essere previsto limitando il diametro della parabola allo stretto necessario alla regolare ricezione, adottando preferibilmente soluzioni condominiali centralizzate.

Le strutture e gli impianti tecnologici a servizio di fabbricati o di singoli alloggi, non possono essere installati in facciata o su porzioni di fabbricato visibili da strade, piazze e spazi pubblici. Gli stessi, debitamente schermati, dovranno integrarsi con la struttura del manufatto a cui sono a servizio. Il posizionamento dovrà essere concordato preventivamente con l'Ufficio Comunale competente.

Le indicazioni della competente Soprintendenza sia relativamente al vincolo paesaggistico, sia al vincolo sugli edifici ed aree notificate, per gli edifici compresi nelle zone "A" o esterni ad essa, costituiscono orientamenti tipologici e costruttivi a cui fare riferimento.

I progetti ed i piani attuativi sono subordinati all'osservanza di quanto indicato nelle presenti norme sia per ciò che concerne la densità edilizia, la volumetria, il rapporto di copertura, le altezze dell'edificio e la distanza minima fra edifici, sia per ciò che concerne le soluzioni estetiche ambientali.

Alle norme di carattere generale e puntuale di cui sopra, sono ammesse deroghe per gli edifici presenti in zona "A" la cui data di edificazione è posteriore al 1960. Per tali edifici la deroga si riferisce ai materiali utilizzati per le opere di finitura esterna, per gli infissi esterni e per eventuali strutture esistenti nel fabbricato, che sono in contrasto con quanto definito nelle presenti norme, per le quali è ammesso il mantenimento e la sostituzione con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia che riguardano parti consistenti del paramento esterno e delle strutture in contrasto con la presente normativa è prescritto che la nuova struttura sia in sintonia con quanto definito per la zona "A".

Soluzioni di carattere tipologico costruttivo e di utilizzo di materiali e strutture diverse da quanto indicato per la presente zona "A", definite in modo esaustivo in progettazioni esecutive, simulazioni visive, rendering e restituzioni fotorealistiche, sono ammesse, previo parere del competente Collegio Ambientale Comunale, in accordo con l'Amministrazione Comunale e la Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici territorialmente competente, quando l'immobile o l'area risulti vincolata.

ART.10_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – "B" COMPLEMENTO

Corrispondono alle zone omogenee di tipo B di cui al D.M. 1444/1968 e comprendono le aree totalmente o parzialmente edificate diverse dalle "zone A", ove la superficie coperta dagli edifici supera il 12,5% della superficie fondiaria della zona stessa. Le zone B, in considerazione della diversità edificatoria temporale e tipologica, della localizzazione e della densità abitativa sono suddivise in 3 sottozone.

10.1 NORME E PARAMETRI EDIFICATORI VALIDI IN TUTTE LE ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “B”

Nelle sottozone territoriali omogenee di tipo “B”, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dovranno rispettare gli allineamenti stradali presenti o quanto indicato nelle tavole grafiche di piano o nelle norme inerenti l’edificazione.

Nel caso d’interventi di demolizione totale e ricostruzione, fermo restando quanto sopra prescritto, si dovranno rispettare i parametri urbanistici di zona, con la deroga per il rapporto di copertura, l’altezza massima e l’indice di fabbricabilità, che potranno essere uguali a quanto esistente.

Gli edifici esistenti, ancorché non notificati o vincolati ai sensi della normativa vigente di natura paesaggistica o storico monumentale, qualora presentino caratteristiche tipologiche formali, estetiche o planovolumetriche tali da rivestire particolare importanza o interesse architettonico ambientale degno di tutela, sono equiparati agli edifici presenti in zona “A”. Per gli stessi valgono le norme e i criteri definiti per l’ambito territoriale di tipo – “A” centro storico⁵.

Il lotto di riferimento per il calcolo dell’indice di fabbricabilità è rappresentato dalla porzione di terreno costituente la pertinenza catastale del fabbricato, nel caso d’interventi sul patrimonio edilizio esistente e nel caso di nuove costruzioni, dal lotto indicato nella cartografia di Regolamento Urbanistico.

Al fine di adeguamenti igienico sanitari, di rispetto degli standard dei singoli locali stabiliti dal D.M. 1444/1968 e per ampliamento delle unità abitative esistenti, sono ammessi incrementi volumetrici, secondo quanto di seguito riportato:

- a)_ incrementi fino al 20% della volumetria esistente e fino al raggiungimento massimo di mq.130 di superficie utile per ogni singolo alloggio;
- b)_ incrementi fino al raggiungimento della superficie utile minima di mq.75,00 per tutti gli alloggi, la cui superficie utile risulti inferiore a mq.75,00 anche in seguito dell’incremento del 20% sopra indicato.

Gli ampliamenti di cui sopra, possono essere realizzati in deroga al rapporto di copertura ed all’indice di fabbricabilità previsti per la sottozona d’appartenenza, nel rispetto dell’altezza massima esistente, qualora la stessa sia superiore a quella prevista per la sottozona d’appartenenza. Tali ampliamenti non sono ammessi in caso di:

- interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica relativi a totale o parziale demolizione delle strutture esistenti e successiva ricostruzione;
- interventi di frazionamento o accorpamento di unità immobiliari.

Non sono ammessi ampliamenti delle strutture esistenti regolarmente autorizzate, ma con destinazione d’uso diversa da quella residenziale, alla data d’adozione del Piano Strutturale (19 settembre 2003) e per quelle con destinazione residenziale ottenuta dopo il termine temporale sopra indicato.

L’ampliamento di una o più unità immobiliari con destinazione residenziale dovrà essere effettuato nel rispetto delle caratteristiche stilistico architettoniche presenti nel fabbricato al fine di garantire l’uniformità e l’organicità dell’intervento progettato. L’utilizzo dei materiali e delle finiture dovrà garantire il livello

⁵ Comma introdotto con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.69/2009 pubblicata sul B.U.R.T. n.40 del 7.10.2009

qualitativo esistente e l’inserimento armonico della nuova struttura progettata sia nel fabbricato esistente sia nell’intorno edificato.

A servizio e pertinenziale alle unità immobiliari e ai fabbricati esistenti, sprovvisti di garage, è ammessa la costruzione, anche in ampliamento, di un locale-garage nella misura massima di mc. 60,00 per ogni unità abitativa. Tale costruzione potrà avvenire in deroga agli indici di zona ed al rapporto di copertura, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati previste. Tale disposizione non si applica per interventi di totale demolizione e ricostruzione degli edifici.

10.2 DESTINAZIONI D’USO AMMESSE NELLE ZONE TERRITORIALI DI TIPO “B”

Le destinazioni d’uso ammesse nelle sottozone di tipo B:

- a)_ residenziale;
- b)_ artigianale;
- c)_ commerciale;
- d)_ turistico-ricettive;
- e)_ direzionali;
- f)_ pubbliche o di interesse pubblico.

La destinazione artigianale prevista alla lettera b)_, è riferita ad attività di servizio o ad attività artistiche compatibili con le funzioni e destinazioni della presente zona. Sono escluse tutte le attività contrastanti con la destinazione residenziale e con il decoro architettonico ed ambientale proprio degli ambiti urbani. La destinazione commerciale prevista alla lettera c)_, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa per l’insediamento delle attività commerciali, è ammessa solamente per attività riferibili all’esercizio di vicinato e di media distribuzione.

10.3 INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE TERRITORIALI DI TIPO “B”

Gli interventi ammessi nelle sottozone di tipo B:

- a)_ manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- b)_ manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- c)_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- d)_ ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- e)_ ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- f)_ nuova edificazione.

Relativamente alla lettera f)_ la nuova edificazione per la realizzazione di nuove residenze è ammessa solamente nelle aree indicate dal R.U..

ART.11_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “B” SOTTOZONA “B1” COMPLETAMENTO

Comprende le porzioni edificate parzialmente o totalmente, prive di quell’unità storico-organica che caratterizza le sottozone “A”. Nella sottozona “B1” sono compresi gli isolati urbani privi di carattere storico-artistico-ambientale, totalmente o parzialmente edificati con le maggiori densità edilizie (If. da 2,50 a 5,00 mc./mq).

11.1 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Nei casi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica con demolizione (parziale o totale) e ricostruzione di fabbricati esistenti, valgono le prescrizioni di seguito riportate:

- a)_ indice di fabbricabilità fondiaria – If (max), per i fabbricati con indice di densità fondiaria inferiore a 3,00 mc./mq. sono ammessi incrementi volumetrici sino al raggiungimento di tale indice anche con la realizzazione di corpi di fabbrica staccati da quello principale, ad esclusiva destinazione di locali accessori alla residenza.
- b)_ indice di fabbricabilità fondiaria – If (max), per i fabbricati con indice di densità fondiaria superiore a 3,00 mc./mq. non sono ammessi incrementi volumetrici e gli interventi di demolizione totale e ricostruzione non possono superare l'indice fondiario esistente.
- c)_ rapporto di copertura – Rc (max) \leq a 50%, oppure \leq a quanto esistente se superiore al 50%;
- d)_ altezza – H (max) \leq a m. 10,50, oppure \leq a quanto esistente se superiore a m.10,50;
- e)_ distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00, oppure \leq a quanto esistente;
- f)_ distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00, oppure \leq a quanto esistente;

11.2 INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Nuove costruzioni sono ammesse nei lotti individuati nella cartografia di Regolamento Urbanistico, nel rispetto di quanto di seguito indicato, riferito al lotto edificabile:

- a)_ indice di fabbricabilità fondiaria – If (max) \leq a 2,50 mc./mq..
- b)_ rapporto di copertura – Rc (max) \leq a 40%.
- c)_ altezza – H (max) \leq a m. 10,50.
- d)_ distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.
- e)_ distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00.

ART.12_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “B” SOTTOZONA “B2” COMPLETAMENTO

Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, nelle quali insistono strutture abitative con densità edilizie modeste (If da 2,00 a 3,00 mc./mq).

12.1 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Nei casi di ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione (parziale o totale) e ricostruzione di fabbricati esistenti, valgono le prescrizioni di seguito riportate:

- a)_ indice di fabbricabilità fondiaria – If (max), per i fabbricati con indice di densità fondiaria inferiore a 2,00 mc./mq. sono ammessi incrementi volumetrici sino al raggiungimento di tale indice anche con la realizzazione di corpi di fabbrica staccati da quello principale, ad esclusiva destinazione di locali accessori alla residenza.
- b)_ indice di fabbricabilità fondiaria – If (max), per i fabbricati con indice di densità fondiaria superiore a 2,00 mc./mq. non sono ammessi incrementi volumetrici e gli interventi di demolizione totale e ricostruzione non possono superare l'indice fondiario esistente.
- c)_ rapporto di copertura – Rc (max) \leq a 40%, oppure \leq a quanto esistente se superiore al 40%;
- d)_ altezza – H (max) \leq a m. 9,50, oppure \leq a quanto esistente se superiore a m.9,50;
- e)_ distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00, oppure \leq a quanto esistente;
- f)_ distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00, oppure \leq a quanto esistente;

12.2 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Nuove costruzioni sono ammesse nei lotti individuati nella cartografia di Regolamento Urbanistico, nel rispetto di quanto di seguito indicato, riferito al lotto edificabile:

- a)_ Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max) \leq a 1,50 mc./mq..

- b)_ Rapporto di copertura – Rc (max) \leq a 30%.
- c)_ Altezza – H (max) \leq a m. 9,50.
- d)_ Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.
- e)_ Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00.

ART.13_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “B” SOTTOZONA “B3” COMPLETAMENTO

Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, nelle quali insistono strutture abitative con bassa densità edilizia.

13.1 INTERVENTI SULLE COSTRUZIONI ESISTENTI

Nei casi di ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione (parziale o totale) e ricostruzione di fabbricati esistenti, valgono le prescrizioni di seguito riportate:

- a)_ indice di fabbricabilità fondiaria – If (max), per i fabbricati con indice di densità fondiaria inferiore a 1,50 mc./mq. sono ammessi incrementi volumetrici sino al raggiungimento di tale indice anche con la realizzazione di corpi di fabbrica staccati da quello principale, ad esclusiva destinazione di locali accessori alla residenza.
- b)_ indice di fabbricabilità fondiaria – If (max), per i fabbricati con indice di densità fondiaria superiore a 1,50 mc./mq. non sono ammessi incrementi volumetrici e gli interventi di demolizione totale e ricostruzione non possono superare l'indice fondiario esistente.
- c)_ rapporto di copertura – Rc (max) \leq a 35%, oppure \leq a quanto esistente se superiore al 35%;
- d)_ altezza – H (max) \leq a m. 7,50, oppure \leq a quanto esistente se superiore a m.7,50;
- e)_ distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00, oppure \leq a quanto esistente;
- f)_ distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00, oppure \leq a quanto esistente;

13.2 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Nuove costruzioni sono ammesse nei lotti individuati nella cartografia di Regolamento Urbanistico, nel rispetto di quanto indicato di seguito, riferito al lotto edificabile:

- a)_ Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max) \leq a 1,00 mc./mq..
- b)_ Rapporto di copertura – Rc (max) \leq a 25%.
- c)_ Altezza – H (max) \leq a m. 7,50.
- d)_ Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.
- e)_ Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00.

ART.14_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “C” ESPANSIONE

Corrispondono alle zone omogenee di tipo “C” di cui al D.M. 1444/1968. Comprendono le parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti residenziali; attualmente inedificate o edificate con limiti di superficie e densità inferiori, rispettivamente, al 12,5% ed a 1,5 mc./mq. territoriali. Nelle zone “C” l’edificazione è subordinata all’approvazione di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata. In considerazione delle diversità ambientali, morfologiche, urbanistiche e tipologiche, sono previste 4 sottozone di tipo “C”.

14.1 DESTINAZIONI D’USO AMMESSE NELLE ZONE TERRITORIALI DI TIPO “C”

- a)_ residenziale;
- b)_ artigianale;
- c)_ commerciale;
- d)_ turistico-ricettive;
- e)_ direzionali;
- f)_ pubbliche o di interesse pubblico.

La destinazione artigianale prevista alla lettera b)_, è riferita ad attività di servizio o ad attività artistiche compatibili con le funzioni e destinazioni della presente zona. Sono escluse tutte le attività contrastanti con la destinazione residenziale e con il decoro architettonico ed ambientale proprio degli ambiti urbani. La destinazione commerciale prevista alla lettera c)_, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa per l’insediamento delle attività commerciali, è ammessa solamente per attività riferibili all’esercizio di vicinato e di media distribuzione.

14.2 INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE TERRITORIALI DI TIPO “C”

Nella sottozona di tipo “C”, nelle aree edificabili, indicate nelle tavole grafiche del P.R.G.C., l’edificazione è subordinata alla predisposizione di Strumento Urbanistico Attuativo d’iniziativa pubblica o privata, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente,.

14.3 ZONE “C” - LIMITI INDEROGABILI TRA SPAZI DESTINATI A INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI E SPAZI PUBBLICI

Il calcolo degli abitanti equivalenti relativamente alle residenze ammesse in ogni area di nuova espansione nel rispetto di quanto definito nel Piano Strutturale corrisponde a 4 abitanti per ogni residenza, indipendentemente dall’entità volumetrica della stessa. Tale calcolo va comunque verificato con le indicazioni di seguito riportate e qualora le stesse definiscano un numero maggiore di abitanti equivalenti, questo deve essere preso in considerazione ai fini della computazione della dotazione di spazi pubblici da corrispondere ad ogni abitante insediato o insediabile.

Il calcolo degli spazi minimi pubblici nelle sottozone di cui al presente articolo, deve essere computato considerato che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono:

- a)_ 25 mq. di superficie lorda abitabile, pari a 80 mc. vuoto per pieno, per le destinazioni residenziali;
- b)_ 30 mq. di superficie lorda abitabile pari a 100 mc. vuoto per pieno per le destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze;

In riferimento a quanto sopra indicato ed a quanto contenuto nel piano strutturale ad ogni abitante insediato o da insediare deve corrispondere la seguente dotazione di spazi pubblici:

- a)_ mq.4,50 per abitante insediato o da insediare per aree da destinare all'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b)_ mq. 2,00 per abitante insediato o da insediare per aree da destinare ad attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, amministrative, per pubblici servizi;
- c)_ mq.9,00 per abitante insediato o da insediare per aree da destinare a: spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade;
- d)_ mq.2,50 per abitante insediato o da insediare per aree da destinare a parcheggi, in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dalla legge 765/1967 e successive modificazioni ed integrazioni.

La dotazione di cui al punto d) sopra riportato è maggiorata a mq. 5,00 per le zone omogenee individuate al presente articolo e comprese nelle aree di Piano Strutturale indicate come Utoe M.G. di Massa Marittima e Ghirlanda, Sub Utoe M.G.1, M.G.2, M.G.3, M.G.4, e Utoe V di Valpiana Sub Utoe V1.

Dal computo della dotazione di spazi pubblici sono escluse le aree destinate alle sedi viarie

Nel caso uno o più edifici fronteggianti siano d'altezza superiore a m.10,00, la distanza minima fra gli edifici dovrà risultare maggiore o uguale all'altezza dell'edificio più alto.

Qualora fra i fabbricati che si fronteggiano, siano interposte strade destinate al traffico veicolare – escluse le strade a fondo cieco – la distanza minima fra i fabbricati deve essere maggiore o uguale alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra i m 7,00 ed i m 15,00 ;
- m10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00.

Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 9 D.M. 1444/1968.

ART.15_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “C” SOTTOZONA “C1” ESPANSIONE

Sottozona destinata alle nuove strutture abitative previste per lo sviluppo dei centri abitati in relazione al fabbisogno edilizio comunale e da attuarsi con densità fondiaria pari a 2,50 mc./mq..

15.1 PARAMETRI URBANISTICI

- a)_ Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max) \leq a 2,50 mc./mq..
- b)_ Rapporto di copertura – Rc (max) \leq a 30%.
- c)_ Altezza – H (max) \leq a m. 15,00.
- d)_ Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00.
- e)_ Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

ART.16_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “C” SOTTOZONA “C2” ESPANSIONE

Sottozona destinata alle nuove strutture abitative previste per lo sviluppo dei centri abitati in relazione al fabbisogno edilizio comunale e da attuarsi con densità fondiaria pari a 1,50 mc./mq..

16.1 PARAMETRI URBANISTICI

- a)_ Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max) \leq a 1,50 mc./mq..
- b)_ Rapporto di copertura – Rc (max) \leq a 30%.
- c)_ Altezza – H (max) \leq a m. 12,00.
- d)_ Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00.
- e)_ Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

ART.17_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “C” SOTTOZONA “C3” ESPANSIONE

Sottozona destinata alle nuove strutture abitative previste per lo sviluppo dei centri abitati in relazione al fabbisogno edilizio comunale e da attuarsi con densità fondiaria pari a 1,00 mc./mq..

17.1 PARAMETRI URBANISTICI

- a)_ Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max) \leq a 1,00 mc./mq..
- b)_ Rapporto di copertura – Rc (max) \leq a 30%.
- c)_ Altezza – H (max) \leq a m. 9,00.
- d)_ Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00.
- e)_ Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

ART.18_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “C” SOTTOZONA “C4” ESPANSIONE

Sottozona destinata alle nuove strutture abitative previste per lo sviluppo dei centri abitati in relazione al fabbisogno edilizio comunale e da attuarsi con densità fondiaria pari a 0,80 mc./mq..

18.1 PARAMETRI URBANISTICI

- a)_ Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max) \leq a 0,80 mc./mq..
- b)_ Rapporto di copertura – Rc (max) \leq a 30%.
- c)_ Altezza – H (max) \leq a m. 6,50.
- d)_ Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00.
- e)_ Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

ART.19_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “D”

Comprendono le parti del territorio comunale destinato ad insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico. In considerazione delle diversità ambientali, morfologiche, urbanistiche e tipologiche, sono previste 4 sottozone di tipo “D”.

ART.20_ NORME E PARAMETRI EDIFICATORI VALIDI IN TUTTE LE ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “D”

Nelle zone di tipo “D” l’edificazione prevista nelle esistenti sottozone è subordinata al rispetto dei parametri sotto indicati.

20.1 ZONE “D1” - LIMITI INDEROGABILI TRA SPAZI DESTINATI A INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E SPAZI PUBBLICI

Gli spazi minimi pubblici, nelle sottozone D1, destinati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi nel rispetto di quanto stabilito all’art.5 del D.M. 1444/1968 non dovrà risultare inferiore al 10% dell’intera superficie destinata per gli insediamenti produttivi. Dal computo della superficie sopra indicata sono escluse le sedi viarie.

La superficie minima di cui al comma precedente per nuovi insediamenti di carattere commerciale o direzionale deve essere pari a mq.80,00 (di cui mq.40,00 destinati a parcheggio) per ogni 100,00 mq. di superficie lorda destinata all’attività commerciale o direzionale. Dal computo della superficie sopra indicata sono escluse le sedi viarie.

20.2 ZONE “D2”, “D3”, “D4” - LIMITI INDEROGABILI TRA SPAZI DESTINATI A INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E SPAZI PUBBLICI

Gli interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, nelle zone D2, D3, D4, dovranno garantire l’area minima pubblica, destinata alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi nel rispetto di quanto stabilito all’art.5 del D.M. 1444/1968 nella misura minima non inferiore a mq.80,00 (di cui mq.40,00 destinati a parcheggio) per ogni 100,00 mq. di superficie lorda destinata all’attività commerciale o direzionale. Dal computo della superficie sopra indicata sono escluse le sedi viarie.

I parcheggi pertinenziali per le strutture turistico ricettive, dovranno in oltre rispettare quanto indicato nel Piano Strutturale all’art.47 “Tabelle riepilogative e standard urbanistici edificato esistente e di previsione”, relativamente alla quota minima di 0,80 posto auto per ogni posto letto realizzato e/o esistente, ipotizzando la superficie di mq. 12,50 per ogni posto auto e mc.100 per ogni posto letto lo standard è pari a 0,80x12,50 mq. per ogni 100 mc.⁶.

⁶ Comma modificato con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.37/2012 pubblicata sul B.U.R.T. n32 del 08.08.2012

ART.21_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “D” SOTTOZONA “D1”

Aree destinate alla realizzazione, completamento ed adeguamento di strutture produttive di carattere:

- a)_ industriale-artigianale;
- b)_ commerciale;
- c)_ direzionale;
- d)_ strutture ad esse assimilabili.

21.1 DESTINAZIONI D’USO SOTTOZONA “D1”

- a)_ residenziale;
- b)_ artigianale;
- c)_ industriale;
- d)_ commerciale;
- e)_ direzionali;
- f)_ pubbliche o di interesse pubblico;

La destinazione commerciale prevista alla lettera d)_, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa per l’insediamento delle attività commerciali, è ammessa solamente per attività riferibili all’esercizio di vicinato, media distribuzione e grandi strutture di vendita.

La destinazione residenziale, di cui al punto a)_, è da intendersi solamente per abitazioni o alloggi pertinenziali ad uso del gestore, del custode o del proprietario.

La volumetria massima ammessa per alloggio pertinenziale è di 350 mc. da considerarsi per ogni singola unità abitativa accessoria alla struttura destinata alla produzione.

La superficie dell’abitazione del gestore, del custode o del proprietario non potrà essere superiore alla superficie dei locali e delle strutture destinate allo svolgimento dell’attività.

Non è ammessa la sola realizzazione della volumetria accessoria residenziale, destinata ad uso d’abitazione del gestore, del custode o del proprietario.

Il numero totale massimo delle abitazioni pertinenziali stabilite per ogni area del tipo “D1”, è quella indicata nel Piano Strutturale ed è pari a:

- n.53 abitazioni pertinenziali nella sub U.t.o.e. I.V. Zona industriale località Valpiana
- n.100 abitazioni pertinenziali nella sub U.t.o.e. I.M. Zona industriale località Magrone.

Gli alloggi pertinenziali non edificati sui lotti artigianali-industriali, sui quali sono insediate una o più attività produttive, costituiscono la disponibilità edificatoria d’alloggi pertinenziali disponibile nella relativa sub U.t.o.e.. I lotti non edificati mantengono garantita la possibilità di realizzazione dell’alloggio pertinenziale che non va quindi a costituire la disponibilità edificatoria anzidetta.

Il numero massimo d’alloggi pertinenziali, edificabili su ogni singolo lotto o su più lotti accorpati, afferenti ad un unico o più assegnatari, sul quale insistono una o più attività produttive, è pari a due.

L’edificazione del secondo alloggio pertinenziale su di uno stesso lotto artigianale è conseguente alla disponibilità edificatoria di alloggi pertinenziali definita come sopra detto. L’elemento temporale di presentazione della richiesta costituirà il requisito di precedenza per l’utilizzazione della disponibilità residua presente.

21.2 INTERVENTI AMMESSI SOTTOZONA “D1”

- a)_ manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- b)_ manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- c)_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- d)_ ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- e)_ ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- f)_ nuova edificazione.

Gli interventi di cui alle lettere a)_ , b)_ , c)_ ,d)_ , sono attuabili in forma diretta.

Gli interventi di cui alla lettera e)_ , sono subordinati alla redazione di Piano di Recupero secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

Gli interventi di cui alla lettera f)_ , sono subordinati alla predisposizione di Strumento Urbanistico Attuativo, di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto della normativa vigente in materia.

L'edificazione dei lotti ineditati o parzialmente edificati, compresi in aree industriali artigianali esistenti, già definite con piano attuativo o con lotto individuato ed esistente prima dell'adozione del R.U., è attuabile in forma diretta.

21.3 PARAMETRI URBANISTICI SOTTOZONA “D1”

- a)_ Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max) \leq a 3,00 mc./mq..
- b)_ Rapporto di copertura – Rc (max) \leq a 50%.
- c)_ Altezza – H (max) \leq a m. 10,00.
- d)_ Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00.
- e)_ Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

ART.22_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “D” SOTTOZONA “D2”

Aree destinate alla realizzazione, completamento ed adeguamento d'attrezzature e strutture riferibili a:

- a)_ albergo;
- b)_ motel;
- c)_ pensioni;
- d)_ villaggio-albergo;
- e)_ residenze turistico alberghiere RTA;
- f)_ dipendenze;
- g)_ attrezzature per la ristorazione e la ricreazione;
- h)_ strutture ad esse assimilabili.

22.1 DESTINAZIONI D'USO SOTTOZONA “D2”

- a)_ turistico- ricettive;
- b)_ commerciale;
- c)_ artigianale di servizio alla persona;
- d)_ direzionali;
- e)_ pubbliche o di interesse pubblico;

La destinazione commerciale prevista alla lettera b)_ , quella artigianale di servizio alla persona, lettera c)_ e quella direzionale prevista alla lettera d)_ , nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente in materia per le attività sopra richiamate, è ammessa solamente per strutture di servizio o pertinenti alla struttura turistico ricettiva prevista.

22.2 INTERVENTI AMMESSI SOTTOZONA “D2”

- a)_ manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- b)_ manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- c)_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- d)_ ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- e)_ ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- f)_ nuova edificazione

Gli interventi di cui alle lettere a)_, b)_, c)_d)_, sono attuabili in forma diretta.

Gli interventi di cui alla lettera e)_, sono subordinati alla redazione di Piano di Recupero secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

Gli interventi di cui alla lettera f)_, sono subordinati alla predisposizione di Strumento Urbanistico Attuativo, di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto della normativa vigente in materia.

22.3 PARAMETRI URBANISTICI SOTTOZONA “D2”

- a)_ Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max) \leq a 0,50 mc./mq..
- b)_ Rapporto di copertura – Rc (max) \leq a 30%.
- c)_ Altezza – H (max) \leq a m. 12,00.
- d)_ Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00.
- e)_ Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

ART.23_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “D” SOTTOZONA “D3”

Aree destinate alla realizzazione, completamento ed adeguamento d’attrezzature e strutture riferibili a:

- a)_ case per ferie;
- b)_ case appartamento vacanza CAV;
- c)_ ostelli;
- d)_ residence;
- e)_ attrezzature per la ristorazione e la ricreazione;
- f)_ strutture ad esse assimilabili.

23.1 DESTINAZIONI D’USO AMMESSE SOTTOZONA “D3”

- a)_ turistico- ricettive;
- b)_ commerciale;
- c)_ artigianale di servizio alla persona;
- d)_ direzionali;
- e)_ pubbliche o di interesse pubblico;

La destinazione commerciale prevista alla lettera b)_, quella artigianale di servizio alla persona, lettera c)_ e quella direzionale prevista alla lettera d)_, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente in materia per le attività sopra richiamate, è ammessa solamente per strutture di servizio o pertinenti alla struttura turistico ricettiva prevista.

23.2 INTERVENTI AMMESSI SOTTOZONA “D3”

- a)_ manutenzione ordinaria (L.457/1978 e L.R.T.1/2005) ;
- b)_ manutenzione straordinaria (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);
- c)_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);
- d)_ ristrutturazione edilizia (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);

- e)_ ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);
- f)_ nuova edificazione

Gli interventi di cui alle lettere a)_ , b)_ , c)_ ,d)_ , sono attuabili in forma diretta.

Gli interventi di cui alla lettera e)_ , sono subordinati alla redazione di Piano di Recupero secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

Gli interventi di cui alla lettera f)_ , sono subordinati alla predisposizione di Strumento Urbanistico Attuativo, di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto della normativa vigente in materia.

23.3 PARAMETRI URBANISTICI SOTTOZONA “D3”

- a)_ Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max) \leq a 0,30 mc./mq..
- b)_ Rapporto di copertura – Rc (max) \leq a 30%.
- c)_ Altezza – H (max) \leq a m. 9,00.
- d)_ Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00.
- e)_ Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

ART.24_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “D” SOTTOZONA “D4”

Aree destinate alla realizzazione, completamento ed adeguamento d’attrezzature e strutture riferibili a:

- a)_ villaggi turistici;
- b)_ campeggi;
- c)_ aree di sosta;
- d)_ parchi vacanza;
- e)_ attrezzature per la ristorazione e la ricreazione;
- f)_ strutture ad esse assimilabili.

24.1 DESTINAZIONI D’USO SOTTOZONA “D4”

- a)_ turistico- ricettive;
- b)_ commerciale;
- c)_ artigianale di servizio alla persona;
- d)_ direzionali;
- e)_ pubbliche o di interesse pubblico;

La destinazione commerciale prevista alla lettera b)_ , quella artigianale di servizio alla persona, lettera c)_ e quella direzionale prevista alla lettera d)_ , nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente in materia per le attività sopra richiamate, è ammessa solamente per strutture di servizio o pertinenti alla struttura turistico ricettiva prevista.

24.2 INTERVENTI AMMESSI SOTTOZONA “D4”

- a)_ manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- b)_ manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- c)_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- d)_ ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- e)_ ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- f)_ nuova edificazione

Gli interventi di cui alle lettere a)_ , b)_ , c)_ ,d)_ , sono attuabili in forma diretta.

Gli interventi di cui alla lettera e)_, sono subordinati alla redazione di Piano di Recupero secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

Gli interventi di cui alla lettera f)_, sono subordinati alla predisposizione di Strumento Urbanistico Attuativo, di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto della normativa vigente in materia.

24.3 PARAMETRI URBANISTICI SOTTOZONA “D4”

- a)_ Indice di fabbricabilità fondiaria – $I_f (\max) \leq a \ 0,20 \text{ mc./mq.}$.
- b)_ Rapporto di copertura – $R_c (\max) \leq a \ 15\%$.
- c)_ Altezza – $H (\max) \leq a \text{ m. } 4,50$.
- d)_ Distanza dai confini – $D_c (\text{minima}) \geq a \text{ m. } 5,00$.
- e)_ Distanze fra edifici – $D_e (\text{minima}) \geq a \text{ m. } 10,00$.

ART.25_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – E

Aree e porzioni di territorio costituenti gli ambiti esterni al perimetro urbanizzato esistente o di previsione, nelle quali sono in atto attività agricole-silvo-pastorali e agricole-forestali, o sono ancora presenti elementi tipici e sistemazioni caratteristiche del territorio rurale. In considerazione della tipicità, della produttività, della localizzazione e delle caratteristiche morfologico paesaggistiche, nel territorio comunale sono state identificate le seguenti suddivisioni:

- Aree a esclusiva funzione agricola;
- Aree a prevalente funzione agricola;
- Aree di frangia urbana ad economia agricola debole;
- Aree marginali ad economia agricola debole.

Relativamente alla precedente suddivisione, al fine di definire le azioni e gli interventi attuabili in ciascuna area, nel rispetto della normativa vigente, sono definite le seguenti sottozone:

- E1 - Aree a esclusiva funzione agricola;
- E2 - Aree a prevalente funzione agricola;
- E3 - Aree di frangia urbana ad economia agricola debole;
- E4 - Aree marginali ad economia agricola debole;

Nel titolo relativo al territorio rurale, sono strutturati gli articoli per ognuna delle aree agricole individuate, nei quali sono indicati gli interventi e le azioni ammesse, volte alla salvaguardia, al mantenimento, all'adeguamento, al potenziamento e alla rivalutazione degli assetti agricoli esistenti.

ART.26_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “F”

Aree e porzioni di territorio comunale destinato ad attrezzature e servizi di quartiere e di interesse comunale o sovracomunale di carattere commerciale amministrativo, culturale, sociale, sanitario, ricreativo, sportivo, naturalistico e paesaggistico. In considerazione delle diversità ambientali, morfologiche, urbanistiche e tipologiche, sono previste 5 sottozone di tipo “F”.

ART.27_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “F” SOTTOZONA “F1”

Aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature di interesse comunale e sovracomunale riferibili a:

- a)_ strutture di carattere amministrativo, culturale, sociale, direzionale;
- b)_ strutture di carattere ricreativo, fiere e feste;
- c)_ strutture di carattere religioso, cimiteriale;
- d)_ strutture di carattere sanitario di base, ambulatori;
- e)_ strutture di servizio, distributori carburante, lavaggi auto, mattatoio comunale;
- f)_ strutture e servizi destinati a impianti delle reti di distribuzione e smaltimento;
- g)_ strutture e servizi commerciali limitatamente alla distribuzione al dettaglio;
- h)_ strutture assimilabili.

27.1 DESTINAZIONI D’USO SOTTOZONA “F1”

- a)_ residenziale;
- b)_ commerciale;
- c)_ direzionali;
- d)_ pubbliche o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso di cui alle lettere a)_,c)_, sono ammesse limitatamente per attività e pertinenze a servizio delle strutture realizzabili o realizzate nella presente sottozona.

La destinazione d'uso di cui alla lettera b)_, è consentita solamente in attuazione di progetti di nuova edificazione, non sono ammesse destinazioni commerciali in interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente e/o cambi di destinazione dalla destinazione esistente a destinazioni di carattere commerciale. Da quanto sopra indicato sono fatte salve le strutture commerciali realizzate o definite come pertinenze a servizio delle strutture realizzabili o esistenti nella presente sottozona.

27.2 INTERVENTI AMMESSI SOTTOZONA “F1”

- a)_ manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- b)_ manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- c)_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- d)_ ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- e)_ ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- f)_ nuova edificazione.

Gli interventi di cui alla lettera a)_,b)_,c)_,d)_,f)_, sono attuabili in forma diretta mediante la predisposizione di progetto e richiesta di titolo abilitativo nel rispetto della normativa vigente.

Gli interventi di cui alla lettera e)_, sono subordinati alla redazione di Piano di Recupero secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

27.3 PARAMETRI URBANISTICI SOTTOZONA “F1”

- a)_ Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max) \leq a 1,50 mc./mq..
- b)_ Rapporto di copertura – Rc (max) \leq a 50%.
- c)_ Altezza – H (max) \leq a m. 6,50.
- d)_ Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00.
- e)_ Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

Per impianti e strutture particolari è ammessa la deroga all'altezza massima prevista, mediante la redazione di progetto esecutivo costituente Piano Attuativo da approvarsi nelle forme e nei modi previsti dalla legislazione vigente.

ART.28_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “F” SOTTOZONA “F2”

Aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature d'interesse comunale e sovracomunale, riferibili a:

- a)_ strutture educative e sociali come asili nido, scuole materne, centri educativi;
- b)_ strutture scolastiche per le scuole elementari e media inferiore;
- c)_ strutture scolastiche per le scuole medie superiori e di carattere universitario;
- d)_ attrezzature ospedaliere di zona;
- e)_ strutture assimilabili;

28.1 DESTINAZIONI D'USO SOTTOZONA "F2"

- a)_ residenziale;
- b)_ commerciale;
- c)_ direzionali;
- d)_ pubbliche o di interesse pubblico;

Le destinazioni d'uso di cui alle lettere a)_,b)_,c)_, sono ammesse limitatamente per attività e pertinenze a servizio delle strutture realizzabili nella presente sottozona.

28.2 INTERVENTI AMMESSI SOTTOZONA "F2"

- a)_ manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- b)_ manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- c)_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- d)_ ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- e)_ ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- f)_ nuova edificazione

Gli interventi di cui alla lettera a)_,b)_,c)_,d)_,f)_, sono attuabili in forma diretta mediante la predisposizione di progetto e richiesta di titolo abilitativo nel rispetto della normativa vigente.

Gli interventi di cui alla lettera e)_, sono subordinati alla redazione di Piano di Recupero secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

28.3 PARAMETRI URBANISTICI SOTTOZONA "F2"

- a)_ Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max) \leq a 2,00 mc./mq..
- b)_ Rapporto di copertura – Rc (max) \leq a 30%.
- c)_ Altezza – H (max) \leq a m. 10,50.
- d)_ Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00.
- e)_ Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

ART.29_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – "F" SOTTOZONA "F3"

Aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature di quartiere, d'interesse comunale e sovracomunale, riferibili a:

- a)_ strutture e attrezzature carcerarie a carattere mandamentale;
- b)_ uffici giudiziari
- c)_ caserme;
- d)_ strutture assimilabili;

29.1 DESTINAZIONI D'USO SOTTOZONA "F3"

- a)_ residenziale;
- b)_ commerciale;
- c)_ direzionali;
- d)_ pubbliche o di interesse pubblico;

Le destinazioni d'uso di cui alle lettere a)_,b)_,c)_, sono ammesse limitatamente per attività e pertinenze a servizio delle strutture realizzabili nella presente sottozona.

29.2 INTERVENTI AMMESSI SOTTOZONA "F3"

- a)_ manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- b)_ manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- c)_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- d)_ ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- e)_ ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- f)_ nuova edificazione.

Gli interventi di cui alla lettera a)_,b)_,c)_,d)_,f)_, sono attuabili in forma diretta mediante la predisposizione di progetto e richiesta di titolo abilitativo nel rispetto della normativa vigente.

Gli interventi di cui alla lettera e)_, sono subordinati alla redazione di Piano di Recupero secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

29.3 PARAMETRI URBANISTICI SOTTOZONA “F3”

- a)_ Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max) \leq a 2,00 mc./mq..
- b)_ Rapporto di copertura – Rc (max) \leq a 50%.
- c)_ Altezza – H (max) \leq a m. 10,50.
- d)_ Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00.
- e)_ Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

ART.30_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “F” SOTTOZONA “F4”

Aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature d’interesse comunale e sovracomunale, riferibili a:

- a)_ impianti ed attrezzature per lo sport e strutture assimilabili;
- b)_ strutture destinate all’ospitalità e alloggio di atleti e personale al seguito;
- c)_ strutture commerciali a servizio delle strutture e degli impianti sportivi.

30.1 DESTINAZIONI D’USO SOTTOZONA “F4”

- a)_ residenziale;
- b)_ commerciale;
- c)_ direzionali;
- d)_ pubbliche o di interesse pubblico.

Le destinazioni d’uso di cui alle lettere a)_,b)_,c)_, sono ammesse limitatamente per attività e pertinenze a servizio delle strutture realizzabili nella presente sottozona.

30.2 INTERVENTI AMMESSI SOTTOZONA “F4”

- a)_ manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- b)_ manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- c)_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- d)_ ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- e)_ ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- f)_ nuova edificazione.

Gli interventi di cui alla lettera a)_,b)_,c)_,d)_,f)_, sono attuabili in forma diretta mediante la predisposizione di progetto e richiesta di titolo abilitativo nel rispetto della normativa vigente.

Gli interventi di cui alla lettera e)_, sono subordinati alla redazione di Piano di Recupero secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

30.3 PARAMETRI URBANISTICI SOTTOZONA “F4”

- a)_ Rapporto di copertura – Rc (max) \leq a 35%.
- b)_ Altezza – H (max) \leq a m. 13,50.
- c)_ Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00.
- d)_ Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

ART.31_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “F” SOTTOZONA “F5”

Aree e porzioni di territorio destinati alla realizzazione di servizi ed attrezzature di quartiere, d’interesse comunale e sovracomunale, riferibili a:

- a)_ orti urbani;
- b)_ parchi naturali e parchi attrezzati extraurbani;
- c)_ parchi archeologici ed archeologico-industriali;
- d)_ piani e programmi di restauro ambientale;
- e)_ piani e programmi di risanamento e riqualificazione funzionale di aree degradate.

Gli interventi di cui sopra sono attuabili mediante la definizione di Strumento Urbanistico Attuativo nel rispetto della normativa vigente, sia di iniziativa pubblica sia privata.

31.1 DESTINAZIONI D’USO SOTTOZONA “F5”

Da definirsi con piano attuativo nel rispetto di quanto indicato:

- a)_ residenziale;
- b)_ commerciale;
- c)_ direzionale;
- d)_ pubbliche o di interesse pubblico;
- e)_ agricola e funzioni connesse.

Le destinazioni d’uso di cui alle lettere a)_,b)_,c)_, sono ammesse limitatamente per attività e pertinenze a servizio delle strutture realizzabili nella presente sottozona.

31.2 INTERVENTI AMMESSI SOTTOZONA “F5”

- a)_ manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- b)_ manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- c)_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- d)_ ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- e)_ ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- f)_ nuova edificazione.

Gli interventi di cui alla lettera a)_,b)_,c)_,d)_, sono attuabili in forma diretta mediante la predisposizione di progetto e richiesta di titolo abilitativo nel rispetto della normativa vigente.

Gli interventi di cui alle lettere e)_, f)_, sono subordinati alla redazione di Piano di Recupero secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

31.3 PARAMETRI URBANISTICI SOTTOZONA “F5”

Gli interventi e le norme urbanistico costruttive sono da definirsi con Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle indicazioni di seguito riportate:

- sono ammesse nuove costruzioni relativamente alla realizzazione di volumetrie necessarie ed a supporto di attività escursionistiche e/o di visita realizzate in struttura di legno i cui dettagli costruttivi e normativi saranno definiti con il piano attuativo;
- sono ammesse nuove costruzioni relativamente alla realizzazione di volumetrie tecniche necessarie ed a supporto delle reti e dei sottoservizi tecnologici esistenti o prevedibili in tali aree. I dettagli costruttivi e normativi saranno definiti con il piano attuativo, nel rispetto delle situazioni paesaggistiche, morfologiche e tipologiche esistenti nell'intorno interessato;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso nel rispetto delle volumetrie esistenti e delle destinazioni indicate per tale sottozona, o di quanto definito con piano attuativo;
- la realizzazione di parchi sarà finalizzata al recupero ed alla valorizzazione delle risorse ambientali, culturali e storiche presenti sul territorio; alla stabilizzazione e, se necessario, alla correzione degli assetti idrogeologici, forestali, colturali e vegetazionali; al restauro ambientale di aree degradate (discariche abusive, cave, piazzali, piste e strade in abbandono, ecc.); alla definizione caso per caso dei livelli di compatibilità tra ambiente naturale ed attività agricole, forestali, silvo pastorali; al recupero del patrimonio edilizio esistente anche in funzione di servizio al sistema dei parchi.

ART.32_ SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Comprendono le aree appartenenti alle zone territoriali omogenee di R.U., destinate ad attrezzature pubbliche esistenti o previste in osservanza degli standard minimi previsti dalla normativa vigente e dal Piano Strutturale.

Gli indici di fabbricabilità e le caratteristiche urbanistiche e edilizie degli spazi pubblici, sono definite da quanto previsto per la zona e sottozona territoriale d'appartenenza, con esclusione delle aree destinate a parcheggio e a verde pubblico.

Le aree destinate a parcheggio pubblico potranno essere realizzate in superficie, interrato o con manufatti fuori terra nel rispetto di quanto previsto con progetto esecutivo di opera pubblica e di quanto esistente nell'ambiente circostante, oltre al rispetto delle prescrizioni ed indicazioni definite per le aree limitrofe o l'intorno edificato.

Le aree destinate a verde pubblico potranno essere attrezzate ed arredate, con limitate volumetrie quali chioschi per ristoro ed attrezzature occorrenti per l'organizzazione della vita all'aperto a servizio degli utenti, in numero massimo pari ad una struttura per ogni area verde. La massima altezza prevista per tali manufatti dovrà essere \leq a m.3,00, e il volume massimo ammesso non dovrà superare mc.60,00.

TITOLO IV AMBITI URBANI**ART.33_ U.T.O.E. E SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI**

Nel territorio comunale, come definito con il Piano Strutturale, sono presenti l'Utoe di Massa Marittima e Ghirlanda, l'Utoe di Valpiana, i Sottosistemi Insediativi di Niccioleta, Prata e Tatti. In tali ambiti, il presente regolamento, definisce le azioni e gli interventi possibili dettandone le modalità d'esecuzione. Di seguito sono indicati gli indirizzi e le norme generali e puntuali valide all'interno dei perimetri delle U.t.o.e. e dei Sottosistemi Insediativi.

ART.34_ U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - SUB U.T.O.E. (M.G.1) - IL CENTRO STORICO, LA CORONA URBANA SETTENTRIONALE E LE PENDICI COLLINARI

E' l'area definita dal perimetro dalle mura medioevali, comprendente i tre Terzieri di Borgo, Città Vecchia e Città Nuova, l'area settentrionale limitrofa al centro storico e la fascia collinare al limite sud sud-ovest dell'edificato.

34.1 – SUB U.T.O.E. (M.G.1) - INVARIANTI DI PIANO STRUTTURALE

- a)_ Tessuto viario e edilizio del centro storico racchiuso da mura urbane.
- b)_ Mura urbane.
- c)_ Fasce di verde lungo il perimetro interno ed esterno delle mura.
- d)_ Caratteri tipo-morfologici ed estetici dell'edificato storico.
- e)_ Pendici sottostanti il perimetro delle mura versante nord-ovest.
- f)_ Residui di vegetazione autoctona.
- g)_ Viabilità minore e di collegamento città-pianura.
- h)_ Coltivazioni in atto e struttura agraria esistente nella fascia collinare.
- i)_ Fonti di Bufalona.
- j)_ Mattatoio Comunale.
- k)_ Edifici e strutture di particolare pregio.

34.2 – SUB U.T.O.E. (M.G.1) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

NON È CONSENTITO:

- nuova edificazione all'interno del nucleo storico esistente;
- nuova costruzione di fabbricati destinati a nuove residenze;

E' CONSENTITO:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali, direzionali, turistico ricettivi, commerciali, pubblici o di interesse pubblico;
- il frazionamento delle unità immobiliari esistenti all'interno del nucleo storico;
- la realizzazione di nuovi alloggi o posti letto, per strutture turistico ricettive, mediante il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, fino al raggiungimento di un aumento complessivo del numero dei posti letto pari a 150 unità;

- l'incremento dei posti letto per le strutture ricettive esistenti, esterne al centro storico, mediante interventi di nuova edificazione, fino al raggiungimento del numero massimo di 50 posti letto;
- la riqualificazione del tessuto edilizio storico;
- la riqualificazione della cartellonistica e della segnaletica, mediante interventi organici di adeguamento e inserimento nell'ambito urbano d'interesse storico monumentale, evitando di interferire con facciate o vedute prospettiche di particolare pregio ed interesse storico architettonico;
- la creazione di aree di sosta, nella porzione sud-ovest, e nell'ambito settentrionale della Sub U.t.o.e., con interventi di limitato impatto ambientale;
- la realizzazione di locali interrati quali spazi funzionali, attrezzature, pertinenze e locali tecnici a servizio degli edifici esistenti o oggetto di ristrutturazione. I locali interrati collegabili al fabbricato del quale costituiscono pertinenza mediante scale, rampe o ascensori interni potranno essere realizzati anche nelle aree di pertinenza dei fabbricati, a condizione che la superficie fuori sagoma sia inferiore o uguale al 30% dell'intera superficie del lotto;
- In ogni lotto edificabile o edificato deve essere garantita una superficie permeabile minima pari al 25% dell'intera superficie del lotto.
- la realizzazione di servizi e attrezzature sportive, collegate ed attinenti al funzionamento di strutture turistico ricettive, da localizzarsi nelle aree aperte di pertinenza confinanti con la struttura. Tali servizi o attrezzature sportive dovranno essere realizzate nel rispetto del contesto ambientale architettonico e storico, mediante la messa in opera di materiali e strutture di basso impatto ambientale e visivo. Non sono ammesse pavimentazioni sintetiche e/o impermeabili per la realizzazione delle attrezzature sportive, ad esclusione della sola realizzazione di piscine e limitatamente all'area interessata dalla vasca natatoria e marciapiede limitrofo.

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- il recupero e ripristino delle caratteristiche tipo-morfologiche, dei materiali, delle finiture, delle tecnologie costruttive tradizionali, degli stili e delle caratteristiche storiche;
- l'attenuazione dell'impatto visivo ed ambientale delle nuove strutture, in particolar modo quando le stesse, per distanza o posizione altimetrica interferiscano con l'edificato storico;
- l'adozione per quanto possibile di pavimentazioni permeabili con colori e tipologia adeguata all'ambiente circostante;
- la realizzazione di alberature e siepi con essenze autoctone;
- l'adozione di tipi di illuminazione di basso impatto visivo ed ambientale al fine di evitare disturbo ed inquinamento luminoso;
- la conservazione degli aspetti paesaggistici, il mantenimento delle colture e delle sistemazioni agrarie;
- il ripristino e la conservazione dei caratteri peculiari dello spazio edificato e di quello inedificato;
- la valorizzazione del "sistema mura", la dismissione delle attività incompatibili, il restauro degli edifici limitrofi, il rispetto delle preesistenze storiche e dei rapporti visivi e prospettici;
- il rispetto e recupero degli assetti viari e paesaggistici, delle forme architettoniche tipiche delle aree agricole;
- la conservazione dell'integrità fisico-morfologica delle pendici sottostanti le mura medioevali;

- la riqualificazione e l'arredo degli spazi pubblici, la valorizzazione e tutela dell'immagine estetico-funzionale del centro storico;
- la riqualificazione e il mantenimento del sistema vegetazionale, l'eliminazione delle essenze arboree inadeguate, la tutela delle aree boscate, dei filari frangivento e delle essenze o formazioni arboree importanti;
- la valorizzazione delle attrezzature pubbliche e il potenziamento delle strutture per la cultura e lo spettacolo;
- la riqualificazione delle attività commerciali in genere e la valorizzazione e il potenziamento delle attività commerciali tradizionali;

34.3 – SUB U.T.O.E. (M.G.1) - AREE E STRUTTURE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Le aree e le strutture sottoindicate presenti nelle Sub Utoe sono soggette alla norme specifiche contenute nel Titolo VII, le quali sono da considerarsi in aggiunta e deroga a quanto contenuto nelle norme di carattere generale:

- Area Porta Salnitro (P.A. n 01 – m.g.1)
- Area e struttura ex Castello di Monteregio (P.A. n 02 – m.g.1)
- Area e struttura Fabbrica Pipe (P.A. n 03 – m.g.1)
- Area e struttura Albergo Il Girifalco (P.A. n 04 – m.g.1)

34.4 – SUB U.T.O.E. (M.G.1) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	60
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	50
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	5000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	150

Dalla quantificazione degli alloggi e dei posti letto ottenibili dal recupero del patrimonio edilizio esistente sono escluse le Case Albergo Vacanza (C.A.V.) i Bed and Breakfast e quanto altro riconducibile alla residenza, ottenibile mediante il cambio di destinazione d'uso di strutture edilizie esistenti, senza opere o con opere edilizie, attraverso interventi riconducibili a:

- a)_ Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- b)_ Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- c)_ Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

L'incremento insediativo previsto dal Piano Strutturale, non comprende tutti gli interventi realizzabili dagli imprenditori agricoli, sia di natura residenziale sia di altra natura, i quali sono comunque ammessi nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

34.5 – SUB U.T.O.E. (M.G.1) - INCREMENTO INSEDIATIVO LOCALIZZATO DAL R.U.

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
TOTALE ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0

N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	
AREA E STRUTTURA ALBERGO IL GIRIFALCO (P.A. N 04 – M.G.1)	20
TOTALE N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE.	20
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	
AREA E STRUTTURA ALBERGO IL GIRIFALCO (P.A. N 04 – M.G.1)	2000
TOTALE MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE.	2000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	
AREA PORTA SALNTIRO (P.A. N 01 – M.G.1)	10
AREA E STRUTT. EX CASTELLO DI MONTE REGIO (P.A. N 02 – M.G.1)	100
TOTALE N. POSTI LETTO CON RECUPERO P.E.E.	110

34.6 – SUB U.T.O.E. (M.G.1) - INCREMENTO INSEDIATIVO DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	60
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	40

Interventi diretti di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle norme e delle condizioni definite, saranno ammessi in considerazione della disponibilità residuale fino al completamento delle previsioni edificatorie massime previste. L'elemento temporale di presentazione della richiesta costituirà il requisito di precedenza per l'utilizzazione della disponibilità residua presente.

ART.35_ U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - SUB U.T.O.E. (M.G.2) – LA CITTÀ CONSOLIDATA ED IN ESPANSIONE E LA CORONA URBANA MERIDIONALE

Ambito urbano delimitato dalle espansioni recenti e non, prevalentemente consolidato, che si estende dall'edificato delle Coste, all'ex Agraria, dalle ex aree P.E.E.P. a nord di via Martiri della Niccioleta, alla zona della Camilletta fino al recente edificio delle carceri, comprendendo anche l'area degli impianti sportivi, la zona dell'ospedale e l'area boscata meridionale fino al complesso della chiesina di Vetreta.

35.1 – SUB U.T.O.E. (M.G.2) - INVARIANTI DI PIANO STRUTTURALE

- a)_ Rapporto visuale con il territorio.
- b)_ Percorsi di viabilità minore di collegamento città-pianura.
- c)_ Edifici storici di pregio.
- d)_ Parco di Poggio.
- e)_ Edificio e pertinenze ex Tiro a segno.
- f)_ Piazza XXIV Maggio con relativi elementi di connotazione e qualità urbana (Parco della Rimembranza, edifici ex Agraria prospicienti la piazza che definiscono la testata verso Viale Martiri della Niccioleta, mura urbane, testata di Corso Diaz);
- g)_ Galleria di collegamento con le aree sud dell'abitato.
- h)_ Area cimiteriale.
- i)_ Residui di vegetazione autoctona.

- j)_ Pendio collinare verso la pianura di Ghirlanda.
- k)_ Aree verdi interne ai quartieri.
- l)_ Manufatti residenziali-rurali di carattere storico.

35.2 – SUB U.T.O.E. (M.G.2) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

E' CONSENTITO:

- la realizzazione di nuove edificazioni nelle modalità e numero stabilito dalle presenti norme;
- la realizzazione di residenze e posti letto destinati a strutture turistico ricettive, attuabile attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- la realizzazione di nuovi posti letto, mediante interventi di ampliamento e trasformazione del patrimonio edilizio esistente già destinato a strutture ricettive o similari e di quello di possibile trasformazione;
- la realizzazione di un'area per atterraggio di elicotteri destinati all'elisoccorso, da localizzarsi nelle vicinanze del presidio ospedaliero;
- la riorganizzazione delle strutture scolastiche ed il potenziamento delle attrezzature di servizio;
- l'individuazione ai margini del perimetro urbano, di aree per orti pubblici e giardini anche a carattere ricreativo e didattico.

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- il rispetto della maglia viaria, del tessuto edilizio consolidato, dell'andamento geomorfologico e degli assetti vegetazionali importanti;
- la valorizzazione delle qualità morfologiche, ambientali, e paesaggistiche delle fasce pedecollinari;
- la salvaguardia della fascia boscata che si estende nell'area sud ovest, dalla zona del presidio ospedaliero fino alla chiesina di Vetreta e fino al quartiere della Camiletta;
- la riqualificazione della funzione residenziale;
- il potenziamento e la riqualificazione delle attività commerciali e di servizio;
- la piantumazioni e il potenziamento della dotazione vegetazionale, sia nelle aree verdi esistenti, sia lungo i percorsi principali e pedonali;
- la valorizzazione del sistema dei percorsi della viabilità minore di collegamento tra i quartieri e le aree cittadine, il recupero dei manufatti di valore storico-ambientale.

35.3 – SUB U.T.O.E. (M.G.2) - AREE E STRUTTURE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Le aree e le strutture sottoindicate presenti nelle Sub Utoe sono soggette alla norme specifiche contenute nel Titolo VII, le quali sono da considerarsi in aggiunta e deroga a quanto contenuto nelle norme di carattere generale:

- Area complesso edilizio Ex Agraria (P.A. n 05– m.g.2)
- Area complesso edilizio Rifugio Sant'Anna (P.A. n 06 – m.g.2)
- Area complesso edilizio Ex Tiro a segno (P.A. n 07 – m.g.2)
- Area e struttura Albergo Il Duca del Mare (P.A. n 08 – m.g.2)
- Area complesso edilizio Podere Rigalloro (P.A. n 09 – m.g.2)

- Area per la realizzazione di canile di interesse comunale (P.A. n 10 – m.g.2)

35.4 – SUB U.T.O.E. (M.G.2) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	300
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	150
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	50
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	5000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	150

Dalla quantificazione degli alloggi e dei posti letto ottenibili dal recupero del patrimonio edilizio esistente sono escluse le Case Albergo Vacanza (C.A.V.) i Bed and Breakfast e quanto altro riconducibile alla residenza, ottenibile mediante il cambio di destinazione d'uso di strutture edilizie esistenti, senza opere o con opere edilizie, attraverso interventi riconducibili a:

- a)_ Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- b)_ Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- c)_ Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

L'incremento insediativo previsto dal Piano Strutturale, non comprende tutti gli interventi realizzabili dagli imprenditori agricoli, sia di natura residenziale sia di altra natura, i quali sono comunque ammessi nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

35.5 – SUB U.T.O.E. (M.G.2) - INCREMENTO INSEDIATIVO LOCALIZZATO DAL R.U.

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	
AREA E COMPLESSO EDILIZIO RIFUGIO SANT'ANNA (P.A. N 06 - M.G.2)	15
LOTTE COMPLETAMENTO VIA DELLA REPUBBLICA	33 ⁷
LOTTE COMPLETAMENTO VIA ALDO MORO	27
AREA P.E.E.P. VIA ENRICO BERLINGUER	60
LOTTO COMPLETAMENTO VIA XXV APRILE	15
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	150
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	
AREA E COMPLESSO EDILIZIO EX AGRARIA (P.A. N 05 - M.G.2)	43
TOTALE ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	43
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	
AREA E STRUTTURA ALBERGO IL DUCA DEL MARE (P.A. N 08 – M.G.2)	15
AREA COMPLESSO EDILIZIO PODERE RIGALLORO (P.A. N.09 M.G.2)	25
TOTALE N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE.	40
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	

⁷ Articolo modificato con Variante al RU approvata D.C.C. n. 87 del 30.11.11 (Burt n. 1 del 04.01.2012)

AREA E STRUTTURA ALBERGO IL DUCA DEL MARE (P.A. N 08 – M.G.2)	1500
AREA COMPLESSO EDILIZIO PODERE RIGALLORO (P.A. N.09 M.G.2)	2500
TOTALE MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE.	4000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	0

35.6 – SUB U.T.O.E. (M.G.2) - INCREMENTO INSEDIATIVO DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	107
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	150

Interventi diretti di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle norme e delle condizioni definite, saranno ammessi in considerazione della disponibilità residuale fino al completamento delle previsioni edificatorie massime previste. L' elemento temporale di presentazione della richiesta costituirà il requisito di diritto di precedenza per l'utilizzazione della disponibilità residua presente.

ART.36_ U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - SUB U.T.O.E. (M.G.3) – LA CITTÀ FRAZIONE

Porzione di territorio posta prevalentemente a nord del capoluogo delimitata dell'aggregato urbano e dall'intorno strettamente collegato ed identificabile nella frazione di Ghirlanda.

36.1 – SUB U.T.O.E. (M.G.3) - INVARIANTI DI PIANO STRUTTURALE

- a)_ Manufatti di rilevante importanza storico strutturale.
- b)_ Ex Mulino Badii.
- c)_ Edifici rurali sparsi d'importanza storica.
- d)_ Pianura bonificata.
- e)_ Pendici collinari.

36.2 – SUB U.T.O.E. (M.G.3) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

NON È CONSENTITO:

- la previsioni di aree di espansione per nuova edificazione, in tutta l'area boscata e coltivata, che si estende da nord di Massa Marittima fino alla piana di Ghirlanda;

E' CONSENTITO:

- la realizzazione di nuove residenze, nelle modalità e numero stabilito dalle presenti norme;
- la realizzazione di 50 posti letto per l'ampliamento delle strutture turistico ricettive esistenti o per la realizzazione di nuove strutture turistico ricettive ricavate dal recupero del patrimonio edilizio esistente;
- il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, a fini residenziali e/o turistico ricettivi.

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- il recupero della sentieristica e della viabilità storica;
- la conservazione del patrimonio boschivo e la riqualificazione e riutilizzo di quello edilizio;
- Il potenziamento e l'arricchimento della dotazione di servizi e attrezzature pubbliche;
- la riorganizzazione del sistema dei parcheggi, dei percorsi meccanizzati e pedonali;
- il rispetto delle strutture di pregio esistenti;
- la possibilità dello svolgimento dell'annuale fiera agricola prevista nel mese di settembre.

36.3 – SUB U.T.O.E. (M.G.3) - AREE E STRUTTURE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Le aree e le strutture sottoindicate presenti nelle Sub Utoe sono soggette alla norme specifiche contenute nel Titolo VII, le quali sono da considerarsi in aggiunta e deroga a quanto contenuto nelle norme di carattere generale:

- Area complesso edilizio Ex Stazione Ferrovia Massa M.ma - Follonica (P.A. n 11 – m.g.3)
- Area complesso edilizio Ex Mulino Badii (P.A. n 12 – m.g.3)

36.4 – SUB U.T.O.E. (M.G.3) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	30
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	50
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	20
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	2000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	150

Dalla quantificazione degli alloggi e dei posti letto ottenibili dal recupero del patrimonio edilizio esistente sono escluse le Case Albergo Vacanza (C.A.V.) i Bed and Breakfast e quanto altro riconducibile alla residenza, ottenibile mediante il cambio di destinazione d'uso di strutture edilizie esistenti, senza opere o con opere edilizie, attraverso interventi riconducibili a:

- a)_ Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- b)_ Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- c)_ Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

L'incremento insediativo previsto dal Piano Strutturale, non comprende tutti gli interventi realizzabili dagli imprenditori agricoli, sia di natura residenziale sia di altra natura, i quali sono comunque ammessi nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

36.5 – SUB U.T.O.E. (M.G.3) - INCREMENTO INSEDIATIVO LOCALIZZATO DAL R.U.

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	
AREA EX STAZ. FERR. MASSA M.MA – FOLLONICA (P.A. N 11 - M.G.3)	10
AREA DI COMPLETAMENTO - S.P. 151 MASSA MARITTIMA	8
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	18

N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	
AREA EX STAZ. FERR. MASSA M.MA – FOLLONICA (P.A. N 11 - M.G.3)	12
AREA COMPLESSO EDILIZIO EX MULINO BADI (P.A. N 12 - M.G.3)	35
TOTALE ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	47
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	
AREA EX STAZ. FERR. MASSA M.MA – FOLLONICA (P.A. N 11 - M.G.3)	40
AREA COMPLESSO EDILIZIO EX MULINO BADI (P.A. N 12 - M.G.3)	20
TOTALE POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	60

36.6 – SUB U.T.O.E. (M.G.3) - INCREMENTO INSEDIATIVO DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	3
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	90

Interventi diretti di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle norme e delle condizioni definite, saranno ammessi in considerazione della disponibilità residuale fino al completamento delle previsioni edificatorie massime previste. L'elemento temporale di presentazione della richiesta costituirà il requisito di diritto di precedenza per l'utilizzazione della disponibilità residua presente.

ART.37_ U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - SUB U.T.O.E. (M.G.4) – L'AREA DI FRANGIA URBANA.

Porzione di territorio ad economia agricola debole, costituita dalla fascia pedecollinare a monte della S.R.T. n.439, nella zona sud rispetto all'abitato del capoluogo.

37.1 – SUB U.T.O.E. (M.G.4) - INVARIANTI STRUTTURALI

- a)_ Manufatti di rilevante importanza storico strutturale.
- b)_ Edifici rurali sparsi d'importanza storico architettonica.
- c)_ Pendici collinari rapporto visuale con il territorio.
- d)_ Percorsi di viabilità minore di collegamento città-pianura.
- e)_ Residui di vegetazione autoctona.
- f)_ Edifici storici di pregio.

37.2 – SUB U.T.O.E. (M.G.4) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

NON È CONSENTITO:

- la previsione di aree di espansione per nuova edificazione, in tutta l'area boscata e coltivata;

E' CONSENTITO:

- l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti;
- l'ampliamento e la ridefinizione delle strutture turistico ricettive presenti, fino al raggiungimento massimo di 50 nuovi posti letto;
- la ristrutturazione e l'ammodernamento della rete viaria e dei servizi esistenti, nel rispetto delle condizioni geomorfologiche, degli assetti vegetazionali e della permeabilità dei suoli;
- la realizzazione di aree pavimentate in modo impermeabile, limitatamente alla sedi viarie, utilizzando impasti di materiale che per tipologia e colore si conformano alle strade bianche poderali o a quelle imbrecciate.

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- il recupero della sentieristica e della viabilità storica.
- la conservazione del patrimonio boschivo;
- la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- il mantenimento degli assetti agricoli e la salvaguardia del sistema ambientale;

37.3 – SUB U.T.O.E. (M.G.4) - AREE E STRUTTURE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Le aree e le strutture sottoindicate presenti nelle Sub Utoe sono soggette alla norme specifiche contenute nel Titolo VII, le quali sono da considerarsi in aggiunta e deroga a quanto contenuto nelle norme di carattere generale:

- Area podere Massa Vecchia (area speciale D2 – p.m.v.- m.g.4)

37.4 – SUB U.T.O.E. (M.G.4) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	10
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	50
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	5000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50

Dalla quantificazione degli alloggi e dei posti letto ottenibili dal recupero del patrimonio edilizio esistente sono escluse le Case Albergo Vacanza (C.A.V.) i Bed and Breakfast e quanto altro riconducibile alla residenza, ottenibile mediante il cambio di destinazione d'uso di strutture edilizie esistenti, senza opere o con opere edilizie, attraverso interventi riconducibili a:

- a)_ Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- b)_ Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- c)_ Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

L'incremento insediativo previsto dal Piano Strutturale, non comprende tutti gli interventi realizzabili dagli imprenditori agricoli, sia di natura residenziale sia di altra natura, i quali sono comunque ammessi nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

37.5 – SUB U.T.O.E. (M.G.4) - INCREMENTO INSEDIATIVO LOCALIZZATO DAL R.U.

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
AREA PODERE MASSA VECCHIA (AREA SPECIALE D2 – P.M.V.- M.G.4)	40
TOTALE POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	40
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	
AREA PODERE MASSA VECCHIA (AREA SPECIALE D2 – P.M.V.- M.G.4)	4000
TOTALE MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	4000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	0

37.6 – SUB U.T.O.E. (M.G.4) - INCREMENTO INSEDIATIVO DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	10
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50

Interventi diretti di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle norme e delle condizioni definite, saranno ammessi in considerazione della disponibilità residuale fino al completamento delle previsioni edificatorie massime previste. L'elemento temporale di presentazione della richiesta costituirà il requisito di diritto di precedenza per l'utilizzazione della disponibilità residua presente.

ART.38_ U.T.O.E. (v) DI VALPIANA - SUB U.T.O.E. (v.1) – IL NUCLEO MEDIOEVALE E LA CITTÀ RECENTE

Area urbana limitrofa al percorso della Gora delle Ferriere, comprendente gli edifici e gli opifici storici, l'espansione recente limitrofa alla variante alla S.R.T. n.439 Sarzanese Valdera e la zona degli impianti sportivi.

38.1 - SUB U.T.O.E. (v.1) - INVARIANTI DI PIANO STRUTTURALE

- a)_ Sistema insediativo lineare sviluppatosi lungo il corso del canale delle antiche ferriere.
- b)_ Manufatti di pregio d'origine medioevale testimonianze delle attività metallurgiche.
- c)_ Sistema delle acque e dei canali.
- d)_ Viabilità minore.
- e)_ Sistema paesaggistico ambientale dell'intorno ineditato.
- f)_ Tracciati, strutture e sistemi collegati alla produzione medioevale del ferro.

38.2 - SUB U.T.O.E. (v.1) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

NON È CONSENTITO:

- la nuova edificazione all'interno del nucleo storico, costituito dal complesso di strutture edificate attorno alla chiesa e lungo il percorso della Gora delle Ferriere.

E' CONSENTITO:

- la realizzazione di una struttura viaria di superamento dell'asta fluviale, per il collegamento tra la zona ad ovest della Gora e quella ad est;
- la realizzazione di nuove edificazioni, all'esterno del nucleo storico, in aree di completamento, nelle aree comprese tra la vecchia viabilità e la variante alla Sarzanese Valdera, in prossimità degli svincoli nord e sud e nell'area a sud degli impianti sportivi.
- il potenziamento e la riqualificazione dell'area degli impianti sportivi, sia come centro per feste e fiere temporanee, sia come eventuale luogo per l'allestimento di campo servizi in caso di calamità naturali.

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- la revisione e riqualificazione dell'aggregato urbano, sia sotto l'aspetto della viabilità, sia sotto quello dei parcheggi, delle aree verdi e degli spazi aperti.
- la ristrutturazione e riqualificazione dei caratteri peculiari e del legame con l'asse fluviale esistente.
- il mantenimento e la riqualificazione dei piccoli corsi d'acqua alimentati dalla sorgente delle Venelle e da quella della Aronna;
- la riqualificazione dell'area ortiva e dei manufatti precari presenti nelle immediate vicinanze del centro edificato e lungo il percorso della Gora delle Ferriere;
- la riqualificazione e il recupero della viabilità minore a fini pedonali o ciclabili;
- il potenziamento della funzione commerciale e turistico ricettiva interna al nucleo abitato;
- l'arredo urbano e la piantumazione d'essenze autoctone, sia nelle porzioni interne sia in quelle perimetrali all'edificato, per la rinaturalizzazione e il rimboschimento delle aree marginali a diretto contatto con la viabilità di maggiore scorrimento.

38.3 - SUB U.T.O.E. (V.1) - AREE E STRUTTURE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Le aree e le strutture sottoindicate presenti nelle Sub Utoe sono soggette alla norme specifiche contenute nel Titolo VII, le quali sono da considerarsi in aggiunta e deroga a quanto contenuto nelle norme di carattere generale:

- Area di nuova edificazione via del Minatore (P.A. n 13 – v.1)
- Area di nuova edificazione via delle Fonderie (P.A. n 14a – v.1)
- Area di nuova edificazione via delle Fonderie (P.A. n 14b – v.1)

38.4 - SUB U.T.O.E. (V.1) - AREA POLO FIERISTICO

Intervento da attuarsi mediante la predisposizione di Piano Attuativo e progetto esecutivo, previa apposita conferenza tecnica con le strutture preposte presso l'Amministrazione Provinciale di Grosseto. Con il Piano Attuativo sarà definita la localizzazione, l'entità dell'intervento e i parametri urbanistici cui attenersi in fase di progettazione. Il Piano attuativo, costituirà variante al Regolamento Urbanistico e come tale sarà approvato nel rispetto delle procedure di legge.

38.5 - SUB U.T.O.E. (V.1) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	150
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	20
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	60

Dalla quantificazione degli alloggi e dei posti letto ottenibili dal recupero del patrimonio edilizio esistente sono escluse le Case Albergo Vacanza (C.A.V.) i Bed and Breakfast e quanto altro riconducibile alla residenza, ottenibile mediante il cambio di destinazione d'uso di strutture edilizie esistenti, senza opere o con opere edilizie, attraverso interventi riconducibili a:

- a)_ Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- b)_ Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- c)_ Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

L'incremento insediativo previsto dal Piano Strutturale, non comprende tutti gli interventi realizzabili dagli imprenditori agricoli, sia di natura residenziale sia di altra natura, i quali sono comunque ammessi nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

38.6 - SUB U.T.O.E. (v.1) - INCREMENTO INSEDIATIVO LOCALIZZATO DAL R.U.

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	
AREA DI NUOVA EDIF. VIA DEL MINATORE (P.A. N 13 – v.1)	36
AREA DI NUOVA EDIF. VIA DELLE FONDERIE (P.A. N 14A – v.1)	7
AREA DI NUOVA EDIF. VIA DELLE FONDERIE (P.A. N 14B – v.1)	7
AREA DI NUOVA EDIF. COMPLETAMENTO VIA DEL MINATORE	15
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	65
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. INIZIO VIA DEL CANCELLONE	2
TOTALE ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	2
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	0

38.7 - SUB U.T.O.E. (v.1) - INCREMENTO INSEDIATIVO DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	18
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	60

Interventi diretti di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle norme e delle condizioni definite, saranno ammessi in considerazione della disponibilità residuale fino al completamento

delle previsioni edificatorie massime previste. L'elemento temporale di presentazione della richiesta costituirà il requisito di diritto di precedenza per l'utilizzazione della disponibilità residua presente.

ART.39_ U.T.O.E. (V) DI VALPIANA - SUB U.T.O.E. (V.2) – L'AREA EXTRAURBANA A NORD DELL'ABITATO

Area comprendente la zona ineditata fra l'abitato di Valpiana e la zona industriale esistente.

39.1 - SUB U.T.O.E. (V.2) - INVARIANTI DI PIANO STRUTTURALE

- a)_ Sistema delle acque e dei canali.
- b)_ Viabilità minore.
- c)_ Sistema paesaggistico ambientale.

39.2 - SUB U.T.O.E. (V.2) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

E' CONSENTITO:

- la realizzazione di strutture attinenti ad attività ricreative e didattiche, per la possibile creazione di un'area parco, orto botanico o giardino, per la didattica, la conservazione e la riproduzione di essenze arboree;
- la realizzazione di una viabilità pedonale e ciclabile di collegamento con il centro abitato.

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- la riqualificazione e il recupero della viabilità minore;
- l'utilizzo di viabilità alternativa, per il collegamento con l'area industriale esistente.
- l'arredo e la piantumazione di essenze autoctone.

39.3 - SUB U.T.O.E. (V.2) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	0

Dalla quantificazione degli alloggi e dei posti letto ottenibili dal recupero del patrimonio edilizio esistente sono escluse le Case Albergo Vacanza (C.A.V.) i Bed and Breakfast e quanto altro riconducibile alla residenza, ottenibile mediante il cambio di destinazione d'uso di strutture edilizie esistenti, senza opere o con opere edilizie, attraverso interventi riconducibili a:

- a)_ Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- b)_ Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- c)_ Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

L'incremento insediativo previsto dal Piano Strutturale, non comprende tutti gli interventi realizzabili dagli imprenditori agricoli, sia di natura residenziale sia di altra natura, i quali sono comunque ammessi nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

ART.40_ U.T.O.E. (v) DI VALPIANA - SUB U.T.O.E. (v.3) – L'AREA EXTRAURBANA A SUD DELL'ABITATO

Area extraurbana a sud della frazione di Valpiana, compresa fra la zona industriale di nuova previsione, l'edificato esistente.

40.1 - SUB U.T.O.E. (v.3) - INVARIANTI DI PIANO STRUTTURALE

- a)_ Manufatti di pregio d'origine medievale testimonianze delle attività metallurgiche.
- b)_ Tracciati, strutture e sistemi collegati alla produzione medioevale del ferro.
- c)_ Sistema delle acque e dei canali.
- d)_ Viabilità minore.
- e)_ Sistema paesaggistico ambientale.

40.2 - SUB U.T.O.E. (v.3) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

E' CONSENTITO:

- il recupero e la trasformazione del patrimonio edilizio esistente;
- la realizzazione dello svincolo stradale, sulla S.R.T. 439, a servizio della cantina sociale esistente e dell'area industriale in previsione;
- la creazione di percorsi didattico culturali e aree ricreative.
- la ridefinizione dell'area produttiva e delle strutture collegate alla cantina sociale esistente.

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- la riqualificazione, tutela e valorizzazione delle tracce e testimonianze storiche.
- la tutela e valorizzazione del corso della Gora delle Ferriere e delle Venelle;
- il recupero dei manufatti d'archeologia mineraria medioevale;
- la riqualificazione ed il recupero della viabilità minore e del tracciato ferroviario della ex Massa-Follonica.
- Il recupero e rinaturalizzazione della ex discarica d'inerti.

40.3 - SUB U.T.O.E. (v.3) - AREA INTERESSATA DALLE STRUTTURE DELLA CANTINA SOCIALE

- La presente area è riferita alla struttura della cantina sociale, per la quale sono ammessi interventi di potenziamento nel rispetto della zona e sottozona di appartenenza.

INDICAZIONI TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- La tipologia edilizia prevista per le nuove edificazioni è di strutture per tipologia e materiali costruttivi simili a quanto esistente. Sono da escludersi strutture prefabbricate in cemento o pannelli in cemento precompresso a vista.

- Per quanto non indicato valgono le norme generali e puntuali del presente Regolamento.

40.4 - SUB U.T.O.E. (V.3) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	0

Dalla quantificazione degli alloggi e dei posti letto ottenibili dal recupero del patrimonio edilizio esistente sono escluse le Case Albergo Vacanza (C.A.V.) i Bed and Breakfast e quanto altro riconducibile alla residenza, ottenibile mediante il cambio di destinazione d'uso di strutture edilizie esistenti, senza opere o con opere edilizie, attraverso interventi riconducibili a:

- a)_ Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- b)_ Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- c)_ Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

L'incremento insediativo previsto dal Piano Strutturale, non comprende tutti gli interventi realizzabili dagli imprenditori agricoli, sia di natura residenziale sia di altra natura, i quali sono comunque ammessi nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

ART.41_ U.T.O.E. (V) DI VALPIANA – SUB U.T.O.E. (I.V.) - ZONA INDUSTRIALE LOCALITÀ VALPIANA

Comprendente la porzione di territorio destinato ad attività industriali, artigianali, e commerciali, localizzato a ridosso della S.R.T. n.439 Sarzanese Valdera, nelle immediate vicinanze dell'abitato della frazione di Valpiana. A poca distanza dalla frazione di Valpiana, visibile dalla S.R.T. n.439, che rappresenta il limite ovest, si estende parallela alla stessa fino a lambire l'area boscata ad est. Per tale area valgono le indicazioni riferite alla sottozona di appartenenza.

41.1 - SUB U.T.O.E. (I.V.) - INVARIANTI DI PIANO STRUTTURALE

- a)_ Area boscata a limite della zona artigianale.

41.2 - SUB U.T.O.E. (I.V.) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

E' CONSENTITO:

- il completamento dei lotti esistenti e l'edificazione dei lotti ancora liberi;
- la realizzazione di servizi ed eventuali strutture di ristoro;
- la realizzazione di alloggi di pertinenza alle unità produttive;
- la piantumazione d'essenze arboree autoctone, sia a fini d'arredo ed abbellimento, sia a fini di schermatura delle aree di lavorazione e deposito.

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- la riqualificazione ambientale;
- la ridefinizione organica delle aree pubbliche e della viabilità;

41.3 - SUB U.T.O.E. (I.V.) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE

N. ALLOGGI PERTINENZIALI	53
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E. – PODERE ESISTENTE	2
MQ. NUOVA EDIFICAZIONE	20.000

41.4 – SUB U.T.O.E. (I.V.) - INCREMENTO INSEDIATIVO LOCALIZZATO DAL R.U.

N. ALLOGGI PERTINENZIALI	53
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E. – PODERE ESISTENTE	2
MQ. NUOVA EDIFICAZIONE	20.000

41.5 – SUB U.T.O.E. (I.V.) - INCREMENTO INSEDIATIVO DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.

N. ALLOGGI PERTINENZIALI	***
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
MQ. NUOVA EDIFICAZIONE	**

** I mq. di strutture artigiane-industriali, commerciali e direzionali realizzabili, sono quelli risultanti dalla applicazione degli indici di cui alla zona D sottozona D1 e zona F sottozona F1, sui lotti definiti nell'insediamento produttivo in fase di completamento.

*** Il numero di appartamenti pertinenziali massimo è individuato con 53 unità complessive, come definito nel P.S.. Nel presente R.U. sono realizzabili, nel rispetto di quanto contenuto nelle presenti norme, il numero di residenze pertinenziali costituito dalla differenza tra il numero massimo ammesso (53) e quanto già edificato.

ART.42_ U.T.O.E. (V) DI VALPIANA - SUB U.T.O.E. (I.M.) - ZONA INDUSTRIALE LOCALITÀ MAGRONE

Area da destinarsi ad attività industriali artigianali, in adiacenza alla struttura dell'inceneritore di rifiuti solidi urbani delle Colline Metallifere; interna rispetto alla viabilità esistente. L'area comprende il territorio in parte già occupato da attività industriali artigianali (inceneritore e lavorazione marmi), e una zona coltivata retrostante alle strutture anzi citate. In posizione arretrata, rispetto alla viabilità principale, avrà accesso mediante la realizzazione di uno svincolo sulla S.R.T n.439 Sarzanese Valdera. Per tale area valgono le indicazioni riferite alla sottozona di appartenenza.

42.1 - SUB U.T.O.E. (I.M.) - INVARIANTI DI PIANO STRUTTURALE

- a)_ Area boscata a limite della zona artigianale.
- b)_ Viabilità minore presente.
- c)_ Tracciato della gora delle ferriere.
- d)_ Manufatti di pregio esistenti.

42.2 - SUB U.T.O.E. (I.M.) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

E' CONSENTITO:

- la realizzazione di attività industriali artigianali, commerciali, di pubblico esercizio e di servizio;
- la realizzazione di alloggi di pertinenza alle unità produttive;

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- la riqualificazione della zona artigianale e dell'area dell'inceneritore comprensoriale esistente;
- la salvaguardia delle emergenze ambientali e naturalistiche esistenti.

42.3 - SUB U.T.O.E. (I.M.) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE

N. ALLOGGI PERTINENZIALI	100
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
MQ. NUOVA EDIFICAZIONE	110.000

42.4 - SUB U.T.O.E. (I.M.) - INCREMENTO INSEDIATIVO LOCALIZZATO DAL R.U.

N. ALLOGGI PERTINENZIALI	100
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
MQ. NUOVA EDIFICAZIONE	110.000

42.5 - SUB U.T.O.E. (I.M.) - INCREMENTO INSEDIATIVO DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.

N. ALLOGGI PERTINENZIALI	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
MQ. NUOVA EDIFICAZIONE	0

ART.43_ SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO (N) DI NICCIOLETA – (SS.I.N.)

Comprende la porzione di territorio urbanizzato, o interessato da fenomeni evidenti d'antropizzazione, principalmente riconducibile alla frazione esistente ed alle strutture ed aree di pertinenza dell'attività estrattiva dismessa, oltre alla zona limitrofa utilizzata a fini ortivi, (canili, rimessaggio auto ed attrezzi, ecc.)

43.1 - (SS.I.N.) - INVARIANTI DI PIANO STRUTTURALE

- a)_ Struttura dell'antica borgata operaia.

- b)_ Caratteri particolari degli edifici pubblici e delle tipologie operaie ed impiegatizie.
- c)_ Strutture e manufatti collegati all'ex attività mineraria.

43.2 – (Ss.I.N.) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

E' CONSENTITO:

- la realizzazione di nuove edificazioni, nei lotti individuati nella cartografia di R.U.;
- l'utilizzazione delle aree e degli edifici direttamente collegati all'attività mineraria dismessa, a fini abitativi, commerciali, artigianali, direzionali e turistico ricettivi;
- il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con finalità abitative turistico ricettive e commerciali
- la riqualificazione dell'area ortiva e dei manufatti precari esistenti, nella porzione sud sud-ovest del Sottosistema Insediativo.

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- la riqualificazione dell'abitato esistente, nel rispetto dei caratteri architettonici ed ambientali presenti, con particolare riferimento alle tipologie operaie ed alle strutture edificate e collegate all'attività mineraria dismessa;
- il potenziamento e la riqualificazione delle attrezzature pubbliche;
- l'arredo delle aree e degli spazi pubblici;
- la creazione di percorsi di collegamento tra gli spazi pubblici, parcheggi e le aree verdi;

In considerazione del valore e dell'importanza storica, dei caratteri urbanistici e stilistico costruttivi, dei fabbricati e delle aree riconducibili a quanto elencato al precedente punto 43.1, gli interventi su di essi, che interessano e modificano l'aspetto esteriore, i caratteri tipologici identificativi e il disegno planimetrico urbanistico, sono soggetti a preventivo parere del Collegio Ambientale Comunale.

43.3 – (Ss.I.N.) - AREE E STRUTTURE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Le aree e le strutture sottoindicate presenti nelle Sub Utoe sono soggette alla norme specifiche contenute nel Titolo VII, le quali sono da considerarsi in aggiunta e deroga a quanto contenuto nelle norme di carattere generale:

- Area ortiva posta a sud - sud ovest del sottosistema insediativo (P.A. n 15 – Ss.I. Niccioleta)

43.4 – (Ss.I.N.) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	10
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	50
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50

Dalla quantificazione degli alloggi e dei posti letto ottenibili dal recupero del patrimonio edilizio esistente sono escluse le Case Albergo Vacanza (C.A.V.) i Bed and Breakfast e quanto altro riconducibile alla residenza, ottenibile mediante il cambio di destinazione d'uso di strutture edilizie esistenti, senza opere o con opere edilizie, attraverso interventi riconducibili a:

- a)_ Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- b)_ Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- c)_ Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

L'incremento insediativo previsto dal Piano Strutturale, non comprende tutti gli interventi realizzabili dagli imprenditori agricoli, sia di natura residenziale sia di altra natura, i quali sono comunque ammessi nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

43.5 – (SS.I.N.) - INCREMENTO INSEDIATIVO LOCALIZZATO DAL R.U.

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	
AREA DI NUOVA EDIF. COMPLETAMENTO V.LE DELLE MINIERE LOTTO 1	2
AREA DI NUOVA EDIF. COMPLETAMENTO V.LE DELLE MINIERE LOTTO 2	4
AREA DI NUOVA EDIF. COMPLETAMENTO V.LE DELLE MINIERE LOTTO 3	2
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	8
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	0

43.6 – (SS.I.N.) - INCREMENTO INSEDIATIVO DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	50
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50

Interventi diretti di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle norme e delle condizioni definite, saranno ammessi in considerazione della disponibilità residuale fino al completamento delle previsioni edificatorie massime previste. L'elemento temporale di presentazione della richiesta costituirà il requisito di diritto di precedenza per l'utilizzazione della disponibilità residua presente.

ART.44_ SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO (P) DI PRATA– (SS.I.P.)

Comprende la porzione di territorio urbanizzato, relativo alla frazione e delimitata dal perimetro dell'edificato esistente e delle aree d'espansione in parte ancora da edificare.

44.1 – (SS.I.P.) - INVARIANTI STRUTTURALI

- a)_ Struttura dell'antico borgo di matrice fortificata.

- b)_ Valenza ambientale e paesaggistica delle colline circostanti.
- c)_ Viabilità storica minore.

44.2 – (S.S.I.P.) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

E' CONSENTITO:

- la realizzazione di nuove edificazioni nei lotti indicati nella cartografia di R.U.;
- la creazione di strutture turistiche e ricreative, con il recupero del patrimonio edilizio esistente;

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- la ricucitura del tessuto edilizio esterno al nucleo storico, sia relativamente alla trame che ai materiali e alle forme architettoniche;
- la riqualificazione della mobilità veicolare e delle aree di sosta;
- l'integrità e la salvaguardia dell'edificato storico e della morfologia ambientale;
- la riqualificazione dell'abitato esistente, e del nucleo storico;
- la caratterizzazione e gerarchizzazione dell'edificato, sia in considerazione dell'importanza, sia rispetto ai successivi sviluppi temporali;
- il miglioramento dell'impatto visivo e della qualità ambientale sia degli spazi pubblici aperti sia del centro storico;
- la riqualificazione dell'area ortiva e dei manufatti precari presenti nelle immediate vicinanze del centro edificato;
- il potenziamento e la riqualificazione delle strutture commerciali, pubbliche e, delle attività e lavorazioni tipiche;
- la creazione di percorsi didattico ricreativi tra l'edificato, gli impianti sportivi e le area di particolare pregio ambientale.

44.3 – (S.S.I.P.) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	10
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	20
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50

Dalla quantificazione degli alloggi e dei posti letto ottenibili dal recupero del patrimonio edilizio esistente sono escluse le Case Albergo Vacanza (C.A.V.) i Bed and Breakfast e quanto altro riconducibile alla residenza, ottenibile mediante il cambio di destinazione d'uso di strutture edilizie esistenti, senza opere o con opere edilizie, attraverso interventi riconducibili a:

- a)_ Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- b)_ Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- c)_ Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

L'incremento insediativo previsto dal Piano Strutturale, non comprende tutti gli interventi realizzabili dagli imprenditori agricoli, sia di natura residenziale sia di altra natura, i quali sono comunque ammessi nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

44.4 – (Ss.I.P.) - INCREMENTO INSEDIATIVO LOCALIZZATO DAL R.U.

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. LOC. PEEP ISPANTO LOTTO 1	10
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	10
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	0

44.5 – (Ss.I.P.) - INCREMENTO INSEDIATIVO DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	20
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50

Interventi diretti di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle norme e delle condizioni definite, saranno ammessi in considerazione della disponibilità residuale fino al completamento delle previsioni edificatorie massime previste. L'elemento temporale di presentazione della richiesta costituirà il requisito di diritto di precedenza per l'utilizzazione della disponibilità residua presente.

ART.45_ SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO (T) DI TATTI – (Ss.I.T.)

Territorio urbanizzato, relativo alla frazione, limitato alle espansioni urbane recenti e passate.

45.1 – (Ss.I.T.) - INVARIANTI DI PIANO STRUTTURALE

- a)_ Struttura dell'antico borgo di matrice fortificata.
- b)_ Valenza ambientale-paesaggistica delle colline circostanti.
- c)_ Usi civici.
- d)_ Viabilità minore.

45.2 – (Ss.I.T.) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:

E' CONSENTITO:

- la realizzazione di nuove edificazioni nei lotti indicati nella cartografia di R.U.;
- la creazione di strutture turistiche e ricreative, con il recupero del patrimonio edilizio esistente;

Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:

- la riqualificazione dell’abitato esistente e del nucleo storico;
- il miglioramento dell’impatto visivo e della qualità ambientale;
- la riqualificazione dell’area ortiva e dei manufatti precari presenti nelle immediate vicinanze del centro edificato.
- il potenziamento e la riqualificazione delle strutture commerciali, pubbliche, delle attività e lavorazioni tipiche e la creazione di strutture turistiche e ricreative.
- la riqualificazione della mobilità veicolare e delle aree di sosta;
- la salvaguardia della morfologia dei luoghi del tessuto storico o consolidato e delle formazioni vegetali esistenti;
- la creazione di un sistema di percorsi verso la campagna e all’interno dell’edificato stesso, di collegamento tra le aree panoramiche e quelle di particolare pregio ambientale.

45.3 – (SS.I.T.) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	10
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	20
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50

Dalla quantificazione degli alloggi e dei posti letto ottenibili dal recupero del patrimonio edilizio esistente sono escluse le Case Albergo Vacanza (C.A.V.) i Bed and Breakfast e quanto altro riconducibile alla residenza, ottenibile mediante il cambio di destinazione d’uso di strutture edilizie esistenti, senza opere o con opere edilizie, attraverso interventi riconducibili a:

- a)_ Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- b)_ Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- c)_ Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

L’incremento insediativo previsto dal Piano Strutturale, non comprende tutti gli interventi realizzabili dagli imprenditori agricoli, sia di natura residenziale sia di altra natura, i quali sono comunque ammessi nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

45.4 – (SS.I.T.) - INCREMENTO INSEDIATIVO LOCALIZZATO DAL R.U.

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. V.LE G. MATTEOTTI LOTTO 1	3
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. V.LE G. MATTEOTTI LOTTO 2	3
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. VIA DEL POGGIO LOTTO 3	3
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	9
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0

MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	0

45.5 – (Ss.I.T.) - INCREMENTO INSEDIATIVO DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.

N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	20
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50

Interventi diretti di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle norme e delle condizioni definite, saranno ammessi in considerazione della disponibilità residuale fino al completamento delle previsioni edificatorie massime previste. L'elemento temporale di presentazione della richiesta costituirà il requisito di diritto di precedenza per l'utilizzazione della disponibilità residua presente.

TITOLO V CARATTERI E DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE**ART.46_ IL TERRITORIO RURALE DEFINIZIONE E SUDDIVISIONE**

Comprende le aree agricole, agricole-silvo-pastorali e agricole-forestali del territorio comunale identificate nel Piano Strutturale come:

- Aree a esclusiva funzione agricola;
- Aree a prevalente funzione agricola;
- Aree di frangia urbana ad economia agricola debole;
- Aree marginali ad economia agricola debole.

La zona ad esclusiva funzione agricola è costituita da due porzioni di territorio, pressoché pianeggianti, identificabili nell'area che dalle pendici di Massa Marittima si estende fino al confine comunale con Follonica e Scarlino e nell'area della piana di Perolla, mentre la zona a prevalente funzione agricola, costituita dal territorio rurale, esterna al perimetro delle aree urbane (U.T.O.E. e SS.I.), delle aree di reperimento (A.R.), all'area ad esclusiva funzione agricola, delle aree afferenti ai Compendi Minerari e Borghi Rurali e delle aree speciali nel territorio rurale. In considerazione della precedente suddivisione sono definite le seguenti sottozone:

- E1 - Aree a esclusiva funzione agricola;
- E2 - Aree a prevalente funzione agricola;
- E3 - Aree di frangia urbana ad economia agricola debole;
- E4 - Aree marginali ad economia agricola debole;

i cui interventi e le cui caratteristiche sono definite nelle presenti norme.

ART.47_ TUTELA E VALORIZZAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE

Ai sensi della vigente normativa Regionale Toscana per le aree agricole sono considerati interventi per la tutela e la valorizzazione paesistico-ambientale quelli tesi a:

- a)_ eliminare ogni forma di degrado architettonico, paesaggistico ed ambientale;
- b)_ ripristinare o adeguare le infrastrutture esistenti;
- c)_ introdurre opere di difesa idrogeologica, di prevenzione degli incendi e contenimento di altri fattori di rischio;
- d)_ ottenere una corretta regimazione idraulica e un efficace smaltimento dei reflui e dei rifiuti;
- e)_ impiantare specie vegetali autoctone o naturalizzate e salvaguardare le strutture vegetazionali più rilevanti;
- f)_ salvaguardare e ripristinare strutture storiche, architettoniche e significative del paesaggio agricolo;
- g)_ ottimizzare l'inserimento dei manufatti in riferimento alla morfologia del suolo e alla viabilità rurale esistente;
- h)_ realizzare sistemazioni agrarie congruenti con quelle caratteristiche dell'intorno; in particolare saranno evidenziati quegli interventi di ripristino e manutenzione di sistemazioni agrarie tendenti a mantenere e/o migliorare la stabilità dei versanti e più in generale la regimazione idraulica, nonché alcune sistemazioni tipiche (lunettamenti, gradonamenti, terrazzamenti od altro);
- i)_ migliorare le condizioni ambientali per la fauna selvatica, anche in relazione ad interventi entro le aziende faunistiche, oppure concertati con gli Ambiti Territoriali di Caccia (A.T.C.), o con gli

organismi di gestione delle zone a divieto di caccia (oasi, parchi, riserve naturali, zone di ripopolamento e cattura).

ART.48_ VOLUMI EDILIZI COMPLESSIVI ESISTENTI E REALIZZABILI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO

Nel rispetto di quanto indicato dalla normativa vigente e dagli strumenti urbanistici sovraordinati, di seguito sono indicati i volumi massimi edilizi complessivi, esistenti e realizzabili, con destinazione rurale e necessari per la conduzione del fondo, in rapporto alla superficie costituente il fondo agricolo:

PER LE ZONE E1 AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA:

- 800 mc/ha per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
- 300 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- 250 mc/ha per oliveti in coltura specializzata e seminativi irrigui;
- 175 mc/ha per seminativi, seminativi arborati, prati e prati irrigui;
- 15 mc/ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;
- 10 mc/ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.

PER LE ZONE E2 A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA:

- 400 mc/ha per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
- 200 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- 125 mc/ha per oliveti in coltura specializzata e seminativi irrigui;
- 100 mc/ha per seminativi, seminativi arborati, prati e prati irrigui;
- 8 mc/ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;
- 5 mc/ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.

Per le aree E3 (aree di frangia urbana ad economia agricola debole) e le aree E4 (aree marginali ad economia agricola debole) nel rispetto di quanto indicato nelle presenti norme i volumi massimi ammessi sono quelli previsti per le aree E2 (aree a prevalente funzione agricola).

ART.49_ SUPERFICI MINIME FONDARIE PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE COSTRUZIONI RURALI

Le superfici minime fondiarie, per la realizzazione di nuove costruzioni rurali, sono desunte in relazione agli indici di seguito riportati:

- a)_ 0,8 ettari per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ettari quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;
- b)_ 3 ettari per vigneti specializzati in zone D.O.C., e frutteti in coltura specializzata; 6 ettari per i vigneti in tutti gli altri casi;
- c)_ 4 ettari per oliveti in coltura specializzata e seminativo irriguo; 8 ettari nelle aree da individuare all'interno degli ambiti di sub sistema territoriale di Isole, Promontori, Coste e Pianure data la loro forte connotazione ambientale.
- d)_ 6 ettari per colture seminate, seminativo arborato, prato, prato irriguo;

- e)_ 30 ettari per bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;
- f)_ 50 ettari per bosco ceduo e pascolo cespugliato.

L'attività di ortoflorovivaismo specializzato è ammessa in tutto il territorio comunale con esclusione dei seguenti ambiti territoriali:

- Ambito di Sub Sistema Territoriale Pi1 La Piana di Scarlino.
- Ambito di Sub Sistema Territoriale R3.2 Le Pendici di Massa.
- Ambito di Sub Sistema Territoriale R3.3 I poggi di Fenice Capanne e Lago dell'Accesa.
- Ambito di Sub Sistema Territoriale CP1 L'Agro di Ribolla;
- A.R. Aree di reperimento.
- A.R.P.A. Aree a Rilevante Pregio Ambientale.
- S.I.R. Siti di Importanza Regionale.

Le superfici minime fondiari, per la realizzazione di nuove residenze rurali, indipendentemente dall'attività in atto sul fondo agricolo sono le seguenti:

- 8,00 ettari in aree ad esclusiva funzione agricola identificate con la sigla E1.
- 10,00 ettari per tutte le altre zone agricole presenti nel territorio comunale ed identificate con le sigle E2, E3,E4.

ART.50_ LIMITI VOLUMETRICI DI INTERVENTI PER I QUALI IL P.M.A.A. NON COSTITUISCE PIANO ATTUATIVO

Sono ammesse costruzioni rurali, fino al raggiungimento dei limiti volumetrici di seguito riportati, senza che il P.M.A.A. costituisca piano attuativo:

- a)_ mc.600,00 per nuove abitazioni rurali;
- b)_ mc.2.500,00 per “annessi agricoli” fuori terra;
- c)_ mc.3.750,00 per “annessi agricoli–cantine” totalmente o parzialmente interrati. La volumetria fuori terra, degli annessi parzialmente interrati, non potrà in ogni caso essere superiore a mc. 2.500,00.

ART.51_ DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA – ZONE E1

Nelle aree agricole identificate con la sigla E1, (Esclusiva Funzione Agricola), sono ammesse le azioni e gli interventi di cui al successivo art.57 e quanto indicato ai punti successivi, suddivisi in considerazione del soggetto attuatore.

51.1 INTERVENTI ATTUABILI DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE

Nelle aree E1, (Esclusiva Funzione Agricola) nel rispetto della normativa vigente per il territorio agricolo, all'Imprenditore Agricolo Professionale, sono consentiti gli interventi di seguito elencati:

LA NUOVA EDIFICAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI:

- a)_ residenze per l'imprenditore e per i salariati fissi;
- b)_ strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro);
- c)_ strutture per attività connesse all'agricoltura;

- d)_ strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro), nel rispetto di quanto indicato nelle presenti norme;
- e)_ ampliamenti una tantum per le residenze rurali, fino al raggiungimento della volumetria massima pari a mc.100,00, senza incremento del numero delle unità abitative;
- f)_ ampliamenti una tantum per annessi agricoli, entro il limite del 10% della volumetria degli annessi esistenti fino al raggiungimento della volumetria massima pari a mc.300,00, da realizzarsi in aderenza ai fabbricati esistenti;
- g)_ trasferimento di volumetrie entro i limiti del 10% del volume degli edifici aziendali fino al raggiungimento della volumetria massima pari a mc.600,00 di volume ricostruito.

IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON MUTAMENTO DI UTILIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI:

- a)_ nuova residenza per l'imprenditore e per i salariati fissi;
- b)_ strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro);
- c)_ strutture per attività connesse all'agricoltura;
- d)_ strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro);

IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO PER LA REALIZZAZIONE DI:

- a)_ strutture per attività integrative all'attività agricola, come definite dalla legislazione vigente.

Non è consentita la nuova edificazione per le attività integrative come definite dalla legislazione vigente.

51.2 INTERVENTI ATTUABILI DA SOGGETTI DIVERSI DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE

Nelle aree E1, (Esclusiva Funzione Agricola) nel rispetto della normativa vigente per il territorio agricolo, ai soggetti diversi dall'Imprenditore Agricolo Professionale, sono consentiti gli interventi di seguito elencati:

LA NUOVA EDIFICAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI:

- a)_ strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro);

IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, CON MUTAMENTO DI UTILIZZAZIONE AL FINE DI REALIZZARE STRUTTURE:

- a)_ per la conduzione del fondo (annessi ed altro);
- b)_ per attività connesse all'agricoltura;
- c)_ pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro);

IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, CON MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO PER LA REALIZZAZIONE DI:

- a)_ ampliamenti della residenza non rurale mediante il cambio d'uso di volumi compresi in fabbricati già destinati a scopo residenziale senza aumento del numero delle unità abitative;
- b)_ strutture per attività integrative all'attività agricola, come definite dalla legislazione vigente;
- c)_ strutture per lo svolgimento di attività turistico ricettive.

Nelle aree E1, (Esclusiva Funzione Agricola) nel rispetto della normativa vigente per il territorio agricolo, ai soggetti diversi dall'Imprenditore Agricolo Professionale, non sono consentiti gli interventi di seguito elencati:

- a)_ la nuova edificazione per le attività integrative all'attività agricola, come definite dalla legislazione vigente;
- b)_ la nuova edificazione destinata a nuove residenze;

- c)_ la nuova edificazione per la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro);
- d)_ il riuso del patrimonio edilizio esistente, con mutamento della destinazione d'uso per la realizzazione di nuove residenze.

ART.52_ DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA – ZONE E2.

Nelle aree agricole identificate con la sigla E2, (Prevalente Funzione Agricola), sono ammesse le azioni e gli interventi di cui al successivo art.57 e quanto indicato ai punti successivi, suddivisi in considerazione del soggetto attuatore.

Comprende le aree a prevalente funzione agricola identificate con la sigla.

52.1 INTERVENTI ATTUABILI DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE

Nelle aree E2, (Prevalente Funzione Agricola) nel rispetto della normativa vigente per il territorio agricolo, all'Imprenditore Agricolo Professionale, sono consentiti gli interventi di seguito elencati:

LA NUOVA EDIFICAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI:

- a)_ residenze per l'imprenditore e per i salariati fissi;
- b)_ strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro);
- c)_ strutture per attività connesse all'agricoltura;
- d)_ strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro), nel rispetto di quanto indicato nelle presenti norme;
- e)_ ampliamenti una tantum per le residenze rurali, fino al raggiungimento della volumetria massima pari a mc.100,00, senza incremento del numero delle unità abitative;
- f)_ ampliamenti una tantum per annessi agricoli, entro il limite del 10% della volumetria degli annessi esistenti fino al raggiungimento della volumetria massima pari a mc.300,00, da realizzarsi in aderenza ai fabbricati esistenti;
- g)_ trasferimento di volumetrie entro i limiti del 10% del volume degli edifici aziendali fino al raggiungimento della volumetria massima pari a mc.600,00 di volume ricostruito.
- h)_ strutture per attività integrative all'attività agricola, come definite dalla legislazione vigente;

IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON MUTAMENTO DI UTILIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI:

- a)_ nuova residenza per l'imprenditore e per i salariati fissi;
- b)_ strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro);
- c)_ di strutture per attività connesse all'agricoltura;
- d)_ strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro).

IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO PER LA REALIZZAZIONE DI:

- a)_ strutture per attività integrative all'attività agricola, come definite dalla legislazione vigente nei limiti di quanto stabilito nelle presenti norme.

52.2 INTERVENTI ATTUABILI DA SOGGETTI DIVERSI DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE

Nelle aree E2, (Prevalente Funzione Agricola) nel rispetto della normativa vigente per il territorio agricolo, ai soggetti diversi dall'Imprenditore Agricolo Professionale, sono consentiti gli interventi di seguito elencati:

LA NUOVA EDIFICAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI:

- a)_ strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro);
- b)_ ampliamento delle abitazioni esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale (19.09.2003) nel rispetto di quanto stabilito all'art.55 delle presenti norme.

IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, CON MUTAMENTO DELLA UTILIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI:

- a)_ strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro);
- b)_ strutture per attività connesse all'agricoltura;
- c)_ strutture pertinenti per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ed altro).

IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO PER LA REALIZZAZIONE DI:

- a)_ strutture destinate alla nuova residenza;
- b)_ strutture per attività integrative all'attività agricola, come definite dalla legislazione vigente nei limiti di quanto stabilito nelle presenti norme;
- c)_ strutture per lo svolgimento di attività turistico ricettive.

52.3 VOLUMI SUPPLEMENTARI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI E ARTIGIANALI, AD INTEGRAZIONE DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA, REALIZZABILI DALL'IMPREDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE

Nelle zone a prevalente funzione agricola "E2" con esclusione delle aree ricadenti nei Sistemi Territoriali di pianura (Pi), nelle A.R.P.A, nelle A.R., nei S.I.R. e nelle Riserve Naturali e di Popolamento, agli Imprenditori Agricoli Professionali, è inoltre consentita l'edificazione di volumi supplementari, fino a un massimo del 100% dei valori di cui all'art.48, purché destinati ad attività turistiche, commerciali e artigianali, ad integrazione dell'attività agricola, secondo le seguenti modalità e secondo quanto specificato nelle presenti norme:

- a)_ fino a mc.1.000 - il 100% della volumetria;
- b)_ da mc.1.001 a mc.2.000 - 1.000 mc. più il 70% della volumetria eccedente 1.000 mc.;
- c)_ da mc.2.001 a mc.4.000 - 1.700 mc. più il 50% della volumetria eccedente 2.000 mc.;
- d)_ maggiore di mc.4.000 - 2.700 mc. più il 30% della volumetria eccedente 4.000 mc.;

il tutto nei limiti massimi di 50 posti letto per il turismo rurale e della superficie artigianale/commerciale di 200 mq..

ART.53_ DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE COSTITUITO DALLE AREE DI FRANGIA URBANA AD ECONOMIA AGRICOLA DEBOLE – ZONE E3.

Nelle aree di frangia urbana ad economia agricola debole identificate con la sigla E3, sono consentiti gli interventi di cui alla legislazione vigente per il territorio agricolo, quanto indicato all'art.57 e quanto indicato nelle presenti norme nei precedenti articoli per le zone E1 e E2, con le limitazioni di seguito riportate:

- non è consentita realizzazione di annessi destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali;

- a tutti i soggetti diversi dagli Imprenditori Agricoli professionali, è permesso solamente la messa in opera di annessi temporanei nel rispetto di quanto indicato nelle presenti norme.

ART.54_ DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE COSTITUITO DALLE AREE MARGINALI AD ECONOMIA AGRICOLA DEBOLE – ZONE E4.

Le aree marginali al perimetro urbano, ad economia agricola debole, identificate con la sigla E4, possono essere utilizzate solamente a fini di coltivazioni agricole nel rispetto delle colture in atto o di possibile impianto, la superficie interessata da tali zone può concorrere al raggiungimento dei minimi di superficie fondiaria necessari alla definizione di P.M.A.A. o di interventi ammessi su altre aree agricole. Nelle zone E4 non è consentita la realizzazione di annessi agricoli, residenze e/o strutture di alcun genere sia per agricoltura part-time o del tempo libero, sia per la conduzione del fondo costituente azienda agricola, fatti salvi gli interventi ammessi all'Imprenditore Agricolo professionale in attuazione di P.M.A.A., a condizione che eventuali nuove volumetrie sia di carattere residenziale, sia necessarie alla conduzione del fondo vengano realizzate nelle immediate vicinanze dei manufatti esistenti costituenti il patrimonio immobiliare dell'azienda, nel rispetto di quanto stabilito nelle presenti norme.

Le aree E4, inedificate, quando comprese all'interno del perimetro dei centri abitati, come individuato alle tavole grafiche 6A, 6B, 6C, "perimetro dei centri abitati", del presente R.U., sono equiparate ad aree di verde pubblico e, gli interventi ammessi, sono quelli stabiliti all'art.32 delle presenti norme per le aree a verde pubblico.

Nelle aree di frangia urbana ad economia agricola debole identificate con la sigla E4, non comprese all'interno del perimetro dei centri abitati, nel rispetto di quanto indicato nel presente articolo, sono inoltre consentiti gli interventi di cui ai successivo art.55 punto 55.1 e art.57.

ART.55_ NUOVA EDIFICAZIONE E RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL TERRITORIO RURALE

La nuova edificazione è ammessa nel territorio rurale nel rispetto delle presenti norme e di quanto stabilito dalla normativa vigente, sia per la realizzazione di nuove residenze, sia per la realizzazione d'annessi o strutture collegate alla pratica agricola ed alle attività ammesse nelle aree agricole.

Nella realizzazione di residenze di nuova edificazione dovrà essere rispettata la dimensione massima di superficie utile minore o uguale a 130,00 mq. e la dimensione minima di superficie utile maggiore o uguale a 45,00 mq., per ogni singolo alloggio. Il limite massimo di 130,00 mq. di superficie utile per ogni singolo alloggio, può essere superato con interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, secondo quanto ammesso dalle presenti norme in merito al recupero e cambio della destinazione d'uso, rimanendo comunque valido il limite minimo di mq. 45,00 di superficie utile, necessaria per la realizzazione di alloggi, ottenuti anche con il recupero e la trasformazione del patrimonio edilizio esistente⁸.

⁸ Comma modificato con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.37/2012 pubblicata sul B.U.R.T. n32 del 08.08.2012

La nuova edificazione e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente come suddiviso in considerazione dell'importanza storica, tipologica e architettonica, potranno essere attuati nel rispetto dei criteri generali di cui alle presenti norme e nel rispetto della morfologia dei luoghi e della struttura del paesaggio rurale.

55.1 INCREMENTI VOLUMETRICI AMMESSI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

Sul patrimonio edilizio esistente, ricadente nelle aree E2 (area a prevalente funzione agricola), E3 (area di frangia urbana ad economia agricola debole), E4 (Aree marginali ad economia agricola debole), utilizzato a fini abitativi alla data d'adozione del Piano Strutturale (19 settembre 2003), sono ammessi incrementi volumetrici nel rispetto degli interventi attuabili secondo le presenti norme:

- incrementi volumetrici pari al 20% della volumetria esistente, fino al raggiungimento massimo di mq.130,00 di superficie utile per ogni singolo alloggio. E' comunque ammesso il raggiungimento della superficie utile minima di mq.75,00 per tutti gli alloggi, la cui superficie utile risulti inferiore a mq.75,00 anche in seguito dell'incremento del 20% sopra indicato.

Gli ampliamenti di cui sopra, possono essere realizzati, nel rispetto dell'altezza massima esistente, qualora la stessa sia superiore a quella prevista per la sottozona d'appartenenza. Tali ampliamenti non sono ammessi in caso di:

- interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica relativi a totale demolizione delle strutture esistenti e successiva ricostruzione;
- interventi di frazionamento o accorpamento di unità immobiliari.

Non sono ammessi ampliamenti delle strutture esistenti regolarmente autorizzate, ma con destinazione d'uso diversa da quella residenziale, alla data d'adozione del Piano Strutturale (19 settembre 2003) e per quelle con destinazione residenziale ottenuta dopo il termine temporale sopra indicato.

L'ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto delle indicazioni tipologico costruttive definite per la nuova edificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, ridefinendo anche le le caratteristiche stilistico architettoniche presenti nel fabbricato esistente, al fine di una uniformità e organicità dell'intervento progettato. L'utilizzo dei materiali e delle finiture dovrà garantire il livello qualitativo ammesso per le aree rurali e l'inserimento armonico della nuova struttura progettata sia nel fabbricato esistente che nell'intorno edificato.

L'ampliamento come definito al presente punto, è da considerarsi una tantum, il titolo abilitativo dovrà contenere tale specifica indicazione.

55.2 PARAMETRI URBANISTICI

Per gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Altezza – H (max) \leq 7,50 oppure \leq altezza max esistente.
- Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m.5,00.
- Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

Limitatamente alla realizzazione di manufatti e strutture necessarie alla conduzione del fondo quali Silos e similari o torrette e manufatti simili è ammessa, la deroga all'altezza prevista fino al raggiungimento della misura massima di m.10,50.

Gli alloggi esistenti e quelli di possibile trasformazione o realizzazione, qualora sprovvisti, potranno realizzare una volumetria pertinenziale all'alloggio, soggetta a sottoscrizione d'atto unilaterale d'obbligo, nel rispetto di quanto di seguito indicato:

- mc. 60,00 da destinarsi a garage;
- mc. 30,00 da destinarsi a locale tecnico o magazzino.

Tale volumetria dovrà essere realizzata in aderenza al fabbricato esistente o nelle immediate vicinanze entro una distanza limite di m.20,00 dal fabbricato del quale costituisce pertinenza.

Nel caso di fabbricati o strutture sia esistenti sia di possibile realizzazione costituite da più di due alloggi, il limite massimo di volumetria pertinenziale realizzabile, soggetta a sottoscrizione d'atto unilaterale d'obbligo, non potrà essere superiore a quanto di seguito indicato:

- mc. 150,00 da destinarsi a garage;
- mc. 60,00 da destinarsi a locale tecnico o magazzino.

Gli annessi e le strutture esistenti sul lotto di pertinenza o comunque riferibili all'alloggio esistente o di possibile realizzazione, regolarmente autorizzate, con destinazione d'uso diversa da quella residenziale, concorrono al raggiungimento dei limiti massimi previsti per la realizzazione della volumetria accessoria da destinarsi a garage e locale tecnico o magazzino.

55.3 CRITERI E PRESCRIZIONI

In generale gli interventi di nuova edificazione e di recupero del patrimonio edilizio esistente, dovranno attenersi a quanto di seguito indicato:

- a)_ limitare per quanto possibile la realizzazione di nuove strade poderali;
- b)_ rispetto della morfologia ambientale;
- c)_ rispetto della maglia poderale esistente;
- d)_ forme planimetriche regolari, rettangolari, quadrate o combinazioni di esse;
- e)_ aggregazione dei nuovi fabbricati con i fabbricati esistenti;
- f)_ realizzazione di locali interrati per finalità produttive (cantina, depositi, garage).

Eventuale nuova viabilità, ammessa unicamente per il collegamento alla viabilità principale, dovrà essere realizzata con caratteri tipici della maglia poderale.

Le nuove costruzioni e gli interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente dovranno uniformarsi alle caratteristiche architettoniche, tipologiche e morfologiche peculiari della tradizione costruttiva insediativa delle aree agricole, nel rispetto delle indicazioni di seguito riportate:

- a)_ la tipologia del corpo di fabbrica in caso di ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica, anche con ampliamento delle volumetrie ammesse, dovrà essere riconducibile ad uno o più corpi fabbrica tipologicamente assimilabili agli agglomerati rurali chiusi o alle unità poderali tipiche della campagna toscana. Si dovranno adottare tutti gli accorgimenti progettuali necessari a mitigare l'impatto ambientale delle strutture da edificare;
- b)_ in accordo con l'Ufficio Comunale, i paramenti esterni da escludersi in cemento armato a vista, dovranno essere trattati con rivestimento o muratura di mattoni e/o pietra a faccia vista o con intonaco, tinteggiato nelle colorazioni tenue terrose;
- c)_ le coperture degli edifici dovranno essere a falde inclinate tipologicamente riconducibili al padiglione, alla capanna o similari, con pendenza massima pari al 30%.

- d)_ il manto e l'orditura di copertura, nelle porzioni a vista dovranno essere realizzati nel modo tradizionale con struttura di legno e manto e finiture in cotto e laterizio;
- e)_ per il manto di copertura sono ammessi coppi e tegole alla toscana nei nuovi fabbricati o in ristrutturazioni che prevedano il completo rifacimento della struttura di copertura. Nel caso di interventi in ampliamento o ristrutturazione di fabbricati esistenti, si potranno porre in opera manti di copertura tipologicamente uguali a quanto esistente;
- f)_ la copertura degli annessi agricoli, magazzini, stalle ed altre strutture delle quali è ammessa la realizzazione nel territorio agricolo, con esclusione di quelle a destinazione residenziale, può essere effettuata in pannelli di pvc o altro materiale, del tipo simile o uguale a quelli utilizzati per la copertura di capannoni industriali, quando per dimensioni, tipologia ed importanza del manufatto, la copertura del tipo tradizionale, come sopra indicata, comporti la realizzazione di strutture importanti oppure sia di difficile realizzazione. I pannelli utilizzati non potranno essere realizzati con materiali o colorazioni traslucide riflettenti. Sono ammesse colorazioni del manto di copertura nelle tonalità del rosso, verde, marrone e grigio, in accordo con l'Ufficio Comunale. Al fine di attenuare l'impatto di tali coperture, qualora le stesse costituiscano per posizione e dimensione notevole impatto visivo, si dovranno effettuare piantumazioni di essenze arboree e arbustive a perimetro del manufatto e/o dell'area interessata;
- g)_ gli infissi esterni dovranno essere realizzati di legno naturale o verniciato, ferro verniciato e alluminio elettroverniciato nelle colorazioni di seguito elencate ed in accordo con l'Ufficio Comunale:
 - verde e/o tonalità del verde;
 - rosso e/o tonalità del rosso ;
 - marrone e/o tonalità del marrone;
 - grigio e/o tonalità del grigio.

E' vietata la messa in opera d'avvolgibili in pvc, sia ai vani finestra sia ai vani porta finestra.

Le corti dovranno avere un arredo verde composto d'essenze autoctone o comunque di pregio, sia arboree che arbustive scelte fra le specie indicate nel presente regolamento.

E' ammessa la costruzione di porticati o loggiati adiacenti al fabbricato o comunque collegati, nella misura massima del 30% della superficie coperta dello stesso, nel rispetto delle caratteristiche costruttive del fabbricato principale.

Non è ammessa la realizzazione di terrazze, pertinenziali agli ambienti o ai singoli alloggi esistenti o di progetto. Eventuali loggiati posti ad un livello superiore al piano terreno, sono ammessi a protezione degli spazi d'ingresso alle abitazioni esistenti o di progetto, nel rispetto della superficie massima realizzabile pari a mq.5,00. La superficie di tali loggiati è computata nel 30% della superficie ammessa per porticati e loggiati.

In aggiunta alla superficie per loggiati e porticati sopra indicata, è ammessa la realizzazione di tettoie a servizio di spazi comuni posti al piano terreno ed identificabili in piazze, cortili interni, aree verdi, aree giochi strutture sportive, piscine ed altre strutture o spazi simili. La superficie massima ammessa è di mq.20,00 ed il numero massimo di strutture realizzabili è pari a 2. Tali manufatti aperti interamente su tutti i lati costituenti il perimetro, dovranno essere realizzati in struttura di legno con copertura in cotto, in legno e soprastante guaina ardesiata, in incanniccato, tendaggi, paglia e similari. I pilastri a sostegno della copertura potranno essere realizzati anche in muratura di pietra e/o di mattoni a faccia vista o in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata in accordo con l'Ufficio Comunale.

Pergolati e strutture simili sono ammessi in struttura di legno, ferro e acciaio, completamente aperti su tutti i lati e privi di copertura. Le colorazioni ammesse, per tali strutture, da definirsi in accordo con l'Ufficio Comunale sono⁹:

- verde e/o tonalità del verde;
- rosso e/o tonalità del rosso ;
- marrone e/o tonalità del marrone;
- grigio e/o tonalità del grigio.

Qualora i pergolati sopra indicati, costituiscano coperture di parcheggi attinenti all'organismo edilizio esistente o in progetto, si potrà prevedere la messa in opera di pannelli fotovoltaici a copertura degli stessi. La superficie massima ammessa alla copertura con pannelli fotovoltaici, è quella conseguente e sufficiente a produrre l'energia strettamente necessaria al sostentamento ed al funzionamento degli edifici esistenti o progettati. I parcheggi coperti con pannelli fotovoltaici, sono ammessi solamente a servizio d'immobili con destinazione residenziale, commerciale e turistico ricettiva¹⁰.

Fatto salvo quanto indicato al capoverso precedente, la superficie massima di pannelli fotovoltaici posti a copertura di parcheggi da realizzarsi nelle aree pertinenziali alle strutture sopra indicate, non potrà comunque essere superiore a mq.400,00. In fase di progetto dovrà essere posta attenzione ad evitare impatti ambientali e visivi, prevedendo adeguate schermature e posizionamenti¹¹.

Le canne fumarie a servizio delle strutture edilizie, qualora realizzate esternamente, dovranno essere rivestite in sintonia con il paramento esterno e la tipologia del fabbricato su cui sono realizzate. Il comignolo dovrà essere realizzato con materiali e forme tipiche presenti nelle aree agricole.

Gli interventi di sistemazione ambientale delle aree di pertinenza dovranno essere effettuati nel rispetto degli assetti dei luoghi, della tutela e valorizzazione delle risorse ambientali presenti, mediante il recupero e la salvaguardia dei manufatti aziendali tipici: fontanili, forni, pozzi e muretti in pietra, impianti di siepi e/o barriere frangivento con essenze autoctone, sistemazioni idraulico agrarie, habitat faunistici o floristici e quanto altro costituisca valore ambientale o storico architettonico.

A delimitazione della proprietà, sono ammesse recinzioni in muratura di pietra, struttura di legno o ferro e rete metallica, eventuali schermature possono essere realizzate mediante la piantumazione di specie arbustive e/o arboree autoctone. E' inoltre consentita la realizzazione di cancellate o ingressi in muratura nel rispetto dei caratteri tipologici presenti nelle aree rurali.

⁹ Comma modificato con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.37/2012 pubblicata sul B.U.R.T. n.32 del 08.08.2012

¹⁰ Comma modificato con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.37/2012 pubblicata sul B.U.R.T. n.32 del 08.08.2012

¹¹ Comma modificato con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.37/2012 pubblicata sul B.U.R.T. n.32 del 08.08.2012

La cartellonistica illustrativa, la segnaletica turistica, le insegne per l'indicazione delle strutture esistenti e quanto ad esse assimilabili, potrà essere realizzato in struttura di legno con eventuali pannelli in materiale plastico anche colorato, inseriti nella struttura di legno, oppure con caratteri direttamente incisi sui pannelli di legno. Non sono ammesse strutture in pvc con retroilluminazione a neon e similari. L'illuminazione dei cartelli e di quanto sopra definito, potrà essere realizzata con luce riflessa proveniente da lampade mascherate e/o inserite nella struttura di legno o in posizione tale da non creare disturbo visivo ed inquinamento luminoso.

L'installazione di strutture ed impianti di sfruttamento delle energie alternative (solare, eolico, fotovoltaico ecc. ecc.) limitatamente alle necessità della struttura o del manufatto esistente o oggetto di ristrutturazione, è ammessa nel rispetto delle indicazioni sopra riportate, prevedendone l'inserimento ponderato ed equilibrato sia nel manufatto oggetto di intervento, sia nell'ambiente circostante, evitando comunque modificazioni e stravolgimenti delle strutture tipiche dell'area rurale e soluzioni di notevole impatto visivo.

Le reti e le strutture tecnologiche di servizio ai singoli manufatti dovranno essere collocate in posizioni idonee tali da non produrre impatti visivi o costituire elementi di disturbo. Le stesse per quanto possibile, dovranno essere a servizio di più utenze, e dovranno essere debitamente schermate o integrate nella struttura.

La ricostruzione di fabbricati completamente diruti, è ammessa quando sia presente ed accertabile sul terreno l'originario ingombro planimetrico o quando sussista documentazione storica, progetti depositati, documentazione catastale, documentazione fotografica, che permettano di attestarne l'esistenza. La consistenza volumetrica, quando non desumibile da documenti ufficiali sarà definita dall'ingombro planimetrico del fabbricato, moltiplicato per le altezze attribuibili come di seguito indicato:

- altezza di m.2,70 per i vani con destinazione residenziale;
- altezza di m.2,60 per i vani con altra destinazione;
- spessore cm.30 per ogni solaio sia interno sia di copertura.

Nel rispetto di quanto contenuto nel presente regolamento si potranno effettuare ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche, delle volumetrie esistenti costituenti la proprietà o l'azienda agricola, attraverso richiesta di titolo abilitativo con intervento diretto, per progetti riguardanti fino ad un massimo di mc. 600,00 di volume ricostruito. Interventi edilizi riguardanti volumetrie complessivamente superiori al limite di 600,00 mc. sopra indicato, sono attuabili mediante la redazione di Piano di Recupero¹².

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola, comportanti trasferimenti di volumetrie eccedenti il 10% del volume degli edifici aziendali, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente, sono consentiti previa preventiva approvazione del P.A.P.M.A.A.¹³.

¹² Comma modificato con Variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.69/2009 pubblicata sul B.U.R.T. n.40 del 7.10.2009

¹³ Comma introdotto con l'accoglimento del contributo inviato dall'amministrazione provinciale di Grosseto, relativamente alla variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.69/2009 pubblicata sul B.U.R.T. n.40 del 7.10.2009

Con esclusione degli interventi di cui all'art.60, la ristrutturazione edilizia, la ristrutturazione urbanistica e la demolizione e ricostruzione su forme planivolumetriche e/o localizzazioni diverse da quelle originarie, è ammessa quando ricorra una delle sottoelencate problematiche:

- il fabbricato diruto o esistente costituisca per forma tipologica ed entità volumetrica un organismo non riconducibile alle tipologie costruttive tipiche delle aree rurali;
- il fabbricato diruto o esistente sia di scarso valore storico architettonico;
- il fabbricato diruto o esistente presenti problematiche di carattere statico;
- il fabbricato diruto o esistente sia realizzato in aree con problematiche di carattere geologico e/o ambientale.

La nuova collocazione e la ricostruzione potranno avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:

- nell'ambito massimo di m.100 di raggio dalla posizione originaria;
- nell'area di pertinenza o in aderenza ad altro fabbricato esistente oppure in localizzazioni già servite o limitrofe a viabilità e reti infrastrutturali, (anche in deroga ai 100 m. di raggio dalla posizione originaria), ma comunque all'interno della stessa particella catastale o di particelle catastali contigue costituenti la stessa proprietà;
- in area esterna al perimetro di zone con pericolosità geologica, idrogeologica o problematiche ambientali (anche in deroga ai 100 m. di raggio dalla posizione originaria), ma comunque all'interno della stessa particella catastale o di particelle catastali confinanti, in localizzazioni già servite o limitrofe a viabilità e reti infrastrutturali;

La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle norme per l'edificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale. Gli interventi di cui al presente comma, sono attuabili mediante la redazione di apposita documentazione, nella quale sono evidenziate le condizioni necessarie per procedere alla demolizione e ricostruzione con forme planovolumetriche e localizzazione diversa da quella originaria. Il cambio di destinazione d'uso per i volumi ricollocati come sopra indicato, da strutture con destinazione non residenziale a residenze, è ammesso nella misura massima di mc.300,00. Qualora le volumetrie interessate dall'intervento siano superiori alla volumetria di mc. 300,00, la destinazione d'uso ammessa per la volumetria in eccedenza è quella esistente prima dell'intervento progettato, oppure destinazioni di carattere commerciale o turistico-ricettivo, nel rispetto di quanto stabilito nelle presenti norme¹⁴.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente, vale inoltre quanto indicato nella schedatura dei fabbricati presenti nel territorio agricolo e quanto stabilito per le aree e gli edifici vincolati di cui ai punti 73.1 e 73.2 dell'art.73 "Disciplina dei beni territoriali d'interesse storico-culturale ed ambientale"¹⁵.

Negli edifici esistenti in area agricola, non compresi nelle categorie o elenchi degli edifici e delle aree di cui all'art.73 "Disciplina dei beni territoriali d'interesse storico - culturale ed ambientale", punti 73.1 e 73.2, o per i quali per varia natura o motivazione non è stata compilata la relativa schedatura, sono ammessi interventi di:

- a)_ manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);

¹⁴ Comma modificato con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.37/2012 pubblicata sul B.U.R.T. n.32 del 08.08.2012

¹⁵ Comma modificato con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.37/2012 pubblicata sul B.U.R.T. n.32 del 08.08.2012

- b)_ manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- c)_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- d)_ ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- e)_ ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- f)_ nuova edificazione;

a condizione che l'intervento sia migliorativo dal punto di vista architettonico e formale, nel rispetto di quanto stabilito nelle presenti norme e secondo le regole insediative per le aree agricole. Tali interventi saranno sottoposti alla valutazione del Collegio Ambientale Comunale, qualora si rilevi l'importanza storico architettonica o tipologica del manufatto.

ART.56_ STRUTTURE RICETTIVE E COMMERCIALI NEL TERRITORIO AGRICOLO

Nelle aree a prevalente funzione agricola “E2” con esclusione delle aree ricadenti nei Sistemi Territoriali di pianura (Pi), nelle A.R.P.A, nelle A.R., nei S.I.R. e nelle Riserve Naturali e di Popolamento, nel rispetto delle presenti norme è consentito il recupero e la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, a fini turistico ricettivi e commerciali e sono ammessi ampliamenti volumetrici in ragione di quanto di seguito indicato:

- STRUTTURE COMMERCIALI è ammesso un ampliamento pari al 35% della volumetria esistente o di quella di possibile trasformazione, fino al raggiungimento massimo della superficie netta di mq.200,00 destinata all'attività. Per superficie destinata all'attività s'intende quella con sola destinazione commerciale, escludendo magazzini e depositi. Le destinazioni commerciali ammesse nel territorio rurale non potranno comunque essere definite su superfici destinate all'attività, superiori a mq.200.
- STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE è ammesso un ampliamento pari al 20% della volumetria esistente o di quella di possibile trasformazione, fino al raggiungimento massimo della superficie netta in ampliamento di mq.300,00.

Le destinazioni commerciali ammesse sono quelle collegate direttamente al mondo e alle attività agricole ed al turismo rurale; di seguito si elencano le principali:

- vendita dei prodotti agricoli e dei derivati dalla lavorazione;
- vendita dell'oggettistica in genere collegata alle arti ed ai mestieri in agricoltura;
- attività di ristorazione ed assaggio dei prodotti alimentari;
- prodotti zootecnici e quanto derivante da allevamenti esistenti in azienda;
- prodotti e lavorazioni attinenti alla realizzazione di mezzi ed attrezzature destinate al mondo agricolo;
- tutto quanto dimostrabile come attinente al mondo agricolo, alle arti ed ai mestieri presenti.

In merito ai parametri urbanistici, alla tipologia e alle modalità d'intervento, valgono le indicazioni di cui all'art.55 “Nuova edificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale”.

ART.57_ STRUTTURE ED OPERE ACCESSORIE ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE

Nelle zone E1, E2, E3, E4, è ammessa la realizzazione di strutture accessorie ai fabbricati con destinazione di residenza, di abitazione agricola, di agriturismo ed a quelli con destinazione turistico ricettiva in genere.

Le strutture accessorie identificabili in piscine, campi da tennis, basket, calcetto, bocce, minigolf e similari, dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti caratteristiche costruttive e di quanto indicato puntualmente:

- ubicazione nelle pertinenze dei fabbricati;
- contenimento dell'impatto paesaggistico, preferendo aree non percepibili e/o schermate con essenze arboree ed arbustive autoctone;
- inserimento nel contesto esistente o progettato, sia per ciò che concerne la tipologia dei materiali, sia per la forma planimetrica;

PISCINE A SERVIZIO DI STRUTTURE AD USO AGRITURISTICO E TURISTICO

- superficie massima vasca natatoria non superiore a 140 mq.;

PISCINE AD USO PRIVATO, PERTINENZA DI RESIDENZE E/O ATTIVITÀ EXTRAGRICOLE.

- superficie massima vasca natatoria non superiore a 140 mq..

La piscine dovranno essere integrate con l'ambiente: colori, illuminazione ed arredi dell'area circostante dovranno essere di basso impatto visivo, definiti in accordo con il competente ufficio comunale. La struttura della vasca natatoria e le pavimentazioni limitrofe e circostanti ad essa potranno essere realizzate ad una quota massima di cm.30 rispetto alla quota del terreno come risultante dallo stato finito di progetto delle sistemazioni esterne. I riporti di terreno nell'area della piscina non dovranno arrecare situazioni di evidenti anomalie geomorfologiche rispetto allo stato dei luoghi esistente.

La superficie di pavimentazione, ammessa a bordo piscina, non potrà superare l'80% della superficie della vasca natatoria.

I volumi tecnici a servizio del funzionamento della piscina, sono ammessi completamente interrati, sottostanti la pavimentazione realizzabile a bordo piscina. L'altezza massima interna dei volumi tecnici a servizio del funzionamento della piscina, non potrà essere superiore a m. 2,10 e l'ingresso agli stessi potrà avvenire esclusivamente tramite "botola chiusa", da realizzarsi nella copertura, provvedendo alla corretta integrazione della stessa con la pavimentazione messa in opera. Non sono ammesse rampe e scale aperte per accesso ai volumi tecnici sopra definiti. Sono ammesse pavimentazioni esterne a contorno della vasca realizzate in cotto o pietra o materiali similari in accordo con l'ufficio competente.

A delimitazione dell'area potrà essere prevista una schermatura, con siepi e/o alberature di varietà autoctone.

Il rifornimento idrico della piscina, dovrà essere garantito con pozzi aziendali o con autocisterne.

CAMPI DA TENNIS – BASKET - CALCETTO

La realizzazione di Campi da tennis, basket, calcetto e similari, è ammessa con piano di gioco in terra, in erba o materiali sintetici nei colori marrone o verde, limitatamente allo spazio di gioco e comunque entro il limite della dimensione massima di m. 40,00 x m. 20,00.

I colori, l'illuminazione e gli arredi dell'area circostante dovranno essere di basso impatto visivo, definiti in accordo con il competente ufficio comunale. Tali impianti potranno essere provvisti d'idonea recinzione con rete a maglia sciolta o similare.

A delimitazione dell'area potrà essere prevista una schermatura, con siepi e/o alberature di varietà autoctone.

CAMPI DA BOCCE

I campi per il gioco delle bocce, sono ammessi nella dimensione massima di m. 20,00 x m. 4,00 con piano di gioco in terra o in erba e con esclusione di pavimentazioni in materiali sintetici.

Tali impianti potranno essere provvisti di idonea recinzione con rete a maglia sciolta o similare di altezza massima pari a m.1,00.

I colori, l'illuminazione e gli arredi dell'area circostante dovranno essere di basso impatto visivo, definiti in accordo con il competente ufficio comunale. Tali impianti potranno essere provvisti d'idonea recinzione con rete a maglia sciolta o similare.

A delimitazione dell'area potrà essere prevista una schermatura, con siepi e/o alberature di varietà autoctone.

CAMPI DA MINIGOLF

Le strutture di minigolf, sono ammesse nella dimensione massima di m. 20 x m. 40, con piano di gioco in terra, in erba o materiali sintetici nei colori marrone o verde, limitatamente allo spazio di gioco che potrà avere la dimensione massima di m. 40,00 x m. 20,00. Per la realizzazione delle piste potranno essere realizzate strutture prefabbricate o gettate in opera semplicemente appoggiate a terra. Tali impianti potranno essere provvisti di idonea recinzione con rete a maglia sciolta o similare.

I colori, l'illuminazione e gli arredi dell'area circostante dovranno essere di basso impatto visivo, definiti in accordo con il competente ufficio comunale. Tali impianti potranno essere provvisti d'idonea recinzione con rete a maglia sciolta o similare.

A delimitazione dell'area potrà essere prevista una schermatura, con siepi e/o alberature di varietà autoctone.

TURISMO EQUESTRE

L'attività di turismo equestre è ammessa e le strutture accessorie realizzabili sono definite in ragione di quanto stabilito all'art.60 punto 60.4.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICO COSTRUTTIVE STRUTTURA PERTINENZIALE DI SERVIZIO

A servizio di una o più strutture accessorie, di piscina campo da tennis, basket e calcetto, collegate ad attività di carattere agriturismo e turistico, è ammessa la realizzazione di un solo manufatto, da destinarsi a

servizio igienico, docce, spogliatoio e/o locale tecnico, delle dimensioni massime di superficie lorda pari a mq.25,00 ed altezza massima in gronda pari a m.3,00.

A servizio di una o più strutture accessorie, di piscina campo da tennis, basket e calcetto, ad uso privato, è ammessa la realizzazione di un solo manufatto, da destinarsi a servizio igienico, docce, spogliatoio e/o locale tecnico, delle dimensioni massime di superficie lorda pari a mq.5,00 ed altezza massima in gronda pari a m.3,00.

Le caratteristiche costruttive del manufatto da destinarsi a servizio igienico, docce, spogliatoio e/o locale tecnico, sono quelle previste per gli edifici in area rurale, lo stesso potrà essere realizzato anche in struttura e tamponamenti di legno.

Il manufatto anzi detto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze delle strutture di cui è a servizio, o in aderenza ai corpi di fabbrica esistenti nel rispetto dei valori paesaggistico ambientali.

ART.58_ AREE DI DEGRADO URBANISTICO E ARCHITETTONICO PRESENTI NEL TERRITORIO RURALE

Nelle aree con particolare degrado urbanistico-architettonico, su proposta di privati o con intervento pubblico, mediante la predisposizione di Piano Attuativo, sarà possibile effettuare il recupero e la trasformazione delle superfici coperte e dei volumi esistenti regolarmente autorizzati. Tali piani costituiranno variante al Regolamento Urbanistico.

ART.59_ SERRE FISSE E TEMPORANEE - CRITERI E NORME PER L'INSTALLAZIONE

L'installazione di serre fisse, è ammessa su tutto il territorio comunale ad esclusione delle Aree a Rilevante Pregio Ambientale A.R.P.A., delle Aree di Reperimento A.R..

L'installazione di serre stagionali non è ammessa nelle Aree di Reperimento A.R..

Per le serre fisse e quelle stagionali valgono le indicazioni di seguito riportate:

- a)_ non è ammessa l'installazione nelle aree individuate nel Piano Strutturale, come zone in stress idrico o con problematiche inerenti all'approvvigionamento. L'eventuale installazione potrà avvenire solo nel caso in cui si definiscano gli interventi e si dimostrino le condizioni di non aggravio dello stato idrico esistente;
- b)_ i materiali e le strutture utilizzate per la realizzazione delle serre fisse e temporanee dovranno essere consoni per l'impiego e adeguati al paesaggio rurale, nel rispetto di un dettagliato progetto esecutivo, nel quale sono esplicitamente illustrate le componenti della struttura. Per quanto concerne le serre temporanee dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari al fine di prevedere una completa e totale rimozione ed il ripristino delle condizioni ambientali esistenti;
- c)_ per l'installazione delle serre fisse si dovranno inoltre rispettarsi i seguenti criteri:
 - limitare allo stretto necessario interventi di realizzazione di nuove strade poderali;
 - limitare l'impatto ambientale, rispettando la morfologia dei luoghi ed evitando la collocazione su crinali o aree dominanti la campagna circostante;
 - rispettare la maglia poderale esistente;
 - realizzare forme planimetriche regolari, rettangolari e/o quadrate;
 - aggregare le strutture in aree limitrofe ai fabbricati esistenti o di progetto.

ART.60_ ANNESSI AGRICOLI SU FONDI DI SUPERFICIE MINIMA INFERIORE ALLE SUPERFICI MINIME FONDIARIE PREVISTE PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE COSTRUZIONI RURALI

Nel territorio agricolo, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente e dalle presenti norme, è ammessa la costruzione d'annessi, nei fondi aventi superficie inferiore alla superficie minima fondiaria stabilita per la realizzazione di nuove costruzioni rurali, senza presentazione di P.M.A.A., con richiesta diretta di permesso di costruire e sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo ai sensi della normativa vigente. Dalla sottoscrizione d'atto unilaterale d'obbligo sono escluse le strutture riferibili agli annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo, per le aziende che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazioni in serra fissa e di agricoltura biologica di cui al presente articolo al punto 60.3.

La richiesta deve essere corredata da una relazione aziendale redatta in base alla scheda tecnica di cui al presente articolo, nel rispetto delle indicazioni specifiche di cui alle presenti norme.

La costruzione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo, non potrà essere realizzata su fondi agricoli provenienti da trasferimenti parziali di proprietà attuati al di fuori di Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale avvenuti dopo l'entrata in vigore della normativa vigente sul territorio rurale.

I fondi provenienti da trasferimenti parziali di proprietà, unitamente ai fondi provenienti da trasferimenti totali di proprietà, nel rispetto della normativa vigente per il territorio rurale, concorrono al raggiungimento delle superfici minime previste per la realizzazione d'annessi eccedenti le capacità produttive del fondo. Tali annessi potranno essere realizzati, solamente sulla porzione di fondo agricolo non gravato da vincolo d'inedificabilità di cui alla normativa vigente per le aree agricole

60.1 ANNESSI AGRICOLI ECCEDENTI LE CAPACITÀ PRODUTTIVE DEL FONDO, DA DESTINARE A IMPIANTI DI TRASFORMAZIONE, STOCCAGGIO E COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI

La costruzione d'annessi per la trasformazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti, è consentita solamente nelle zone a esclusiva funzione agricola (E1) e prevalente funzione agricola (E2), con esclusione delle aree ricadenti all'interno dei perimetri delle A.R.P.A. (Aree a Rilevante Pregio Ambientale), delle A.R. (Aree di Reperimento) e potrà essere effettuata da singoli imprenditori agricoli riuniti in consorzio o associati, al fine di promuovere la valorizzazione dell'economia rurale attraverso l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori compatibili con la tutela e la valorizzazione delle risorse del territorio. Nel rispetto delle caratteristiche costruttive definite nelle presenti norme e dei limiti volumetrici di seguito indicati:

- a)_ mc.2.000,00 per “annessi agricoli” fuori terra;
- b)_ mc.3.000,00 per “annessi agricoli–cantine” totalmente o parzialmente interrati. La volumetria fuori terra, degli annessi parzialmente interrati, non potrà in ogni caso essere superiore a mc. 2.000,00.

L'altezza massima in gronda dovrà essere inferiore o uguale a m.6,00.

La localizzazione sarà vincolata a preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale, ed il progetto dovrà essere corredato da relazione aziendale che evidenzia le caratteristiche dei fondi, la produttività e le attività afferenti al manufatto da realizzarsi.

60.2 ANNESSI AGRICOLI ECCEDENTI LE CAPACITÀ PRODUTTIVE DEL FONDO CONDOTTO DA SOGGETTI DIVERSI DAGLI IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI

La realizzazione d'annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, senza il rispetto dei minimi aziendali di seguito elencati:

- a)_ 3 ettari per vigneti specializzati in zone D.O.C., e frutteti in coltura specializzata; 6 ettari per i vigneti in tutti gli altri casi;
- b)_ 4 ettari per oliveti in coltura specializzata e seminativo irriguo; 8 ettari nelle aree da individuare all'interno degli ambiti di sub sistema territoriale di Isole, Promontori, Coste e Pianure data la loro forte connotazione ambientale.
- c)_ 6 ettari per colture seminatve, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- d)_ 30 ettari per bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;

è ammessa proporzionalmente alle superfici delle colture in atto, nel rispetto della tabella e delle indicazioni di seguito riportate. La costruzione di tali annessi non è consentita su fondi agricoli sui quali insistono fabbricati oggetto d'interventi di mutamento della destinazione d'uso da annesso agricolo ad abitazione, ottenuta sia con regolare concessione edilizia sia con concessione edilizia in sanatoria

La costruzione di tali annessi, è consentita solamente nelle zone a prevalente funzione agricola (E2), con esclusione delle aree ricadenti all'interno dei perimetri delle A.R.P.A. (Aree a Rilevante Pregio Ambientale), delle A.R. (Aree di Reperimento), nel rispetto dei limiti volumetrici di cui alla seguente tabella, in funzione della superficie aziendale e delle colture in atto.

VOLUME LORDO ANNESSO MC.	SUPERFICIE COLTURA IN ATTO MQ.			
	VIGNETO FRUTTETO SPECIALIZZATI	SEMINATIVO IRRIGUO OLIVETO SPECIALIZZATO	SEMINATIVO SEMINATIVO ARBORATO PRATO PRATO IRRIGUO	BOSCO ALTO FUSTO E MISTO PASCOLO PASCOLO ARBORATO CASTAGNETO DA FRUTTO
130	DA 4.000 A 4.499	DA 5.000 A 5.749	DA 10.000 A 10.999	DA 50.000 A 54.999
140	DA 4.500 A 5.499	DA 5.750 A 7.249	DA 11.000 A 12.999	DA 55.000 A 64.999
150	DA 5.500 A 6.499	DA 7.250 A 8.749	DA 13.000 A 14.999	DA 65.000 A 74.999
160	DA 6.500 A 7.499	DA 8.750 A 10.249	DA 15.000 A 16.999	DA 75.000 A 84.999
170	DA 7.500 A 8.499	DA 10.250 A 11.749	DA 17.000 A 18.999	DA 85.000 A 94.999
180	DA 8.500 A 9.499	DA 11.750 A 13.249	DA 19.000 A 20.999	DA 95.000 A 104.999
190	DA 9.500 A 10.499	DA 13.500 A 14.749	DA 21.000 A 22.999	DA 105.000 A 114.999
200	DA 10.500 E OLTRE	DA 14.750 E OLTRE	DA 23.000 E OLTRE	DA 115.000 E OLTRE

La quantificazione della superficie colturale, dovrà essere effettuata computando il sesto d'impianto più il margine di contorno della piantagione considerato uguale alla metà della larghezza tra i filari (es. larghezza tra le file 4 metri, il margine a contorno del sesto d'impianto è pari a 2 metri).

La volumetria massima consentita è pari a mc.200,00, compresi i volumi esistenti sul fondo interessato, la cui entità sarà computata ai fini del calcolo del volume totale realizzabile. La volumetria di nuova costruzione dovrà essere realizzata in aderenza agli annessi presenti sul fondo oppure essere rilocalizzata mediante l'accorpamento dei manufatti esistenti. Non è consentita la suddivisione delle volumetrie degli annessi esistenti in più corpi di fabbrica fisicamente separati.

La superficie lorda massima realizzabile è quella derivante dal quoziente ottenuto dividendo il volume consentito per m.2,60.

Sui fondi rustici con diverso ordinamento colturale, con estensione inferiore ai minimi della tabella, il requisito inerente la superficie fondiaria minima, s'intende ottemperato, quando risulti maggiore o uguale a uno la sommatoria dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime di cui alla tabella soprastante.

Sui fondi con diverso ordinamento colturale, la volumetria massima ammessa sarà quella derivante dalla sommatoria del volume attribuibile alla coltura in atto, corrispondente in tabella alla maggiore volumetria, maggiorata del 40% della volumetria corrispondente alla seconda unità colturale e del 20% per la terza unità colturale. Qualora la seconda e terza unità colturale siano inferiori ai minimi della tabella, la maggiorazione consentita sarà proporzionale alla riduzione della superficie delle singole unità colturali, rispetto ai minimi tabellari di riferimento.

Di seguito a titolo esemplificativo si riportano i seguenti esempi:

COLTURE IN ATTO DI SUPERFICIE INFERIORE AI MINIMI PREVISTI NELLA PRECEDENTE TABELLA			
COLTURE		QUOZIENTE MQ. COLTURA IN ATTO/MQ. SUPERFICI MINIME	
VIGNETO	MQ. 3.550	$3.550/4.000 =$	0,89
OLIVETO	MQ. 2.500	$2.500/5.000 =$	0,50
SEMINATIVO	MQ. 1.750	$1.750/10.000 =$	0,18
SOMMATORIA QUOZIENTI			1,57
CALCOLO VOLUME ANNESSO MC.130x3.550/4.000+40% DI MC.130 x2.500/5.000+20% DI MC.130 x1.750/10.000 = MC.			146,380

COLTURE IN ATTO DI CUI ALMENO UNA CON SUPERFICIE SUPERIORE AI MINIMI PREVISTI NELLA PRECEDENTE TABELLA			
COLTURE		RIFERIMENTO VOLUMI AMMESSI	
VIGNETO	MQ. 3.700	VOLUME LORDO DI RIFERIMENTO	MC. 130,00
OLIVETO	MQ. 8.500	VOLUME LORDO DI RIFERIMENTO	MC. 150,00
SEMINATIVO	MQ. 11.500	VOLUME LORDO DI RIFERIMENTO	MC. 140,00
CALCOLO VOLUME ANNESSO MC.150+40% DI MC.140+20% DI MC.130 x 3.700/4.000 = MC.206,18 RIDOTTO A MC. MAX			200,00

Tipologicamente gli annessi dovranno rispettare i criteri e le norme previste per gli interventi di nuova edificazione nel territorio rurale, secondo quanto indicato nella normativa e nei regolamenti regionali e statali e nel rispetto di quanto di seguito indicato¹⁶:

¹⁶ Comma modificato con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.69/2009 pubblicata sul B.U.R.T. n.40 del 7.10.2009

- l'altezza massima utile degli ambienti interni, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio piano interno, dovrà essere uguale o minore a m.2,60. Nel caso di copertura interna inclinata, l'altezza utile di m.2,60, quale massima altezza ammissibile, è definita dalla media delle altezze utili interne;
- l'ingresso principale deve essere definito con una porta carrabile di larghezza minima pari a m.2,50, facilmente raggiungibile con automezzi ed attrezzature utilizzabili per la conduzione del fondo;
- la suddivisione interna dei locali destinati allo stoccaggio ed al ricovero di derrate ed attrezzature necessarie alla conduzione del fondo dovrà essere realizzata definendo ambienti di misura minima pari a 20 mq. con esclusione del servizio igienico;
- l'altezza massima in gronda non potrà superare m.3,00;
- la costruzione di porticati adiacenti al fabbricato è ammessa nella misura massima del 30% della superficie coperta dall'annesso, nel rispetto delle stesse caratteristiche costruttive del fabbricato principale.

60.3 ANNESSI AGRICOLI ECCEDENTI LE CAPACITÀ PRODUTTIVE DEL FONDO, PER LE AZIENDE CHE ESERCITANO IN VIA PREVALENTE L'ATTIVITÀ DI COLTIVAZIONI IN SERRA FISSA, DI AGRICOLTURA BIOLOGICA

Ai sensi della normativa vigente è ammessa la costruzione d'annessi agricoli, nelle zone E1, E2, E3, senza il rispetto delle superfici minime fondiari per la realizzazione di nuove costruzioni, per le aziende che esercitano in via prevalente:

- attività di coltivazioni in serra fissa;
- attività di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie (Reg. C.E.E. 2092/'91, certificato di iscrizione ad uno dei consorzi obbligatori di controllo);
- attività di allevamento ovicaprino o di animali minori (apicoltura, avicolo: polli e conigli);
- attività cinotecnica;
- attività di acquacoltura.

Gli annessi devono essere commisurati all'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative. La prevalenza delle attività sopra indicate è verificata quando le stesse determinano almeno l'80% del prodotto lordo vendibile

La superficie fondiaria minima al fine di poter realizzare un annesso è di mq.3.000, a prescindere dalla coltura attuata.

La volumetria massima consentita è pari a mc.30,00, esclusi i volumi esistenti sul fondo interessato, la cui entità sarà computata ai fini del calcolo del volume totale realizzabile.

Le caratteristiche tipologico costruttive sono quelle indicate per i manufatti precari e temporanei.

60.4 ANNESSI AGRICOLI ECCEDENTI LE CAPACITÀ PRODUTTIVE DEL FONDO, DESTINATI A RICOVERO PER EQUINI

La realizzazione di ricoveri per equini, è ammessa nelle zone E2, E3 nella misura di 40,00 mc. a capo (considerando box, spazio manovra cavallo, spazio rimessaggio piccole quantità di fieno).

Il volume massimo ammissibile per tali annessi, in funzione delle diverse attività sopra descritte è di 160 mc.

E' ammessa un'ulteriore volumetria per spazio rimessaggio fieno, selleria e reparto infermeria nella misura seguente:

- Volumetria massima di mc 25 al servizio di un solo box;
- Volumetria massima di mc 30 al servizio di due box;
- Volumetria massima di mc 35 al servizio di tre box;
- Volumetria massima di mc 40 al servizio di quattro box.

Per la realizzazione dei ricoveri di cui al presente punto è ammesso esclusivamente l'utilizzo di legname nel rispetto delle caratteristiche dei manufatti precari.

La superficie agricola minima per la realizzazione dei ricoveri di cui sopra viene fissata in 3.000 mq.

60.5. STRUTTURE PERTINENZIALI PER IL CONCENTRAMENTO DI ANIMALI DOMESTICI, PER ATTIVITÀ VENATORIE E DI BASSA CORTE NON CONNESSE ALLE ESIGENZE DI AZIENDE AGRICOLE.¹⁷

E' ammessa la custodia di animali di bassa corte e animali domestici di affezione (cani e gatti) a condizione che tale attività rimanga per caratteristiche e dimensioni nell'ambito del consumo familiare e per scopi amatoriali.

Per concentramenti di animali, si deve intendere un numero superiore a 5 animali.

In particolare, per quanto riguarda i concentramenti di animali domestici quali cani e gatti, il numero di questi non dovrà essere superiore a 40.

La detenzione e/o ricovero degli animali deve essere effettuata nel rispetto delle norme contenute nella legislazione statale e regionale e nei loro Regolamenti di attuazione e le relative strutture devono essere realizzate nel rispetto dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di benessere degli animali e delle norme igienico sanitarie.

Le aree da utilizzare per i concentramenti di animali dovranno essere aree pertinenziali di edifici esistenti, provviste di idonea recinzione, adeguati ricoveri, idoneo sottofondo per la raccolta liquami e altrettanto idoneo smaltimento dei medesimi, comunque situate lontano dai ricettori sensibili nel rispetto dei limiti fissati dal PCCA, e, comunque, ad una distanza minima di ml 500 dal centro abitato e di 300 m. da qualsiasi edificio con destinazione d'uso residenziale non appartenente alla stessa proprietà.

Gli annessi per il ricovero di animali domestici e di bassa corte non connessi alle esigenze di aziende agricole, sono assimilati a strutture pertinenziali realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati aventi titolo. Tali strutture non sono riconducibili a canili sanitari e canili rifugio di cui alla L.R.T. n. 59/2009 e relativo regolamento di attuazione (Dpgr n. 38/R/2001).

La realizzazione di tali strutture è consentita su tutto il territorio comunale aperto di cui alle zone E2,E3 ed E4 ad esclusione delle seguenti aree:

- aree boscate
- A.R.
- ARPA

¹⁷ Articolo introdotto con Variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n. 7/2016 pubblicata sul B.U.R.T. n19 del 11.05.2016

- SIR e SIC
- punti panoramici
- aree di interesse archeologico
- geositi
- aree a pericolosità idraulica e geomorfologica elevata o molto elevata
- zone di tutela assoluta dei corsi d'acqua e aree di estensione pari a 200 m di raggio intorno ai pozzi utilizzati per scopi idropotabili.

Per la realizzazione di manufatti nelle aree pertinenziali atte ad ospitare un piccolo numero di animali domestici inferiore a 5 si applica l'art. 137 c.1, lettera 6 della L.R.T. n. 65/2014.

Per la realizzazione di strutture atte ad ospitare un concentrazione di animali superiore a n. 5 si applica l'art. 78 della L. R.T. n.65/2014 ai sensi del quale la realizzazione di tali manufatti in territorio rurale è soggetta a SCIA.

Per le dimensioni e le caratteristiche dei ricoveri si fa riferimento alla normativa vigente regionale.

In particolare la realizzazione di tali annessi è consentita a condizione che non comportino modifica sostanziale della morfologia dei luoghi e che tali annessi siano :

- realizzati in legno , altri materiali leggeri o con materiali tradizionali tipici della zona purchè prescritti dalla disciplina del territorio comunale per il territorio aperto;
- siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione, salvo diverse disposizioni contenute nella disciplina del territorio rurale;
- devono essere schermati con essenze arboree autoctone.

Per quanto attiene le strutture ospitanti cani queste devono attenersi alle seguenti prescrizioni costruttive:

- i box devono essere costruiti con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente disinfettabili;
- nei box la superficie disponibile per ogni cane deve essere di mq.8, di cui almeno due coperti con un lato di almeno 2 metri;
- i box devono avere un fondo impermeabilizzato , con pendenza e canalizzazione adeguata allo smaltimento dei reflui;

Per ogni 10 box ci deve essere un recinto esterno per la sgambatura con una superficie di almeno 30 mq , con un lato minimo di almeno 4 ml.

I recinti esterni devono essere provvisti di un adeguato sistema di drenaggio che eviti il ristagno dell'acqua e l'altezza minima delle recinzioni interne ed esterne deve essere di almeno 2 ml.

Le reti utilizzate devono avere maglie da 3 a 5 cm , adeguate alle dimensioni dei cani custoditi.

Nei box vi deve essere, per ognuno degli animali presenti, una cuccia lavabile sollevata da terra e di dimensioni adeguate.

Inoltre non sono consentite opere che alterino lo stato dei luoghi, è ammesso solo un sottofondo interno ai ricoveri che abbia la sola funzione di convogliare i reflui.

- vi è l'obbligo della demolizione di tutte le strutture realizzate e dei relativi impianti a servizio delle stesse e messa in pristino delle relative aree, al momento della cessazione dell'attività amatoriale.

È consentita la realizzazione di annessi per animali di bassa corte (polli, conigli, etc) ad uso amatoriale e per autoconsumo aventi le seguenti caratteristiche:

- superficie massima del recinto di mq 25 di cui almeno il 25% (pari a mq 6,25) completamente tamponato e coperto. Il recinto dovrà essere realizzato in rete metallica e paletti in legno o ferro verniciato dell'altezza massima di mt 1,80, con la possibilità di coprire la superficie scoperta tramite rete metallica anti intrusione;
- i ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente lavabili e disinfettabili, di conseguenza le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente essere sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee;
- si prescrivono schermature con siepi di piante autoctone per limitare l'impatto visivo dei suddetti manufatti.
- la distanze minime da rispettare rispetto alle abitazioni della stessa proprietà esistenti sul fondo dovranno essere pari ad almeno 50 m.
- vi è l'obbligo della demolizione di tutte le strutture realizzate e dei relativi impianti a servizio delle stesse e messa in pristino delle relative aree, al momento della cessazione dell'attività amatoriale.

60.5.1. Per le attività faunistico-venatorie è consentita la realizzazione di strutture funzionali all'attività (ricovero cani da caccia, magazzino). Sono soggetti abilitati alla richiesta del titolo abilitativo (SCIA) per la realizzazione dei ricoveri/magazzino esclusivamente i legali rappresentanti delle squadre di caccia organizzate e regolarmente iscritte all'ATC competente e le Associazioni Venatorie riconosciute. Tali strutture sono soggette all'Autorizzazione Sanitaria prevista dall'Art. 24 del D.P.R. n° 320/1954 "Regolamento di Polizia Veterinaria".

I soggetti abilitati di cui sopra dovranno dimostrare di avere la propria sede legale all'interno del territorio comunale e avere un titolo di possesso o d'uso delle aree interessate all'intervento.

Le strutture dovranno essere localizzate a non meno di metri 300 da qualsiasi edificio con destinazione d'uso residenziale. Ciascun ricovero/magazzino non potrà essere realizzato ad una distanza inferiore a metri 500 da altre strutture simili esistenti.

Ciascuna squadra o Associazione potrà essere titolare di un solo ricovero/magazzino e dovrà provvedere alla rimozione di eventuali altre strutture simili, anche se provvisorie e/o precarie, precedentemente realizzate.

Ogni ricovero per cani potrà ospitare massimo 10 box, ciascuno dei quali dovrà avere una superficie massima di mq. 24,00 comprensivi di uno spazio coperto per il riposo e di uno scoperto per il moto, nel rispetto delle superfici minime per ciascun cane previste dalla normativa tecnica di riferimento.

La struttura portante dei box dovrà essere realizzata in legno o in tubolari metallici debitamente ancorati alla platea di fondazione, e lo spazio coperto per il riposo potrà essere dotato su tre lati di tamponamento in legno o lamiera verniciata. Lo spazio scoperto destinato al moto ed il quarto lato del box dovranno essere chiusi esclusivamente con una recinzione costituita da pali di legno o ferro verniciato ai quali sarà fissata la rete metallica a maglia sciolta.

La copertura dello spazio coperto dovrà essere realizzata con legno o lamiera verniciata, con falde inclinate a pendenza massima del 30%, e debitamente mimetizzata con specie vegetali autoctone.

Ogni ricovero dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario sia dal punto di vista del titolo abilitante che dal punto di vista tipologico – architettonico, garantendo un'omogeneità sia dei materiali che cromatica.

È ammessa la realizzazione di un locale di servizio per il deposito di mangimi ed attrezzature. Tale locale, realizzato completamente in legno o con lamiera verniciata, dovrà avere le dimensioni massime di mq. 35 al netto dei tamponamenti laterali e altezza massima in gronda di ml. 2,40 con pendenza massima del 30%. È inoltre ammessa, come prolungamento del locale deposito, la realizzazione di una tettoia completamente aperta della profondità massima di ml. 2,00. I box dovranno essere rifiniti con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente lavabili e disinfettabili. In particolare il pavimento deve consentire il deflusso delle acque di lavaggio ed essere munito di griglie di scarico e le pareti interne dovranno essere rivestite da materiali facilmente lavabili.

Ciascun ricovero dovrà essere dotato di apposito impianto di smaltimento delle acque reflue provenienti dal lavaggio di ciascun box, regolarmente autorizzato. Per ciascun ricovero dovrà essere garantito l'approvvigionamento idrico in quantità sufficiente a soddisfare le necessità di igiene e di abbeveraggio degli animali.

Nella realizzazione del ricovero dovrà essere posta particolare attenzione alla presenza di piantumazioni che garantiscano un adeguato livello di ombreggiatura, di mitigazione acustica ed ambientale dei box e dell'intervento in generale. Ove tali piante non fossero già presenti, si dovrà provvedere al loro impianto, utilizzando essenze autoctone.

L'intervento di cui al presente articolo non è ammesso nelle zone a esclusiva funzione agricola e nelle seguenti aree:

- aree boscate
- A.R.
- ARPA
- SIR e SIC
- punti panoramici
- aree di interesse archeologico
- geositi
- aree a pericolosità idraulica e geomorfologica elevata o molto elevata
- zone di tutela assoluta dei corsi d'acqua e aree di estensione pari a 200 m di raggio intorno ai pozzi utilizzati per scopi idropotabili.

Parametri edilizi:

- Distanza minima dai confini: ml. 5,00;
- Altezza massima consentita: ml. 2,40;

Al termine di ogni attività di ricovero è fatto obbligo al titolare della SCIA di una dichiarazione di responsabilità in cui lo stesso si impegna a :

- a) demolizione di eventuali strutture simili già realizzate e messa in pristino delle relative aree;
- b) demolizione di tutte le strutture realizzate e dei relativi impianti a servizio delle stesse e messa in pristino delle relative aree al momento dell'eventuale scioglimento della squadra organizzata o di cessazione dell'attività titolare della concessione;
- c) non avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- d) mantenimento della destinazione d'uso;

È ammesso il subentro di una nuova squadra o Associazione purché in possesso dei requisiti richiesti dal presente articolo.

ART.61_ MANUFATTI TEMPORANEI – CRITERI E NORME PER L'INSTALLAZIONE

L'installazione d'annessi temporanei potrà avvenire in considerazione d'esigenze attinenti la conduzione di fondi o la commercializzazione di prodotti tipici locali. Gli annessi temporanei tipologicamente a pianta quadrata o rettangolare, con copertura a capanna, potranno avere una superficie lorda massima pari a mq.25,00. La realizzazione di tettoie e porticati adiacenti alla struttura temporanea è consentita nella misura massima del 30% della superficie coperta dall'annesso.

Il manufatto dovrà essere realizzato in struttura di legno o metallo e tamponamento in legno trattato con colorazioni al naturale o con colorazioni nelle tonalità del grigio e del verde. La copertura potrà essere realizzata con manto in pannelli di pvc, guaina ardesiata per coperture, tegole canadesi in guaina ardesiata, pannelli in lamiera, tegole in cotto, nei colori grigio, verde o rosso mattone. Le caratteristiche tipologico costruttive e le colorazioni, dovranno essere concordate con l'Ufficio Comunale¹⁸.

L'annesso fissato al terreno mediante strutture e soluzioni tecniche di limitato impatto e di facile rimozione, potrà avere pavimentazioni di legno o in terra battuta, per le porzioni esterne quali porticato e eventuale marciapiede attiguo, mentre per l'interno, oltre a quanto previsto per l'eterno, si potranno mettere in opera pavimentazioni di altro materiale di limitato impatto e di facile rimozione. Gli infissi esterni da realizzarsi in legno trattato con colorazioni naturali e vetro, potranno avere scuri o portelloni esterni, sempre in legno trattato con colorazioni naturali.

La costruzione dei presenti annessi è consentita senza la predisposizione del P.M.A.A., ed è ammessa su tutto il territorio comunale ad esclusione delle A.R. (Aree di Reperimento) e delle aree marginali ad economia agricola debole (zone E4). Il carattere temporaneo è legato a quanto stabilito dalla normativa vigente.

ART.62_ RECUPERO FUNZIONALE DI MANUFATTI REALIZZATI IN MATERIALI PRECARI

I manufatti realizzati con materiali quali legno, lamiera, pvc o altro, ubicati all'interno delle zone E1, E2, E3, E4, condonati ai sensi della legislazione vigente, realizzati in epoca antecedente alla data d'entrata in vigore della 765/67, o comunque legittimati con atti comunali, possono essere sostituiti con costruzioni in muratura tradizionale di pari volume, ferma restando la destinazione d'uso esistente. Tali manufatti potranno essere ricollocati ed accorpati in un solo sito, o ad altri manufatti esistenti nel fondo, secondo un progetto organico nel rispetto dei valori paesaggistico ambientali presenti.

Le caratteristiche costruttive di tali manufatti sono quelle previste per gli annessi realizzabili nel territorio agricolo di cui all'art.60 punto 60.2 "Annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo", fatta salva la possibilità di poter realizzare gli stessi anche in muratura¹⁹.

¹⁸ Comma modificato con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.69/2009 pubblicata sul B.U.R.T. n.40 del 7.10.2009

¹⁹ Comma introdotto con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.69/2009 pubblicata sul B.U.R.T. n.40 del 7.10.2009

ART.63_ SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE UTILIZZABILI PER INTERVENTI DI PIANTUMAZIONE E ARREDO VERDE DELLE AREE EDIFICATE

L'obbiettivo del presente elenco è quello di garantire una maggior qualificazione dell'arredo verde delle residenze e delle relative corti. In aggiunta alle seguenti specie arboree e arbustive possono essere utilizzate specie non presenti nell'elenco, costituenti comunque specie autoctone o naturalizzate.

SPECIE ARBOREE

Acer campestre	(Acer campestre)	Melograno	(Punica granatum)
Acer minore	(Acer monosperulatum)	Melo	(Malus communis)
Agrumi vari	(Citrus spp)	Melo biancospino	(Malus florentina)
Albero di giuda	(Cercis siliquastrum)	Melo selvatico	(Malus sylvestris)
Albicocco	(Prunus armeniaca)	Nespolo del Giappone	(Eriobotrya japonica)
Alloro	(Laurus nobilis)	Nespolo europeo	(Mespilus germanica)
Bagolaro	(Celtis australis)	Noce	(Juglans regia)
Carpino bianco	(Carpinus betulus)	Nocciolo	(Corylus avellana)
Carpino orientale	(Carpinus orientalis)	Olivo	(Olea europea)
Carpino nero	(Ostrya carpinifolia)	Olmo	(Ulmus campestris)
Carrubo	(Ceratonia siliqua)	Orniello	(Fraxinus ornus)
Cedro del libano	(Cedrus libani)	Palma nana	(Chamerops humilis)
Cerro	(Quercus cerris)	Pero	(Pyrus communis)
Ciavardello	(Sorbus torminalis)	Pesco	(Prunus presica)
Ciliegio	(Prunus avium)	Pino d'Aleppo	(Pinus halepensis)
Cipresso	(Cupressus sempervirens)	Pino domestico	(Pinus pinea)
Corbezzolo o albatro	(Arbutus unedo)	Pino marittimo	(Pinus pinaster)
Corniolo	(Cornus mas)	Pioppo bianco	(Populus alba)
Cotogno	(Cydonia vulgaris)	Pioppo nero	(Populus nigra)
Caki	(Diospiros caki)	Pioppo cipressino	(Populus nigra var-italica)
Farnia	(Quercus robur)	Roverella	(Quercus pubescentis)
Fico	(Ficus carica)	Salici	(Salix spp.)
Frassini Ossifillo	(Fraxinus oxycarpa)	Sorbo domestico	(Sorbus domestica)
Gelso	(Morus alba)	Susino	(Prunus communis)
Gelso nero	(Morus nero)	Sughera	(Quercus suber)
Giuggiolo	(Zizuphus lotus)	Tamerici	(Tamarix spp)
Leccio	(Quercus ilex)	Tasso	(Taxus baccata)
Ligustro	(Ligustrum vulgare)	Tiglio	(Tilia cordata)
Mandorlo	(Prunus dulcis)		

SPECIE ARBUSTIVE

Agazzino	(Pyracantha coccinea)	Lauroceraso	(Prunus laurocerasus)
Alaterno	(Rhamnus alaternus)	Lavanda	(Lavandula spica)
Agrifoglio	(Ilex aquifolium)	Lentisco	(Pistacia lentiscus)
Biancospino comune	(Crataegus monogyna)	Mirsina	(Myrsine africana)
Biancospino selvatico	(Crataegus oxycantha)	Mirto	(Myrtus communis)
Bosso	(Buxus sempervirens)	Oleandro	(Nerium oleander)
Cisto	(Cistus spp)	Olivello	(Hippophae ramnoides)
Eleagno	(Eleagnus spp)	Osmanto odoroso	(Osmanthus fragrans)
Frangola	(Frangula alnus)	Pitosforo	(Pittosporum tobira)
Fillirea angustifolia	(Phillirea angustifolia)	Prugnolo	(Prunus spinosa)
Olivastro	(Phillirea latifolia)	Rose	(Rosa spp)
Ginepri	(Juniperus spp)	Sambuco	(Sambus nigra)
Ginetra dei carbonai	(Cytisus scoparius)	Sanguinello	(Cornus sanguinea)
Ginetra odorosa	(Spartium junceum)	Viburno	(Viburnum tinus)
Ibisco	(Hybiscus siriacus)		

SCHEDA TECNICA PER LA COSTRUZIONE DI ANNESSI SU FONDI DI SUPERFICIE MINIMA INFERIORE ALLE SUPERFICIE FONDIARIA PREVISTE PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE COSTRUZIONI RURALI

PROPRIETARIO: _____

OGGETTO: _____

UBICAZIONE : _____ FOGLIO N. _____ MAPPAL N. _____

IL SOTTOSCRITTO: _____ NATO A _____ IL _____,

COD. FISC. _____ RESIDENTE IN _____ PROV. _____

VIA/PIAZZA _____ N. _____ IN QUALITÀ DI _____

DICHIARA

CHE IL FONDO È STATO ACQUISTATO IN DATA _____ DI CUI AL CONTRATTO N. _____ DEL _____ REGISTRATO A _____ E NON PROVIENE DA

TRASFERIMENTI PARZIALI DELLA PROPRIETÀ, AVVENUTI DOPO L'ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R.T.64/95, E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI

CHE NON SONO STATE EFFETTUATE MODIFICHE DI DESTINAZIONE D'USO DA ANNESSI AD ABITAZIONI SU I FABBRICATI RICADENTI NELLA PROPRIETÀ

CHE LA CONSISTENZA DELLE COLTURE IN ATTO È COME DI SEGUITO INDICATA:

SUPERFICIE RIPARTITA PER QUALITÀ DI COLTURE		
COLTURA-ATTIVITÀ	SUPERF. MQ.	N. CAPI
A) ORTOFLOROVIVAISTICA SPECIALIZZATA I SERRA FISSA		
B) VIGNETI E FRUTTETI IN COLTURA SPECIALIZZATA		
C) OLIVETO IN COLTURA SPECIALIZZATA		
D) SEMINATIVO IRRIGUO		
E) SEMINATIVO, SEMINATIVO ARBORATO, PRATO, PRATO IRRIGUO		
F) BOSCO ALTO FUSTO E MISTO, PASCOLO, PASCOLO ARBORATO		
G) CASTAGNETO DA FRUTTO		
E) AGRICOLTURA BIOLOGICA		
F) ALLEVAMENTO OVICAPRINO O ANIMALI MINORI (APICOLTURA, AVICOLO)		
G) CINOTECNICA		
H) ACQUACOLTURA		
I) ALLEVAMENTO EQUINI		

L'AREA È COMPRESA IN ZONA _____ DI R.U. NELLA QUALE SONO PRESENTI I SEGUENTI VINCOLI SOVRAORDINATI _____

INTERVENTO AMMESSO AI SENSI DELL'ART. _____ DELLE NORME DI R.U. COMUNALE.

VOLUMETRIE INSISTENTI SUL LOTTO	MC. ESISTENTI	MC. DI PROGETTO	MC. TOTALI

SI ALLEGA PLANIMETRIA CATASTALE CON INDICAZIONE DELLA PROPRIETÀ.

IL PROPRIETARIO

IL TECNICO
TIMBRO E FIRMA

ART.64_ STRUTTURE PER LA GESTIONE E FRUIZIONE DEL PATRIMONIO AGRICOLO FORESTALE

In tutto il territorio agricolo, con esclusione delle Aree di Reperimento (A.R.), al fine della gestione e fruizione del patrimonio agricolo forestale, solamente agli Enti Pubblici operanti sul territorio, è consentita la realizzazione di manufatti nel rispetto di quanto indicato nel presente articolo.

Le strutture configurabili come annessi, rifugi, centri sosta ed informazione, dovranno essere realizzati a pianta quadrata o rettangolare, interamente in struttura e tamponamento esterno di legno, trattato con colorazioni al naturale. Le coperture a capanna o padiglione dovranno essere realizzate in struttura di legno con sovrastante manto in pannelli di pvc, guaina ardesiata per coperture, o tegole canadesi in guaina ardesiata, nei colori grigio, verde o rosso mattone, da concordarsi con l'Ufficio Comunale.

E' consentita la realizzazione di tettoie e porticati adiacenti alla struttura progettata, nella misura massima del 30% della superficie coperta.

L'annesso fissato al terreno mediante strutture e soluzioni tecniche di limitato impatto e di facile rimozione, dovrà avere pavimentazioni in terra battuta o legno, per ciò che concerne le aree esterne (porticato, marciapiede), mentre all'interno, si potranno mettere in opera anche pavimentazioni di altra natura, di limitato impatto e di facile rimozione. Gli infissi esterni da realizzarsi in legno trattato con colorazioni naturali e vetro, potranno avere scuri o portelloni esterni, sempre in legno trattato con colorazioni naturali.

ART.65_ AGRITURISMO

Nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente tutti gli edifici delle aziende agricole, ad esclusione di quelli realizzati in attuazione di programmi di miglioramento agricolo ambientale e dei manufatti precari e temporanei possono essere utilizzati, senza variarne la destinazione, per lo svolgimento di attività di ospitalità agrituristica in camere od in alloggi, di attività di ristorazione agrituristica e di attività didattico ricreative, sempre che tale patrimonio ecceda le necessità produttive del fondo. Gli interventi edilizi dovranno essere attuati nel rispetto del presente regolamento e della legislazione vigente.

ART.66_ AGRICAMPEGGIO

L'attività di agricampeggio, ammessa per i soggetti aventi titolo, può essere effettuata sul territorio rurale a prevalente funzione agricola (E2) con esclusione delle aree comprese negli ambiti e nelle zone sottoelencate:

- Ambito di Sub Sistema Territoriale Pi1 La Piana di Scarlino.
- Ambito di Sub Sistema Territoriale R3.2 Le Pendici di Massa.
- Ambito di Sub Sistema Territoriale R3.3 I poggi di Fenice Capanne e Lago dell'Accesa.
- Ambito di Sub Sistema Territoriale R3.4 La Sella Di Giuncarico.
- A.R. Aree di reperimento.
- A.R.P.A. Aree a Rilevante Pregio Ambientale.

- S.I.R. Siti di Importanza Regionale.

Al fine dello svolgimento dell'attività di agriturismo è stabilito che la stessa può essere realizzata solamente in prossimità di strutture poderali esistenti. L'area individuata potrà essere perimetrata con alberature e siepi d'arbusti autoctoni. Non sono ammesse opere d'impermeabilizzazione dei suoli e di definizione di nuova viabilità. I servizi igienici e le strutture necessarie alla conduzione dell'attività di agriturismo dovranno essere ricavate all'interno delle strutture esistenti, qualora ciò non risulti possibile è ammessa la realizzazione di un manufatto in struttura di legno, semplicemente appoggiato o ancorato al terreno, di superficie lorda massima pari mq.50,00, da destinarsi a docce e servizi igienici e locali per lo svolgimento dell'attività di agriturismo, le cui caratteristiche tipologico costruttive sono riconducibili ai manufatti di cui al precedente art.64.

ART.67_ DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SU AREE SPECIALI PRESENTI NEL TERRITORIO RURALE

Nelle aree di cui al presente articolo, individuate nella cartografia di piano costituente il Regolamento Urbanistico, (tav.07 – aree a destinazione speciale nel territorio agricolo) sono ammessi gli interventi specificati nel rispetto delle indicazioni delle presenti norme, delle valenze paesaggistico ambientali e nel rispetto delle tipologie e dei caratteri distintivi del territorio rurale naturale ed antropizzato.

67.1 INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE INDIVIDUATE PER LA REALIZZAZIONE DI “ALBERGHI DI CAMPAGNA”

Nelle aree sottoelencate individuate con la sigla specifica, come indicato anche nelle tavole grafiche di Regolamento Urbanistico, è ammessa la trasformazione e la nuova edificazione in aggiunta alle volumetrie esistenti, al fine di realizzare strutture turistico ricettive “alberghi di campagna”.

Gli alberghi di campagna individuati nel territorio comunale sono quelli sottoelencati:

- area ex sfasciacarrozze Valpiana località Cilindro (area speciale D2 – s.v.);
- area podere Sant’Ugo ex centrale elettrica località Altini (area speciale D2 – p.s.u.);
- area podere Massa Vecchia (area speciale D2 – p.m.v.);
- area podere Luigemma in località Cura Nuova (area speciale D2 – p.l.);
- area podere Schiantapetto in località Schiantapetto (area speciale D2 – p.s.).

In tali aree è ammessa la realizzazione di strutture turistico ricettive ed opere accessorie quali piscine, campi da tennis ed altro secondo quanto stabilito dalla presente normativa e dalla normativa regionale in materia di turismo.

Gli interventi di cui sopra potranno essere attuati mediante la predisposizione di Piani Attuativi, nel rispetto di quanto indicato per la zona e sottozona d'appartenenza e delle indicazioni di seguito riportate che costituiscono deroghe e/o modifiche prevalendo su quanto ammesso nelle zone “D” sottozona “D2”:

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI SULLE STRUTTURE ESISTENTI E DI NUOVA EDIFICAZIONE

- Altezza – H (max) \leq 7,50 oppure \leq altezza max esistente.
- Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m.5,00.

- Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

per gli alberghi di campagna sottoelencati:

- area ex sfasciacarrozze Valpiana località Cilindro (area speciale D2 – s.v.);
- area podere Sant’Ugo ex centrale elettrica località Altini (area speciale D2 – p.s.u.);
- area podere Luigemma in località Cura Nuova (area speciale D2 – p.l.);
- area podere Schiantapetto in località Schiantapetto (area speciale D2 – p.s.).

è ammessa la nuova edificazione o l’edificazione in ampliamento alle strutture esistenti fino al raggiungimento di:

- numero massimo posti letto \leq a 50;
- volume massimo realizzabile \leq a mc. 5.000, comprese le volumetrie esistenti.

per la sola zona:

- area podere Massa Vecchia (area speciale D2 – p.m.v.);

è ammessa la nuova edificazione o l’edificazione in ampliamento alle strutture esistenti fino al raggiungimento di:

- numero massimo posti letto \leq a 40 in aggiunta agli esistenti;
- volume massimo realizzabile \leq a mc. 4.000, in aggiunta alle volumetrie esistenti.

La previsione relativa all’area del podere Massa Vecchia ricadente all’interno della U.t.o.e. (m.g.) di Massa Marittima e Ghirlanda - Sub U.t.o.e. (m.g.4) – L’area di frangia urbana, è conseguente alle indicazioni contenute nel Piano Strutturale relativamente alla Sub Utoe sopra indicata.

L’edificazione dell’area del podere Luigemma, in località Cura Nuova, dovrà essere attuata mantenendo una distanza minima dalla S.R.439 Sarzanese Valdera, pari a quella misurata dal fronte del fabbricato principale esistente alla viabilità sopradetta.

In caso di non attuazione della previsione di albergo di campagna così come sopra definita, sono attuabili gli interventi ammessi per le zone agricole come di seguito indicato:

- a)_ area ex sfasciacarrozze Valpiana località Cilindro (area speciale D2 – s.v.);
- b)_ area podere Sant’Ugo ex centrale elettrica località Altini (area speciale D2 – p.s.u.);
- c)_ area podere Luigemma in località Cura Nuova (area speciale D2 – p.l.);
- d)_ area podere Schiantapetto in località Schiantapetto (area speciale D2 – p.s.).

sono consentiti gli interventi ammessi per le sottozone E2 - aree a prevalente funzione agricola.

La previsione della destinazione di albergo di campagna decade in caso di attuazione, anche parziale, di interventi ed utilizzi diversi ammessi per le sottozone E2.

Nell’area podere Massa Vecchia (area speciale D2 – p.m.v.) valgono le norme della sottozona d’appartenenza e quanto indicato al presente articolo.

Le prescrizioni tipologico costruttive per la realizzazione degli alberghi di campagna sono quelle previste per la realizzazione di fabbricati in area agricola, nel rispetto di quanto indicato nella eventuale scheda relativa al singolo edificio o alle strutture presenti nell’area, di cui alla schedatura del patrimonio edilizio esistente nelle aree rurali.

67.2 INTERVENTI AMMESSI NELL'AMBITO DEL COMPLESSO IDENTIFICABILE CON LA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA "BORGO DI PEROLLA" - AREA SPECIALE – T.R.B.P.

Nel rispetto delle indicazioni di cui alle presenti norme e delle previsioni previste per le sottozone d'appartenenza, è confermata la struttura turistico ricettiva "Borgo di Perolla" secondo le Norme Tecniche di Attuazione di cui al Piano Attuativo approvato e le convenzioni stipulate, come di seguito indicato:

- alberghi e R.T.A. e relative attrezzature max mc.8.000 con nuova edificazione (zona D2 di R.U. ex zona Nuovi Alberghi D3 Imposto di P.R.G.C.);
- alberghi e R.T.A. e relative attrezzature max mc.70.000 con recupero p.e.e. e nuove edificazioni (zona D2 di R.U. ex zona D4 Borgo Perolla di P.R.G.C.);
- attrezzature commerciali e per il terziario, attrezzature per laboratori artigiani, mostre di prodotti e simili max mc.4.500 con recupero p.e.e. (zona D1 di R.U. ex zona D1 Imposto di P.R.G.C.);
- culturale e ricreativo di interesse comunale e sovracomunale max mc. 15.000 con recupero p.e.e. (zona F1 di R.U. ex zona F1 Tabaccaia di P.R.G.C.);
- impianti sportivi, golf max mc. 3.500 con recupero p.e.e. (zona F4 di R.U. ex zona F4a di P.R.G.C.);
- impianti sportivi, centro ippico max mq. 4.000 con nuove edificazioni (zona F4 di R.U. ex zona F4b di P.R.G.C.);

AMBITO DI SUB SISTEMA TERRITORIALE CP1 L'AGRO DI RIBOLLA	ALBERGHI E R.T.A. CON NUOVA EDIFICAZIONE MC. MAX	ALBERGHI E R.T.A. CON RECUPERO DI P.E.E. E NUOVE EDIFICAZIONI MC. MAX	ATTREZZATURE COMMERCIALI CON RECUPERO P.E.E. MC. MAX	ATTREZZATURE CULTURALI E RICREATIVE CON RECUPERO P.E.E. MC. MAX	IMPIANTI SPORTIVI – GOLF - CON RECUPERO P.E.E. MAX MC.	IMPIANTI SPORTIVI – CENTRO IPPICO – NUOVA EDIFICAZIONE MAX MQ.
TURISTICO RICETTIVO BORG PEROLLA	8.000	70.000	4.500	15.000	3.500	4.000

67.3 INTERVENTI AMMESSI NELL'AMBITO DEL COMPLESSO IDENTIFICABILE CON LA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA "PIAN DEI MUCINI" – AREA SPECIALE D2 – T.R.P.M.

Nel rispetto delle indicazioni di cui alle presenti norme e delle previsioni per le zone e le sottozone d'appartenenza, è confermata la struttura turistico ricettiva "Pian dei Mucini" secondo i progetti approvati e le convenzioni stipulate, come di seguito indicato:

- alberghi e R.T.A. e relative attrezzature max mc.20.000 con nuova edificazione;
- alberghi e R.T.A. e relative attrezzature max mc.27.000 con recupero p.e.e. e nuove edificazioni.

AMBITO DI SUB SISTEMA TERRITORIALE R3.2 LE PENDICI DI MASSA	ALBERGHI E R.T.A. CON NUOVA EDIFICAZIONE MC. MAX	ALBERGHI E R.T.A. CON RECUPERO P.E.E. MC. MAX
TURISTICO RICETTIVO PIAN DEI MUCINI	20.000	27.000

67.4 INTERVENTI AMMESSI PER LA REALIZZAZIONE DEL CAMPING IN LOCALITÀ PIANACCE - AREA SPECIALE D4 – C.P.

Il camping previsto in località pianacce, potrà essere realizzato a seguito di Piano Attuativo nel rispetto delle indicazioni contenute nel Piano Strutturale per un numero massimo d’utenti pari a 1000 unità e nel rispetto della normativa Regionale sul Turismo con un livello qualitativo minimo pari a tre stelle.

E’ ammessa la realizzazione di strutture quali abitazione del custode, proprietario o gestore, ristorante, minimarket, bungalows direzione infermeria e quanto altro necessario secondo la categoria individuata da realizzarsi su di un unico livello in struttura di legno ancorata al suolo sulle necessarie opere di fondazione. I manufatti sopra indicati non potranno superare le indicazioni dimensionali massime di seguito riportate nella sottostante tabella che costituiscono deroga e modifica prevalendo su quanto ammesso nelle zone “D” sottozone “D4”:

DESCRIZIONE LOCALE	N.	SUPERFICIE UTILE MASSIMA	ALTEZZA MASSIMA
A) ABITAZIONE CUSTODE-PROPRIETARIO-GESTORE	1	MQ. 130,00	M. 4,50
B) RISTORANTE E SERVIZI COLLEGATI	1	MQ. 350,00	M. 4,50
C) MINIMARKET E SERVIZI COLLEGATI	1	MQ. 250,00	M. 4,50
D) BUNGALOWS E SERVIZI	80	MQ. 4.800,00	M. 4,50
E) DIREZIONE E SERVIZI	1	MQ. 60,00	M. 4,50
F) SALA RICREATIVA	1	MQ. 200,00	M. 4,50
G) INFERMERIA E SERVIZI	1	MQ. 50,00	M. 4,50
H) SERVIZI IGIENICI COMUNI	10	MQ. 500,00	M. 4,50
I) RICOVERO ATTREZZI - OFFICINA	2	MQ. 400,00	M. 4,50
L) MAGAZZINO	1	MQ. 300,00	M.4,50

Eventuali servizi o strutture non previsti nella presente tabella, potranno essere realizzati sottraendo superficie alle strutture di cui ai punti d),e), f), g), h), i), l). La superficie utile massima ammessa per tutte le strutture costituenti il camping non potrà in ogni caso essere maggiore di mq.7.040,00.

Oltre a quanto indicato e costituente le volumetrie massime di strutture fisse, potranno essere realizzate tutte le strutture aperte sia di carattere sportivo ricreativo che ricettivo (piazzole tende, roulotte e camper) necessarie ed attinenti alla struttura di camping.

L’edificazione dell’area dovrà avvenire preferendo l’accorpamento dei volumi e delle strutture e la loro localizzazione in aree esterne alla zona boscata, evitando di adottare soluzioni lineari d’evidente impatto visivo o soluzioni di ampia frammentazione sul territorio.

In fase di progetto e realizzazione dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti a mitigare l’impatto delle strutture progettate, prevedendo la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone.

La realizzazione di pavimentazioni impermeabili dovrà essere limitata all'eventuale definizione di viabilità meccanizzata e nelle immediate vicinanze delle strutture di servizio, in ogni caso usando materiali che per colori e forma si integrano con l'ambiente. Non sono ammesse pavimentazioni in materiale bituminoso.

AMBITO DI SUB SISTEMA TERRITORIALE R3.3 I POGGI DI FENICE CAPANNE E LAGO DELL'ACCESA	NUMERO MAX UTENTI PREVISTI	LIVELLO QUALITATIVO MINIMO SECONDO LE NORMATIVE VIGENTI
CAMPING LE PIANACCE	1.000	TRE STELLE

67.5 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI NELL'AREA "PODERE MISERONE" – AREA SPECIALE E2- P.M.

Nel podere Miserone, è prevista la realizzazione d'attività inerenti all'equitazione ed alla cura e riabilitazione attraverso l'ippoterapia e terapie similari.

Gli interventi di cui sopra, in modifica alla situazione attuale potranno essere realizzati mediante la definizione di Piano Attuativo d'iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle situazioni ambientali, morfologiche, vegetazionali e architettoniche presenti e tipiche del territorio agricolo. Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione di nuovi manufatti, sia in merito all'impatto visivo sia a quello ambientale.

Gli ampliamenti ammessi alle volumetrie esistenti dovranno preferibilmente essere realizzati in struttura di legno ad un solo piano e localizzati in modo da limitare l'impatto visivo e poter usufruire dei sottoservizi esistenti nell'area.

L'impermeabilizzazione dei suoli dovrà essere limitata allo stretto necessario evitando anche la realizzazione di nuova viabilità.

Nel rispetto di quanto sopra indicato la volumetria massima ammessa per gli interventi di potenziamento, in aggiunta all'esistente non potrà essere superiore a 1.000,00 mc..

In caso di non attuazione delle previsioni sopra riportate valgono le norme definite per le aree a prevalente funzione agricola, zone "E2".

67.6 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE INDIVIDUATE COME ZONE PER ADDESTRAMENTO CANI– AREE SPECIALI E1- A.C.V. E E2- A.C.P.

Nel territorio comunale sono individuate due aree per addestramento cani:

- l'area addestramento di cani da ferma in località Vivoli (area speciale E1- A.C.V.);
- l'area per addestramento cani da cinghiale e cani da lepre in località Pianizzoli (area speciale E2- A.C.P.);

per le quali in generale valgono le norme di riferimento dell'area in cui ricadono. In tali zone è inoltre ammessa la realizzazione di annessi e strutture di legno semplicemente appoggiate o ancorate al terreno attinenti ed inerenti l'attività in atto. Tali strutture di forma planimetrica rettangolare non potranno essere superiori a mq.30,00 di superficie lorda per ciò che concerne gli annessi chiusi e mq. 20,00 di superficie

lorda per ciò che concerne tettoie e pergolati aperti almeno su tre lati. Le strutture realizzate, dovranno essere collocate per quanto possibile in porzioni appartate dell'area interessata, evitando la realizzazione di sbancamenti e la realizzazione di nuova viabilità. In tali aree non sono ammesse pavimentazioni impermeabili esterne ai manufatti prima detti.

67.7 INTERVENTI AMMESSI NELL'AREA DEFINITA COME CENTRO PER LA CURA E LA RIPRODUZIONE DI TARTARUGHE - AREA SPECIALE E1- C.C.R.T.

Il potenziamento delle strutture esistenti collegate alla funzione scientifica di salvaguardia e ripopolamento delle tartarughe, potrà avvenire sia attraverso l'utilizzo e il cambio di destinazione d'uso delle strutture già edificate sia attraverso la redazione di un piano attuativo che prenda in considerazione l'intera area perimetrata definendo in modo dettagliato le strutture necessarie nel rispetto della morfologia ambientale degli assetti viari ed edilizi esistenti.

Le strutture di nuova edificazione dovranno essere costruite nel rispetto delle indicazioni generali e puntuali definite per gli interventi in area agricola e saranno strettamente collegate alle necessità inerenti la funzione scientifica di salvaguardia e ripopolamento delle tartarughe. Dovranno essere preferibilmente realizzate in struttura di legno ad un solo piano e localizzate in modo da poter usufruire dei sottoservizi esistenti nell'area. Con gli interventi di potenziamento si dovranno limitare allo stretto necessario le opere d'impermeabilizzazione dei suoli e limitare l'impatto visivo dei nuovi manufatti evitando anche la realizzazione di nuova viabilità.

Nel rispetto di quanto sopra indicato la volumetria massima ammessa per gli interventi di potenziamento, in aggiunta all'esistente non potrà essere superiore a mc.1.000,00.

67.8 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI PER LE ATTIVITÀ ARTIGIANALI - AGRICOLE PRESENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO

Il Regolamento Urbanistico prevede il potenziamento e lo sviluppo delle attività artigianali ed agricole esistenti nelle sottoelencate località:

- Case Vado all'Arancio - produzione attrezzi agricoli (area speciale D1 – P.A.A.V.A.);
- Cura Nuova - vendita ortofrutticola e coop agricola (area speciale D1 – C.A.T.E.);
- Podere Carrareccia attività di servizi tecnologici (area speciale D1 – S.T.P.C.).

Il potenziamento può essere attuato in forma diretta con ampliamenti e nuove costruzioni in ragione delle necessità aziendali nel rispetto delle indicazioni di seguito riportate a modifica e deroga di quanto previsto nella zona "D" sottozona "D1" di appartenenza.

VOLUME MASSIMO REALIZZABILI CON NUOVA EDIFICAZIONE

- volume massimo realizzabile \leq a mc. 2.500,00 in aggiunta alle volumetrie esistenti.

SUPERFICIE MASSIMA REALIZZABILI CON NUOVA EDIFICAZIONE

- superficie massima realizzabile \leq a mq. 500,00 in aggiunta alle superfici esistenti.

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

- Altezza – H (max) \leq 7,50 oppure \leq altezza max esistente.

- Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m.5,00.
- Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

Considerata la particolarità degli interventi e del contesto territoriale in cui sono attuabili, i riferimenti tipologico costruttivi ed ai materiali da utilizzare sono quelli per la realizzazione d'annessi e fabbricati nel territorio rurale di cui al presente titolo.

TITOLO VI DISCIPLINA DELLE EMERGENZE AMBIENTALI E STORICHE**ART.68_ DISCIPLINA DELLE AREE A RILEVANTE PREGIO AMBIENTALE**

Le A.R.P.A. individuate nel territorio comunale, sono definite nelle tavole di piano strutturale e nel presente regolamento vengono confermati sia i perimetri che le indicazioni strategico normative relative agli interventi ammessi. Di seguito si riportano le definizioni e le norme valide per tutte le A.R.P.A. individuate:

- a)_ A.R.P.A. 1 – Monte Santa Croce;
- b)_ A.R.P.A. 2 – Poggio Castiglione e Lago dell’Accesa;
- c)_ A.R.P.A. 3 – Fattoria della Marsiliana;
- d)_ A.R.P.A. 4 – La Collina di Montebamboli;

Per le A.R.P.A. individuate valgono le prescrizioni generali di seguito elencate.

IN TUTTE LE A.R.P.A. NON È CONSENTITO:

- la previsione di nuove espansioni urbane ad eccezione delle zone destinate a parco urbano non attrezzato;
- le definizioni di varianti urbanistiche in applicazione della legislazione vigente per le zone agricole che non si riferiscono alla salvaguardia, al ripristino ed al recupero degli assetti paesistico ambientali;
- la realizzazione di nuove strutture ricettive, di strutture di servizio, di villaggi turistici, di campeggi, di impianti sportivi e per lo spettacolo;
- lo svolgimento dell’attività di agriturismo;
- la realizzazione di nuove infrastrutture a rete e puntuali di tipo primario o principale;
- la realizzazione di serre fisse;
- la realizzazione di volumi interrati solo nelle zone umide;
- la realizzazione di nuova viabilità;
- la realizzazione di sistemazioni esterne di tipo impermeabile;
- la realizzazione di palificate, antenne per ripetitori, piloni ed altri manufatti che alterino la morfologia dei luoghi;
- l’introduzione di nuove sistemazioni esterne in aree prive di fabbricati;
- l’introduzione di iscrizioni pubblicitarie;
- l’introduzione di arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale delle stesse A.R.P.A.;
- l’alterazione di crinali e di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria;
- l’alterazione di emergenze geomorfologiche, calanchi e biancane;
- la riduzione delle zone umide e degli apporti acquiferi;
- la rimozione di elementi di pareti rocciose, minerali cristallini, fossili affioranti;
- l’eliminazione di formazioni arboree di argine, ripa e golena;
- l’eliminazione di alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali;
- l’eliminazione di alberi caratteristici del paesaggio, siano essi isolati o a gruppi;
- l’imboschimento con specie non autoctone;

- l'utilizzazione differente dal rimboschimento o da colture foraggiere perenni dei versanti con pendenza superiore al 35%;
- l'attività e interventi di scarico di materiali di riporto e di risulta da scavi;
- l'attività e interventi di raccolta in superficie di ghiaia, sabbie e sassi;
- gli sbarramenti in alveo.

Accertata la compatibilità ambientale, mediante l'esame e conseguente parere della commissione comunale preposta, (Collegio Ambientale Comunale):

IN TUTTE LE A.R.P.A. È CONSENTITO:

- il riconoscimento delle situazioni di fatto non formalizzate negli S.U. vigenti e compatibili con l'assetto delle A.R.P.A.;
- l'applicazione, solo per gli imprenditori agricoli professionali, dei contenuti della legislazione vigente per il territorio rurale, secondo i criteri e i parametri del P.T.C., con esclusione delle aree di reperimento (AR);
- l'applicazione della legislazione vigente per lo svolgimento dell'attività di agriturismo, solo all'interno dei volumi appartenenti al patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle valenze storico architettoniche e paesaggistiche;
- ai soli imprenditori agricoli professionali, a completamento di nuclei esistenti a conformazione chiusa, la costruzione di residenze rurali ed annessi, indispensabili alle attività agricole e alle attività connesse;
- l'ampliamento di edifici esistenti nel rispetto di quanto indicato all'art.55, relativamente alle sole residenze e quanto consentito dalla normativa del territorio rurale per i soli imprenditori agricoli a titolo principale;
- il riuso del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso per attività compatibili con le caratteristiche intrinseche dell'A.R.P.A. secondo quanto indicato per il territorio agricolo zone E sottozone E2;
- la realizzazione di sistemazioni esterne e strutture pertinenziali agli edifici esistenti, all'interno delle aree di pertinenza e nel rispetto degli aspetti paesaggistico ambientali tipici;
- l'installazione di segnaletica per la valorizzazione delle A.R.P.A.;
- l'installazione di segnaletica a servizio delle strutture agrituristiche;
- il potenziamento, l'ammodernamento e la ristrutturazione della viabilità comunale, provinciale e statale esistente;
- gli interventi di messa in sicurezza della viabilità vicinale;
- l'adeguamento della segnaletica stradale e di informazione turistica lungo tutte le strade vicinali, comunali, provinciali, regionali e statali;
- l'apertura di piste fuori strada, per mezzi motorizzati, necessari alle attività agro-silvo-pastorali o all'approvvigionamento di rifugi, di posti di soccorso, di abitazioni non altrimenti raggiungibili;
- l'esecuzione di opere pubbliche inerenti le funzioni di vigilanza, spegnimento incendi e protezione civile;
- la realizzazione di infrastrutture per protezione civile e difesa idrogeologica, idraulica e del suolo;
- la realizzazione di piste per prevenzione e spegnimento incendi;
- la realizzazione di opere di cantiere funzionali all'attività archeologica;

- la realizzazione di opere di servizio alle attività naturalistiche;
- la realizzazione di strutture precarie a servizio dell'area, quali strutture igienico-sanitarie e strutture per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche;
- gli interventi necessari per le attività di ricerca e studio e quelli collegati ad attività scientifiche e culturali collegate alla salvaguardia, manutenzione e mantenimento dell'ecosistema ambientale esistente.

Nelle A.R.P.A. individuate nel territorio comunale, sono consentiti gli interventi di cui alle presenti norme, nel rispetto delle indicazioni strategiche di mantenimento e valorizzazione del patrimonio storico e naturalistico, di salvaguardia delle emergenze, di rispetto dei regolamenti vigenti per il Parco Interprovinciale di Montoni e la Riserva della Marsiliana.

Le indicazioni tipologico costruttive per le opere ammesse, sono quelle previste per i manufatti da realizzarsi nel territorio rurale.

ART.69_ DISCIPLINA DEI SITI D'IMPORTANZA REGIONALE

I S.I.R. presenti nel territorio comunale sono:

IL S.I.R. 102, POGGI DI PRATA;

IL S.I.R. 105, LAGO DELL'ACCESA;

IL S.I.R. B21 BANDITE DI FOLLONICA.

Nel S.I.R. 102 POGGI DI PRATA, sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle presenti norme per le specifiche aree in esso comprese, nel rispetto e nella conservazione degli habitat presenti. Con la valutazione d'incidenza relativa agli interventi proposti dovrà essere verificata la tutela delle praterie secondarie, la tutela delle aree con il caratteristico agroecosistema a mosaico, la caratterizzazione ecologica dei soprassuoli arborei e la tutela delle cenosi rare. Eventuali ed ulteriori prescrizioni potranno discendere dall'attuazione di piani di gestione volti alla salvaguardia delle specie e degli habitat riconosciuti e presenti all'interno del S.I.R..

Nel S.I.R. 105 LAGO DELL'ACCESA, sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle presenti norme per le specifiche aree in esso comprese, nel rispetto e nella conservazione degli habitat presenti. Con la valutazione d'incidenza relativa agli interventi proposti dovrà essere verificata la tutela e conservazione della qualità delle acque e delle comunità vegetali ed animali del lago, in termini di naturalità e biodiversità, conservazione dell'ecosistema lacustre, l'eterogeneità del mosaico ambientale con particolare riguardo agli habitat prioritari di prateria, alla riqualificazione delle formazioni vegetali igrofile circostanti il lago. Eventuali ed ulteriori prescrizioni potranno discendere dall'attuazione di piani di gestione volti alla salvaguardia delle specie e degli habitat riconosciuti e presenti all'interno del S.I.R.. Per quanto sopra non è consentita:

- La rimozione delle piante morte senza la preventiva autorizzazione delle autorità competenti;
- L'eliminazione di altri elementi tipici della connettività ecologica, quali le siepi, ed ancora, la manomissione della vegetazione perilacustre.

Nel S.I.R. B21 BANDITE DI FOLLONICA, sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle presenti norme per le specifiche aree in esso comprese, nel rispetto e nella conservazione degli habitat presenti. Con la valutazione d'incidenza relativa agli interventi proposti dovrà essere verificata la tutela, la conservazione e l'incremento del valore naturalistico delle formazioni forestali, favorendo un aumento della maturità nelle stazioni più fresche e mantenendo una presenza significativa dei diversi stadi delle successioni. In particolare conservazione dei nuclei di sughera e di cerrosughera, dei boschi maturi di cerro e di carpino bianco e degli esemplari arborei monumentali, la conservazione/ampliamento delle aree residuali occupate da habitat di prateria e gariga (che costituiscono l'habitat di numerosi Rettili e Passeriformi e sono utilizzate come aree di caccia dal biancone), d'interesse conservazionistico, la conservazione della continuità e integrità della matrice boscata, la conservazione e fruizione compatibile del sistema di miniere a cielo aperto e gallerie. Eventuali ed ulteriori prescrizioni potranno discendere dall'attuazione di piani di gestione volti alla salvaguardia delle specie e degli habitat riconosciuti e presenti all'interno del S.I.R..

Le indicazioni tipologico costruttive per le opere ammesse, sono quelle previste dalle presenti norme per i manufatti da realizzarsi nel territorio rurale ponendo particolare attenzione alla conservazione e realizzazione di strutture e manufatti che favoriscano la presenza nel territorio delle specie dell'avifauna esistenti. La messa in opera di cartellonistica segnaletica e quanto altro ad esse riconducibile, potrà avvenire come indicato per il territorio rurale con l'esclusione della possibilità di installazione di illuminazione di qualsiasi natura.

I progetti esecutivi riferiti ad interventi che possano incidere sulle emergenze tutelate dai SIR e dai SIC, debbono essere sottoposti ad apposita e circostanziata valutazione d'incidenza ai sensi del D.P.R. 120/2003 e succ. mod. ed integraz. e, sono recepiti dal presente Regolamento Urbanistico costituendone parte integrante.

Le progettazioni debbono tenere in conto di quanto indicato nella D.G.R.T. n.644 del 5 luglio 2004, "Attuazione art. 12, comma 1, lett. a) della L.R. 56/2000 (Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche). Approvazione norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei Siti di importanza regionale (SIR)".

ART.70_ DISCIPLINA DELLE AREE DI REPERIMENTO

L'area del Lago dell'Accesa, individuata come Area di Reperimento, costituisce un'importante emergenza ambientale nella quale sono ammessi solo interventi di salvaguardia degli ecosistemi esistenti e di regolamentazione della fruizione e dell'accesso. Di seguito sono indicati gli interventi ammessi i quali potranno essere realizzati con l'utilizzo di tecniche e materiali che dovranno garantire la permeabilità dei suoli e l'eventuale facile rimozione. I sistemi fognari e/o di smaltimento delle acque reflue non dovranno in ogni caso interferire con la risorsa idrica sotterranea e superficiale afferente all'invaso esistente.

NELL'AREA DI REPERIMENTO (A.R.) NON È CONSENTITO:

- la realizzazione di nuovi edifici e la previsione di nuova edificazione;
- la realizzazione di nuove infrastrutture di qualsiasi tipo a meno che non direttamente necessarie alla salvaguardia ed all'utilizzo dell'area;

- la realizzazione di strutture e servizi collegati alla pratica agricola;
- la realizzazione di sistemazioni esterne di tipo impermeabile;
- la realizzazione di palificate, antenne per ripetitori, piloni ed altri manufatti che alterino la morfologia dei luoghi, posti anche nelle immediate vicinanze o nell'intorno dell'area, e tali da risultare di notevole impatto visivo o di disturbo all'ecosistema esistente;
- l'introduzione di iscrizioni pubblicitarie;
- l'introduzione di arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale;
- l'alterazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria;
- l'alterazione di emergenze geomorfologiche;
- la riduzione delle zone umide e degli apporti acquiferi;
- la rimozione di elementi di pareti rocciose, minerali cristallini, fossili affioranti;
- l'eliminazione di formazioni arboree di argine, ripa e golena;
- l'eliminazione di alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali;
- l'eliminazione di alberi caratteristici del paesaggio, siano essi isolati o a gruppi;
- l'attività di scarico di materiali di riporto e di risulta da scavi;
- l'attività inerente la raccolta in superficie di ghiaia, sabbie e sassi;
- l'imboschimento con specie non autoctone;
- l'utilizzazione differente dal rimboschimento o da colture foraggiere perenni dei versanti con pendenza superiore al 35%;
- gli sbarramenti in alveo.

NELL'AREA DI REPERIMENTO (A.R.) È CONSENTITO:

- la previsione pianificatoria di zone destinate a parco non attrezzato;
- il recupero e mantenimento delle strutture esistenti mediante opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo, senza mutamento di destinazione d'uso e frazionamento delle unità immobiliari esistenti, nel rispetto degli habitat e dell'ecosistema presente.
- non sono ammesse trasformazioni ed usi a fini agrituristici e/o strutture turistico ricettive.
- l'installazione di segnaletica per la valorizzazione delle A.R., anche a servizio delle strutture agrituristiche;
- la realizzazione di percorsi, e strutture per l'osservazione della fauna presente, secondo un progetto unitario di utilizzo e gestione dell'area, oltre a funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, protezione civile;
- la realizzazione di infrastrutture per protezione civile e difesa idrogeologica, idraulica e del suolo;
- la realizzazione di opere di cantiere funzionali all'attività archeologica;
- la realizzazione di opere di servizio alle attività naturalistiche;
- la realizzazione di strutture precarie a servizio dell'area, quali strutture igienico-sanitarie e strutture per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche;
- gli interventi necessari per le attività di ricerca e studio e quelli collegati ad attività scientifiche e culturali collegate alla salvaguardia, manutenzione e mantenimento dell'ecosistema ambientale esistente.

Le indicazioni tipologico costruttive per le opere ammesse, sono quelle previste dalle presenti norme per i manufatti da realizzarsi nel territorio rurale, ammettendo comunque la sola realizzazione di strutture e manufatti di legno localizzati in modo da mitigare l'impatto visivo e garantire il rispetto degli ecosistemi esistenti. La messa in opera di cartellonistica segnaletica e quanto altro ad esse riconducibile, potrà avvenire come indicato per il territorio rurale con la esclusione della possibilità di installazione di illuminazione di qualsiasi natura.

ART.71_ DISCIPLINA DELLE AREE A GESTIONE SPECIALE

Per le zone sottoelencate, valgono le norme generali relative alla zona di Regolamento Urbanistico nella quale sono comprese, quando non in contrasto con le previsioni ed i regolamenti specifici di ogni area, che prevalgono sugli strumenti urbanistici:

- a)_ Parco Interprovinciale di Montioni, Deliberazione C. P. n. 74 del 13.05.1998;
- b)_ Riserva della Marsiliana istituita con D.M. 28 aprile 1980 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.155 del 7.06.1980 e relativo Regolamento di Gestione;
- c)_ Riserva ZRC Ghirlanda deliberazione C.P. N.104 DEL 24.07.2000.

ART.72_ DISCIPLINA DI GESTIONE DELLE AREE BOScate

Nelle aree boscate sono ammessi gli interventi di cui alla normativa vigente nel rispetto degli indirizzi e dei criteri fondamentali volti al mantenimento e alla salvaguardia del sistema boschivo nel rispetto di quanto indicato anche nel Piano Strutturale e di quanto previsto nel P.T.C...

ART.73_ DISCIPLINA DEI BENI TERRITORIALI D'INTERESSE STORICO- CULTURALE ED AMBIENTALE

I beni e le aree d'interesse storico, culturale e paesaggistico, vincolati nel rispetto della legislazione vigente D.Lgs. 42/2004, come indicati nella cartografia costituente il Regolamento Urbanistico, nel rispetto della legislazione vigente, presenti nel territorio comunale, potranno essere oggetto di interventi e di trasformazioni nel rispetto delle presenti norme in considerazione dell'area di riferimento in cui sono compresi. Ulteriori prescrizioni potranno discendere dalle indicazioni riportate nella schedatura effettuata per i manufatti presenti nel territorio rurale.

Gli interventi ammessi, dovranno essere effettuati nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, peculiari del bene definito d'interesse storico culturale, garantendo la preservazione e la conservazione del manufatto e dell'intorno oggetto di intervento.

Sono vietati gli interventi di nuova edificazione per un intorno di m.150,00 dai beni e dalle aree d'interesse storico culturale, come di seguito indicate al punto 73.1, quando tali manufatti siano localizzati all'esterno dei perimetri dei centri abitati, fatta salva la nuova edificazione strettamente collegata al recupero ed alla trasformazione della struttura esistente, che ne costituisca parte integrante, o quella realizzata per la costruzione di servizi e pertinenze. Dalla fascia di rispetto sopra indicata, sono esclusi gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico ed alla messa in sicurezza ed ammodernamento delle opere infrastrutturali.

73.1 INTERVENTI SU AREE, EDIFICI E STRUTTURE NOTIFICATE E VINCOLATE AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004, ARTT.10 E 11, E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI

Nelle aree e negli edifici o porzione di essi notificati e/o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, artt. 10 e 11 e successive modificazioni ed integrazioni, sono ammessi interventi di:

- a)_ manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- b)_ manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- c)_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- d)_ ristrutturazione edilizia.

La valutazione degli interventi di cui sopra è demandata alla Soprintendenza competente. Gli interventi di cui alla lettera d)_ ristrutturazione edilizia, sono ammessi previo assenso preliminare da parte della Soprintendenza competente e predisposizione di Piano di Recupero nel rispetto dei caratteri peculiari tipologici del fabbricato e di quanto altro attinente alla preservazione e conservazione del manufatto e dell'intorno oggetto di intervento.

73.2 INTERVENTI SU AREE, EDIFICI E STRUTTURE NOTIFICATE E VINCOLATE AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004, ARTT.136 E 142, E/O CATALOGATI DI PARTICOLARE IMPORTANZA NELLE SCHEDE DI CENSIMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NELLE AREE AGRICOLE

Nelle aree e negli edifici o porzione di essi notificati e/o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, artt.136 e 142, e/o catalogati di particolare importanza nelle schede di censimento del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, di cui al presente regolamento urbanistico, sono ammessi gli interventi di seguito elencati, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme e nella schedatura di cui sopra:

- a)_ manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- b)_ manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- c)_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- d)_ ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.);
- e)_ nuova edificazione.

La valutazione degli interventi di cui sopra è demandata al Collegio Ambientale Comunale, che dovrà esprimersi in merito al rispetto ed alla conservazione delle caratteristiche storico architettoniche e tipologiche del manufatto, alla preservazione dei caratteri peculiari dell'architettura rurale toscana ed a quanto stabilito nelle schede di censimento del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, di cui al presente regolamento urbanistico. Sono esclusi da tale valutazione gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non producano alterazioni dell'aspetto esteriore dell'edificio o della struttura e non incidano sulle caratteristiche peculiari.

73.3 AREE ARCHEOLOGICHE

Le aree archeologiche oggetto d'indagine e nuova perimetrazione, come indicato nelle tavole grafiche costituenti il Regolamento Urbanistico, sono state suddivise in tre zone in considerazione dell'importanza e delle presenze storico archeologiche rilevate.

Nel rispetto di quanto stabilito dalla legislazione vigente in merito alla richiesta di nulla osta per gli interventi ammessi, di seguito si riporta la suddivisione effettuata relativamente all'interesse ed alla particolarità dell'aree archeologiche:

- AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO INDIVIDUATE CON CATEGORIA “A” – AREE ARCHEOLOGICHE VINCOLATE AI SENSI DEL D.LGS N.42/2004: nelle presenti aree sono ammessi solamente interventi per la realizzazione di strutture o servizi collegati a campagne di scavo e di studio o alla realizzazione di parco archeologico caratterizzato da importanti evidenze archeologiche e dalla compresenza di valori storici, paesaggistici o ambientali, attrezzato come museo all'aperto.
- AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO INDIVIDUATE CON LA LETTERA “B”- AREE ARCHEOLOGICHE FORTEMENTE INDIZIATE (CON PRESENZA DI REPERTI E/O STRUTTURE IN SUPERFICIE E INTERRATI): nelle presenti aree dovranno essere effettuati saggi di scavo preliminari alla progettazione degli interventi ammessi nell'ambito territoriale omogeneo definito dal Regolamento Urbanistico.
- AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO INDIVIDUATE CON LA LETTERA “C” AREE ARCHEOLOGICHE INDIZIATE (CON PRESENZA DI NOTEVOLI INDIZI DI FREQUENTAZIONE ANTICA): nelle presenti aree la progettazione degli interventi ammessi nell'ambito territoriale omogeneo definito dal Regolamento Urbanistico dovrà essere inviata alla Soprintendenza Archeologica per il rilascio del nulla osta di competenza, nel quale saranno eventualmente contenute le prescrizioni da attuare in ordine agli interventi previsti (saggi di scavo, controllo durante i lavori di movimento terra ecc.).

In considerazione delle indicazioni contenute nel Piano Strutturale, le aree in prossimità del Lago dell'Accesa a perimetro dell'emergenza ambientale e dell'area di scavo archeologico etrusco, potranno essere arredate con semplici strutture di legno e cartellonistica didattica esplicativa al fine di permettere la sosta, l'osservazione e l'apprendimento delle principali nozioni inerenti la fauna, la flora e l'attività mineraria recente e passata.

ART.74_ DISCIPLINA DEI DIRITTI E GODIMENTI COLLETTIVI: USI CIVICI

Ai terreni soggetti ad Usi Civici, presenti nelle vicinanze della frazione di Tatti, è riconosciuto un ruolo strategico. Nel rispetto della normativa e degli usi in atto si prevedono essenzialmente utilizzi e funzioni di carattere ambientale, storico e ricreativo, con fini di tutela e salvaguardia, prevedendo inoltre incentivi allo sviluppo produttivo in funzione delle attività agricole in relazione allo sviluppo più generale del territorio rurale.

Nelle terre civiche identificate nella tavola di regolamento urbanistico, sono ammessi gli interventi previsti per le aree a prevalente funzione agricola “E2”.

ART.75_ DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI EX COMPENDI MINERARI E NEI BORGHI RURALI

I perimetri dei compendi minerari si riferiscono ai principali centri interessati dall'attività mineraria e sono riconducibili all'area di Fenice Capanne, dell'Accesa e della Pesta, oltre che all'area di Niccioleta, la cui perimetrazione è compresa all'interno del Sottosistema Insediativo di Niccioleta. Gli interventi possibili

all'interno dei perimetri indicati nelle tavole di piano sono volti all'individuazione ed alla definizione per ogni singolo manufatto della destinazione d'uso possibile nel rispetto di quanto indicato nelle presenti norme e della tipologia di intervento ammissibile.

Il Piano di Recupero d'iniziativa Pubblica, di possibile attuazione sul compendio minerario di Niccioleta, area ex strutture minerarie, dovrà evidenziare gli usi precedenti, lo stato di conservazione e l'importanza dei manufatti e delle strutture presenti al fine di definire gli usi ed i recuperi possibili anche nell'ottica della tutela e del mantenimento delle testimonianze e dei processi produttivi e sociali attinenti all'ex attività estrattiva presente nel territorio.

In attuazione di interventi diretti sulle strutture e sui manufatti esistenti, sono ammessi interventi nel rispetto di quanto di seguito elencato:

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Residenziale.
- Industriale - artigianale.
- Turistico ricettiva.
- Commerciali.
- Pubbliche o d'interesse pubblico.

Nel rispetto di quanto indicato e stabilito per la sottozona d'appartenenza.

INTERVENTI AMMESSI CON PROGETTO ESECUTIVO

- Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

Tutti gli interventi diretti ammessi sulle strutture esistenti non potranno produrre organismi edilizi il cui ingombro planimetrico ecceda il perimetro dell'ingombro esistente, quando i manufatti siano compresi all'interno dei perimetri delle aree oggetto di bonifica.

Il cambio di destinazione d'uso attuabile con intervento diretto è ammesso nel rispetto della normativa per la sottozona di appartenenza, quando venga effettuato uno studio particolareggiato sul manufatto interessato al fine di dimostrare la compatibilità della struttura con la nuova destinazione prevista, anche in riferimento al precedente utilizzo.

In considerazione della realizzazione del Parco Tecnologico, come definito con il D.M. del Ministro dell'Ambiente del 28.02.2002 "Elenco siti e beni elementi costituenti il Parco Tecnologico delle colline Metallifere Grossetane", sono riconosciuti i sottoelencati siti e beni, quali elementi costituenti il Parco Tecnologico e sui quali deve essere posta particolare attenzione ammettendo solamente interventi di mantenimento e recupero delle testimonianze e dei caratteri costituenti elementi peculiari dell'ex attività estrattiva, relativamente agli usi passati e all'utilizzo attuale:

- Area 9 Castello di Rocchette Pannocchieschi;
- Area 11 Montebamboli;

- Area 12 Valle dello Stregaio;
- Area 13 Niccioleta – bacini di decantazione 1-2-3, discariche di Poggio alla Madonna e di Pozzo Rostan, Pozzo Rostan, Miniera di Niccioleta, ex circolo ricreativo, Pozzo ovest, Pozzo Corvo, Galleria di scolo, Fontegrilli, Pozzo Tosi, La Stima;
- Area 14 Marsiliana;
- Area 15 Castellaccia;
- Area 16 Valpiana;
- Area 17 Serrabottini – discarica, antichi pozzini;
- Area 18 Fenice Capanne, Pozzo Carlo, ex impianti di flottazione, Pozzo Salerno, Galleria Gustava-Speranza, bacini di sterili, discariche inerti;
- Area 19 Pozzo 4 La Pesta;
- Area 20 Forni dell'Accesa.

Le aree interessate da discariche inserite in zona speciale (aree di Bonifica) saranno oggetto di piani di bonifica e messa in sicurezza, secondo le progettazioni approvate o in fase di definizione, da attuarsi nel rispetto delle indicazioni derivanti dalle “Conferenze dei Servizi”. Utilizzi e previsioni sulle aree di bonifica saranno definiti conseguentemente alle risultanze e alle prescrizioni derivanti dai piani e dai progetti di messa in sicurezza delle discariche minerarie esistenti e delle situazioni superficiali attinenti alla coltivazione mineraria dismessa.

Il Borgo Rurale di Cura Nuova è definito in considerazione della zonizzazione e delle funzioni esistenti.

Nei Compendi Minerari e nel Borgo Rurale non sono previste nuove espansioni edificatorie ed è ammesso il solo riuso del patrimonio edilizio esistente con le destinazioni consentite in riferimento alla zona e sottozona di appartenenza.

TITOLO VII DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO**ART.76_ AREE COMPRESSE IN U.T.O.E. E SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI, CHE PER LA LORO COMPLESSITÀ E RILEVANZA SONO SUBORDINATE ALLA DEFINIZIONE DI PIANO ATTUATIVO**

Le specifiche e le puntualizzazioni contenute nel presente articolo sono da considerarsi in aggiunta, modifica, deroga e integrazione, prevalendo su quanto previsto e contenuto nelle norme di carattere generale e puntuale relative alle zone e sottozone di appartenenza dei singoli interventi sottoelencati, che rappresentano comunque riferimento normativo per quanto non specificato nel presente titolo.

In riferimento alla realizzazione di nuove residenze, la superficie utile media massima, ammessa negli interventi previsti, non potrà essere superiore a mq. 120,00.

Ai fini del calcolo degli abitanti equivalenti, nel rispetto di quanto contenuto nel Piano Strutturale, ad ogni alloggio corrispondono 4 abitanti equivalenti indipendentemente dalla superficie dello stesso.

I parametri di calcolo degli standard di cui al D.M.1444/1968 sono quelli stabiliti nelle presenti norme in riferimento alle zone “C” ed alle zone “D”.

76.1 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA PORTA SALNITRO (P.A.01 – M.G.1)

La realizzazione dell’area di parcheggio in prossimità del Duomo, potrà avvenire mediante la predisposizione di piano di recupero, che dovrà garantire l’integrazione con l’intorno edificato. L’opera potrà essere realizzata mediante una sinergia tra pubblico e privato, secondo un progetto organico che preveda l’utilizzo delle aree interrato sotto il livello dell’attuale parcheggio e la realizzazione di un parco-giardino pubblico in superficie.

In alternativa a quanto sopra indicato, sempre attraverso lo strumento di Piano di Recupero, si potranno ricostruire i volumi preesistenti prima dell’intervento di demolizione, nel rispetto della situazione planovolumetrica originaria modificabile per ciò che concerne un migliore inserimento nell’ambito urbano, con l’aggiunta di un eventuale costruzione di volume interrato destinato a autorimesse pubbliche o private, con accesso dall’attuale viabilità di servizio alle officine esistenti, limitrofa al lotto interessato.

DESTINAZIONI D’USO AMMESSE

- Artigianale (piccoli laboratori, di carattere artistico).
- Commerciale.
- Turistico-ricettive.
- Direzionali.
- Pubbliche o di interesse pubblico.
- Parcheggio pubblico e privato.

PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI POSTI LETTO CON INTERVENTI DI RECUPERO DEL P.E.E.

- 10 posti letto.

INTERVENTI AMMESSI CON PIANO ATTUATIVO

- Nuova edificazione per la realizzazione di una struttura nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse.

PARAMETRI URBANISTICI

- Volume massimo fuori terra \leq a mc.2.104.
- Altezza – H (max) \leq a m.7,00.
- Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00 o \geq a quanto esistente prima dell'abbattimento delle strutture esistenti.
- Distanza fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00 o \geq a quanto esistente prima dell'abbattimento delle strutture esistenti.
- Distanza dal filo stradale – Ds (minima) \geq a m. 10,00.

PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- Il volume fuori terra dovrà essere planivolumetricamente e tipologicamente realizzato in modo da non interferire o contrastare con la preesistente cinta muraria medioevale e con la porta d'ingresso al centro storico posta su via Norma Parenti.
- La tipologia del corpo di fabbrica fuori terra dovrà essere progettata considerando l'intorno e le emergenze storico monumentali esistenti.
- La copertura della struttura dovrà essere a falde inclinate con limitate porzioni piane. Le porzioni di copertura a falde inclinate, dovranno essere realizzate con manto in coppi ed embrici o del tipo in opera sulle strutture presenti nell'intorno edificato. Gli aggetti delle coperture e le porzioni di copertura a vista, dovranno essere realizzati nel modo tradizionale con struttura di legno e finiture in cotto e laterizio o in sintonia con quanto esistente nell'intorno edificato sia per tipologia che per materiali.
- Il Piano di Recupero, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'ambiente circostante.

76.2 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA E STRUTTURA EX CASTELLO DI MONTEREGIO (P.A.02 – M.G.1)

L'area dell'ex “Castello di Monteregio” potrà essere recuperata con destinazione turistico ricettiva, commerciale, direzionale, pubblica o di interesse pubblico. Considerata la particolarità dell'area e dell'edificio esistente, l'intervento sarà soggetto a Piano di Recupero, mediante il quale si dovranno definire più soluzioni progettuali, al fine di permettere alla Pubblica Amministrazione, una valutazione dei futuri e possibili scenari, derivante dall'analisi e dal confronto di soluzioni alternative e/o integrate. L'area esterna (piazza Beccucci) in fase di definizione progettuale dovrà mantenere un uso pubblico in considerazione della necessità di integrazione con l'area spettacoli e la zona del Cassero Senese, si dovranno quindi prevedere soluzioni che permettano la visita e l'accesso alle strutture pubbliche esistenti o di possibile realizzazione.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Turistico-ricettiva.
- Commerciale.

- Direzionali.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI POSTI LETTO CON INTERVENTI DI RECUPERO DEL P.E.E.

- 100 posti letto.

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON PROGETTO ESECUTIVO

- Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

INTERVENTI INDIRETTI AMMESSI CON PIANO ATTUATIVO

- ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.), volta alla realizzazione di un nuovo organismo edilizio prevedendo interventi sia sulle strutture portanti verticali, sia su quelle orizzontali. In fase di redazione di Piano di Recupero dovranno essere ricostruite, attraverso il recupero della documentazione esistente, le fasi storiche d'edificazione del fabbricato, al fine di permettere una valutazione delle superfetazioni e delle porzioni che non costituiscono valore ed importanza storica da salvaguardare.

PARAMETRI URBANISTICI

- Indice di fabbricabilità fondiaria – $I_f (\max) \leq$ a volume esistente.
- Rapporto di copertura – $R_c (\max) \leq$ a superficie esistente.
- Altezza – $H (\max) \leq$ a altezza esistente.
- Distanza dai confini – $D_c (\minima) \geq$ a distanza esistente.
- Distanze fra edifici – $D_e (\minima) \geq$ a distanza esistente.

PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- La tipologia del corpo di fabbrica dovrà essere mantenuta o modificata in seguito alle risultanze dello studio e della documentazione storica ricostruendo in fase progettuale in modo dettagliato le emergenze storico monumentali ancora esistenti.
- La copertura della struttura dovrà essere progettata limitando le parti piane alle aree strettamente necessarie all'integrazione ed ai collegamenti tra i vari livelli. Il manto e l'orditura di copertura, nelle porzioni a vista dovranno essere in sintonia con quanto esistente nell'intorno edificato sia per tipologia sia per materiali.
- Il Piano di Recupero, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'ambiente circostante.

76.3 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA E STRUTTURA FABBRICA PIPE (P.A.03 – M.G.1)

Intervento di trasformazione e/o recupero della struttura esistente finalizzato alla realizzazione di strutture artigianali e direzionali.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE CON INTERVENTO DIRETTO

- Artigianale.
- Direzionale.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON PROGETTO ESECUTIVO

- Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON PIANO ATTUATIVO

- Ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI INDIRETTI

- Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max) \leq a volume esistente.
- Rapporto di copertura – Rc (max) \leq 35%.
- Altezza – H (max) \leq a altezza esistente.
- Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m.5,00.
- Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- In caso di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, si dovranno adottare tutti gli accorgimenti progettuali necessari a mitigare l'impatto visivo ambientale delle strutture da edificare, attraverso una rilettura della struttura esistente e riqualificando il fabbricato sia in senso estetico sia funzionale, nel rispetto dell'utilizzo di materiali e forme tipiche di tali edifici e di quanto previsto per la presente area.
- La coperture dell'edificio in caso di ristrutturazione edilizia o urbanistica, dovrà essere a falde inclinate con manto in coppi ed embrici o del tipo in opera sulle strutture presenti nell'intorno edificato. Gli aggetti delle coperture e le porzioni di copertura a vista, dovranno essere realizzati nel modo tradizionale con struttura di legno e finiture in cotto e laterizio.
- I paramenti esterni, da escludersi in cemento armato a vista, dovranno essere trattati con rivestimento in muratura di pietra o mattoni a faccia vista, o con intonaco, tinteggiato nelle colorazioni presenti nell'area.
- Le norme generali e puntuali a cui fare riferimento sono quelle definite per la zona "A".

76.4 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA E STRUTTURA ALBERGO IL GIRIFALCO (P.A.04 – M.G.1)

Intervento da attuarsi mediante la predisposizione di Piano di Recupero volto alla realizzazione di un organismo edilizio destinato a strutture turistico-ricettive. L'ampliamento ammesso concorre al raggiungimento del tetto massimo di 50 posti letto di nuova edificazione ammessi all'interno del perimetro della presente Sub Utoe.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Turistico-ricettive.

- Commerciali.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

PREVISIONE MASSIMA DI POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE

- 20 posti letto di nuova edificazione pari a mc. 2.000,00.

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON INTERVENTO DIRETTO - PROGETTO ESECUTIVO

Interventi diretti sulla struttura esistente, con possibilità di cambio di destinazione d'uso:

- Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

INTERVENTI INDIRETTI AMMESSI CON PIANO ATTUATIVO

- Ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Nuova edificazione.

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

- Volume massimo ammesso in ampliamento all'esistente mc. 2.000,00.
- Rapporto di copertura – Rc (max) $\leq 35\%$.
- Altezza – H (max) \leq a m.10,50 oppure \leq a quanto esistente se $>$ di m.10,50.
- Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m.5,00.
- Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- La tipologia del corpo di fabbrica in caso di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e/o nuova costruzione con ampliamento delle volumetrie ammesse, dovrà essere riconducibile ad uno o più corpi di fabbrica, anche staccati dal fabbricato attuale, articolati su più livelli tipologicamente simili alla struttura esistente o a strutture tipiche dell'ambiente rurale toscano. Con la ristrutturazione o la nuova edificazione, si dovranno adottare tutti gli accorgimenti progettuali necessari a mitigare l'impatto visivo ed ambientale delle strutture da edificare, ed a favorire una uniformità tipologico costruttiva della nuova struttura.
- La previsione edificatoria sopra indicata, è riferita alla realizzazione di massimo n.20 nuovi posti letto compresi servizi e strutture collegate, nel rispetto di quanto ammesso dalla legislazione vigente e della categoria afferente alla struttura ricettiva. In fase di redazione di Piano Attuativo, dovranno essere definite in modo dettagliato le superfici ed i volumi destinati alla realizzazione dei posti letto e le superfici e i volumi destinati alla realizzazione dei locali e delle strutture di servizio ed accessorie, anche nell'ambito delle volumetrie esistenti. Le superfici ed i volumi destinati ai locali accessori e/o di servizio ai posti letto totali previsti con il Piano Attuativo, potranno essere realizzati separatamente, anche senza la realizzazione dei posti letto in ampliamento, fatto salvo il mantenimento e la destinazione delle volumetrie definite ed occorrenti alla effettiva realizzazione delle camere o delle suite per n.20 nuovi posti letto.
- Le coperture degli edifici dovranno essere a falde inclinate con manto in coppi ed embrici o del tipo in opera sulle strutture esistenti. Gli aggetti delle coperture e le porzioni di copertura a

- vista, dovranno essere realizzati nel modo tradizionale con struttura di legno e finiture in cotto e laterizio.
- I paramenti esterni, da escludersi in cemento armato a vista, dovranno essere trattati con rivestimento in muratura di pietra o mattoni a faccia vista, o con intonaco, tinteggiato nelle colorazioni presenti nell'area.
 - Il Piano di Recupero, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'ambiente circostante.

76.5 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA COMPLESSO EDILIZIO EX AGRARIA (P.A.05– M.G.2)

La riqualificazione e il riutilizzo dell'area dismessa dell'ex Agraria, quale punto di cerniera tra la città storica e la città moderna, potrà avvenire con interventi di restauro e/o ridefinizione della ex palazzina degli uffici, all'interno del quadro di riqualificazione della Piazza XXIV Maggio, che preveda il recupero ed il mantenimento dei manufatti importanti e la valorizzazione dell'affaccio paesaggistico-ambientale verso la pianura di Ghirlanda. La riqualificazione della piazza XXIV Maggio, dovrà avvenire in considerazione del contesto esistente: da un lato i giardini, le mura, gli edifici costituenti il complesso della chiesa di Sant'Agostino, l'inizio dell'edificazione di città nuova e la ex palazzina degli uffici "SNAM", che rappresentano elementi di pregio da mantenere e conservare, dall'altro l'inizio dell'edificato recente, per quanto possibile da riqualificare e contestualizzare. Eventuali arretramenti o nuovi allineamenti, ipotizzabili al fine di una rivisitazione del sistema viario, potranno essere attuati nel rispetto del carattere di invariante strutturale attribuito alla palazzina Ex Uffici Snam ed inteso in riferimento alla tipologia, al rapporto volumetrico ed allo stile architettonico caratteristico del manufatto. Si potrà quindi ipotizzare una ristrutturazione urbanistica di riallineamento tra gli elementi delimitanti la Piazza, mediante un intervento da attuarsi con Piano di Recupero volto alla realizzazione di un nuovo organismo edilizio nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse.

In considerazione della perimetrazione dell'area soggetta a Piano Attuativo, lo stesso dovrà essere redatto prevedendo la contemporaneità della progettazione sia delle aree private zona "B" sottozona "B3", che di quella pubblica relativa alla previsione di parcheggio pubblico.

Quanto indicato nella tavola grafica costituisce elemento tipologico puramente indicativo per ciò che concerne la disposizione planimetrica delle aree, la quale potrà essere modificata in fase di redazione di piano di recupero, mantenendo comunque inalterata la superficie destinata al parcheggio pubblico e quella relativa alla possibile edificazione nel rispetto di quanto di seguito specificato.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE SIA NELLA ZONA "B" SOTTOZONA "B3"

- Residenziale.
- Commerciali.
- Direzionali.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI RESIDENZE ATTUABILE CON INTERVENTI DI RECUPERO DEL P.E.E. NELLA ZONA "B" SOTTOZONA "B3"

- 43 alloggi;

PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI SUPERFICI CON DESTINAZIONE DIREZIONALE ATTUABILE CON INTERVENTI DI RECUPERO DEL P.E.E. NELLA ZONA “B” SOTTOZONA “B3”

- mq. 500,00;

PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI SUPERFICI CON DESTINAZIONE COMMERCIALE CON INTERVENTI DI RECUPERO DEL P.E.E. NELLA ZONA “B” SOTTOZONA “B3”

- mq. 650,00;

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON PROGETTO ESECUTIVO

Interventi diretti sulla struttura esistente, senza possibilità di cambio di destinazione d’uso:

- Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

INTERVENTI INDIRETTI AMMESSI CON PIANO DI RECUPERO

- Ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Nuova edificazione.

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI ATTUABILI NELLA ZONA “B” SOTTOZONA “B3”

- Indice fabbr. fondiaria – If (max) \leq a 1,00 mc./mq. oppure \leq a quanto esistente
- Rapporto di copertura – Rc (max) \leq 25% oppure \leq a quanto esistente.
- Altezza – H (max) \leq a m. 7,50.
- Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00.
- Distanza (minima) \geq a m. 35,00 dalle mura medioevali su via dei Chiassarelli.
- Distanza (minima) \geq a m. 10,00 da via della Manganella.
- Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- La tipologia costruttiva in caso di ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica dovrà essere riconducibile a case a schiera o edifici a blocchi e similari.
- Le superfici destinate a direzionale e commerciale potranno essere realizzate solamente nell’area direttamente collegata alla Piazza XXIV Maggio nel fabbricato ristrutturato o riprogettato della ex palazzina uffici Snam.
- Nell’area interessata dall’ex palazzina uffici Snam e dal magazzino adiacente, nel rispetto di quanto indicato nel Piano Strutturale e nelle presenti norme, si dovrà procedere alla progettazione di un organismo edilizio che definisca la chiusura del lato est della piazza XXIV Maggio in modo armonico ed organico con un edificio che per tipologia e proporzioni sia simile all’attuale ex palazzina uffici Snam.
- L’intervento dovrà garantire la permeabilità dell’area alla percorrenza pedonale e ciclabile tra la Piazza XXIV Maggio e l’area scolastica esistente, mediante percorsi che dalla piazza si sviluppano lungo via della Manganella e via dei Chiassarelli.

- L'area di sosta destinata a parcheggio pubblico, dovrà essere realizzata garantendo il collegamento tra via dei Chiasserelli e via della Manganella.
- Le coperture degli edifici dovranno essere a falde inclinate. Il manto e l'orditura di copertura, nelle porzioni a vista dovranno essere realizzati nel modo tradizionale con struttura di legno e manto e finiture in cotto e laterizio, in muratura o in cemento armato opportunamente intonacati²⁰.
- I paramenti esterni da escludersi in cemento armato a vista, dovranno essere trattati con rivestimento o muratura di pietra a faccia vista o con intonaco, tinteggiato nelle colorazioni presenti nell'area.
- Il Piano di Recupero, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'ambiente circostante.

76.6 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA COMPLESSO EDILIZIO RIFUGIO SANT'ANNA (P.A.06 – M.G.2)

L'edificazione di porzione dell'area Sant'Anna, come individuata nelle tavole di Regolamento Urbanistico, potrà avvenire mediante la redazione di Piano Attuativo nel rispetto di quanto di seguito indicato:

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Residenziale.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

PREVISIONE MASSIMA EDIFICATORIA DI NUOVE RESIDENZE

- 15 nuovi alloggi;

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI ATTUABILI CON PIANO ATTUATIVO IN ZONA "C" SOTTOZONA "C3"

- Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max) \leq a 1,00 mc./mq.
- Rapporto di copertura – Rc (max) \leq 30%.
- Altezza – H (max) \leq a m. 6,50.
- Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00.
- Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- La tipologia costruttiva riconducibile ad abitazioni a schiera o a villette mono o plurifamiliari isolate.
- Le coperture degli edifici dovranno essere a falde inclinate. Il manto e l'orditura di copertura, nelle porzioni a vista dovranno essere realizzati nel modo tradizionale con struttura di legno e manto e finiture in cotto e laterizio.

²⁰ Comma modificato con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.21/2009 pubblicata sul B.U.R.T. n.21 del 27.5.2009

- I paramenti esterni da escludersi in cemento armato a vista, dovranno essere trattati con rivestimento o muratura di pietra a faccia vista o con intonaco, tinteggiato nelle colorazioni presenti nell'area.
- In fase di progetto deve essere posta attenzione alle alberature esistenti prevedendone la salvaguardia o l'eventuale ripiantumazione o sostituzione in caso di abbattimento. Le emergenze storico culturali presenti nell'area, dovranno essere tutelate garantendo una adeguata fascia di rispetto e prevedendone l'arredo e la fruizione pubblica.
- Il Piano Attuativo, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'intorno edificato ed inedito.

76.7 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA COMPLESSO EDILIZIO EX TIRO A SEGNO (P.A.07 – M.G.2)

Nell'ottica della riqualificazione e tutela dell'edificio dell'ex Tiro a Segno e delle pertinenze, sono ammessi interventi edilizi che garantiscano la salvaguardia delle strutture e degli elementi architettonici caratteristici, con possibili destinazioni a servizio ed integrazione dell'ambito urbano limitrofo consolidato. Attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero si potrà ipotizzare la realizzazione di un organismo edilizio destinato a bar ristorante con annessa area mostre ed esposizioni nel rispetto di quanto indicato nelle presenti norme e di quanto di seguito indicato:

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Commerciale.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

PREVISIONE MASSIMA DI NUOVA EDIFICAZIONE IN AMPLIAMENTO

- potranno essere realizzati volumi in ampliamento alla struttura esistente al fine di realizzare servizi e strutture necessarie alla destinazione d'uso prevista nel limite massimo di mc. 300,00.

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON PROGETTO ESECUTIVO

Interventi diretti sulla struttura esistente, con possibilità di cambio di destinazione d'uso:

- Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

INTERVENTI INDIRETTI AMMESSI CON PIANO ATTUATIVO

- Ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Nuova edificazione.

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI SULLE STRUTTURE ESISTENTI

- Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max) \leq a volume esistente + 300 mc. previsti in ampliamento
- Rapporto di copertura – Rc (max) \leq 50%.

- Altezza – H (max) \leq a altezza esistente.
- Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m.5,00.
- Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- Il progetto dovrà mettere in risalto il valore storico funzionale della struttura, definendo in considerazione della nuova destinazione prevista, un organismo tipologicamente e funzionalmente consono alla salvaguardia dell'esistente.
- L'intorno ineditato, la viabilità esistente le alberature, le correlazioni ed i collegamenti con il quartiere e le aree limitrofe, costituiscono elementi da valorizzare e potenziare, il progetto dovrà garantire il mantenimento ed il rispetto dei caratteri distintivi della struttura esistente e dell'intorno ambientale.
- I materiali da utilizzarsi e le tipologie costruttive per i nuovi volumi, dovranno garantire l'integrazione con il fabbricato esistente.
- Il Piano di Recupero, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'ambiente circostante.

76.8 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA E STRUTTURA ALBERGO IL DUCA DEL MARE (P.A.08 – M.G.2)

Intervento da attuarsi mediante la predisposizione di Piano di Recupero volto alla realizzazione di un organismo edilizio destinato a strutture turistico-ricettive.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Turistico-ricettive.
- Commerciali.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

PREVISIONE DI NUOVA EDIFICAZIONE IN AMPLIAMENTO

- 15 posti letto di nuova edificazione pari a mc. 1.500,00;

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON PROGETTO ESECUTIVO

Interventi diretti sulla struttura esistente, con possibilità di cambio di destinazione d'uso:

- Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

INTERVENTI INDIRETTI AMMESSI CON PIANO ATTUATIVO

- Ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Nuova edificazione.

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

- Volume massimo ammesso in ampliamento all'esistente mc. 1.500,00.
- Rapporto di copertura – Rc (max) $\leq 35\%$, oppure \leq a quanto esistente.
- Altezza – H (max) \leq a m.10,50.
- Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m.5,00.
- Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- La tipologia del corpo di fabbrica in caso di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e/o nuova costruzione con ampliamento delle volumetrie ammesse, dovrà essere riconducibile ad uno o più corpi di fabbrica, anche staccati dal fabbricato attuale, articolati su più livelli tipologicamente integrabili con la struttura esistente e l'intorno urbanizzato. Con la ristrutturazione o la nuova edificazione, si dovranno adottare tutti gli accorgimenti progettuali necessari a mitigare l'impatto ambientale delle strutture da edificare ed edificate.
- La previsione edificatoria sopra indicata, è riferita alla realizzazione di massimo n.15 nuovi posti letto compresi servizi e strutture collegate, nel rispetto di quanto ammesso dalla legislazione vigente in riferimento alla categoria afferente alla struttura ricettiva. In fase di redazione di piano attuativo, dovranno essere definite in modo dettagliato le superfici ed i volumi destinati alla realizzazione dei posti letto e le superfici e i volumi destinati alla realizzazione dei locali e delle strutture di servizio ed accessorie. Le superfici ed i volumi destinati ai locali accessori e/o di servizio ai posti letto totali previsti con il piano attuativo, potranno essere realizzati separatamente, anche senza la realizzazione dei posti letto in ampliamento, fatto salvo il mantenimento della destinazione delle volumetrie definite ed occorrenti all'effettiva realizzazione delle camere o delle suite per n.15 nuovi posti letto.
- Gli elementi di finitura esterna dovranno essere del tipo e materiale uguale o simile a quelli già in opera. Al fine di definire un intervento organico gli stessi potranno variare mantenendo comunque uniformità sulle singole facciate o porzioni di fabbricato interessato dall'intervento.
- Il Piano di Recupero, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'ambiente circostante.

76.9 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA COMPLESSO EDILIZIO PODERE RIGALLORO (P.A.09 – M.G.2)

Intervento da attuarsi mediante la predisposizione di Piano di Recupero su l'intera area interessata dalle strutture esistenti.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Turistico-ricettive.
- Commerciali.
- Pubbliche o d'interesse pubblico.

PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI POSTI LETTO DI NUOVA COSTRUZIONE

- 25 posti pari mc. 2.500, in aggiunta alle volumetrie esistenti ed insistenti sull'area;

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON PROGETTO ESECUTIVO

- Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

- Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

INTERVENTI INDIRETTI AMMESSI CON PIANO ATTUATIVO

- Ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Nuova edificazione.

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

- volume massimo ammesso in ampliamento \leq a mc. 2.500.
- Altezza – H (max) \leq a m. 6,50 o a altezza esistente nei manufatti presenti.
- Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00.
- Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- Il complesso esistente potrà essere ampliato con un intervento di nuova edificazione nel rispetto della tipologia dei fabbricati presenti nell'area e nel rispetto dei caratteri tipici dell'edilizia rurale toscana. Con l'intervento di ristrutturazione edilizia o urbanistica e l'ampliamento delle volumetrie ammesse si dovrà procedere anche ad una rilettura generalizzata delle strutture presenti eliminando o modificando eventuali elementi costruttivi di disturbo non attinenti all'ambito semirurale dell'area di frangia.
- Lo stile architettonico e l'uso dei materiali ammesso per le nuove edificazioni dovrà ridiscendere da un'attenta rilettura delle strutture di pregio esistenti, proponendo il mantenimento delle stesse e l'integrazione dei volumi derivanti da nuova edificazione o ristrutturazione e dalle indicazioni tipologico costruttive previste per i manufatti da realizzarsi nel territorio rurale.
- Le coperture degli edifici dovranno essere a falde inclinate. Il manto e l'orditura di copertura, nelle porzioni a vista dovranno essere realizzati nel modo tradizionale con struttura di legno e manto e finiture in cotto e laterizio.
- I paramenti esterni da escludersi in cemento armato a vista, dovranno essere trattati con rivestimento o muratura di pietra a faccia vista o con intonaco, tinteggiato nelle colorazioni presenti nell'area o con tipologie di paramento esterne attualmente esistenti.
- Il Piano di Recupero, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'ambiente circostante.

76.10 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA PER LA REALIZZAZIONE DI CANILE D'INTERESSE COMUNALE (P.A.10 – M.G.2)

Intervento da attuarsi mediante la predisposizione di Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata volto alla realizzazione delle strutture necessarie al ricovero di cani. L'intervento dovrà garantire l'integrazione con l'ambiente. Le pavimentazioni esterne, le recinzioni e quanto altro attinente alle strutture da realizzarsi dovranno garantire il carattere della facile rimozione.

Le strutture nel rispetto della normativa vigente in materia dovranno essere realizzate nei vuoti presenti all'interno dell'area boscata garantendo la completa integrazione con l'ambiente.

Il Piano di Recupero definirà in modo dettagliato le tipologie, i materiali e quanto altro necessario alla realizzazione della struttura.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Agricola.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

PARAMETRI URBANISTICI

- da definirsi con il Piano Attuativo.

PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- da definirsi con il Piano Attuativo.

76.11 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA COMPLESSO EDILIZIO EX STAZIONE FERROVIA MASSA M.MA- FOLLONICA (P.A.11 – M.G.3)

Intervento da attuarsi mediante la predisposizione di Piano di Recupero su entrambi i comparti individuati e destinati alle nuove costruzioni ed al recupero del patrimonio edilizio esistente e definiti come zona “A”, zona “B” sottozona “B2” e zona “D” sottozona “D2”.

In considerazione della perimetrazione dell’area soggetta a Piano Attuativo, lo stesso dovrà essere redatto definendo i progetti e le destinazioni per tutte le zone e sottozone incluse, le quali costituiscono le U.M.I. (unità minime di intervento), sulle quali intervenire con progetti esecutivi volti all’attuazione sia delle previsioni per la zona “A”, sia per la zona “B” sottozona “B2”, sia per la zona “D” sottozona “D2”, nel rispetto di quanto indicato nella tavola grafica di Regolamento Urbanistico e di quanto di seguito specificato:

DESTINAZIONI D’USO AMMESSE NELLA ZONA “A”

- Residenziale.
- Direzionali.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

DESTINAZIONI D’USO AMMESSE NELLA ZONA “B” SOTTOZONA “B2”

- Residenziale.

DESTINAZIONI D’USO AMMESSE NELLA ZONA “D” SOTTOZONA “D2”

- Residenziale.
- Turistico ricettiva.
- Commerciali.
- Direzionali.
- Pubbliche o d’interesse pubblico.

PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI ALLOGGI DI NUOVA COSTRUZIONE NELLA ZONA “B” SOTTOZONA “B2”

- 10 alloggi;

PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI RESIDENZE CON RECUPERO DEL P.E.E. NELLA ZONA “A”

- 2 alloggi;

PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI RESIDENZE CON RECUPERO DEL P.E.E. NELLA ZONA “B” SOTTOZONA “B2”

- 10 alloggi;

PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E. NELLA ZONA “D” SOTTOZONA “D2”

- 40 posti letto pari a mc. 4.000;
- gli alloggi esistenti potranno essere mantenuti e ristrutturati senza aumento delle unità immobiliari esistenti.

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON PROGETTO ESECUTIVO NELLA ZONA “A”, NELLA ZONA “B” SOTTOZONA “B2” E NELLA ZONA “D” SOTTOZONA “D2”

Interventi diretti sulla struttura esistente, senza possibilità di cambio di destinazione d’uso:

- Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

INTERVENTI INDIRETTI AMMESSI CON PIANO ATTUATIVO NELLA ZONA “B” SOTTOZONA “B2” E NELLA ZONA “D” SOTTOZONA “D2”

- Ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Nuova edificazione.

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI SULLE STRUTTURE ESISTENTI NELLA ZONA “D” SOTTOZONA “D2”

- Indice di fabbricabilità fondiaria – $I_f (\max) \leq a$ volume esistente.
- Rapporto di copertura – $R_c (\max) \leq 35\%$.
- Altezza – $H (\max) \leq a$ altezza esistente.
- Distanza dai confini – $D_c (\minima) \geq a$ m.5,00.
- Distanze fra edifici – $D_e (\minima) \geq a$ m. 10,00.

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE NELLA ZONA “B” SOTTOZONA “B2”

- Indice di fabbricabilità fondiaria – $I_f (\max) \leq a$ 1,50 mc./mq.
- Rapporto di copertura – $R_c (\max) \leq 30\%$.
- Altezza – $H (\max) \leq a$ m. 6,50.
- Distanza dai confini – $D_c (\minima) \geq a$ m. 5,00.
- Distanze fra edifici – $D_e (\minima) \geq a$ m. 10,00.

PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- La tipologia costruttiva in caso di ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica dovrà essere riconducibile ad abitazioni a schiera o similari per ciò che concerne la porzione nord-ovest dell’area interessata, nella quale è individuata l’edificazione delle residenze di nuova costruzione. Sugli altri edifici esistenti sono attuabili interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione d’uso fino al raggiungimento della previsione edificatoria massima, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme e di quanto indicato nelle tavole grafiche.
- L’edificio della ex stazione dovrà essere mantenuto sia dal punto di vista estetico architettonico sia ambientale, evitando di realizzare strutture nelle immediate vicinanze.
- L’ingombro planivolumetrico attuale del comparto da recuperare dovrà essere il più possibile mantenuto al fine di garantire gli ampi spazi esistenti.
- Lo stile architettonico e l’uso dei materiali ammesso per le nuove edificazioni dovrà ridiscendere da un’attenta rilettura delle strutture di pregio esistenti, proponendo il mantenimento delle stesse e l’integrazione dei volumi derivanti da nuova edificazione o ristrutturazione.

- Le coperture degli edifici dovranno essere a falde inclinate. Il manto e l'orditura di copertura, nelle porzioni a vista dovranno essere realizzati nel modo tradizionale con struttura di legno e manto e finiture in cotto e laterizio.
- I paramenti esterni da escludersi in cemento armato a vista, dovranno essere trattati con rivestimento o muratura di pietra a faccia vista o con intonaco, tinteggiato nelle colorazioni presenti nell'area.
- L'intervento dovrà garantire lo svolgimento dell'annuale fiera agricola prevista nel mese di settembre.
- Il Piano di Recupero, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'ambiente circostante.

76.12 U.T.O.E. (M.G.) DI MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - AREA COMPLESSO EDILIZIO EX MULINO BADI (P.A.12 – M.G.3)

Intervento da attuarsi mediante la predisposizione di Piano di Recupero su l'intera area interessata dalle ex strutture industriali e dalle residenze.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Residenziale.
- Turistico ricettiva.
- Commerciali.
- Direzionali.
- Pubbliche o d'interesse pubblico.

PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI RESIDENZE CON RECUPERO DEL P.E.E.

- 35 alloggi oltre gli alloggi esistenti;

PREVISIONE EDIFICATORIA MASSIMA DI POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.

- 20 posti letto pari a mc. 2.000;

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON PROGETTO ESECUTIVO

Interventi diretti sulla struttura esistente, con possibilità di cambio di destinazione d'uso:

- Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

INTERVENTI INDIRETTI AMMESSI CON PIANO ATTUATIVO

- Ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI SULLE STRUTTURE ESISTENTI

- Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max) \leq a volume esistente.
- Rapporto di copertura – Rc (max) \leq 35%.

- Altezza – H (max) \leq a altezza esistente.
- Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m.5,00.
- Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- Il complesso esistente potrà essere recuperato e trasformato ponendo attenzione alle strutture di pregio esistenti. La tipologia costruttiva in caso di ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica dovrà essere riconducibile ad uno stile architettonico che si integri in modo organico con le strutture presenti, mantenendo le emergenze e i caratteri rilevanti e peculiari.
- L'ingombro planivolumetrico attuale del comparto da recuperare dovrà essere mantenuto nel suo complesso ammettendo l'eliminazione o la trasformazione delle superfetazioni. Sono ammesse limitate modifiche all'assetto planovolumetrico esistente in considerazione di ragioni tecnico costruttive, o di recupero ed accorpamento dei volumi.
- Lo stile architettonico e l'uso dei materiali ammesso per le nuove edificazioni dovrà ridiscendere da un'attenta rilettura delle strutture di pregio esistenti, proponendo il mantenimento delle stesse e l'integrazione dei volumi derivanti da nuova edificazione o ristrutturazione e dalle indicazioni tipologico costruttive previste per i manufatti da realizzarsi nel territorio rurale.
- Eventuali garage, box o posti auto, potranno essere realizzati completamente interrati, prevedendo soluzioni d'accesso e d'uscita con rampe integrate nell'andamento morfologico ed evitando soluzioni che prospetticamente rendano visibili in modo evidente tali volumi. Le eventuali zone di parcheggio ricavate in superficie dovranno essere realizzate con l'utilizzo di pavimentazioni permeabili e con la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone al fine di configurare tali aree come zone incluse all'interno di possibili zone verdi destinate anche alla sosta e ricreazione.
- Le coperture degli edifici dovranno essere a falde inclinate. Il manto e l'orditura di copertura, nelle porzioni a vista dovranno essere realizzati nel modo tradizionale con struttura di legno e manto e finiture in cotto e laterizio.
- I paramenti esterni da escludersi in cemento armato a vista, dovranno essere trattati con rivestimento o muratura di pietra a faccia vista o con intonaco, tinteggiato nelle colorazioni presenti nell'area o con tipologie di paramento esterne attualmente esistenti.
- Il Piano di Recupero, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'ambiente circostante.

76.13 U.T.O.E. (V) DI VALPIANA - AREA DI NUOVA EDIFICAZIONE A NORD DELL'ABITATO (P.A.13 – v.1)

La presente area a margine dell'edificato esistente potrà essere edificata mediante la redazione di Piano Attuativo, nel rispetto delle indicazioni planimetriche contenute nella tavola grafica di piano.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Residenziale.
- Commerciali.
- Direzionali.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

PREVISIONE MASSIMA EDIFICATORIA DI NUOVE RESIDENZE

- 36 nuovi alloggi

PREVISIONE MASSIMA EDIFICATORIA DI VOLUMETRIE COMMERCIALI E DIREZIONALI

- è ammessa la realizzazione della volumetria massima in aggiunta a quella residenziale, fino al raggiungimento del volume massimo previsto dall'indice della sottozona di appartenenza.

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI ATTUABILI CON PIANO DI RECUPERO

- Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max) \leq a 1,50 mc./mq.
- Rapporto di copertura – Rc (max) \leq 35%.
- Altezza – H (max) \leq a m. 7,50.
- Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00.
- Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- La tipologia edilizia prevista per le nuove edificazioni è di case a schiera o abitazioni mono o plurifamiliari isolate, per la parte esclusivamente residenziale e blocchi o linea di forma conclusa per quanto concerne le eventuali volumetrie con destinazione mista commerciale, direzionale e residenziale.
- Con l'intervento dovrà essere garantita la continuità di via del Minatore fino alla viabilità esistente, di collegamento fra il sottopasso alla variante della Sarzanese Valdera ed il vecchio tracciato della stessa interno all'abitato.
- Il muro in pietra di confine tra l'area edificabile e il vecchio tracciato della Sarzanese Valdera dovrà essere mantenuto, restaurato e recuperato nelle porzioni degradate, individuando lungo lo stesso un'ideale fascia di verde pubblico da attrezzarsi con punti di sosta, percorsi pedonali e ciclabili.
- Le aree verdi interne alla lottizzazione dovranno essere accorpate, costituendo per forma e dimensione aree fruibili e progettabili per la sosta e per attività ludico ricreative. Le stesse dovranno essere collegate alla viabilità esistente o di progetto, con percorsi pedonali e ciclabili, al fine di permettere una facile fruizione da parte dei residenti.
- Il collegamento della viabilità interna all'area, di prosecuzione della via del Minatore, con il vecchio tracciato della Sarzanese Valdera dovrà avvenire, nel rispetto delle alberature esistenti, in prossimità dell'angolo nord est dell'area oggetto di Piano Attuativo.

- Il Piano di Recupero, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'ambiente circostante.

76.14 U.T.O.E. (V) DI VALPIANA - AREA DI NUOVA EDIFICAZIONE A SUD DELL'ABITATO (P.A.14 – v.1)

La presente area posta a termine di via del Cancellone, costituisce la chiusura dell'edificato esistente e potrà essere edificata mediante la redazione di Piano Attuativo, nel rispetto delle indicazioni planimetriche contenute nella tavola grafica di piano.

La previsione edificatoria sull'area dovrà essere attuata mediante la predisposizione di Piano attuativo comprendente entrambi i due comparti in cui risulta suddivisa.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Residenziale.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

PREVISIONE MASSIMA EDIFICATORIA DI NUOVE RESIDENZE

- 7 nuovi alloggi nel sub comparto P.A.14a.
- 7 nuovi alloggi nel sub comparto P.A.14b.

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI ATTUABILI CON PIANO DI RECUPERO

- Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max) \leq a 1,50 mc./mq.
- Rapporto di copertura – Rc (max) \leq 35%.
- Altezza – H (max) \leq a m. 7,50.
- Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00.
- Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- La tipologia edilizia prevista per le nuove edificazioni è di case a schiera, abitazioni mono o plurifamiliari isolate, blocchi di forma conclusa.
- Il Piano di Recupero, dovrà essere corredato di progetti e particolari costruttivi esemplificativi ed esaustivi dei materiali e delle soluzioni previste, oltre a rendering e restituzioni fotorealistiche che permettano una corretta valutazione dell'integrazione complessiva della struttura progettata con l'ambiente circostante.

76.15 SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO (N) DI NICCIOLETA – AREA ORTIVA POSTA A SUD - SUD OVEST DEL SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO (P.A. N 15 – Ss.I. NICCIOLETA)

Intervento da attuarsi mediante la predisposizione di Piano di Recupero di iniziativa pubblica al fine della ridefinizione della trama viaria e sistemazione generale degli appezzamenti ortivi. L'intervento dovrà garantire l'integrazione con l'ambiente attraverso una progettazione che preveda la realizzazione di strutture in legno. Le pavimentazioni, le recinzioni e quanto altro attinente alle strutture da realizzarsi dovranno garantire il carattere della facile rimozione.

Il Piano di Recupero definirà in modo dettagliato le tipologie, i materiali e quanto altro necessario per il recupero e la riqualificazione dell'area.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Agricola.
- Parcheggi e garage.
- Pubbliche o di interesse pubblico.

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON PROGETTO ESECUTIVO

Interventi diretti sulla struttura esistente, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso:

- Manutenzione ordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Manutenzione straordinaria (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).

INTERVENTI INDIRETTI AMMESSI CON PIANO ATTUATIVO

- Ristrutturazione edilizia (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 s.m.i. D.P.R. 380/2001 s.m.i. e L.R.T.1/2005 s.m.i.).
- Nuova edificazione.

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

- da definirsi con il Piano di Recupero.

INDICAZIONI TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- da definirsi con il Piano di Recupero.

76.16 TABELLE RIEPILOGATIVE

Di seguito è riportata la tabella riepilogativa degli interventi ammessi dal Piano strutturale e di quelli localizzati dal presente Regolamento Urbanistico:

UTOE SUB UTOE E SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI	INCREMENTO INSEDIATIVO			
	DI PIANO STRUTTURALE	LOCALIZZATO DAL PRESENTE R.U.	DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.	RESIDUO UTILIZZABILE CON NUOVO R.U.
AREE URBANE E SUB URBANE				
UTOE (M.G.) MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - SUB UTOE (M.G.1)				
N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	60	0	60	*
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE AREA E STRUTTURA ALBERGO IL GIRIFALCO (P.A. N 04 – M.G.1)		20		
TOTALE N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	50	20	0	30
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE AREA E STRUTTURA ALBERGO IL GIRIFALCO (P.A. N 04 – M.G.1)		2.000		

TOTALE MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE.	5.000	2.000	0	3.000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.				
AREA PORTA SALNITRO (P.A. N 01 – M.G.1)		10		
AREA E STRUTT. EX CASTELLO DI MONTE REGIO (P.A. N 02 – M.G.1)		100		
TOTALE N. POSTI LETTO CON RECUPERO P.E.E.	150	110	40	*
UTOE (M.G.) MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - SUB UTOE (M.G.2)				
N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE				
AREA E COMPLESSO EDILIZIO RIFUGIO SANT'ANNA (P.A. N 06 - M.G.2)		15		
LOTTE COMPLETAMENTO VIA DELLA REPUBBLICA		27		
LOTTE COMPLETAMENTO VIA ALDO MORO		27		
AREA P.E.E.P. VIA ENRICO BERLINGUER		60		
LOTTO COMPLETAMENTO VIA XXV APRILE		15		
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	300	150	0	150
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.				
AREA E COMPLESSO EDILIZIO EX AGRARIA (P.A. N 05 - M.G.2)		43		
TOTALE ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	150	43	107	*
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE				
AREA E STRUTTURA ALBERGO IL DUCA DEL MARE (P.A. N 08 – M.G.2)		15		
AREA COMPLESSO EDILIZIO PODERE RIGALLORO (P.A. N.09 M.G.2)		25		
TOTALE N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	50	40	0	10
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE				
AREA E STRUTTURA ALBERGO IL DUCA DEL MARE (P.A. N 08 – M.G.2)		1.500		
AREA COMPLESSO EDILIZIO PODERE RIGALLORO (P.A. N.09 M.G.2)		2.500		
TOTALE MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE.	5.000	4.000	0	1.000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	150	0	150	*
UTOE (M.G.) MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - SUB UTOE (M.G.3)				
N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE				
AREA EX STAZ. FERR. MASSA M.MA – FOLLONICA (P.A. N 11 - M.G.3)		10		
LOTTO DI COMPLETAMENTO – S.P. 151 MASSETANA		8		
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	30	18	0	12
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.				
AREA EX STAZ. FERR. MASSA M.MA – FOLLONICA (P.A. N 11 - M.G.3)		12		
AREA COMPLESSO EDILIZIO EX MULINO BADI (P.A. N 12 - M.G.3)		35		
TOTALE ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	50	47	3	*
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	20	0	0	20
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	2.000	0	0	2.000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.				
AREA EX STAZ. FERR. MASSA M.MA – FOLLONICA (P.A. N 11 - M.G.3)		40		
AREA COMPLESSO EDILIZIO EX MULINO BADI (P.A. N 12 - M.G.3)		20		
TOTALE POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	150	60	90	*
UTOE (M.G.) MASSA MARITTIMA E GHIRLANDA - SUB UTOE (M.G.4)				
N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	10	0	10	
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE				
AREA PODERE MASSA VECCHIA (AREA SPECIALE D2 – P.M.V. - M.G.4)		40		
TOTALE POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	50	40	0	10
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE				
AREA PODERE MASSA VECCHIA (AREA SPECIALE D2 – P.M.V. - M.G.4)		4.000		
TOTALE MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	5.000	4.000	0	1.000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50	0	50	*
UTOE (v) DI VALPIANA - SUB UTOE (v.1)				
N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE				
AREA DI NUOVA EDIF. VIA DEL MINATORE (P.A. N 13 – v.1)		36		
AREA DI NUOVA EDIF. VIA DELLE FONDERIE (P.A. N 14A – v.1)		7		
AREA DI NUOVA EDIF. VIA DELLE FONDERIE (P.A. N 14B – v.1)		7		

AREA DI NUOVA EDIF. COMPLETAMENTO VIA DEL MINATORE		15		
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	150	65	0	85
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.				
AREA COMPLETAMENTO INIZIO VIA DEL CANCELLONE		2		
TOTALE ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	20	2	18	*
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	60	0	60	*
UTOE (v) DI VALPIANA - SUB UTOE (v.2)				
N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0	0	0	0
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	0	0	0	0
UTOE (v) DI VALPIANA - SUB UTOE (v.3)				
N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0	0	0	0
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	0	0	0	0
SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO (N) DI NICCIOLETA – (Ss.I.N.)				
N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE				
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. VIALE DELLE MINIERE - LOTTO 1		2		
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. VIALE DELLE MINIERE - LOTTO 2		4		
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. VIALE DELLE MINIERE - LOTTO 3		2		
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	10	8	0	2
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	50	0	50	*
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50	0	50	*
SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO (P) DI PRATA– (Ss.I.P.)				
N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE				
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. LOC. PEEP ISPANTO LOTTO 1		10		
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	10	10	0	0
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	20	0	20	*
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50	0	50	*
SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO (T) DI TATTI– (Ss.I.T.)				
N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE				
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. VIALE G. MATTEOTTI - LOTTO 1		3		
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. VIALE G. MATTEOTTI - LOTTO 2		3		
AREA DI NUOVA EDIF. COMPL. VIA DEL POGGIO - LOTTO 3		3		
TOTALE ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	10	9	0	1
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	20	0	20	*
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0	0
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	50	0	50	*
TOTALE GENERALE				
N. ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	510	254	0	256
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	380	87	293	*
N. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	170	80	0	90

MC. POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE	17.000	8.000	0	9.000
N. POSTI LETTO CON RECUPERO DEL P.E.E.	710	170	540	*

* Il residuo utilizzabile con nuovo R.U. è costituito dalla differenza tra gli interventi ammessi dal Piano Strutturale e quelli effettuati durante l'arco temporale di validità del presente R.U. nel rispetto delle presenti norme e delle condizioni in esse definite.

UTOE SUB UTOE E SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI	INCREMENTO INSEDIATIVO			
	DI PIANO STRUTTURALE	LOCALIZZATO DAL PRESENTE R.U.	DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.	RESIDUO DA UTILIZZARE CON NUOVO R.U.
AREE INDUSTRIALI - ARTIGIANALI				
UTOE (v) DI VALPIANA - SUB UTOE (I.V.)				
N. ALLOGGI PERTINENZIALI	53	53	***	*
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	2	2	0	*
MQ. NUOVA EDIFICAZIONE	20.000	20.000	**	*
UTOE (v) DI VALPIANA - SUB UTOE (I.M.)				
N. ALLOGGI PERTINENZIALI	100	100	100	*
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E.	0	0	0	*
MQ. NUOVA EDIFICAZIONE	110.000	110.000	110.000	*

* Il residuo utilizzabile con nuovo R.U. è costituito dalla differenza tra gli interventi ammessi dal Piano Strutturale e quelli effettuati durante l'arco temporale di validità del presente R.U. nel rispetto delle presenti norme e delle condizioni in esse definite.

** I mq. di strutture artigianali-industriali, commerciali e direzionali realizzabili, sono quelli risultanti dalla applicazione degli indici di cui alla zona D sottozona D1 e zona F sottozona F1, sui lotti definiti nell'insediamento produttivo in fase di completamento, fino al raggiungimento di mq.20.000,00

*** Il numero di appartamenti pertinenziali massimo è individuato con 53 unità complessive, come definito nel P.S.. Nel presente R.U. sono realizzabili, nel rispetto di quanto contenuto nelle presenti norme, il numero di residenze pertinenziali costituito dalla differenza tra il numero massimo ammesso (53) e quanto già edificato.

TITOLO VIII NORME DI CARATTERE GENERALE**ART.77_ ALLOGGI E NUOVE RESIDENZE INDIVIDUATE IN AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE O DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Le nuove residenze definite e localizzate dal presente R.U. in aree di nuova espansione, in lotti di completamento o in piani attuativi di recupero del patrimonio edilizio esistente, costituiscono elemento quantitativo massimo immodificabile per tutta la validità del Piano Strutturale da cui discende il R.U. Non è quindi consentito il frazionamento delle unità immobiliari realizzate o il cambio di destinazione d'uso di qualsiasi struttura, che producano modifiche e superamento del limite massimo imposto dal presente R.U.

Sono fatte salve le modifiche che riguardano il numero degli appartamenti previsti per i Lotti 3 e 4 di Via della Repubblica di proprietà comunale.²¹

ART.78_ ACCATASTAMENTO STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE E SIMILARI

Le strutture turistico ricettive, come individuate e definite nel presente Regolamento Urbanistico e come definite dalla legislazione regionale vigente, debbono essere indipendentemente dalla zona e sottozona in cui ricadono, accatastate nella corrispondente categoria catastale “D” – Immobili a destinazione speciale.

ART.79_ IMPIANTI E ANTENNE PER LA REPLICAZIONE DI FREQUENZE RADIO E TELEFONIA CELLULARE ED IMPIANTI SIMILARI

L'installazione d'impianti e di antenne per la replicazione di frequenze radio e telefonia cellulare o quanto altro di simile, all'interno del perimetro delle Utoe e dei Sottosistemi insediativi è limitato alle zone già oggetto di precedenti autorizzazioni.

Non è ammessa l'installazione all'interno del perimetro dei centri storici e delle emergenze storico ambientali e nelle immediate vicinanze. Eventuali localizzazioni diverse dalle aree prima indicate, dovranno garantire l'integrità visiva del centro storico e delle emergenze storico ambientali esistenti, sia verso il territorio aperto che dal territorio aperto verso l'edificato.

ART.80_ IMPIANTI PRODUTTIVI PER LO SFRUTTAMENTO DI ENERGIE ALTERNATIVE

La realizzazione di campi energetici per lo sfruttamento di energie alternative quali l'eolico, il solare e il fotovoltaico o altro, destinati alla produzione di energia da immettere sulla rete esistente, nelle aree agricole o in aree con destinazione diversa da quella industriale, potrà avvenire a seguito di variante al Piano Strutturale approvato.

²¹ Comma modificato con Variante al RU di cui alla D.C.C. n. 87 del 30.11.11 pubblicata sul BURT n. 1 del 04.01.2012

Nelle aree industriali esistenti o di previsione è consentita la realizzazione di campi energetici, nel rispetto delle indicazioni contenute negli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali esistenti e conseguentemente alla redazione di studi e progetti nel rispetto della legislazione vigente in materia.

La localizzazione o previsione nel territorio rurale, potrà avvenire nel rispetto delle valenze storico paesaggistiche evitando aree e zone di notevole impatto visivo, con esclusione delle aree di seguito indicate:

- Ambito di Sub Sistema Territoriale Pi1 La Piana di Scarlino.
- Ambito di Sub Sistema Territoriale R3.2 Le Pendici di Massa.
- Ambito di Sub Sistema Territoriale R3.3 I poggi di Fenice Capanne e Lago dell'Accesa.
- Ambito di Sub Sistema Territoriale CP1 L'Agro di Ribolla;
- A.R. Aree di reperimento.
- A.R.P.A. Aree a Rilevante Pregio Ambientale.
- S.I.R. Siti di Importanza Regionale.

In riferimento a quanto stabilito dalla normativa vigente, quando tali impianti sono realizzati da aziende agricole come attività integrative all'attività agricola, la loro localizzazione potrà avvenire su tutto il territorio rurale nel rispetto delle valenze storico paesaggistiche, con esclusione comunque delle zone di notevole impatto visivo e delle aree di seguito indicate:

- A.R. Aree di reperimento.
- A.R.P.A. Aree a Rilevante Pregio Ambientale.
- S.I.R. Siti di Importanza Regionale.

Nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente in merito ai titoli abilitativi necessari all'installazione d'impianti per la produzione di energia attraverso lo sfruttamento delle fonti alternative quali l'eolico, il solare ed altro, la realizzazione non è consentita all'interno delle zone "A" presenti nel territorio comunale e nelle vicinanze delle stesse, quando per impatto visivo costituiscano elemento di disturbo del contesto storico architettonico e paesaggistico esistente.

ART.81_ VIABILITÀ DI INTERESSE SOVRACOMUNALE E COMUNALE

Nel territorio comunale, sono presenti le seguenti infrastrutture stradali d'interesse sovracomunale:

- S.S. 1 AURELIA per un limitato tratto nella parte sud del territorio comunale;
- S.R.T. 439 Sarzanese-Valdera;
- ex S.S. 441 Massetana.

E' confermato quanto di seguito riportato e contenuto anche nel Piano Strutturale:

- per la S.S.1 AURELIA, nel rispetto di quanto previsto ed indicato nel PIT e nel PTC, riconosce il ruolo di Grande Direttrice Nazionale del Corridoio Tirrenico Liguria - Toscana – Lazio, apponendo una fascia di rispetto, per la porzione ricadente nel territorio comunale, di 100 metri a garanzia dei possibili interventi relativi al potenziamento e all'adeguamento nell'ambito della realizzazione del Corridoio Tirrenico;
- per la S.R.T. 439 Sarzanese – Valdera, classificata nel PIT come Direttrice Primaria per la viabilità regionale e corrispondente alla tipologia stradale extraurbana secondaria, fa parte della

viabilità trasferita al demanio regionale e per il tratto interessante il territorio comunale è in gestione alla Provincia di Grosseto, sono ammessi nel rispetto di quanto indicato dal PIT e dal PTC interventi di potenziamento, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento e modifica del tracciato esistente;

- per la ex S.S. 441 Massetana classificata nel PIT come strada che assume il ruolo di supporto ai sistemi locali trasferita direttamente al demanio provinciale sono ammessi nel rispetto di quanto indicato dal PIT e dal PTC interventi di potenziamento, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento e modifica del tracciato esistente.

In merito a quanto sopra riportato e relativamente alla viabilità presente nel territorio comunale, sono garantite le fasce di rispetto secondo quanto disposto dal D.P.R. 495/1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

In considerazione di quanto disposto dall'art.7 della L.R. 30/2005 è apposto il vincolo preordinato all'esproprio sui terreni confinanti con tutte le strade presenti nel territorio comunale nel rispetto di quanto di seguito indicato:

- su entrambi i lati, per la profondità di m. 50,00 dal ciglio stradale esistente per le strade a carattere comunale;
- su entrambi i lati, per la profondità di m. 100,00 dal ciglio stradale esistente per le strade a carattere provinciale;
- su entrambi i lati, per la profondità di m. 150,00 dal ciglio stradale esistente per le strade a carattere regionale;
- su entrambi i lati, per la profondità di m. 200,00 dal ciglio stradale esistente per le strade a carattere nazionale.

Il vincolo preordinato all'esproprio, è apposto inoltre, su tutti i terreni confinanti con edifici, strutture ed aree pubbliche o di proprietà di Enti Pubblici, per una profondità pari a m.150,00, dal perimetro del manufatto o dell'area sopra indicata.

Il nuovo tracciato relativo alle opere di ammodernamento della S.R.T. 439 Sarzanese – Valdera è acquisito dal regolamento urbanistico, come approvato dalla conferenza dei servizi definita tra i vari enti territoriali e come riportato nella cartografia costituente il regolamento urbanistico.

ART.82_ EX RETE FERROVIARIA FOLLONICA – MASSA MARITTIMA

Nel rispetto di quanto indicato nel Piano strutturale relativamente al tracciato della Linea Ferroviaria dismessa “Follonica - Massa Marittima”, nella tavola grafica di Regolamento Urbanistico è individuato il tracciato della stessa sottoponendolo a salvaguardia mediante la definizione di una fascia di rispetto all'interno della quale non sono previste azioni edificatorie e quanto altro in contrasto con il possibile recupero.

La fascia di rispetto imposta è pari a m.7,50 da ogni lato rispetto alla mezzeria del tracciato indicato in cartografia.

ART.83_ AREE SOGGETTE A VINCOLI SPECIALI

Nel rispetto di quanto indicato dalla legislazione vigente, di quanto definito nelle presenti norme e nelle tavole grafiche costituenti il regolamento urbanistico nel territorio comunale, sono soggette a vincoli speciali, le seguenti aree e/o manufatti:

- a)_ aree cimiteriali;
- b)_ aree di rispetto a protezione della viabilità;
- c)_ aree e manufatti ricadenti all'interno delle zone soggette a vincolo idrogeologico;
- d)_ aree e manufatti ricadenti all'interno delle zone soggette a vincolo paesistico;
- e)_ aree e manufatti ricadenti all'interno delle zone soggette a vincolo monumentale;
- f)_ aree e manufatti ricadenti all'interno delle zone soggette a vincolo paesaggistico;
- g)_ aree e manufatti ricadenti all'interno delle zone soggette a vincoli sovraordinati sia di carattere Comunale sia Regionale che Nazionale.

In tali aree sono ammessi gli interventi e le azioni non in contrasto con le presenti norme e le disposizioni di legge afferenti al vincolo imposto.

Gli edifici con destinazione d'uso pubblica, sia quelli individuati e computati al fine del rispetto dello standard per aree ed attrezzature di interesse comune sia tutti quelli presenti sul territorio comunale, non potranno modificare direttamente la destinazione d'uso da pubblica o di interesse pubblico ad altra destinazione.

La modifica di destinazione per attività o strutture con destinazione d'uso diversa da quella pubblica o di interesse pubblico, potrà avvenire solo con variante al Regolamento Urbanistico approvato, nella quale venga definita la nuova destinazione ammessa.

ART.84_ NORME GENERALI PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED IL RISPETTO DELLA NORMATIVA REGIONALE SULL'INQUINAMENTO LUMINOSO

In merito all'abbattimento ed al superamento delle barriere architettoniche, ed al rispetto della normativa sull'inquinamento luminoso, il presente R.U. fa riferimento alla legislazione e normativa vigente in materia, da applicarsi in tutti gli interventi sia di carattere pubblico che privato, rimandando inoltre ad apposito regolamento la catalogazione, il rilievo dello stato attuale e le modalità di reperimento di eventuali fondi da destinarsi all'attuazione di programmi per l'eliminazione delle barriere architettoniche e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.

ART.85_ CRITERI PER LA DEFINIZIONE E VALUTAZIONE DEI PIANI DI SETTORE COMUNALI E PER GLI ACCORDI DI PROGRAMMA

Gli atti di governo del territorio quali:

- i Piani e i Programmi di Settore;
- gli accordi di programma e gli altri atti di programmazione negoziata comunque denominati;

dovranno essere definiti nel rispetto di quanto indicato dalla L.R.1/2005, fondandosi su obiettivi prestazionali rispettosi dei contenuti del P.S. del PTC, del PIT e delle relative normative, facendo riferimento ai sistemi territoriali, agli ambiti territoriali, alle Utoeed a quanto presente nel territorio

comunale, in coerenza con le indicazioni per la tutela e l'uso del territorio come definite all'art.3 della L.R. 1/2005.

ART.86_ NORME GENERALI E SALVAGUARDIE

La superficie di proprietà, compresa all'interno di lottizzazioni, piani attuativi o lotti di completamento, costituisce l'elemento di riferimento proporzionale per la ripartizione di volumetrie ed alloggi previsti nell'area, fatte salve disposizioni particolari e i diritti di terzi.

In riferimento alle presenti norme ed a quanto in esse stabilito, sono fatti salvi i titoli abilitativi già rilasciati o da rilasciare in attuazione di piani attuativi approvati e convenzionati.

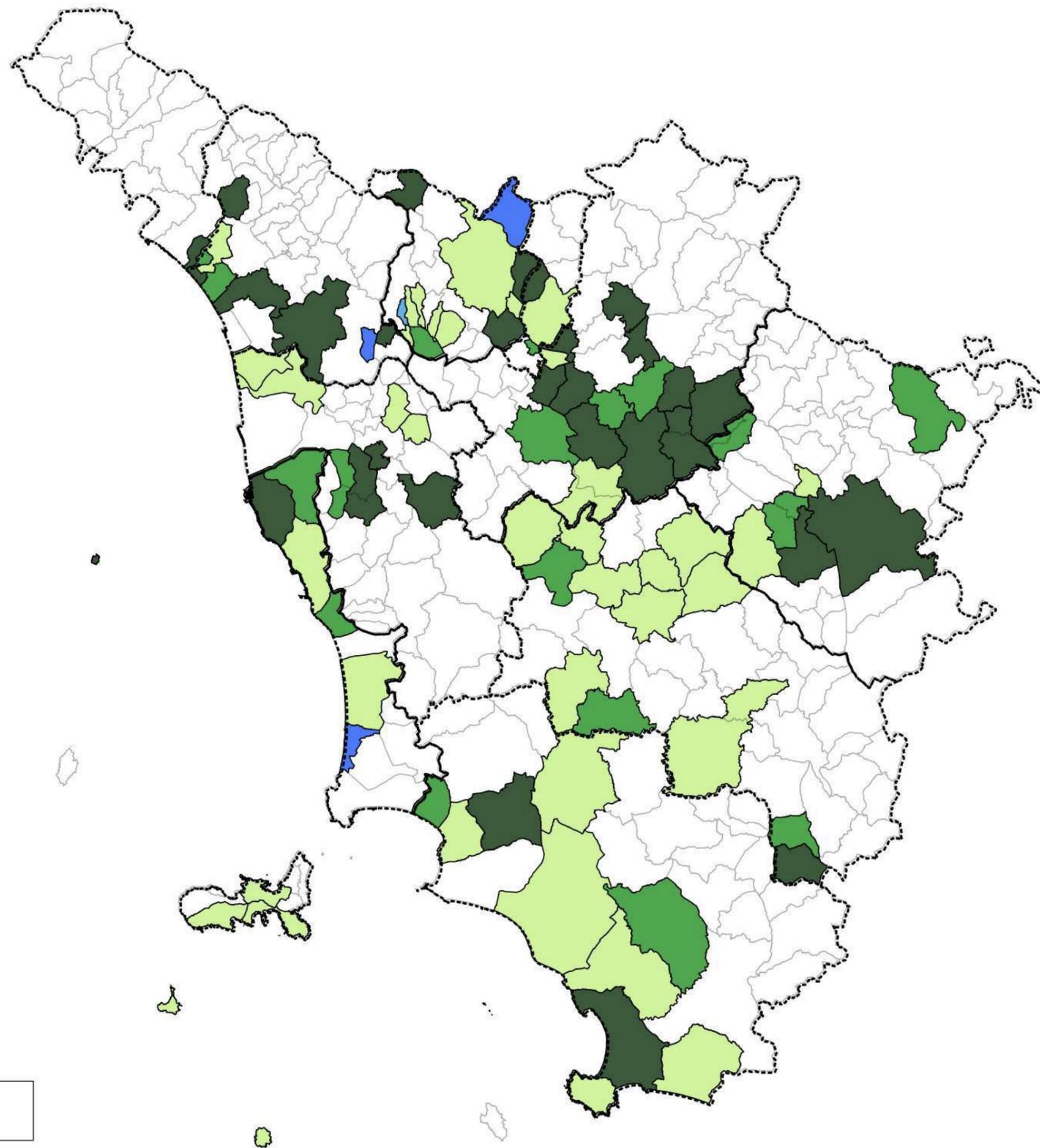
Le indicazioni derivanti da atti di pianificazione di carattere Provinciale e Regionale e da atti normativi di Enti sovraordinati, nonché quanto inerente alla vincolistica, qualora non in evidente contrasto con quanto stabilito nelle presenti norme, sono acquisiti direttamente senza produrre variante al R.U., costituendo quadro normativo di riferimento.

Nel territorio comunale, fatta eccezione per le zone che non né ammettano esplicita localizzazione, è consentita l'individuazione di aree per la realizzazione di strutture tecnologiche o di servizio, quali depuratori, cabine elettriche e impianti collegati alle reti di distribuzione e rifornimento di energia e quanto altro ad esso assimilabili. Tale localizzazione non costituisce variante al Regolamento Urbanistico ed il territorio interessato, il cui perimetro, sarà definito nel rispetto di quanto indicato nel progetto esecutivo dell'impianto o dell'opera progettata, costituirà modifica della destinazione di zona ed aggiornamento della cartografia del Regolamento Urbanistico. Quanto precedentemente espresso è valido anche per l'ampliamento di aree esistenti ospitanti strutture tecnologiche o di servizio ed impianti come sopra descritti²².

²² Comma introdotto con variante al R.U. di cui alla delib. C.C. n.69/2009 pubblicata sul B.U.R.T. n.40 del 7.10.2009

Piani Strutturali

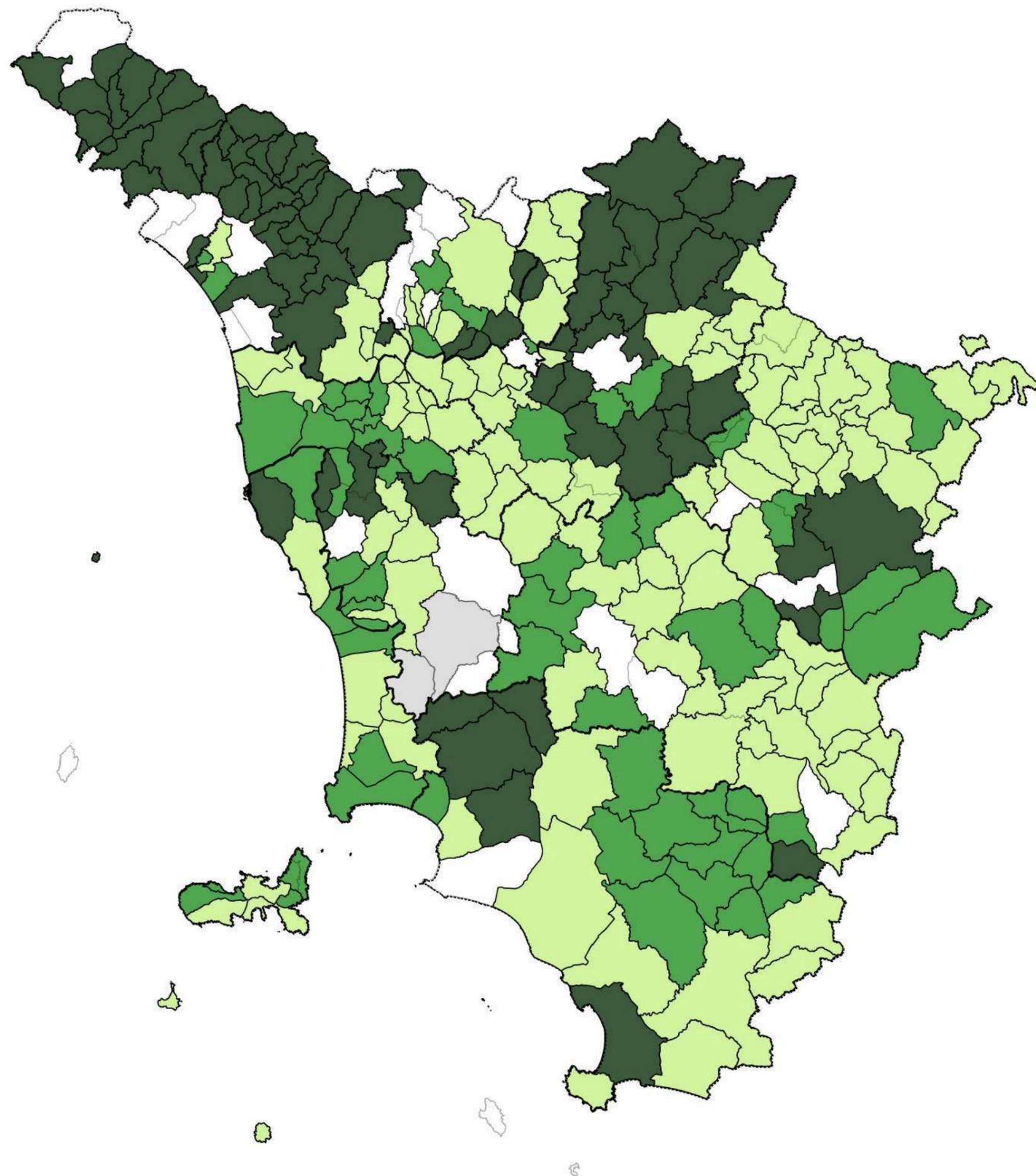
- PS avviato art. 4
- PS adottato art. 4
- PS approvato art. 4
- PS avviato art. 224
- PS adozione art. 224
- PS approvato art. 224



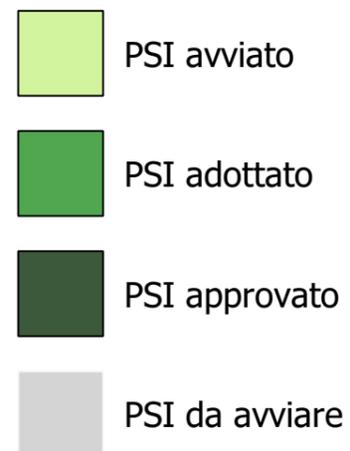
Fonte: elaborazioni su dati software "Gestione Strumenti Urbanistici" - Direzione Urbanistica - Regione Toscana (aggiornamento febbraio 2023)

Pianificazione Strutturale - art. 4 - PS/PSI

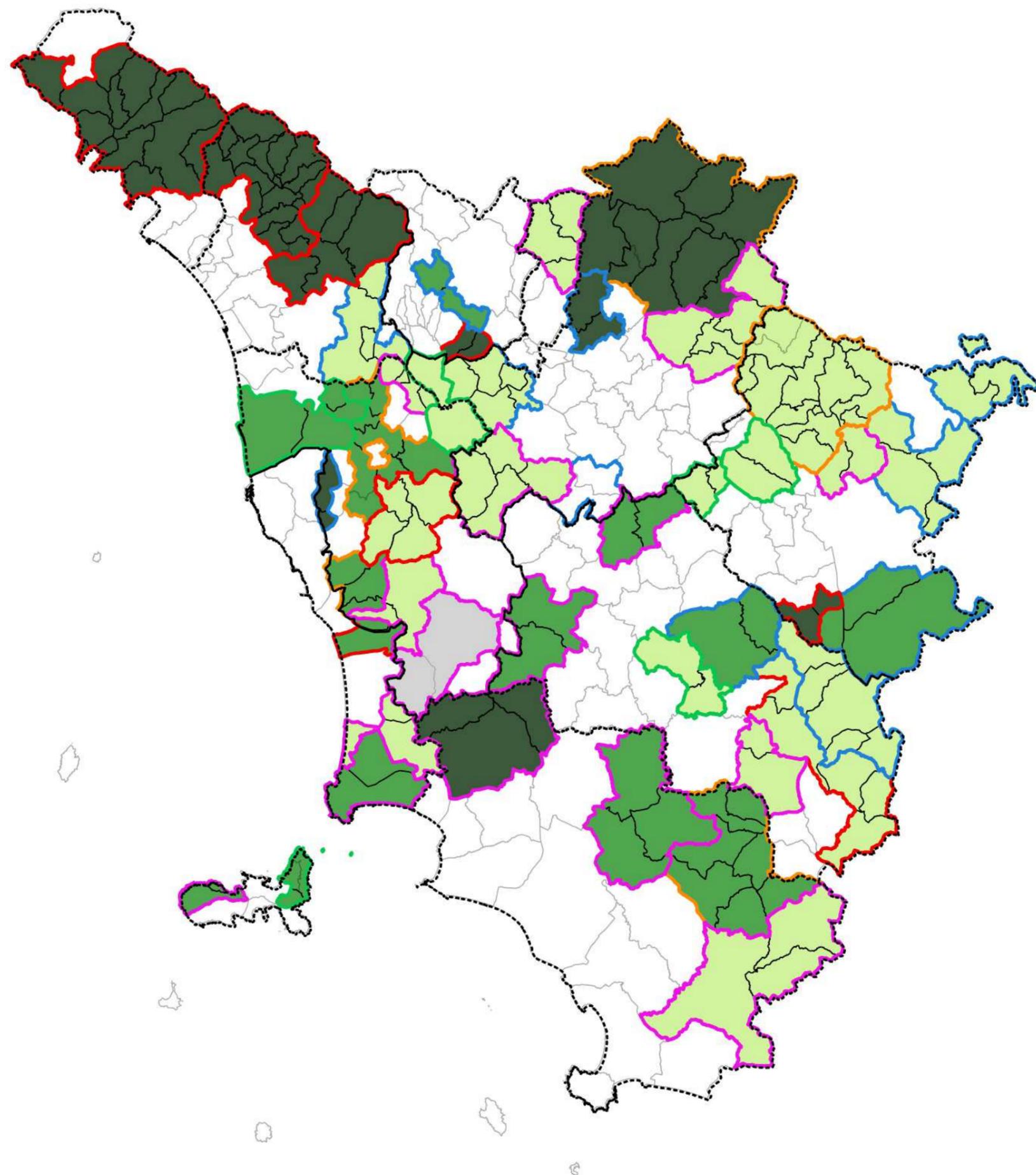
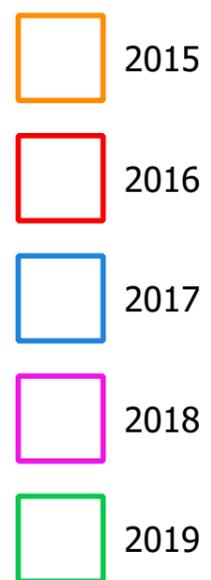
-  PSI avviato - PS avviato
-  PSI adottato - PS adottato
-  PS approvato - PSI approvato
-  PSI da avviare



Piani Strutturali Intercomunali

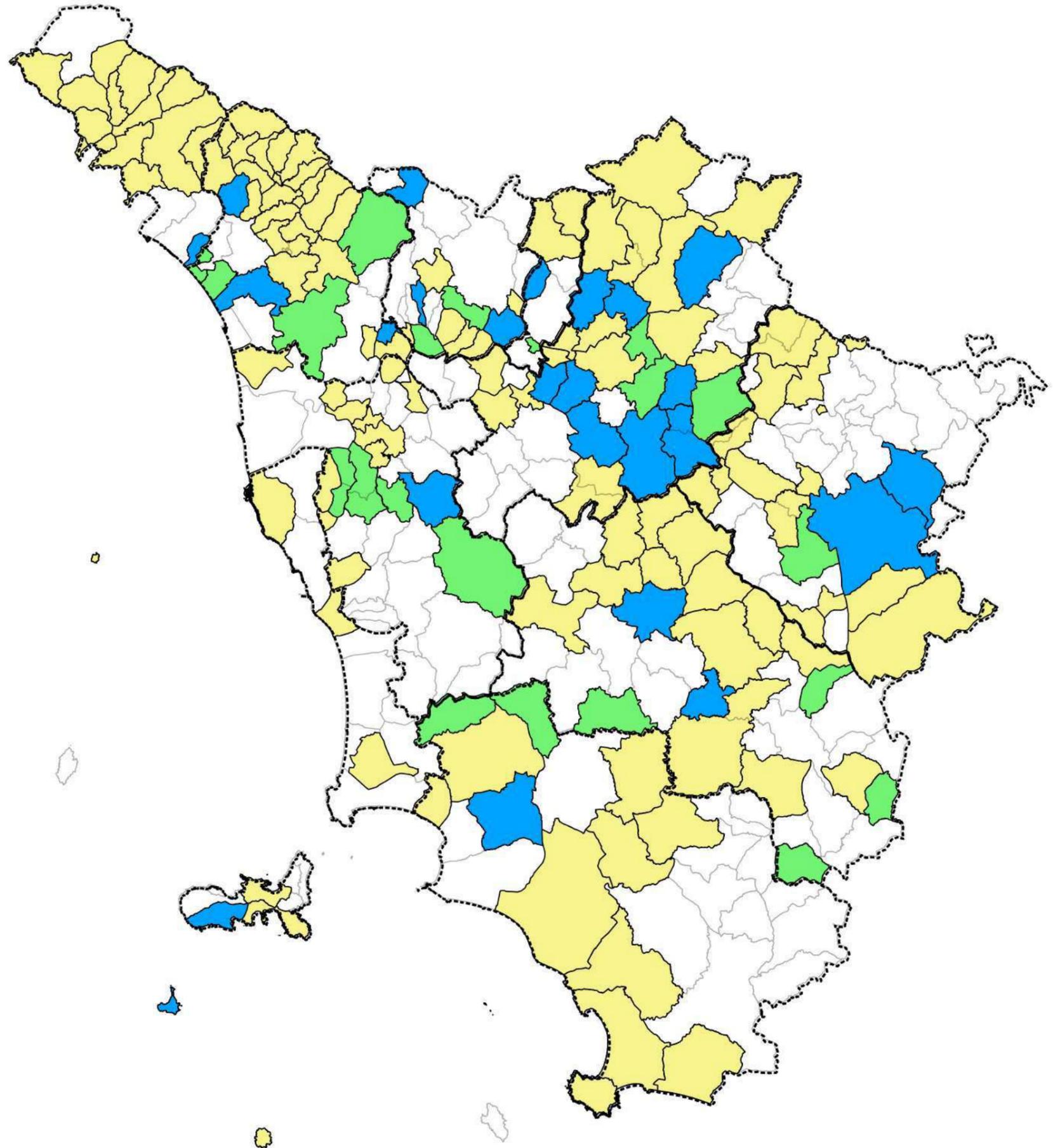


Finanziamento Regione Toscana:



Pianificazione Operativa - art. 4 - PO/POI

-  PO avviato - POI avviato
-  PO adottato - POI adottato
-  PO approvato - POI approvato

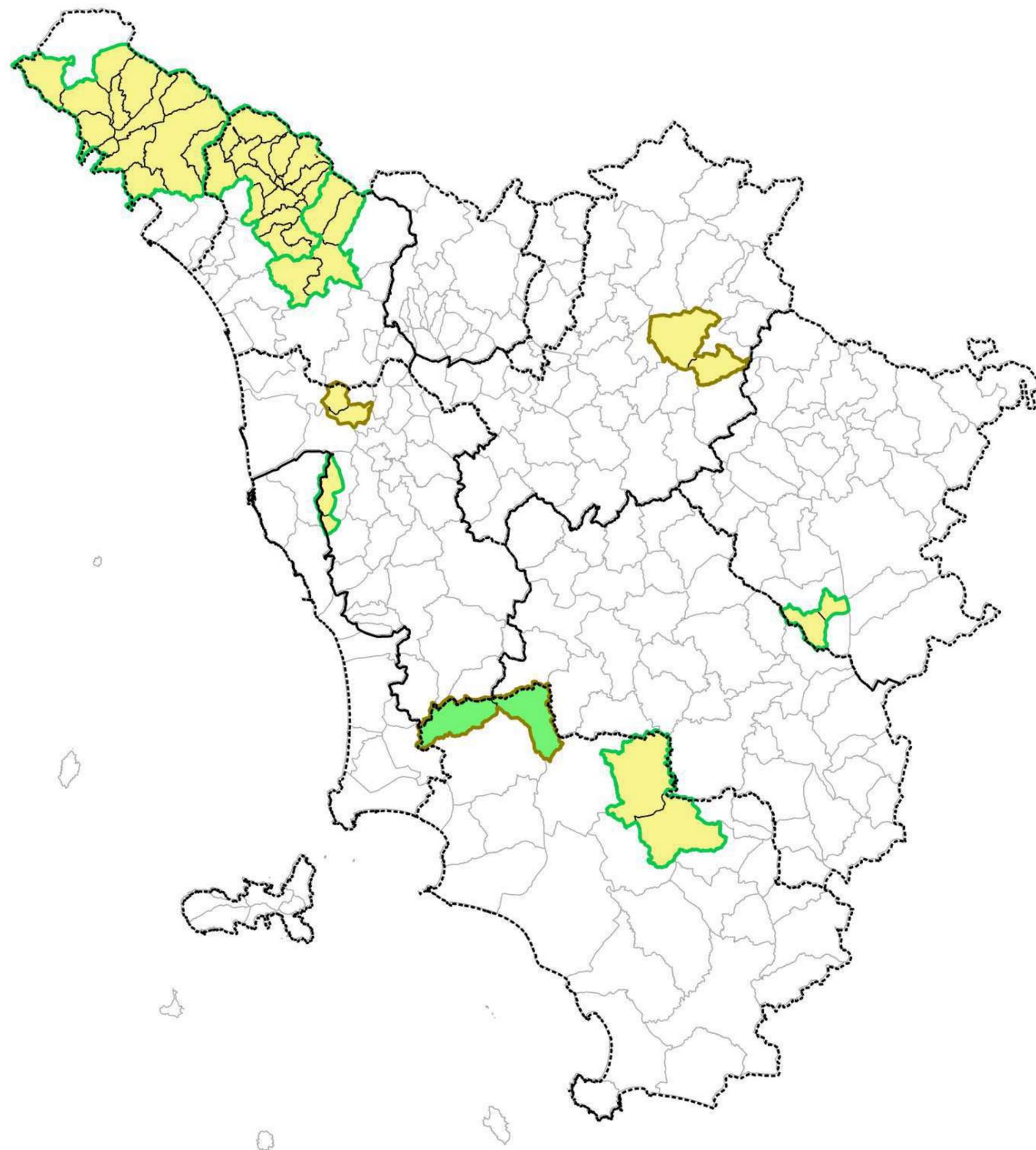


Piani Operativi Intercomunali

-  POI avviato
-  POI adottato
-  POI approvato

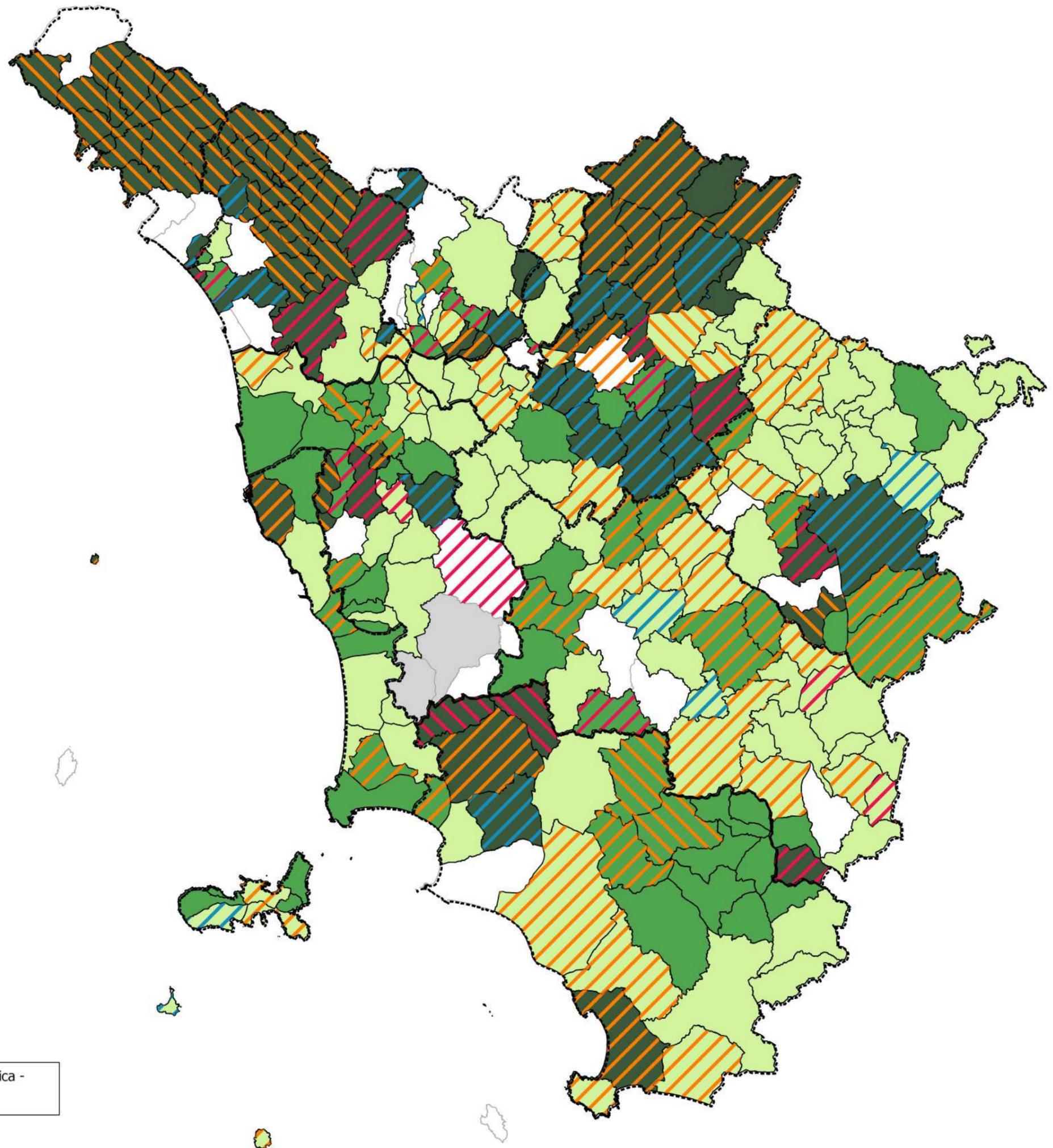
Finanziamento Regione Toscana

-  Bando 2020 finanziato
-  scorrimento Bando 2020 finanziato



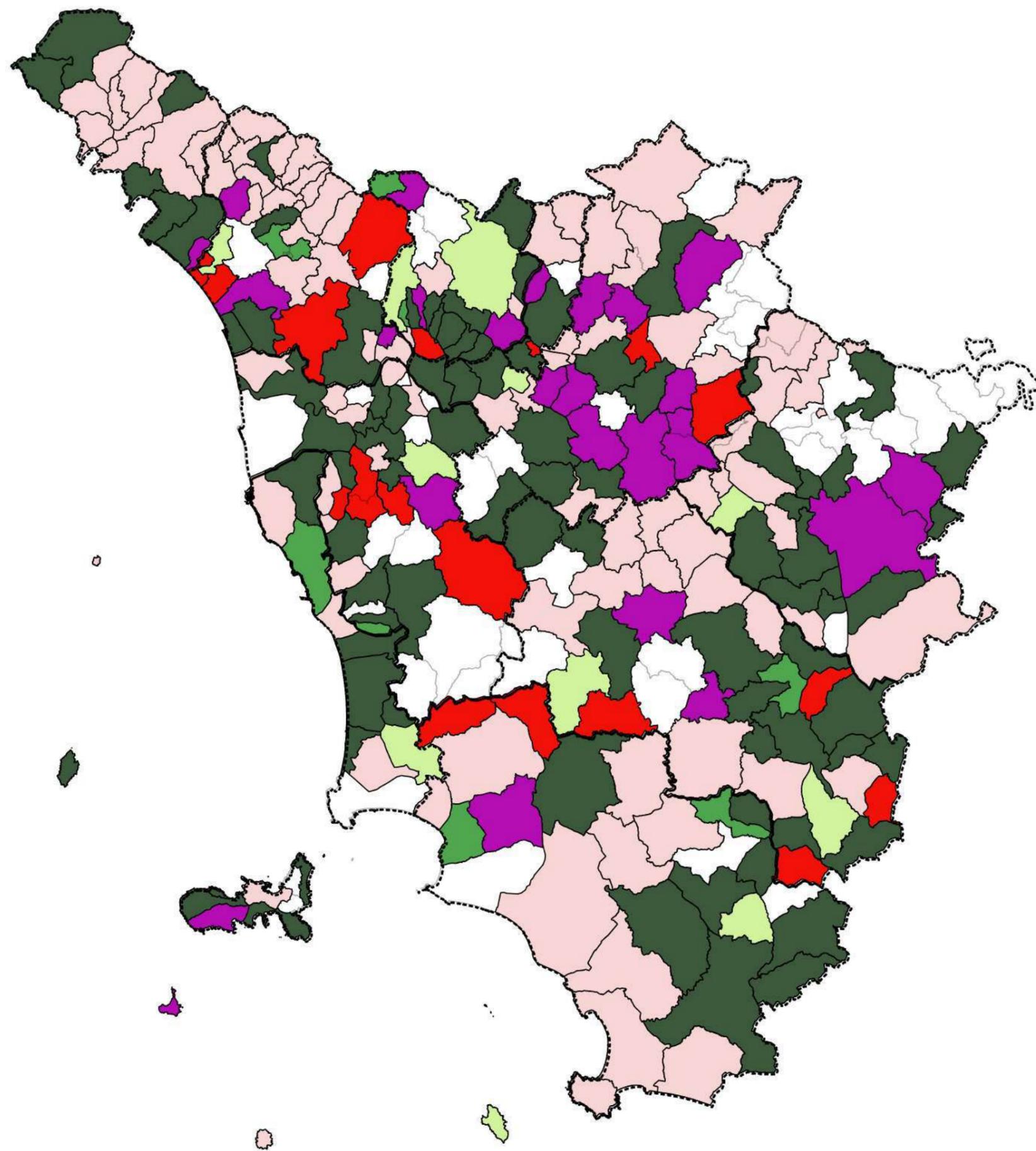
Pianificazione Strutturale e Operativa art. 4 PS/PSI e PO/POI

-  PSI avviato - PS avviato
-  PSI adottato - PS adottato
-  PS approvato - PSI approvato
-  PSI da avviare
-  POI avviato
-  POI adottato
-  POI approvato
-  PO avviato
-  PO adottato
-  PO approvato



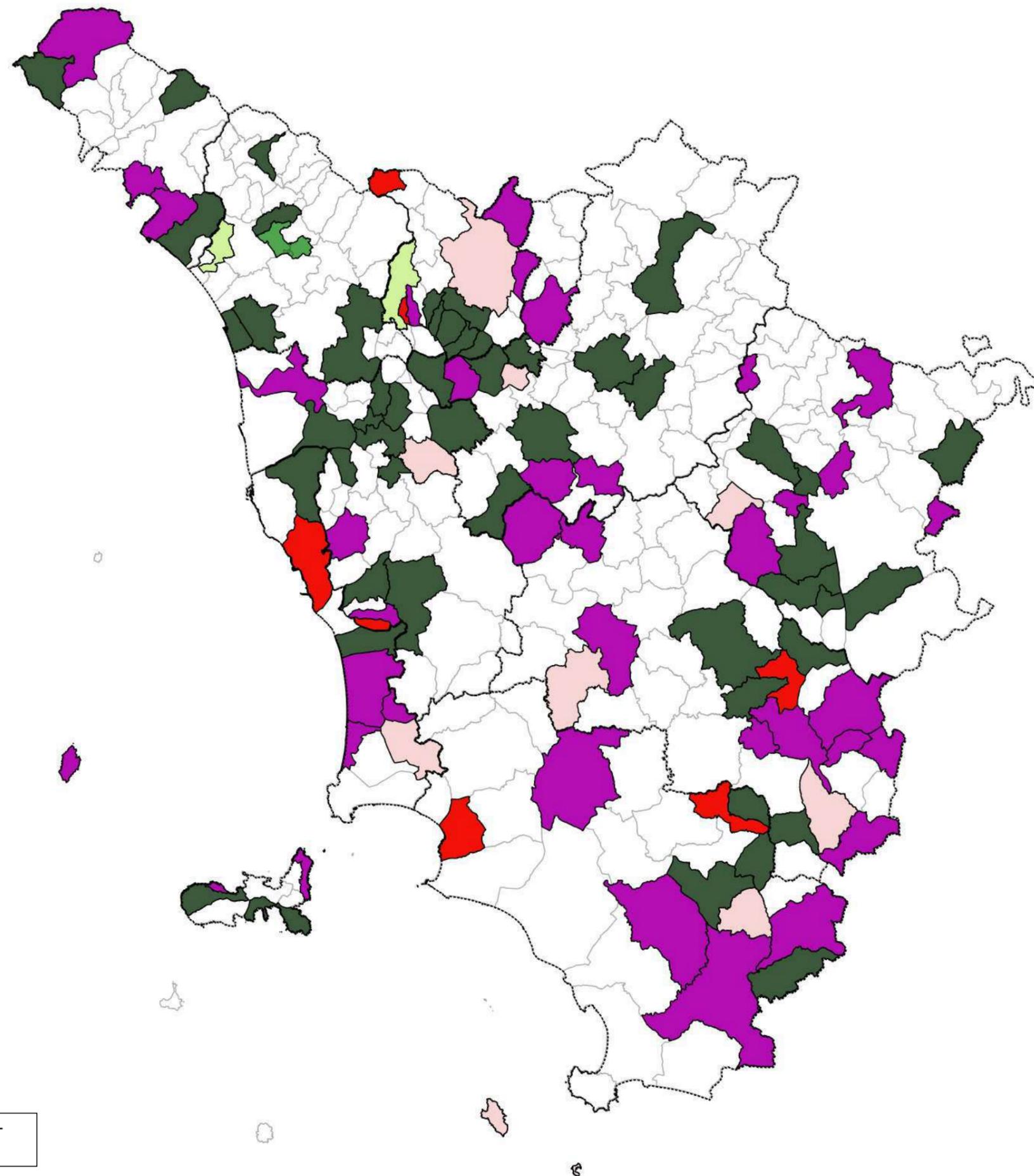
PO/POI art. 4 - RU/PO art. 224

-  art. 224 - PO avviato - RU avviato
-  art. 224 - PO adottato - RU adottato
-  art. 224 - PO approvato - RU approvato
-  art. 4 - PO avviato - POI avviato
-  art. 4 - PO adottato - POI adottato
-  art. 4 - PO approvato - POI approvato

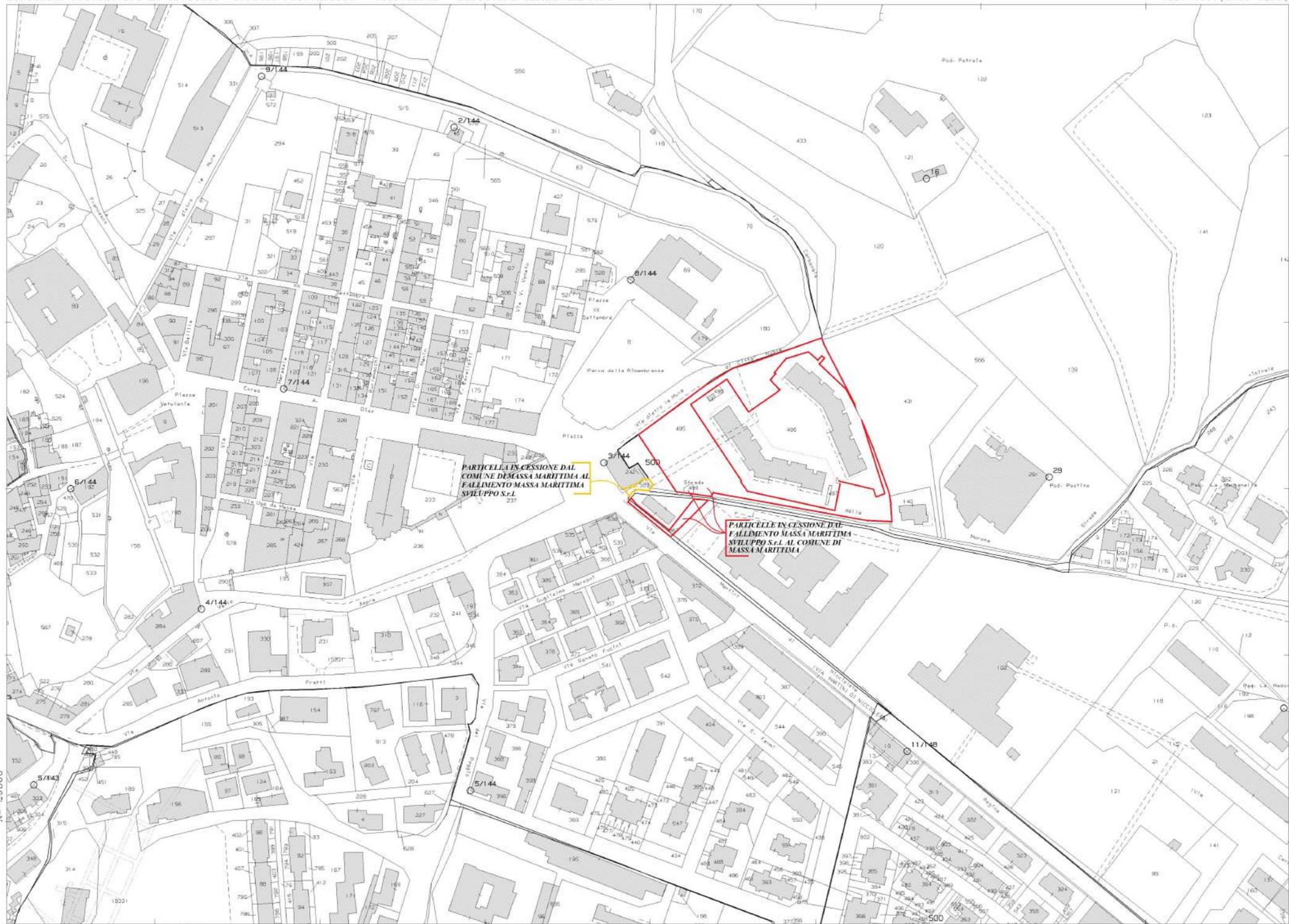


RU/PO art. 224

-  RU avviato
-  RU adottato
-  RU approvato
-  PO avviato
-  PO adottato
-  PO approvato



Fonte: elaborazioni su dati software "Gestione Strumenti Urbanistici" - Direzione Urbanistica - Regione Toscana (aggiornamento 5 settembre 2022)

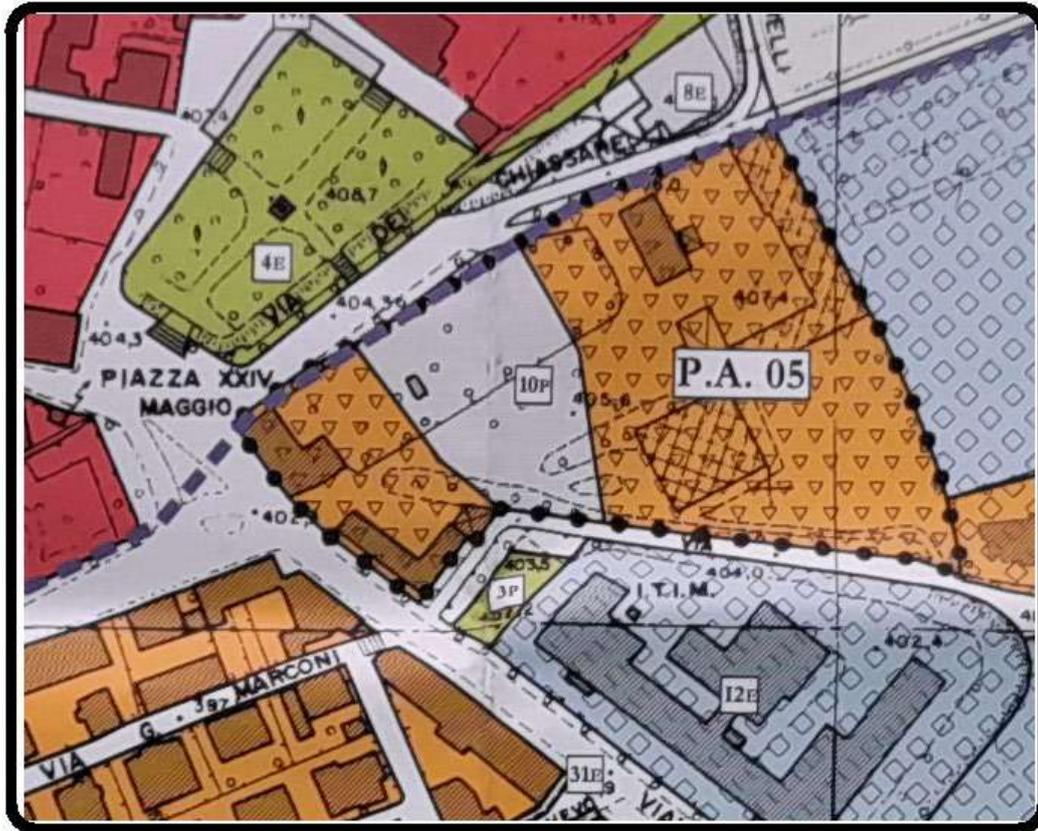


N=29800

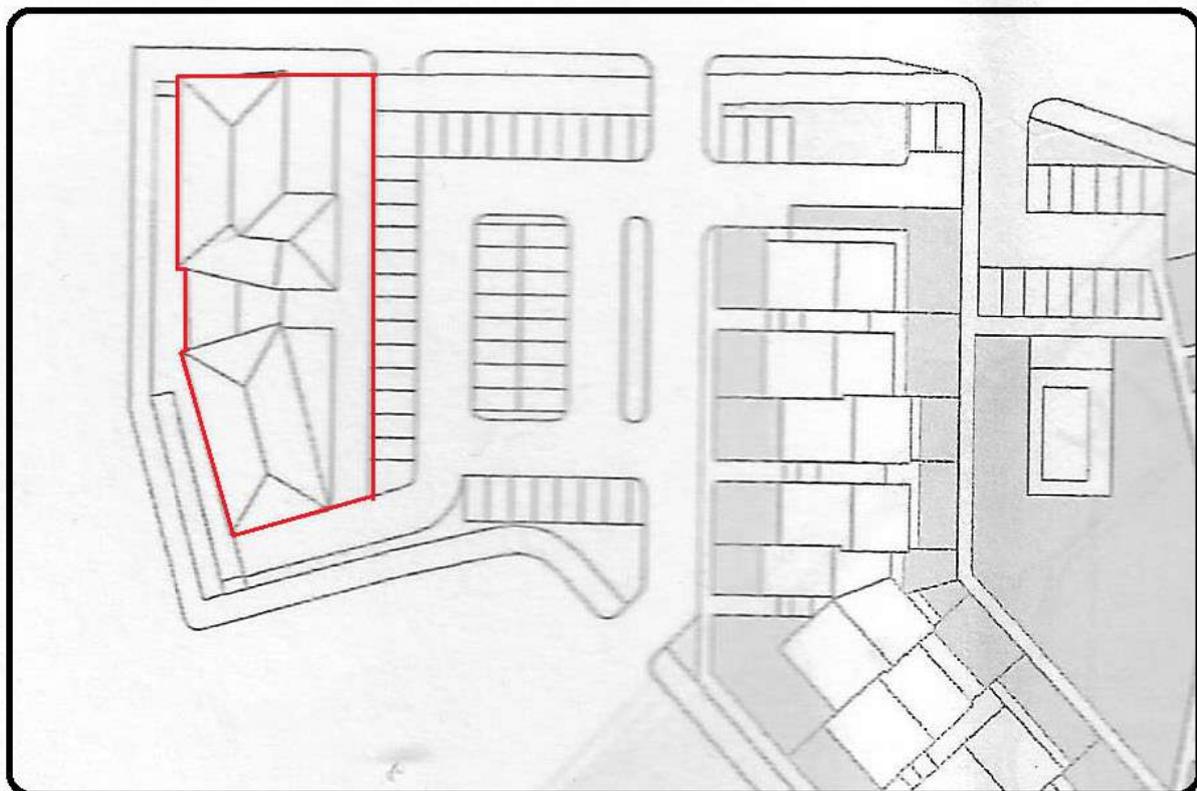
E=-36000

1 Particella: 500

15-Giu-2023 12:32:2
 Protocollo pratica T212716/2023
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
 Comune: (GR) MASSA MARITTIMA
 Foglio: 145



SITUAZIONE URBANISTICA



Situazione da Studio progettuale

Follonica, 7 maggio 2024

**RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE
AI SENSI DELL'ART.567 COMMA 2 C.P.C.**

Il sottoscritto Dott. Sergio Graziosi, Notaio in Follonica, iscritto al Ruolo del Collegio Notarile di Grosseto, su richiesta della curatela del fallimento 99/2021 della società

redige la seguente certificazione ipo-catastale ventennale ai sensi dell'art. 567 comma 2 cpc, avente ad oggetto i seguenti beni identificati come Lotto "C" nella relazione di stima dei beni redatta dal Geom. Giacomo Laceranza e precisamente i seguenti beni immobili siti in Comune di Massa Marittima, e precisamente:

- A) ufficio con accesso da Piazza XXIV Maggio snc, posto al piano terra, costituito da sei vani catastali, censito al catasto fabbricati al foglio 144, particella 242, subalterno 11, cat. A/10, classe 1, vani 6, R.C. 697,22;
- B) -ufficio con accesso da Piazza XXIV Maggio snc, posto al piano primo, costituito da cinque vani catastali, censito al catasto fabbricati al foglio 144, particella 242, subalterno 13, cat. A/10, classe 3, vani 5, R.C. 800,51;
- C) appartamento con accesso da Piazza XXIV Maggio snc, posto al piano primo, costituito da sette vani catastali, censito al catasto fabbricati al foglio 144, particella 242, subalterno 14, cat. A/2, classe 3, vani 7, R.C. 831,50;
- D) magazzino con accesso da Piazza XXIV Maggio snc, posto al piano terra, della consistenza di metri quadrati 37 (trentasette), censito al catasto fabbricati al foglio 144, particella 242, subalterno 15, cat. C/2, classe 10, mq. 37, R.C. 168,16;
- E) garage con accesso da Piazza XXIV Maggio snc, posto al piano terra, della consistenza di metri quadrati 59 (cinquantanove), censito al catasto fabbricati al foglio 144, particella 242, subalterno 16, cat. C/6, classe 10, mq. 59, R.C. 246,81;
- F) porzione di terreno ex resede stradale sdemanializzata e interclusa da altre proprietà del Fallimento, della superficie di are zero e centiare ottantuno (a.0.81), censito in catasto terreni al foglio 144, mappale numero 583, di ettari 0 are 0 centiare 81, relit strad, (derivante da variazione in atti dal 6 giugno 2023, pratica n. GR0042877 del 7 giugno 2023 presentata il 6 giugno 2023. 42877.1/2023);
- G) unità collabente censita al catasto fabbricati al foglio 149, particella 1, subalterno 1, categoria F/2, (derivante da variazione del 15 giugno 2023, pratica n. GR0044723 in atti dal 15 giugno 2023 demolizione parziale con cambio di destinazione n. 44723.1/2023);
- H) area urbana della consistenza di mq. 535 (cinquecentotrentacinque), censita al catasto fabbricati al foglio 145, mappale 500, categoria F/1, mq 535 (derivante da variazione del 29 maggio 2012 pratica n. GR0058558 in atti dal 29 maggio 2012 unità afferenti edificate su area urbana n. 6498.1/2012)

Dichiarazione del Notaio

Io sottoscritto dottor Sergio Graziosi, Notaio in Follonica, iscritto al Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Grosseto, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Agenzia del



Territorio di Grosseto in relazione ai beni sopra indicati e descritti assumendone la piena responsabilità,

DICHIARO

1) che in base a detti documenti e registri i beni stessi risultano di proprietà della società:

codice fiscale _____ (si precisa che la società dalla data del 5 agosto 2009 ha trasferito la propria sede in Roma, via Sommacampagna n. 9 e pertanto è iscritta al Registro Imprese di Roma) e che i precedenti passaggi al ventennio sono i seguenti:

- I BENI DI CUI ALLE LETTERE A-B-C-D-E-G-H

-alla Società _____ per acquisto fattone dalla società _____ con atto ai miei rogiti in data 23 aprile 2008 rep .n. 32605 registrato a Grosseto il 30 aprile 2008 al n. 4212 Serie 1T trascritto a Grosseto il 30 aprile 2008 al n. 4134 e 4135 Reg. Part.; al momento dell'atto così censiti e descritti:

- a) appartamento uso ufficio al piano terra, di vani catastali sei, censito al Catasto Urbano: foglio 144, mappale 242, sub. 11, categoria A/10, classe 1, vani 6, RC Euro 697,22;
- b) appartamento uso ufficio al piano primo, di vani catastali cinque, censito al Catasto Urbano: foglio 144, mappale 242, sub. 13, categoria A/10, classe 3, vani 5, RC Euro 800,51;
- c) appartamento al piano primo, di vani catastali sette, censito al Catasto Urbano: foglio 144, mappale 242, sub. 14, categoria A/2, classe 3, vani 7, RC Euro 831,50;
- d) cantina al piano terra, della superficie di metri quadrati 37 (trentasette), censito al Catasto Urbano: foglio 144, mappale 242, sub. 15, categoria C/2, classe 10, metri quadri 37, RC Euro 168,16;
- e) garage al piano terra, della superficie di metri quadrati 59 (cinquantanove), censito al Catasto Urbano: foglio 144, mappale 242, sub. 16, categoria C/6, classe 10, metri quadri 59, RC Euro 246,81;
- vari magazzini, censiti al Catasto Urbano:
- f) foglio 149, mappale 1, categoria C/2, classe 6, metri quadri 476, RC Euro 1.155,42;
- g) foglio 145, mappale 189, categoria C/2, classe 3, metri quadri 4, RC Euro 5,99;
- h) foglio 145, mappale 188, categoria C/2, classe 4, metri quadri 164, RC Euro 287,98;
- i) foglio 145, mappale 190, categoria C/2, classe 1, metri quadri 217, RC Euro 224,14;
- l) foglio 145, mappale 191, categoria C/3, classe 3, metri quadri 170, RC Euro 438,99;
- m) foglio 145, mappale 187, categoria C/2, classe 5, metri quadri 474, RC Euro 979,20;
- n) foglio 145, mappale 401, categoria C/2, classe 3, metri quadri 4, RC Euro 5,99;
- o) foglio 145, mappale 138, categoria C/2, classe 6, metri quadri 535, RC Euro 1.298,63;
- p) foglio 145, mappale 402, categoria C/2, classe 2, metri quadri 26, RC Euro 32,23;
- q) terreno censito in Catasto come segue:
Foglio 145, mappale 390 (ex strada), di ettari 0 are 1 centiare 80
- alla società _____

per titoli anteriori al ventennio

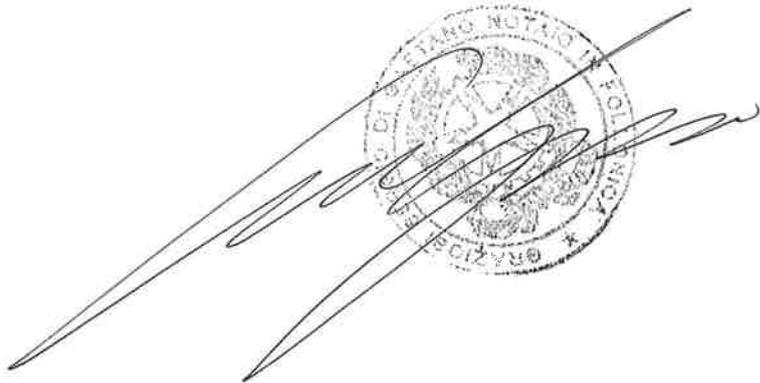
IL BENE DI CUI ALLA LETTERA F

- per acquisto fattone dal Comune di Massa Marittima con atto ai miei rogiti in data 19 aprile 2024, repertorio n. 50428/26854, registrato a Grosseto il 23 aprile 2024 al n. 2791 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 4959 di formalità;
- al Comune di Massa Marittima per titoli anteriori al ventennio



3) che a tutto il 3 maggio 2024 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi di qualsiasi natura, compresi i privilegi agrari, nonché da privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, livelli, canoni, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico, ad eccezione delle seguenti formalità, gravanti esclusivamente sui beni di cui alle lettere A-B-C-D-E-G-H:

- ipoteca iscritta a Grosseto il 30 aprile 2008 al n. 1174 di formalità a favore della BANCA durata 5 anni, con annotazione di surrogazione a favore della _____ in data 23 giugno 2020 al n. 941 di formalità;
- atto unilaterale d'obbligo edilizio in data 2 settembre 2009, ai rogiti del Notaio Cocchia Antonella, repertorio n. 2648/1688 trascritto a Grosseto il 4 settembre 2009 al n. 8531 di formalità;
- convenzione edilizia ai rogiti del Notaio Francesco Luigi Savona di Follonica in data 8 febbraio 2011, repertorio n. 28076/11023, trascritto a Grosseto il 4 marzo 2011 al n. 2062 di formalità;
- ipoteca legale iscritta a Grosseto il 14 giugno 2018 al n. 1156 di formalità a favore di capitale;
- ipoteca legale iscritta a Grosseto il 18 febbraio 2020 al n. 251 di formalità a favore di capitale;
- sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Roma - sezione fallimentare in data 18 marzo 2021, repertorio n. 99/2021 trascritta a Grosseto il 12 aprile 2021 al n. 4113 di formalità.



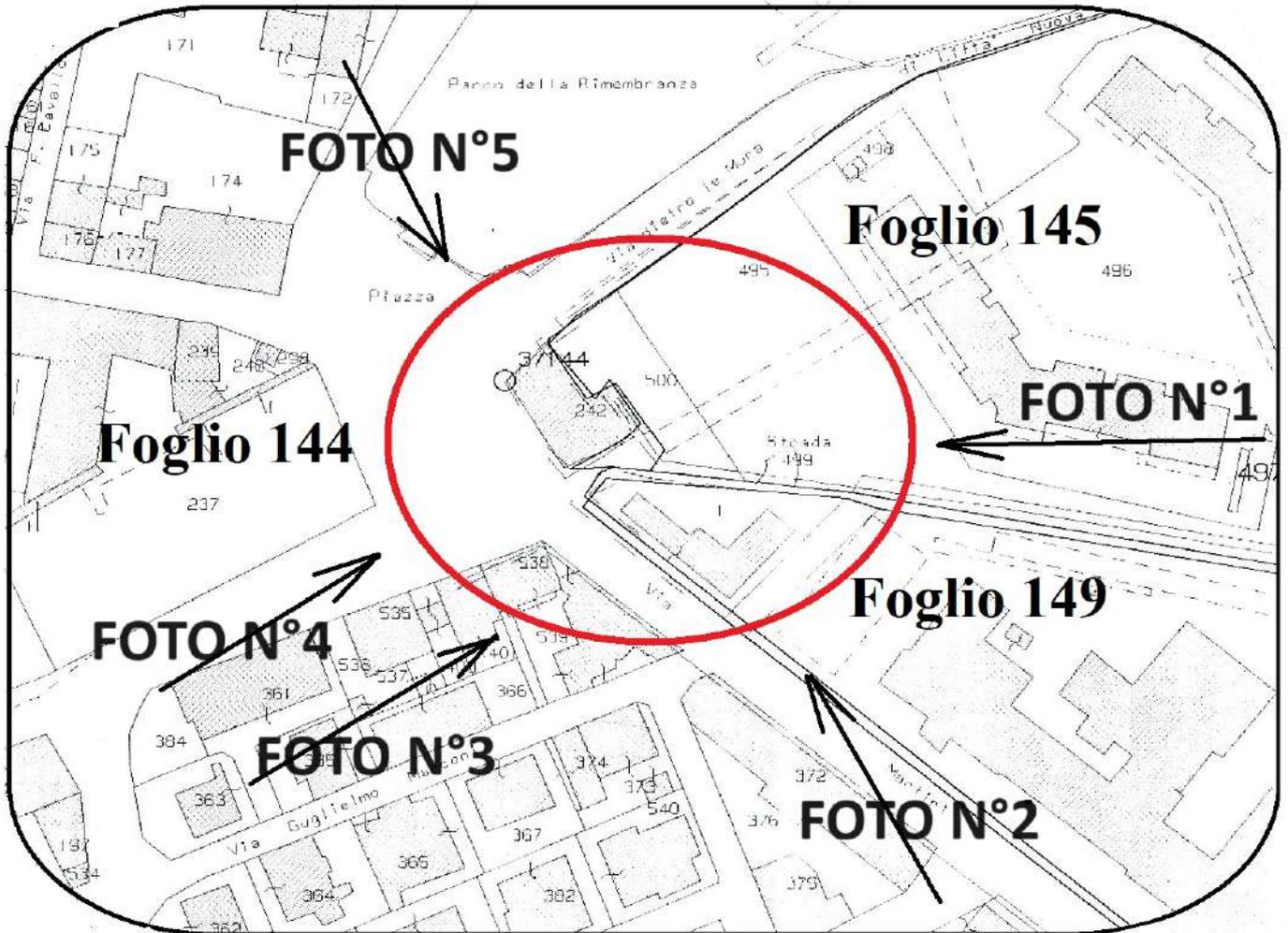
**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
QUARTA SEZIONE CIVILE**

Ruolo Generale Fallimento n° 99/2021 G.E. Delegato Dott. CARDINALI Stefano
Curatore Dott.ssa DOLFINI Lorenza

Fallito : MASSA MARITTIMA Sviluppo S.r.l.

Allegato n°01

ELABORATO FOTOGRAFICO



INDICAZIONE SCATTO



FOTO N°1



FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4



FOTO N°5