



COMUNE DI PITIGLIANO  
PROVINCIA DI GROSSETO

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### B. Norme generali

Tutte le modifiche sono state introdotte con la modalità "revisione" di Word. Ogni modifica è contrassegnata con la relativa osservazione. Le modifiche non contrassegnate sono state introdotte dall'Ufficio.

gennaio 2016



Sindaco: Pier Luigi Camilli  
Responsabile del procedimento: Marzia Stefani  
Garante della comunicazione: Vasco Mosci

Coordinamento: Vezio De Lucia, Georg Josef Frisch  
Analisi urbanistiche ed elaborazioni cartografiche: Monica Cerulli  
Analisi storiche e tipologiche: Teresa Fortini  
Progettazione urbana: Giampaolo Romagnoli  
Aspetti naturalistici e valutazione di incidenza: Cecilia Sassi  
Valutazione ambientale strategica: Andrea Giura Longo  
Sistema informativo territoriale: Alessandro Abaterusso  
webGIS: Filippo Bonechi







## INDICE

Articolo 1. Finalità, contenuti e ambito di applicazione .....	9
Articolo 2. Elaborati costitutivi .....	10
Articolo 3. Efficacie .....	11
Capo I. <i>Le articolazioni del territorio rurale e aperto</i> .....	13
Articolo 4. Subsistemi del territorio rurale e aperto .....	13
Articolo 5. Subsistema degli speroni e dei rilievi del tufo (sub. n. 1).....	13
Articolo 6. Subsistema dei territori agricoli di Pitigliano (sub. n. 2) .....	14
Articolo 7. Subsistema del Pianoro di San Quirico (sub. n. 4) .....	16
Articolo 8. Subsistema dei territori verso Manciano (sub. n. 5) .....	17
Articolo 9. Funzione agricola esclusiva e prevalente.....	18
Articolo 10. Il territorio rurale complementare.....	19
Capo II. <i>Disciplina delle attività e delle trasformazioni diffuse</i> .....	21
Articolo 11. Difesa del suolo.....	21
Articolo 12. Impianti a rete e puntuali.....	22
Articolo 13. Asporto di materiali e lavorazione delle terre .....	23
Articolo 14. Ordinaria coltivazione del suolo.....	24
Articolo 15. Interventi di sistemazione ambientale .....	24
Articolo 16. Recinzioni.....	25
Capo III. <i>Trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi esistenti</i> .....	26
Articolo 17. Trasformazioni fisiche: interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola in assenza di PAPMAA .....	26
Articolo 18. Trasformazioni fisiche: interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola previa approvazione di PAPMAA .....	27
Articolo 19. Trasformazioni fisiche: interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola .....	28
Articolo 20. Trasformazioni funzionali: mutamento della destinazione d'uso agricola mediante PAPMAA .....	29
Articolo 21. Trasformazioni funzionali: interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola senza necessità di previo PAPMAA .....	29
Articolo 22. Utilizzazioni degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti in territorio agricolo .....	31

Capo IV. <i>Realizzazione di nuove costruzioni rurali</i> .....	31
Articolo 23. Condizioni delle trasformazioni .....	31
Articolo 24. Edifici a uso abitativo per gli addetti all'agricoltura .....	31
Articolo 25. Annessi agricoli .....	32
Articolo 26. Annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale.....	33
Articolo 27. Installazione di manufatti aziendali temporanei .....	34
Articolo 28. Serre fisse ed altri manufatti aziendali non temporanei.....	34
Articolo 29. Strutture per attività integrative all'agricoltura .....	34
Articolo 30. Criteri per la localizzazione e la realizzazione di edifici e manufatti....	35
Capo V. <i>Disposizioni rispetto ad altre unità di spazio non utilizzate a fini agricoli</i> .....	38
Articolo 31. Impianti scoperti per la pratica sportiva.....	38
Articolo 32. Parcheggi.....	39
Articolo 33. Percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati .....	39
Articolo 34. Attività estrattiva.....	39
Articolo 35. Attività di produzione, lavorazione e deposito dei terricci .....	41
Articolo 36. Area sosta camper.....	42
Articolo 37. Tessuto urbano storico (A) .....	44
Articolo 38. Tessuto urbano prevalentemente residenziale saturo (B1) .....	44
Articolo 39. Tessuto urbano prevalentemente residenziale suscettibile di rinnovo (B2).....	46
Articolo 40. Tessuto urbano prevalentemente produttivo consolidato (D1).....	48
Articolo 41. Tessuto urbano prevalentemente produttivo di recente realizzazione (D2) .....	49
Articolo 42. Aree di completamento urbano (C).....	50
Articolo 43. Zona viaria e verde stradale .....	51
Articolo 44. Verde privato.....	51
Articolo 45. Scarpata di valore naturalistico-paesaggistico.....	51
Capo I. <i>Elementi territoriali di interesse storico e culturale</i> .....	52
Articolo 46. Unità edilizie di interesse storico.....	52
Articolo 47. Altri elementi e manufatti di interesse storico.....	53
Articolo 48. Area soggetta a tutela paesaggistica degli insediamenti.....	53
Articolo 49. Le vie Cave.....	54
Articolo 50. Ambito o sito di interesse archeologico.....	54
Capo II. <i>Elementi territoriali di interesse paesaggistico e naturale</i> .....	55
Articolo 51. Boschi e attività selvicolturali.....	55
Articolo 52. Sorgenti di captazione delle acque e relative aree di salvaguardia.....	56
Articolo 53. Geotopi di interesse locale e patrimonio speleologico .....	57
Articolo 54. Corsi d'acqua e alvei fluviali.....	58
Articolo 55. Gli specchi d'acqua e i laghetti a uso irriguo .....	59
Articolo 56. Il sito di interesse regionale SIR 119 "Alto corso del fiume Fiora" ....	59
Articolo 57. Rete viaria esistente .....	62
Articolo 58. Rete viaria della collina.....	63
Articolo 59. Rete di percorsi storico-ambientali e mobilità alternativa .....	63
Articolo 60. Aree a standard urbanistico locale e di interesse generale.....	64
Articolo 61. Strutture turistico-ricettive .....	66
Articolo 62. Complesso cimiteriale .....	67
Articolo 63. Aree da destinare alla protezione civile .....	68
Articolo 64. Distributori di carburante.....	68
Articolo 65. Altri impianti tecnologici .....	69
Articolo 66. Fasce di rispetto e di tutela.....	70



Capo I. <i>Gli ambiti a progettazione unitaria</i> .....	71
Articolo 67. La disciplina degli ambiti a progettazione unitaria .....	71
Articolo 68. Le schede progetto contenute nell'Appendice B4.....	72
Articolo 69. Disposizioni transitorie.....	72
Capo II. <i>Gli strumenti di attuazione</i> .....	73
Articolo 70. Efficacie e provvedimenti dei piani attuativi.....	73
Articolo 71. Elaborati costitutivi dei piani attuativi.....	73
Articolo 72. Contenuti ed elaborati costitutivi del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale .....	76
Articolo 73. Procedimenti formativi del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale.....	77
Articolo 74. I progetti unitari .....	78
Articolo 75. Le opere pubbliche .....	78
Articolo 76. Dimensionamento del regolamento urbanistico e superficie degli alloggi.....	78
Articolo 77. Salvaguardie .....	80
Articolo 78. Rinvio e adeguamenti ad altre disposizioni.....	81







# Titolo I. Disposizioni generali

## Articolo 1. Finalità, contenuti e ambito di applicazione

1. Il presente regolamento urbanistico, formato, in conformità alle vigenti disposizioni statali e regionali, e nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati, con particolare riferimento al piano strutturale del Comune di Pitigliano, persegue la realizzazione, nel territorio interessato, di uno sviluppo sostenibile, attraverso:
  - a) le tutele dell'integrità fisica e dell'identità culturale, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio;
  - b) la valorizzazione delle qualità, ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate, e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità, formale e funzionale;
  - c) la configurazione di un assetto del territorio interessato coerente con le predette finalità, mediante la definizione:
    - delle trasformazioni fisiche ammissibili o prescritte, nonché delle utilizzazioni compatibili, degli immobili che compongono il suddetto territorio;
    - delle destinazioni d'uso vincolanti.
2. Ai fini di cui al comma 1, il presente regolamento urbanistico:
  - definisce le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili, sia nel territorio rurale e aperto che nel sistema insediativo, attivabili in diretta applicazione delle relative disposizioni;
  - definisce la rete delle infrastrutture per la mobilità e la relativa disciplina;
  - individua gli ambiti nei quali la disciplina dettata dal medesimo presente regolamento urbanistico si attua pienamente soltanto sulla base di piani attuativi, o di progetti unitari, o di progetti di opere pubbliche, e stabilisce le direttive, anche di carattere quantitativo, da osservare da tali strumenti;
  - imprime a determinati immobili, o complessi di immobili, specifiche e vincolanti destinazioni d'uso, particolarmente per servizi pubblici o a uso collettivo;
  - garantisce le richieste dotazioni di spazi per servizi pubblici o a uso collettivo, sia imprimendo direttamente a determinati immobili, o complessi di immobili, le relative destinazioni d'uso vincolanti, sia dettando le relative direttive, anche di carattere quantitativo, ai previsti piani attuativi, o progetti unitari, o progetti di opere pubbliche;
  - precisa le fattibilità delle trasformazioni ammissibili e delle utilizzazioni compatibili derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica e idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche;
  - precisa i requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale.

3. La disciplina dettata dal presente regolamento urbanistico trova applicazione nel territorio compreso entro la circoscrizione amministrativa del Comune di Pitigliano.

## Articolo 2. Elaborati costitutivi

1. Il presente regolamento urbanistico è costituito da:
  - a) la relazione, contenente l'illustrazione del rapporto con il piano strutturale, nonché la descrizione del medesimo presente regolamento, dei metodi adottati, degli esiti delle analisi condotte, delle scelte operate e delle relative motivazioni:
    - *A. Relazione*
    - *Appendice A1. Sistema delle qualità. Il progetto dello spazio pubblico*
  - b) le presenti norme, delle quali formano parte integrante 6 appendici:
    - *B. Norme generali*
    - *Appendice B1. Definizioni*
    - *Appendice B2. Disciplina delle unità edilizie di interesse storico*
    - *Appendice B3. Schedatura delle unità edilizie di interesse storico nel territorio aperto*
    - *Appendice B4. Ambiti assoggettati a progettazione unitaria. Schede progetto*
    - *Appendice B5. Prescrizioni e vincoli ambientali alle trasformazioni*
    - *Appendice B6. Elenco delle essenze vegetazionali tipiche*
  - c) i seguenti elaborati grafici:
    - *C1. Assetto del territorio rurale e aperto*; n. 11 tavole in scala 1:5.000 con riferimento alla totalità del territorio compreso entro la circoscrizione amministrativa del Comune di Pitigliano, contrassegnate dalle sigle da C1.01 a C1.11
    - *C2. Assetto del territorio urbano*; n. 3 tavole in scala 1:2.000 con riferimento ai centri e nuclei del sistema insediativo, e precisamente le seguenti:
      - C2.01 Assetto del territorio urbano. Pitigliano*
      - C2.02 Assetto del territorio urbano. Il Piano*
      - C2.03 Assetto del territorio urbano. Il Casone e La Rotta*
    - *C3. Classificazione edilizia e progetto dello spazio pubblico*; n. 1 tavola in scala 1:1.000 con l'indicazione delle categorie tipologico-normative d'appartenenza delle unità edilizie e degli interventi sullo spazio pubblico
  - d) le disposizioni relative alla fattibilità geologica e alle attribuzioni alle classi di fattibilità geologica:
    - *D. Relazione geologico-tecnica*
    - *D1. Carta della fattibilità*; n. 3 tavole in scala 1:2.000 con riferimento ai centri e nuclei del sistema insediativo, e precisamente le seguenti:
      - D1.01 Carta della fattibilità. Pitigliano*
      - D1.02 Carta della fattibilità. Il Piano*
      - D1.03 Carta della fattibilità. Il Casone e La Rotta*
  - e) la valutazione degli effetti ambientali (valutazione integrata, valutazione ambientale strategica e valutazione di incidenza):
    - *E. Rapporto ambientale* (Art. 13, D.lgs 152/2006 e Art. 24, LR 10/2010), contenente la *Valutazione di incidenza* ai sensi del DPR 357/1997 e dell'Articolo 15, LR 56/2000 e le *Carte di sensibilità ambientale*

- *Sintesi non tecnica E1*. (Art. 13, c. 5, D.lgs 152/2006 e Art. 24, c. 4, LR 10/2010)
2. Il quadro conoscitivo sul quale è fondato il regolamento urbanistico è costituito dal quadro conoscitivo del piano strutturale, aggiornato e integrato attraverso i seguenti elaborati:
- *Ta1 Disciplina urbanistica vigente. Zonizzazione del Prg*; n. 1 tavola in scala 1:20.000, con la zonizzazione del piano regolatore vigente alla data di adozione del presente regolamento urbanistico, riferito al territorio rurale e aperto
  - *Ta2 Disciplina urbanistica vigente. Ambiti e invarianti del PS*; n. 1 tavola in scala 1:20.000, con gli ambiti, i sistemi e le invarianti del piano strutturale vigente
  - *Ta3 Carta dei vincoli paesaggistici e ambientali*; n. 1 tavola in scala 1:20.000, con i vincoli paesaggistici ex D.Lgs 42/2004 e le tutele ambientali
  - *Tu1 Disciplina urbanistica vigente. Attuazione del Prg*; n. 3 tavola in scala 1:2.000 con la zonizzazione urbanistica e il relativo stato di attuazione del piano regolatore vigente alla data di adozione del presente regolamento urbanistico, riferito al territorio urbano
  - *Tu2 Sistema insediativo. Distribuzione delle funzioni*; n. 3 tavola in scala 1:2.000 con l'analisi delle funzioni esistenti per edificio e area
  - *Tu3 Sistema insediativo. Densità urbana e consistenza del patrimonio edilizio*; n. 3 tavola in scala 1:2.000 con l'analisi della consistenza volumetrica degli edifici e la densità urbanistica delle aree
3. Costituisce inoltre elaborato grafico di riferimento del regolamento urbanistico la seguente carta estesa a tutto il territorio amministrativo del Comune di Pitigliano:
- *V1 Vincoli e fasce di rispetto e di tutela in attuazione del D.Lgs 42/2004 e di altri provvedimenti legislativi e amministrativi*; n. 11 tavole in scala 1:5.000 con riferimento alla totalità del territorio compreso entro la circoscrizione amministrativa del Comune di Pitigliano, contrassegnate dalle sigle da V1.11 a V1.11 avente efficacia meramente ricognitiva. Per i vincoli paesaggistici ex lege prevale, in ogni caso, l'effettiva situazione dei luoghi; per i vincoli ex art. 136 del Codice prevale il perimetro del decreto, quale delimitato dal PIT/PPR.

### Articolo 3. Efficacie

1. Le disposizioni del presente regolamento urbanistico sostituiscono integralmente quelle del precedente piano regolatore del Comune di Pitigliano, approvato con delibera di giunta regionale 8 marzo 1999, n. 228, e di ogni sua successiva variante....
2. Le disposizioni del presente regolamento urbanistico, con le eccezioni specificamente disposte dall'art. 95, comma 9, 10 ed 11 l.r. 10 novembre 2014, n. 65, hanno validità a tempo indeterminato.

3. Le disposizioni del presente regolamento urbanistico, e in particolare delle presenti norme, individuano le utilizzazioni compatibili e le destinazioni d'uso vincolanti. Tale disciplina perdura sino all'approvazione di un eventuale specifico piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni.
4. Nelle unità di spazio aventi un'utilizzazione in atto non rientrante fra le utilizzazioni stabilite compatibili, ovvero difforme dalle utilizzazioni prescritte, sono ammissibili esclusivamente le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria. Le disposizioni di cui alle schede che compongono l'Appendice B4 delle presenti norme rivestono valore vincolante e cogente per la successiva pianificazione attuativa, ad eccezione di quanto disposto dall'Articolo 68, comma 1, delle presenti norme.



## Titolo II. Territorio rurale e aperto

### Capo I. *Le articolazioni del territorio rurale e aperto*

#### Articolo 4. Subsistemi del territorio rurale e aperto

1. In conformità al piano strutturale, sono individuate e perimetrate, nelle tavole contrassegnate con *C1. Assetto del territorio rurale e aperto* del presente regolamento urbanistico, i seguenti subsistemi del territorio rurale e aperto:
  - subsistema degli speroni e dei rilievi del tufo (sub. n. 1);
  - subsistema dei territori agricoli di Pitigliano (sub. n. 2);
  - subsistema del pianoro di San Quirico (sub. n. 3);
  - subsistema dei territori verso Manciano (sub. n. 5).
2. In coerenza con le caratteristiche dei subsistemi del territorio rurale e aperto definiti dal piano strutturale, e ai fini della conservazione delle relative invarianti strutturali, individuate dal medesimo piano strutturale, sono differenziate, ove necessario od opportuno, le disposizioni relative a:
  - i criteri di valutazione dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, dei piani attuativi, e di ogni altro strumento di progettazione unitaria delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel territorio rurale e aperto a norma del presente regolamento urbanistico;
  - le attività e le trasformazioni diffuse, oppure riguardanti specifici elementi territoriali, presenti anche in più zone, individuati o meno dagli elaborati grafici del presente regolamento urbanistico;
  - le trasformazioni attinenti gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti, di cui al Capo III.

#### Articolo 5. Subsistema degli speroni e dei rilievi del tufo (sub. n. 1)

1. Il presente sub sistema comprende il territorio a Nord del Torrente Meleta, dal capoluogo fino al nucleo insediativo “Il Piano”. Gli interventi di trasformazione fisica e funzionale sono indirizzati prioritariamente:
  - alla preservazione, alla riqualificazione e al riordino degli ecosistemi fluviali e della loro continuità, al fine di garantire il ruolo di corridoio ecologico;
  - alla conservazione delle caratteristiche naturali e degli habitat presenti nelle formazioni lineari in corrispondenza delle valli incise nel tufo;
  - alla salvaguardia della funzionalità idraulica del Fiume Lente e dei suoi affluenti Procchio e Meleta e al mantenimento degli spazi necessari alla naturale dinamica dei corsi d’acqua;
  - alla salvaguardia dell’integrità fisica degli speroni di tufo e alla messa in sicurezza della rupe di Pitigliano;

- alla mitigazione del rischio idraulico e dell’erosione effettuata con tecnologie a minore impatto ambientale e paesaggistico disponibili;
  - alla difesa e al consolidamento dei versanti e delle aree instabili nonché la difesa degli abitati e delle infrastrutture dai fenomeni franosi e di dissesto;
  - alla valorizzazione e qualificazione del patrimonio culturale e naturalistico ai fini di una più ampia fruizione culturale e turistica;
  - recupero fisico e funzionale dei manufatti legittimamente esistenti;
  - alla tutela degli spazi inedificati delle frange urbane.
2. Costituiscono valore ambientale, paesaggistico e culturale del subsistema:
- gli speroni e i rilievi del tufo che connotano il paesaggio con una peculiare variabilità morfologica;
  - le formazioni boschive e le condizioni di seminaturalità in corrispondenza delle profonde valli fluviali incise nel tufo;
  - le colture a vigneto sulla sommità dei basamenti tufacei che costituiscono un fattore di orditura minuta del mosaico agrario ai margini dell’abitato;
  - la relazione tra morfologia del territorio, vegetazione e insediamento storico;
  - la presenza di grotte e di vie scavate nel tufo;
  - il rapporto visivo tra la strada regionale 74 Maremmana e il territorio rurale circostante.
3. Ai sensi delle disposizioni paesaggistiche del piano di indirizzo territoriale e degli Articoli 33, 34, 35 e 36 delle norme del piano strutturale vigente, sono invariati strutturali del subsistema:
- le aree archeologiche e le vie cave del Gradone, di Fratenuiti, di S. Giuseppe, dell’Annunziata, di Concelli e di Poggio Cane, come individuate nella carta *C1. Assetto del territorio rurale e aperto*;
  - la consistenza delle formazioni vegetali ripariali spontanee e della vegetazione boschiva, come individuate nella carta *C1. Assetto del territorio rurale e aperto*.
  - la conformazione degli alvei fluviali, del Fiume Lente e dei suoi affluenti Prochchio e Meleta e dei corsi d’acqua minori, così come determinata dall’azione di modellamento naturale;
  - le unità edilizie di interesse storico come parte integrante della struttura rurale del paesaggio;
  - i geotopi, come individuati nella carta *C1. Assetto del territorio rurale e aperto*;
  - gli spazi aperti rurali e complementari frapposti al tessuto insediativo discontinuo presente ai margini dell’infrastruttura viaria;
  - le viste panoramiche dalla SR 74 Maremmana quando corre lungo gli altopiani tufacei e attraversa le gole in prossimità del centro abitato.

## Articolo 6. Subsistema dei territori agricoli di Pitigliano (sub. n. 2)

1. Il presente subsistema comprende il territorio comunale dal Fiume Fiora a Sud-Ovest, fino al torrente Meleta a Nord. Gli interventi di trasformazione fisica e funzionale sono indirizzati prioritariamente:

- alla conservazione delle caratteristiche naturali e degli habitat presenti nel sito di importanza regionale (SIR-ZPS 119 – Alto corso del Fiume Fiora);
  - alla preservazione, alla riqualificazione e al riordino degli ecosistemi fluviali e della loro continuità, al fine di garantire il loro ruolo di corridoio ecologico;
  - al mantenimento e alla tutela dei canneti in filare di corredo al reticolo idrografico minore e alla maglia agraria di divisione tra le colture;
  - alla riqualificazione e riordino della vegetazione di corredo al reticolo idrografico minore e alla maglia agricola;
  - al mantenimento delle qualità diffuse del paesaggio agricolo attraverso misure volte alla mitigazione del degrado dovuto alla scarsa qualità edilizia e all'impiego di materiali impropri negli annessi agricoli;
  - al ripristino e alla tutela dei percorsi storici e delle visuali panoramiche di ampio valore estetico-paesaggistico;
  - al completamento e alla riqualificazione paesaggistico-ambientale dell'impianto termale del Tosteto;
  - al miglioramento e alla riqualificazione degli spazi a supporto delle attività agricole nel territorio rurale ai fini della mitigazione degli impatti;
  - al recupero e alla riqualificazione delle aree legate alle attività estrattive e a quelle di lavorazione dei terricci;
  - alla conservazione e al recupero delle unità edilizie di interesse storico, preservando i caratteri architettonici originari.
- 2.** Costituiscono valore paesaggistico del subsistema:
- l'alto corso del Fiume Fiora, riconosciuto come sito di importanza regionale e zona di protezione speciale (SIR-ZPS 119);
  - il reticolo idrografico esistente in quanto sistema ambientale lineare di notevole valore naturalistico;
  - la trama agraria come testimonianza storico-culturale e i percorsi poderali di antica formazione in connessione con le unità edilizie di interesse storico;
  - il mosaico agrario caratterizzato dalla presenza di filari alberati (olivi di grande dimensione, canneti lungo i fossi), disposti ai margini dei seminativi e dei vigneti di cui sottolineano l'orditura;
  - le relazioni di carattere percettivo, morfologico e strutturale tra il territorio rurale e la trama delle unità edilizie di interesse storico.
- 3.** Ai sensi delle disposizioni paesaggistiche del piano di indirizzo territoriale e degli Articoli 33, 34, 35 e 36 delle norme del piano strutturale vigente, sono invariante strutturale del subsistema:
- le aree archeologiche di Pian di Morrano-Naioli e le vie cave del Gradone, di Fratenuiti, di S. Giuseppe, dell'Annunziata, di Concelli e di Poggio Cane, come individuate nella carta *C1. Assetto del territorio rurale e aperto*.
  - la consistenza delle formazioni vegetali ripariali spontanee e della vegetazione boschiva, come individuate nella carta *C1. Assetto del territorio rurale e aperto*.

- la conformazione degli alvei fluviali, del Fiume Lente e dei suoi affluenti Prochchio e Meleta e dei corsi d'acqua minori, così come determinata dall'azione di modellamento naturale;
- le unità edilizie di interesse storico come parte integrante della struttura rurale del paesaggio;
- gli spazi aperti rurali e complementari frapposti al tessuto insediativo discontinuo presente ai margini dell'infrastruttura viaria;
- gli elementi di vegetazione lineare e gli esemplari arborei isolati presenti all'interno del territorio rurale e complementare;
- il reticolo idraulico esistente e la maglia agricola;
- gli ampi altopiani di tufo coltivati a vigneto, a seminativo o a oliveto, dove si scorgono visuali di valore estetico-percettivo su tutto il territorio circostante;
- l'unitarietà e la continuità dei territori pianeggianti e il loro porsi come matrice connettiva del paesaggio.

## Articolo 7. Subsistema del Pianoro di San Quirico (sub. n. 4)

1. Il presente subsistema riguarda i territori a Nord del Torrente Meleta, attorno ai nuclei insediativi "La Rotta" e "Il Casone". Gli interventi di trasformazione fisica e funzionale sono indirizzati prioritariamente:
  - alla tutela degli spazi inedificati delle frange urbane;
  - all'inserimento ambientale degli insediamenti e degli elementi infrastrutturali;
  - al mantenimento e alla tutela dei canneti in filare di corredo al reticolo idrografico minore e alla maglia agraria di divisione tra le colture;
  - recupero fisico e funzionale dei manufatti legittimamente esistenti;
  - alla conservazione e al recupero delle unità edilizie di interesse storico, preservando i caratteri architettonici originari.
2. Costituiscono valore paesaggistico del subsistema:
  - le formazioni arboree e ripariali;
  - i caratteri residui di naturalità del paesaggio agrario;
  - la trama agraria come testimonianza storico-culturale e i percorsi poderali di antica formazione in connessione con le unità edilizie di interesse storico;
  - il mosaico agrario caratterizzato dalla presenza di filari alberati (olivi di grande dimensione, canneti lungo i fossi), disposti ai margini dei seminativi e dei vigneti di cui sottolineano l'orditura;
  - le relazioni di carattere percettivo, morfologico e strutturale tra il territorio rurale e la trama delle unità edilizie di interesse storico;
  - il rapporto visivo tra la strada regionale 74 Maremmana e il territorio rurale circostante.
3. Ai sensi delle disposizioni paesaggistiche del piano di indirizzo territoriale e degli Articoli 33, 34, 35 e 36 delle norme del piano strutturale vigente, sono invariante strutturale del subsistema:
  - la consistenza delle formazioni vegetali ripariali spontanee e della vegetazione boschiva, come individuate nella carta *C1. Assetto del territorio rurale e aperto*;

- la conformazione degli alvei fluviali, del Fiume Lente e dei suoi affluenti Prochio e Meleta e dei corsi d'acqua minori, così come determinata dall'azione di modellamento naturale;
- le unità edilizie di interesse storico come parte integrante della struttura rurale del paesaggio;
- gli spazi aperti rurali e complementari frapposti al tessuto insediativo discontinuo presente ai margini dell'infrastruttura viaria;
- gli elementi di vegetazione lineare e gli esemplari arborei isolati presenti all'interno del territorio rurale e complementare;
- il reticolo idraulico esistente e la maglia agricola;
- gli ampi altopiani di tufo coltivati a vigneto, a seminativo o a oliveto, dove si scorgono visuali di valore estetico-percettivo su tutto il territorio circostante;
- l'unitarietà e la continuità dei territori pianeggianti e il loro porsi come matrice connettiva del paesaggio.

## Articolo 8. Subsistema dei territori verso Manciano (sub. n. 5)

1. Il presente subsistema comprende i territori di fondovalle del Fiora e quelli situati a Ovest dell'asta fluviale. Gli interventi di trasformazione fisica e funzionale sono indirizzati prioritariamente:
  - alla tutela e alla salvaguardia dell'elevato grado di naturalità espresso dalle aree boscate e dall'ambiente fluviale del Fiora ricompreso nel SIR-ZPS 119 "Alto corso del Fiume Fiora";
  - alla tutela e al mantenimento degli spazi collinari inedificati adiacenti al corso fluviale e in prossimità delle ampie pendici boscate;
  - al recupero del suolo coltivato nei bacini idrografici a favore delle aree gole-nali;
  - alla difesa e al consolidamento dei versanti e delle aree instabili nonché alla difesa delle infrastrutture contro i fenomeni franosi e di dissesto;
  - alla riduzione del rischio idrogeologico, al riequilibrio del territorio e al suo utilizzo nel rispetto del suo stato, della sua tendenza evolutiva e della sua potenzialità d'uso;
  - al recupero e alla riqualificazione delle aree di degrado legate alle attività estrattive e di lavorazione e deposito degli inerti in prossimità del fiume;
  - alla tutela delle testimonianze storiche e della rete dei percorsi storici annessi, evitando l'alterazione di essi;
  - alla tutela e al recupero delle aree archeologiche, segnatamente della necropoli etrusca di Poggio Buco e Insuglietti;
  - al recupero degli edifici esistenti nelle aree archeologiche, per strutture di supporto alle funzioni didattico-informative e documentaristiche.
2. Costituiscono valore paesaggistico del subsistema:
  - la testimonianza storico-culturale e archeologica della necropoli etrusca di Poggio Buco e Insuglietti, di cui il decreto ministeriale 17 luglio 1990;
  - il rapporto ecosistemico con l'ambito naturalistico del Fiume Fiora;

- le formazioni arboree e ripariali disposte su greti sassosi e terrazzi fluviali.
3. Ai sensi delle disposizioni paesaggistiche del piano di indirizzo territoriale e degli Articoli 33, 34, 35 e 36 delle norme del piano strutturale vigente, sono invariante strutturale del subsistema:
- il sistema del Fiume Fiora, riconosciuto come “Sito di importanza regionale” e “Zona di Protezione Speciale” (SIR-ZPS 119 “Alto corso del Fiume Fiora”) e i suoi affluenti;
  - la morfologia caratterizzata da versanti brevi e regolari di ampia percettibilità visiva, con impluvi boscati e un paesaggio rurale integro, attraversato da percorsi di elevato valore estetico-percettivo;
  - la consistenza delle formazioni vegetali ripariali spontanee e della vegetazione boschiva, come individuate nella carta *C1. Assetto del territorio rurale e aperto*.
  - il patrimonio culturale e archeologico dell’abitato e della necropoli di Poggio Buco e Insuglietti, di cui il decreto ministeriale 17 luglio 1990;
  - le unità edilizie di interesse storico come parte integrante della struttura rurale del paesaggio.

## Articolo 9. Funzione agricola esclusiva e prevalente

1. In coerenza con il piano strutturale, il regolamento urbanistico qualifica quali *zona a esclusiva funzione agricola* il “Subsistema dei territori agricoli di Pitigliano”, mentre gli altri subsistemi di cui al comma 1 dell’Articolo 4 sono qualificati quali *zona a prevalente funzione agricola*.
2. Nei limiti delle disposizioni di cui agli articoli seguenti, sia nella zona a esclusiva funzione agricola, sia in quella a prevalente funzione agricola, è ammessa la realizzazione:
  - di edifici a uso abitativo per gli addetti all’agricoltura (Articolo 24);
  - di annessi agricoli (d);
  - di annessi a servizio dell’agricoltura amatoriale (Articolo 26);
  - di manufatti aziendali temporanei (Articolo 27);
  - di serre fisse e altri manufatti aziendali non temporanei (Articolo 28);
  - di strutture per attività integrative all’agricoltura (Articolo 29).
3. Nelle zone a prevalente funzione agricola, i rapporti massimi fra volumi edilizi complessivi esistenti e realizzabili e superfici fondiarie (rapporti fra edifici rurali utilizzati per la conduzione del fondo e le superfici fondiarie) sono:
  - 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;
  - 125 mc/ha (incrementabili a 200 in caso di allevamento intensivo) per colture erbacee irrigue, seminativi semplici e arborati irrigui e prati irrigui;
  - 100 mc/ha per colture erbacee asciutte, prati asciutti e seminativi semplici e arborati asciutti;

- 3 mc/ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagno da frutto e arboricoltura da legno;
  - 2 mc/ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.
4. Nelle zone a esclusiva funzione agricola, i rapporti massimi fra volumi edilizi complessivi esistenti e realizzabili e superfici fondiarie (rapporti fra edifici rurali utilizzati per la conduzione del fondo e le superfici fondiarie) sono:
- 1.000 mc/ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
  - 500 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
  - 250 mc/ha per oliveti in coltura specializzata, fino a un massimo di 400 mc/ha in presenza di frantoio;
  - 200 mc/ha per colture seminative, seminativi irrigui e/o arborati, prati e prati irrigui, incrementabili ai sensi della vigente normativa per il benessere dagli animali ed igienico-sanitario in ambito zootecnico.
5. Nei limiti delle disposizioni di cui agli articoli seguenti, sugli edifici esistenti nella zona a esclusiva funzione agricola e in quella a prevalente funzione agricola, è ammesso il riuso con mutamento della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente mai utilizzato a fini agricoli o non più utilizzabile a fini agricoli, alle seguenti ulteriori condizioni:
- la realizzazione di una sola unità abitativa per ogni fabbricato.
6. Nei limiti delle disposizioni di cui agli articoli seguenti, sugli edifici a uso residenziale non agricolo esistenti nella zona a esclusiva funzione agricola e in quella a prevalente funzione agricola, è ammessa la realizzazione di addizioni volumetriche nella misura massima di 35 metri quadrati di superficie utile lorda, alle seguenti ulteriori condizioni:
- gli edifici devono essere stati realizzati prima del 24 settembre 2009;
  - gli interventi non devono configurare nuovi organismi edilizi o nuove unità abitative;
  - gli edifici non devono aver già usufruito di ampliamenti una-tantum.

## Articolo 10. Il territorio rurale complementare

1. In attuazione dell'Articolo 24 delle norme del piano territoriale di coordinamento della provincia di Grosseto (Ptcp), nelle tavole contrassegnate con *C1. Assetto del territorio rurale e aperto* del presente regolamento urbanistico è individuato il territorio rurale complementare. Esso riguarda le aree in cui le attività agricole risultano marginali e che sono soggette a particolari forme di tutela:
- le forre e le incisioni vallive del pianoro di Pitigliano;
  - le zone di interesse archeologico individuate nelle tavole di strategia del piano strutturale;
  - i due ambiti a ridotto potenziale antropico individuati dal Ptc "IG30 Poggio Buco e Moranaccio" e "IG29 Valle del Lente";
  - l'area soggetta a tutela paesaggistica degli insediamenti.

2. Al territorio di cui al presente Articolo è riconosciuto un ruolo complementare ai fini dello sviluppo rurale. È soggetto a tutela e valorizzazione ambientale. Nell'ambito di formazione dei Papmaa, le porzioni spaziali ricadenti nel territorio rurale complementare concorrono ai fini del computo delle superficie minime fondiari, ma - salvo quanto previsto ai successivi commi 3 e 4 - non è ammessa la localizzazione di nuovi manufatti edilizi.
3. Le aziende agricole interamente comprese nel territorio rurale complementare oppure le aziende agricole solo parzialmente comprese ma aventi il centro aziendale all'interno del territorio complementare possono procedere alla formazione di PAPMAA prevedendo tutte le trasformazioni di cui ai Capi III e IV delle presenti norme, ma concentrando l'eventuale nuova edificazione nell'ambito del centro aziendale, se già esistente.
4. Nell'ambito di formazione del PAPMAA, eventuali manufatti esistenti all'interno del territorio complementare di cui si prevede la demolizione e la rinaturalizzazione del sito, possono essere ricostruiti con l'aumento una tantum del 10% della superficie utile lorda in aree esterne al territorio complementare, nel rispetto di tutte le norme del presente regolamento urbanistico.
5. Sul patrimonio edilizio esistente con funzione agricola ricadente nel territorio complementare sono ammissibili senza necessità di previa approvazione di Programma aziendale pluriennale agricolo ambientale, a condizione che non comportino mutamento della destinazione d'uso, gli interventi di cui all'art. 71, comma 1, lettere a), b), c), e), f), g), i) n), nonché, ove posti in essere dall'imprenditore agricolo professionale, gli interventi di cui all'art. 71, comma 2, lett. a) e b), l.r. 10 novembre 2014, n. 65.
6. Gli interventi di cui al comma precedente non sono cumulabili nell'ambito del medesimo titolo edilizio.
7. Nel caso in cui gli interventi edilizi di cui al comma 5 siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, resta fermo l'obbligo di cui all'art. 71, comma 4, l.r. 10 novembre 2014, n. 65, nei casi ivi previsti.
8. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola ricadente nel territorio complementare sono ammissibili, senza necessità di previa approvazione di Programma aziendale pluriennale agricolo ambientale, gli interventi di cui all'art. 79, comma 1 e comma 2 lettere b), e) con esclusione di quanto disposto dall'art. 134 comma 1 lett. h) punto 4 l.r. 10 novembre 2014, n. 65.
9. Gli interventi di cui al comma precedente non sono cumulabili nell'ambito del medesimo titolo edilizio.
10. Per le unità edilizie di interesse storico (unità edilizie di interesse storico, altri elementi o manufatti di interesse storico) sono fatte salve le limitazioni contenute nell'Appendice B2 delle presenti norme per le diverse categorie nelle quali tali immobili sono raggruppati e le limitazioni contenute all'Articolo 46 delle presenti norme: in caso di contrasto tra gli interventi consentiti dal presente articolo e le



limitazioni contenute nell'Appendice B2 o al successivo Articolo 46, prevalgono queste ultime.

11. Fatto salvo quanto previsto al precedente comma 3, nel territorio agricolo complementare non sono consentiti gli interventi di cui all'art. 71, comma 2, e all'art. 72 l.r. 10 novembre 2014, n. 65.

## Capo II. *Disciplina delle attività e delle trasformazioni diffuse*

### Articolo 11. Difesa del suolo

1. In tutto il territorio rurale sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo e di protezione dei terreni, di opere di difesa idraulica e di stabilizzazione delle sponde, di canalizzazioni, e simili, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione, e facendo ricorso, per le opere di protezione dei terreni, quali terrazzamenti, ciglionamenti, marginamenti, ai materiali tradizionali, sistemati nelle forme tipiche, nell'osservanza del comma 3 Articolo 14, nonché, per le altre opere di difesa del suolo e di difesa idraulica, di stabilizzazione delle sponde, di canalizzazione, e simili, almeno tendenzialmente, alle tecniche dell'ingegneria naturalistica e alla rinaturalizzazione del reticolo idrografico.
2. Nelle aree classificate dal piano strutturale o dal PAI come aree a pericolosità idraulica elevata (PIE) e molto elevata (PIME), gli interventi eventualmente ammissibili devono essere corredati da una relazione idrologico-idraulica, redatta da tecnico abilitato, che dimostri la compatibilità con la situazione idraulica dell'intervento con il contesto territoriale. Gli interventi necessari per la riduzione del rischio devono essere realizzati contestualmente all'opera a cui si riferiscono. La verifica della dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio o del progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio, deve essere effettuata dal Comune in sede di rilascio dell'autorizzazione o della concessione.
3. Nelle aree di cui al comma precedente, qualora siano previsti interventi di nuova costruzione o la realizzazione di sistemazioni esterne quali parcheggi, viabilità, eccetera, è necessario ridurre quanto possibile l'impermeabilizzazione superficiale secondo le seguenti prescrizioni:
  - la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria;
  - i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione delle acque ad eccezione della sicurezza o della tutela storico-ambientale;
  - il convogliamento delle acque piovane in fognature o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

4. Nelle aree classificate dal piano strutturale o dal PAI come aree a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) si applicano le disposizioni di cui all'Art. 2 della legge regionale 21/2012. Tutti gli interventi eventualmente ammissibili sono realizzati a condizione che:
  - a) sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità;
  - b) non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.
5. Tutti gli interventi che riguardano le aree di pertinenza fluviale devono garantire la conservazione delle caratteristiche di naturalità degli alvei fluviali, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali e devono rispettare le aree di naturale espansione e le relative zone umide collegate. Sono consentiti interventi di conservazione attiva nelle forme di bosco igrofilo "maturo" ai fini del rallentamento del deflusso idrico e della riqualificazione ecologica. In via prioritaria, ogni intervento deve valutare la possibilità di recuperare l'ecosistema fluviale e di mantenere l'efficienza delle opere idrauliche localizzate a valle.

## Articolo 12. Impianti a rete e puntuali

1. Ferme restando le limitazioni e le specificazioni di cui ai successivi commi, nel territorio rurale sono ammissibili, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione, la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, per l'irrigazione – anche attraverso la raccolta delle acque piovane – per lo smaltimento dei reflui, per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati.
2. Gli impianti a rete di cui al comma 1, nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, devono essere, in tutto il territorio rurale, completamente interrati ove tecnicamente possibile.
3. Degli impianti puntuali per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni deve essere mitigato l'impatto visivo con la messa in opera, sino ai limiti massimi di compatibilità con l'efficienza degli impianti medesimi, di mascherature vegetali di essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Appendice B6.
4. In tutto il territorio rurale, eccettuato di norma il territorio rurale complementare, sono inoltre ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di piccoli impianti tecnici quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, e simili. Le cabine elettriche devono essere del tipo a basso fusto e seminterrate. In ogni altro caso i piccoli impianti tecnici predetti devono essere preferibilmente seminterrati, e comunque, salve esigenze di carattere tecnologico, avere superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, e altezza non superiore a 2,20 metri. Qualora i suddetti impianti debbano o possano essere tinteggiati, lo devono essere con colori chiari e tipici del territorio interessato, quali il giallo, l'ocra,

altre tonalità comunque tendenti alle terre di Siena. Essi devono in ogni caso essere opportunamente mascherati con essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Appendice B6.

5. Sugli edifici localizzati nel territorio rurale o nel loro resede è ammessa l'installazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile nel rispetto e con le limitazioni di cui alla DCR 68/11 e del Piano di indirizzo territoriale avente considerazione dei valori paesaggistici adottato con DCR 2 luglio 2014, n. 58 (Allegato 1A e 1B).
6. Per gli edifici ricompresi in aree soggette a tutela paesaggistica ai sensi del d.lgs. 42/04, la compatibilità paesaggistica dell'impianto dovrà essere valutata nell'ambito del procedimento autorizzativo ex art. 146 del Codice.
7. Sugli edifici aventi valore storico-architettonico ai sensi del d.lgs 42/04 e nelle relative pertinenze non è consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici. Per gli edifici ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ex D.Lgs 42/2004, devono essere acquisite le autorizzazioni di competenza.
8. Per gli immobili di cui all'Articolo 46 delle presenti norme dovranno comunque essere privilegiate soluzioni in copertura, nei limiti di un rapporto massimo di 1/10 della superficie di copertura, con esclusione - in ogni caso - delle facciate.
9. All'interno del territorio rurale, l'installazione di impianti autonomi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia è ammessa nei limiti imposti dalla DCR 68/11 e dal Piano di indirizzo territoriale avente ci valori paesaggistici adottato con DCR 2 luglio 2014, n. 58.
10. Nei casi in cui la realizzazione dell'impianto di produzione di energie rinnovabili postuli la previa acquisizione di un titolo abilitativo edilizio, la realizzazione degli impianti di cui al comma precedente è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a spese e cura del richiedente, che contiene gli impegni:
  - a) alla rimozione degli impianti e al ripristino dello stato dei luoghi nella loro configurazione morfologica e ambientale precedente all'intervento, una volta ultimata la produzione di energia o comunque cessata l'efficacia del titolo abilitativo;
  - b) ad assoggettarsi alle penali, previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo, in caso d'inadempimento. In ogni caso le penali non devono essere inferiori al doppio del costo della rimozione di cui al precedente punto.

## Articolo 13. Asporto di materiali e lavorazione delle terre

1. In tutte le superfici boscate e, in genere, nel territorio rurale complementare, ad eccezione delle aree individuate per attività di cava, non possono in alcun caso essere ammessi:

- l'asporto di materiali, gli sbancamenti, i riporti di terra e simili, che non siano strettamente finalizzati a interventi di restauro del paesaggio, ovvero a opere idrogeologiche finalizzate a sistemazioni agrarie;
  - il deposito permanente di qualsiasi corpo ingombrante suscettibile di alterare lo stato del terreno sottostante.
2. In tutto il territorio rurale non è ammesso il deposito occasionale o permanente di materiali non attinenti all'attività agricola, quali rifiuti, rottamazioni, materiali edili, eccetera.

## Articolo 14. Ordinaria coltivazione del suolo

1. Nel territorio rurale, tranne negli alvei fluviali, è ammissibile l'ordinaria coltivazione del suolo.
2. In funzione dell'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo, ed esclusivamente al servizio dei coltivi, sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione, di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, le quali non devono essere pavimentate con materiali impermeabilizzanti.
3. La manutenzione, la ristrutturazione, il ripristino, la realizzazione di terrazzamenti, di ciglionamenti, di muri di contenimento delle terre, devono essere eseguiti con le tipologie, le tecniche costruttive e i rapporti dimensionali tipici della tradizione rurale.
4. Sono vietati l'abbattimento e l'espianto degli alberi d'alto fusto isolati, dei piccoli nuclei boschivi aziendali, degli esemplari e dei filari di cipresso, dei frammenti di bosco planiziale, dei boschi ripariali, dei complessi di vegetazione igrofila, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie, nel qual caso i predetti elementi vegetazionali vanno sostituiti, nelle stesse posizioni e giaciture, e, nel caso dei filari, secondo gli stessi intervalli tra individui, nonché con esemplari delle medesime specie, fatta salva, per i piccoli nuclei boschivi aziendali e per i frammenti di bosco planiziale, l'utilizzazione di essenze vegetali maggiormente tipiche.

## Articolo 15. Interventi di sistemazione ambientale

1. Gli interventi di sistemazione ambientale contenuti nel programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, ovvero quelli previsti negli interventi di cambio di destinazione d'uso degli edifici agricoli, degli edifici mai utilizzati ai fini agricoli o non più utilizzati ai fini agricoli, la cui pertinenza è superiore a 1 ha, riguardano esclusivamente:
  - il superamento o la mitigazione della fragilità geomorfologica, idraulica, idrogeologica;
  - la conservazione, il mantenimento, il consolidamento, la realizzazione dei sistemi vegetazionali quali le formazioni lineari di specie vegetali autoctone, alberi monumentali;

- la conservazione o il ripristino delle sistemazioni agrarie e idrauliche tradizionali;
  - il restauro dei muri in pietra di recinzioni o lungo le strade campestri esistenti;
  - il miglioramento delle condizioni ambientali per la fauna selvatica, anche in relazione a interventi entro le aziende faunistiche oppure concertati con gli Ambiti territoriali di caccia (Atc) o con gli organismi di gestione delle zone a divieto di caccia;
  - ogni altro intervento pubblico o di rilevanza pubblicistica che, secondo valutazione tecnico - discrezionale dell'Ufficio, si riveli opportuno.
2. Non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti ai fini di prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora.
3. Gli oneri e gli impegni da assumere contestualmente agli interventi di trasformazione degli immobili nel territorio rurale sono disciplinati al successivo Articolo 17. Gli spazi scoperti delle unità edilizie di interesse storico, individuate nella tavola C1. *Assetto del territorio rurale e aperto* sono, inoltre, disciplinati dal Titolo III dell'Appendice B3 delle presenti norme.

## Articolo 16. Recinzioni

1. Nel territorio rurale sono ammissibili la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di recinzioni di altezza massima pari a 1,80 m, esclusivamente nei modi e nei casi seguenti:
- a) con reticolati radi di pali di legno, a perimetrazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti o edificabili, o di coltivi di pregio;
  - b) con piantagioni lineari di essenze arbustive scelte dall'elenco di cui all'appendice B6 delle presenti norme, costituenti siepi a potatura non obbligata, e comunque di forme non geometriche, eventualmente anche mascheranti, su entrambi i lati delle reti metalliche, a perimetrazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti o edificabili, o di coltivi di pregio; le aperture possono essere munite di cancelli a sbarre in ferro, verniciate con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente, o in legno supportati e sostenuti da pilastri di pietre non squadrate;
  - c) con sistemi di fili metallici elettrificati sorretti da pali di legno, solamente a protezione delle aree adibibili a pascolo, all'allevamento zootecnico o per coltivi di pregio;
  - d) con muri di pietre non squadrate, realizzati a secco o con leganti non visibili dall'esterno, limitatamente alla parte di accesso carrabile o pedonale e funzionali all'inserimento di cancelli a sbarre in ferro verniciate con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente o in legno.

### Capo III. *Trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi esistenti*

#### Articolo 17. **Trasformazioni fisiche: interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola in assenza di PAPMAA**

1. Fatto salvo quanto previsto ai successivi comma 8 e 9, su tutti gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti nel territorio rurale, aventi destinazione d'uso agricola, e nel loro resede, sono ammissibili senza necessità di previa approvazione di Programma aziendale pluriennale agricolo ambientale, a condizione che non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, gli interventi di cui all'art. 71, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f), g), i) m) e n) della l.r. 10 novembre 2014, n. 65. Tali interventi non sono cumulabili nell'ambito del medesimo titolo edilizio.
2. Oltre agli interventi di cui al comma 1, l'imprenditore agricolo - professionale può eseguire senza necessità di previa approvazione di Programma aziendale pluriennale agricolo ambientale, a condizione che non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, gli interventi di:
  - a) ampliamento una tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10 per cento del volume esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi;
  - b) trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20 per cento del volume legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si cumulano tra di loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui alla lettera a).
3. Gli interventi di cui al comma precedente non sono cumulabili con gli interventi pertinenziali di cui al comma 1.
4. Gli interventi di cui ai commi precedenti possono comportare un aumento delle unità residenziali, ferma restando la destinazione d'uso agricola.
5. Nel caso in cui gli interventi edilizi di cui ai commi precedenti siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, resta fermo l'obbligo di cui all'art. 71, comma 4, l.r. 10 novembre 2014, n. 65, nei casi ivi previsti.
6. Per le unità edilizie di interesse storico (unità edilizie di interesse storico, altri elementi o manufatti di interesse storico) sono fatte salve le limitazioni contenute nell'Appendice B2 delle presenti norme per le diverse categorie nelle quali tali immobili sono raggruppati e le limitazioni contenute all'Articolo 46 delle presenti norme: in caso di contrasto tra gli interventi consentiti dal presente articolo e le limitazioni contenute nell'Appendice B2 o al successivo all'Articolo 46, prevalgono queste ultime.
7. Per gli immobili ricadenti nell'ambito del territorio agricolo complementare sono fatte salve le limitazioni contenute all'Articolo 10 delle presenti norme: in caso di

contrasto tra gli interventi consentiti dal presente articolo e le limitazioni contenute all'Articolo 10, prevalgono queste ultime.

8. Gli interventi di cui al presente articolo devono in ogni caso:
  - a) assicurare il mantenimento dei caratteri essenziali degli assetti esterni degli edifici e degli altri manufatti edilizi interessati, laddove rispondano alla configurazione tradizionale degli edifici e degli altri manufatti edilizi nel territorio rurale e aperto del Comune di Pitigliano;
  - b) garantire comunque la conservazione di elementi architettonici tipici quali scale esterne, portici, logge, archi, torri colombaie, forni esterni, e simili;
  - c) essere realizzate con materiali tradizionali, quali laterizio, legno, e con coloriture coerenti con il paesaggio, ricorrendo a idonee protezioni o mimetizzazioni nei casi di necessità tecnica di ricorso a materiali innovativi, quali cemento armato, vetrocemento, elementi metallici o plastici.

## **Articolo 18. Trasformazioni fisiche: interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola previa approvazione di PAPMAA**

1. Fatto salvo quanto previsto ai successivi comma 4 e 5, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti, alle condizioni di cui al comma 2, i seguenti interventi:
  - a) trasferimenti di volumetrie ed ampliamenti volumetrici riconducibili alle fattispecie di cui al precedente Articolo 17, comma 2, ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale;
  - b) ristrutturazione urbanistica.
2. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere realizzati a condizione che: *a)* siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale; *b)* siano rispettate le superfici fondiari minime di cui all'Articolo 9 delle presenti norme.
3. Gli interventi di cui al presente articolo, quando comportano ampliamenti volumetrici, non sono cumulabili con gli interventi pertinenziali e quelli di ampliamento *una tantum*, di cui all'Articolo 17.
4. Per le unità edilizie di interesse storico (unità edilizie di interesse storico, altri elementi o manufatti di interesse storico) sono fatte salve le limitazioni contenute nell'Appendice B2 delle presenti norme per le diverse categorie nelle quali tali immobili sono raggruppati e le limitazioni contenute all'Articolo 46 delle presenti norme: in caso di contrasto tra gli interventi consentiti dal presente articolo e le limitazioni contenute nell'Appendice B2 o al successivo Articolo 46, prevalgono queste ultime.
5. Per gli immobili ricadenti nell'ambito del territorio agricolo complementare sono fatte salve le limitazioni contenute all'Articolo 10 delle presenti norme: in caso di contrasto tra gli interventi consentiti dal presente articolo e le limitazioni contenute all'Articolo 10, prevalgono queste ultime.

6. Gli interventi di cui al presente articolo devono:
  - a) assicurare il mantenimento dei caratteri essenziali degli assetti esterni degli edifici e degli altri manufatti edilizi interessati, laddove rispondano alla configurazione tradizionale degli edifici e degli altri manufatti edilizi nel territorio rurale e aperto del Comune di Pitigliano;
  - b) garantire comunque la conservazione di elementi architettonici tipici quali scale esterne, portici, logge, archi, torri colombaie, forni esterni, e simili;
  - c) essere realizzate con materiali tradizionali, quali laterizio, legno, e con coloriture coerenti con il paesaggio, ricorrendo a idonee protezioni o mimetizzazioni nei casi di necessità tecnica di ricorso a materiali innovativi, quali cemento armato, vetrocemento, elementi metallici o plastici.
7. La delimitazione delle aree di pertinenza deve perseguire, nella definizione dei perimetri, l'identificazione di linee naturali riconoscibili nel territorio, e quindi escludere rigide conformazioni geometriche, salvo dove la partizione delle aree agricole sia già disegnata in tal senso; le eventuali recinzioni devono comunque perseguire obiettivi di uniformità, e in ogni caso non devono interrompere la continuità morfologica e visiva del contesto.

## **Articolo 19. Trasformazioni fisiche: interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola**

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola ricadente nel territorio rurale sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 79, comma 1, comma 2 lettere b), c), d), e), g), h), i) e comma 3 l.r. 10 novembre 2014, n. 65.
2. Le addizioni volumetriche e gli interventi pertinenziali di cui al comma 1 non possono dar luogo ad aumenti di superficie utile lorda maggiore di 35 mq e comunque nessuno degli interventi previsti deve configurare nuovi organismi edilizi o nuove unità abitative.
3. Gli interventi di cui al comma 1 non sono tra loro cumulabili nell'ambito del medesimo titolo edilizio.
4. Per le unità edilizie di interesse storico (unità edilizie di interesse storico, altri elementi o manufatti di interesse storico) sono fatte salve le limitazioni contenute nell'Appendice B2 delle presenti norme per le diverse categorie nelle quali tali immobili sono raggruppati e le limitazioni contenute all'Articolo 46 delle presenti norme: in caso di contrasto tra gli interventi consentiti dal presente articolo e le limitazioni contenute nell'Appendice B2 o al successivo Articolo 46, prevalgono queste ultime.
5. Per gli immobili ricadenti nell'ambito del territorio agricolo complementare sono fatte salve le limitazioni contenute all'Articolo 10 delle presenti norme: in caso di contrasto tra gli interventi consentiti dal presente articolo e le limitazioni contenute all'Articolo 10, prevalgono queste ultime.



6. Gli interventi devono in ogni caso garantire il mantenimento delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza degli edifici, nonché i caratteri tipologici e i materiali propri dei resedi di pertinenza degli edifici storico-testimoniali rurali.
7. Gli interventi devono altresì garantire che la realizzazione di manufatti pertinenziali privilegi il riutilizzo di manufatti esistenti nell'area di pertinenza e non comporti alterazione della struttura morfologica dei terreni.

## **Articolo 20. Trasformazioni funzionali: mutamento della destinazione d'uso agricola mediante PAPMAA**

1. Fermo restando quanto previsto dall'art. 81 della l.r. 10 novembre 2014, n. 65, previa approvazione del programma aziendale è consentito il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali, comprese le unità edilizie di interesse storico di cui all'Articolo 46 delle presenti norme, qualora non sussistano alternative che ne consentano il recupero ad uso agricolo e a condizione che si mantengano in produzione superfici fondiari minime di cui all'Articolo 9 delle presenti norme.
2. Per le unità edilizie di interesse storico sono fatte salve le limitazioni di cui all'Articolo 46 delle presenti norme.
3. Gli interventi di sistemazione ambientale sono definiti con riferimento alle aree di pertinenza o alle restanti aree dell'azienda agricola dalla quale tali pertinenze siano state o vengano scorporate, ponendosi come obiettivi, il superamento o la mitigazione della fragilità geomorfologica, idraulica, idrogeologica; la conservazione, il mantenimento, il consolidamento, la trasformazione dei sistemi vegetazionali; la tutela attiva dei manufatti edilizi esistenti di interesse storico; la conservazione o il ripristino delle sistemazioni agrarie e idrauliche tradizionali; il mantenimento o il recupero degli assetti viari poderali e interpoderali. Non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti, a fini di prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora.
4. Le funzioni ammesse sono indicate al successivo Articolo 22. Il mutamento della destinazione d'uso non può comunque dare luogo a unità immobiliari a uso abitativo di superficie utile di pavimento inferiore a 60 metri quadrati.

## **Articolo 21. Trasformazioni funzionali: interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola senza necessità di previo PAPMAA**

1. Il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali non più utilizzati a fini agricoli o mai utilizzati a fini agricoli è consentito su tutto il patrimonio edilizio esistente in territorio rurale, previa sottoscrizione di convenzione o atto

d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del comune e a spese del richiedente ai sensi dell'art. 83 l.r. 10 novembre 2014, n. 65.

2. Gli interventi edilizi devono in ogni caso garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di valenza storico-testimoniale. Per le unità edilizie di interesse storico sono fatte salve le limitazioni di cui all'Articolo 46 delle presenti norme.
3. Il cambio di destinazione d'uso di cui al comma 1 non può comportare la creazione di più di un'unità abitativa per fabbricato.
4. Gli interventi di cui al comma 1 sono ammessi nei limiti delle quantità massime previste per ciascun subsistema dal Piano strutturale, come riportate nella tabella di cui all'Articolo 76 comma 3 delle presenti norme.
5. Gli interventi di cui al comma 1, ove comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, non possono determinare incremento della superficie utile lorda legittimamente esistente.
6. Il contenuto dell'atto d'obbligo o della convenzione è disciplinato dall'art. 83 l.r. 10 novembre 2014, n. 65.
7. Gli elaborati richiesti per l'ottenimento dei provvedimenti abilitativi a effettuare i previsti interventi devono essere corredati altresì dalla documentazione relativa alle risorse ambientali presenti sulle superfici interessate dai predetti interventi, con particolare riferimento alle formazioni lineari arboree e arbustive non colturali, alle alberature segnaletiche di confine o di arredo, agli individui arborei a carattere monumentale, alle formazioni arboree d'argine di ripa o di golena, ai corsi d'acqua naturali o artificiali, alla rete scolante artificiale principale, alle particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti, ai manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale, alla viabilità rurale esistente.
8. Gli interventi di sistemazione ambientale sono definiti con riferimento alle aree di pertinenza, ponendosi come obiettivi il superamento o la mitigazione della fragilità geomorfologica, idraulica, idrogeologica; la conservazione, il mantenimento, il consolidamento, la trasformazione dei sistemi vegetazionali; la tutela attiva dei manufatti edilizi esistenti di interesse storico; la conservazione o il ripristino delle sistemazioni agrarie e idrauliche tradizionali; il mantenimento o il recupero degli assetti viari poderali e interpoderali. Non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti, a fini di prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora.
9. Le funzioni ammesse sono indicate al successivo Articolo 22. Il mutamento della destinazione d'uso non può comunque dare luogo a unità immobiliari a uso abitativo di superficie utile di pavimento inferiore a 60 metri quadrati.

## Articolo 22. Utilizzazioni degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti in territorio agricolo

1. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti oggetto delle trasformazioni, anche meramente funzionali, di cui al Capo III del presente Titolo, nei limiti e alle condizioni ivi stabilite, sono compatibili tutte le destinazioni d'uso ad esclusione delle grandi strutture di vendita.

### Capo IV. *Realizzazione di nuove costruzioni rurali*

## Articolo 23. Condizioni delle trasformazioni

1. Gli interventi di nuova edificazione sono ammissibili - fatto salvo quanto previsto all'Articolo 10, comma 3, delle presenti norme - esclusivamente all'esterno del territorio rurale complementare e al di fuori delle zone di interesse archeologico di "Poggio Buco" insistenti nel subsistema dei territori verso Manciano (sub. n. 5)..
2. Gli interventi di nuova edificazione cui al comma 1 nel territorio rurale sono ammissibili solamente alle seguenti condizioni:
  - a) che avvengano in funzione delle esigenze di conduzione di un'azienda agricola, la quale soltanto può essere titolare dei provvedimenti abilitativi all'effettuazione delle trasformazioni, salve le eccezioni espressamente disposte da successivi articoli del presente Capo;
  - b) che l'azienda agricola interessata mantenga in produzione superfici fondiarie non inferiori a quanto stabilito all'Articolo 9 delle presenti norme;
  - c) che le esigenze di conduzione dell'azienda agricola siano dimostrate, con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva dei fondi dell'azienda medesima, da un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale;
  - d) che vengano rispettati i criteri per la localizzazione e la realizzazione di cui ai successivi articoli;
  - e) che sussistano, in genere, i requisiti prescritti dal Titolo IV, Capo III, l.r. 10 novembre 2014, n. 65.

## Articolo 24. Edifici a uso abitativo per gli addetti all'agricoltura

1. La disponibilità delle superfici fondiarie minime mantenute in produzione di cui all'Articolo 9 delle presenti norme consente all'imprenditore agricolo a titolo professionale di realizzare nuovi edifici ad uso abitativo con superficie utile dei vani abitabili non superiore a 150 metri quadrati e non inferiore a 60 metri quadrati.
2. Le esigenze abitative di cui al comma 1 devono essere dimostrate dall'imprenditore agricolo a titolo professionale mediante programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale.

3. Gli interventi di nuova edificazione, ove riferiti a edifici a uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, devono in ogni caso rispettare i criteri di cui all'Articolo 30 ed i seguenti parametri :
  - a) altezza dell'edificio: non superiore a 2 piani fuori terra, ovvero, ove sia maggiore, pari all'altezza del manufatto edilizio preesistente;
  - b) la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
  - c) la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 10 metri nel caso in cui una o entrambe le pareti prospicienti siano finestrate, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
  - d) la distanza minima dalle strade è regolata dalle disposizioni del Codice della strada e relativo regolamento d'attuazione.

## Articolo 25. Annessi agricoli

1. La realizzazione degli annessi agricoli è soggetta, nel rispetto delle superfici fondiari minime mantenute in produzione di cui all'Articolo 9, ai requisiti e condizioni prescritti all'art. 73, comma 4, l.r. 10 novembre 2014, n. 65 e del relativo regolamento attuativo.
2. Le quantità realizzabili sono commisurate alle esigenze dell'impresa e alla capacità produttiva dell'azienda agricola, dimostrate dal programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale. La dimensione minima dell'unità aziendale è pari a 3 ettari.
3. La realizzabilità di annessi agricoli non è sottoposta al rispetto delle superfici fondiari minime di cui al comma 1 per le aziende che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di equini, fauna selvatica, ovicaprini, api, chiocchie e lombrichi, ovvero che esercitano in via esclusiva o prevalente la ciotecnica o l'acquacoltura. Gli annessi devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative comunitarie, nazionali, regionali e provinciali. La prevalenza delle attività di cui al presente comma è verificata quando tali attività determinano almeno l'80 per cento del prodotto lordo vendibile.
4. Gli annessi agricoli devono in ogni caso rispettare i criteri di cui all'Articolo 30 ed i seguenti parametri:
  - a) altezza massima: 7 metri, ovvero, ove sia maggiore, pari all'altezza del manufatto edilizio preesistente;
  - b) la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
  - d) c) la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 10 metri nel caso in cui una o entrambe le pareti prospicienti siano finestrate, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;; i ricoveri per animali devono mantenere distanze minime

idonee ad assicurare il rispetto delle norme igienico sanitarie e, comunque, la salubrità dei luoghi. la distanza minima dalle strade è regolata dalle disposizioni del Codice della strada e relativo regolamento d'attuazione.

## Articolo 26. Annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale

1. La realizzazione di annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale è consentita nel rispetto ed alla condizioni di cui all'art. 78 l.r. 10 novembre 2014, n. 65 e del relativo regolamento attuativo.
2. La realizzazione di annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale non è consentita nel territorio rurale complementare e nel subsistema dei territori verso Manciano (sub. n. 5).
3. Gli annessi di cui al comma 1 possono essere realizzati esclusivamente su fondi la cui superficie, già costituita alla data del 24 settembre 2009, sia uguale o superiore a 1 ettaro.
4. La realizzazione degli annessi di cui al comma 1 non deve comportare alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi e deve essere operata secondo i seguenti criteri:
  - a) l'ubicazione deve rispettare la maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate in ciascun subsistema;
  - b) gli annessi di cui al presente Articolo devono essere posizionati in maniera da non interessare i crinali, né superare con il colmo di alcuna parte le linee dei crinali;
  - c) la struttura, i tamponamenti e la copertura devono essere realizzati in legno;
  - d) devono essere semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione ma esclusivamente con opere di ancoraggio puntuali;
  - e) non devono essere dotati di servizi igienici.
5. Gli annessi di cui al comma 1, da realizzare a pianta rettangolare, devono avere le seguenti caratteristiche tipologiche e dimensionali:
  - a) la superficie utile lorda massima è di 15 metri quadrati;
  - b) l'altezza in gronda non può essere superiore a 2,40 metri e di 2,80 al colmo;
  - c) le distanze non devono essere inferiori a:
    - metri 5 dal confine di proprietà;
    - metri 10 da altri edifici eventualmente esistenti;
    - quanto previsto dal Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione per quanto riguarda le distanze dalle strade pubbliche.
  - d) la copertura deve essere del tipo “a capanna”, con pendenze non superiori al 30 per cento;
  - e) gli infissi devono essere in legno; non sarà possibile realizzare vedute, ma soltanto luci con il davanzale posto a un'altezza minima di 1,5 metri lineari dal piano di calpestio interno. Per le porte esterne è vietato l'utilizzo di elementi vetrati se non nella percentuale massima del 10 per cento.

## Articolo 27. Installazione di manufatti aziendali temporanei

1. L'installazione di manufatti aziendali temporanei, ivi comprese le serre, in territorio agricolo è consentita nel rispetto ed alle condizioni di cui all'art. 70, comma 1, 2 e 3, lett. a) l.r. 10 novembre 2014, n. 65 e relativo regolamento d'attuazione.
2. Al fine di assicurare la tutela delle aree di rilevante pregio paesaggistico ed ambientale, l'installazione di manufatti temporanei di cui al comma 1 non è consentita all'interno degli elementi territoriali di interesse culturale (Titolo IV) insistenti nel subsistema dei territori verso Manciano (sub. n. 5).
3. All'interno del territorio complementare, i manufatti aziendali temporanei, ivi comprese le serre, sono consentiti solamente nelle fattispecie di cui all'Articolo 10, comma 3.
4. L'installazione dei manufatti non deve comportare alcuna modificazione morfologica sostanziale dello stato dei luoghi e devono essere semplicemente ancorati a terra senza opere murarie. L'installazione, inoltre, deve essere operata secondo i seguenti criteri:
  - a) la struttura dei manufatti deve essere preferibilmente in legno con l'adozione di semplici metodi di connessione fra vari elementi e tavole di tamponamento.

## Articolo 28. Serre fisse ed altri manufatti aziendali non temporanei

1. L'installazione di serre fisse e altri manufatti aziendali non temporanei è consentita nel rispetto ed alle condizioni di cui all'art. 70, comma 3, lett. b) l.r. 10 novembre 2014, n. 65 e relativo regolamento d'attuazione.
2. L'installazione delle serre fisse ed altri manufatti aziendali non temporanei di cui al comma 1 è consentita nel territorio complementare solamente nella fattispecie di cui all'Articolo 10, comma 3.

## Articolo 29. Strutture per attività integrative all'agricoltura

1. Per le aziende agricole sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di attività integrative e connesse all'agricoltura, con le specificazioni di cui ai seguenti commi.
2. Sono ammesse attività di agriturismo e agricampeggio attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti massimi previsti dalla legge, con il divieto di utilizzare tipologie a bungalow, villaggi turistici o simili. Le strutture di agricampeggio non sono, di norma, compatibili con il territorio rurale complementare.
3. Nei subsistemi degli Speroni e dei rilievi del tufo (Sub. n. 1), dei Territori agricoli di Pitigliano (Sub. n.2) e del Pianoro di San Quirico (Sub. n. 4) è ammessa, anche attraverso la nuova costruzione, la realizzazione di attività integrative, con carattere di completamento dei nuclei aziendali per:

- attività integrative artigianali, della superficie utile lorda massima di 200 metri quadrati, comprensiva dei locali accessori;
  - attività integrative commerciali, della superficie utile lorda massima di 150 metri quadrati, comprensiva dei locali di vendita e dei locali accessori;
  - attività di servizio (a titolo esemplificativo: didattiche, ricreative e sportive connesse alla valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche del territorio rurale), della superficie massima di 200 metri quadrati di superficie utile lorda.
4. Nell'area individuata nell'elaborato C1 "*Aspetto del territorio rurale e aperto*", localizzata sulla strada provinciale n. 127 presso il bivio con la strada regionale n. 74, già indicata come paesaggisticamente sensibile dal piano strutturale, al fine della realizzazione di attività integrative ai sensi del presente articolo, è ammessa la trasformazione attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente. Il dimensionamento ammissibile è pari al doppio di quello prescritto al comma precedente.
5. Le trasformazioni di cui al comma precedente sono ammissibili senza necessità di previa approvazione di Programma aziendale pluriennale agricolo ambientale, a condizione che non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.
6. Gli interventi di cui al comma 3 del presente articolo sono condizionati al:
- rispetto delle indicazioni del Pit in merito agli interventi di nuova edificazione sul patrimonio collinare;
  - indivisibilità dell'azienda agricola;
  - impegno al mantenimento di una congrua estensione di territorio agricolo;
  - rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui al successivo Articolo 30.

## Articolo 30. Criteri per la localizzazione e la realizzazione di edifici e manufatti

1. Nel territorio rurale, fatto salvo quanto specificato per le unità edilizie di interesse storico di cui all'Articolo 46, i criteri per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia, sono i seguenti:
- l'ubicazione degli interventi deve rispettare la maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate in ciascun subsistema del territorio rurale e aperto;
  - gli interventi devono essere posizionati in maniera da non interessare i crinali, né superare con il colmo di alcuna parte le linee dei crinali, ed essere localizzati in prossimità dei nuclei poderali, se già esistenti;
  - nelle aree che presentano condizioni di pericolosità elevata e molto elevata, la realizzazione delle nuove volumetrie è subordinata all'avvenuta realizzazione delle opere ovvero alla messa in atto delle azioni volte a eliminare le suddette condizioni di pericolosità;

- la localizzazione e la configurazione dei nuovi manufatti deve essere attuata in modo da conseguire aggregazioni significative con i fabbricati esistenti salvo diverse disposizioni in materia igienico-sanitaria e altre normative di natura ambientale;
  - deve essere favorita la corrispondenza della situazione insediativa e il disegno della rete scolante al sistema delle acque superficiali e sotterranee e per prestazioni ottimali in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico.
2. Fatto salvo quanto specificato per gli immobili di interesse storico di cui all'Articolo 46, in ordine alle caratteristiche tipologiche e formali, gli interventi di cui al comma 1 relativi ad immobili ad uso abitativo devono essere realizzati secondo i seguenti criteri e parametri:
- le caratteristiche tipologiche e formali sono quelle tipiche della tradizione costruttiva locale e del più ampio contesto ambientale, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture;
  - non sono consentite tipologie a *pilotis*;
  - la copertura deve essere di tipo a capanna o a padiglione; di norma non sono consentite coperture piane. Non è consentita la realizzazione di portici con coperture piane. È consentita la realizzazione di terrazze quali copertura di volumi posti a piano terreno, sempre che la superficie delle stesse non superi il 40 per cento della superficie coperta dell'immobile.
  - il manto di copertura deve essere realizzato con laterizio del tipo coppo-coppo o coppo tegola;
  - le gronde devono essere inclinate, non sono ammesse soluzioni in cemento armato a faccia vista, ma devono essere preferite quelle che prevedono l'uso del legno e del laterizio;
  - i canali di gronda e i discendenti devono essere in rame;
  - gli infissi esterni devono essere in legno, metallo o Pvc, sempre del colore del legno, con l'utilizzo di persiane "all'italiana" o del tipo "sportellone"; sono escluse "tapparelle" di qualsiasi tipo;
  - i fabbricati possono essere intonacati o realizzati in pietra "faccia a vista"; l'intonaco deve essere realizzato con il sistema tradizionale del tipo grezzo o semiliscio; nella realizzazione in pietra faccia a vista, si deve utilizzare esclusivamente il tufo;
  - le tinteggiature esterne devono essere realizzate esclusivamente con coloriture tenui terrose;
  - i comignoli devono essere rivestiti preferibilmente secondo la tecnica usata per le murature esterne o, in alternativa, possono essere rivestite con mattoni a faccia vista;
  - non sono consentite terrazze a tasca nella copertura degli edifici, né sono consentiti balconi a sbalzo;
  - le scale esterne non possono essere realizzate in aggetto ma solo con la sottostante muratura;
  - i portici e i loggiati possono avere superficie massima pari a un terzo della superficie coperta dell'edificio ad essi afferente;



- la distanza minima dei fabbricati dai confini non può essere inferiore a 5,00 metri;
  - la distanza minima dalla viabilità esistente è regolata dal “Codice della strada”.
3. Fatto salvo quanto specificato per le unità edilizie di interesse storico di cui all’Articolo 46, in ordine alle caratteristiche tipologiche e formali gli interventi di cui al comma 1 relativi agli annessi agricoli devono essere realizzati secondo i seguenti criteri e parametri:
- le caratteristiche tipologiche e formali sono quelle tipiche della tradizione costruttiva locale, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture;
  - i fabbricati possono essere intonacati o realizzati in pietra "faccia a vista"; l'intonaco deve essere realizzato con il sistema tradizionale del tipo grezzo o semiliscio; nella realizzazione in pietra faccia a vista, si deve utilizzare esclusivamente il tufo;
  - il manto di copertura deve essere realizzato secondo le tipologie tipiche dei luoghi;
  - gli infissi esterni devono essere in legno, metallo o Pvc, sempre del colore del legno; non sarà possibile realizzare vedute, ma soltanto luci con il davanzale posto a un'altezza minima di 1,5 metri lineari dal piano di calpestio interno. Per le porte esterne è vietato l'utilizzo di elementi vetrati se non nella percentuale massima del 10 per cento;
  - la quota del piano di calpestio interno degli annessi non può essere superiore a 10 centimetri rispetto al piano di campagna. I pavimenti degli annessi agricoli non possono essere realizzati con materiali di pregio quali: marmo, ceramica, parquet, eccetera;
  - le tinteggiature esterne devono essere realizzate esclusivamente con coloriture tenui terrose;
  - non è possibile tramezzare internamente gli annessi al fine di creare vani con superficie utile inferiore a 30 metri quadrati, fatta eccezione per i locali destinati al deposito dei fitofarmaci, non più di uno per ogni azienda, che devono avere accesso esclusivamente dall'esterno, e per il bagno, che può essere dotato di un piccolo antibagno, la superficie utile del bagno, compreso l'antibagno non può superare i 4 metri quadrati. È ammesso derogare da questi limiti per gli impianti con caratteristiche speciali, come cantine specializzate e altri impianti agricoli assimilabili; la necessità di tale deroga deve essere esplicitata in sede di programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale;
  - non è possibile installare all'interno degli annessi impianti di riscaldamento e/o di condizionamento, fatta eccezione per il bagno di cui al punto precedente. È ammessa l'installazione di camini o stufe;
  - non è possibile realizzare doppi volumi e/o soppalchi a meno che la necessità degli stessi non sia dimostrata nel programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale;
  - non è ammessa la realizzazione di portici quali pertinenze degli annessi agricoli;

- l'altezza dell'edificio non può superare un piano fuori terra, e comunque non deve essere superiore a 7,00 metri; è ammesso derogare dai limiti di altezza e dal numero dei piani per gli impianti con caratteristiche speciali, come le cantine specializzate, e altri impianti agricolo-industriali assimilabili;
- la distanza minima dei fabbricati dai confini non può essere inferiore a 5,00 metri;
- la distanza minima dalla viabilità esistente è regolata dal "Codice della strada".

## Capo V. Disposizioni rispetto ad altre unità di spazio non utilizzate a fini agricoli

### Articolo 31. Impianti scoperti per la pratica sportiva

1. Nel territorio rurale, fatto salvo quanto previsto all'Articolo 10, sono ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva al servizio degli edifici ad uso abitativo, esclusivamente al di fuori delle superfici boscate. Tali impianti devono essere localizzati nelle immediate vicinanze degli edifici e ad essi connessi tramite brevi percorsi pedonali, non superiori a 50 metri. La resede complessiva degli impianti sportivi non deve in nessun caso superare un'area di 5.000 mq.
2. L'intervento di trasformazione non deve dare luogo a modifiche dell'assetto altimetrico e morfologico naturale dei terreni, l'impermeabilizzazione deve essere contenuta entro i limiti dello stretto indispensabile e devono essere adottate idonee misure di mitigazione degli impatti visivi, con la messa in opera di mascherature vegetali di essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Appendice B6. Tutte le strutture di servizio, quali spogliatoi, servizi igienici, e simili, devono essere realizzate all'interno degli edifici esistenti e gli impianti di illuminazione eventualmente necessari devono essere realizzati con punti luce incassati nelle pavimentazioni, o comunque nel suolo, oppure montati sulle pareti degli edifici esistenti.
3. La realizzazione degli impianti scoperti di cui al comma 1 è soggetta alle seguenti ulteriori condizioni:
  - localizzazione preferibilmente in aree non percepibili alla visuale;
  - collocazione di siepi e alberature, efficaci per contenere l'impatto paesaggistico;
  - ricorso a morfologie e materiali adeguati al contesto paesaggistico;
  - dimostrazione di compatibilità con il sistema ambientale, in specifico con il bilancio idrico.

## Articolo 32. Parcheggi

1. Nel territorio rurale, fatto salvo quanto previsto all'Articolo 10, sono ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di parcheggi, esclusivamente al di fuori delle superfici boscate, al servizio dei residenti e degli utenti di edifici esistenti, e pertanto con essi agevolmente connessi tramite brevi percorsi pedonali, in ogni caso non superiori a 50 metri, e comunque nelle immediate adiacenze dei medesimi edifici, e alle ulteriori condizioni che non si dia luogo a sbancamenti, né a impermeabilizzazione di terreni, e che siano adottate idonee misure di mitigazione degli impatti visivi, con la messa in opera di mascherature vegetali di essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Appendice B6. È ammessa la realizzazione di pergole in legno, opportunamente schermate con apparati vegetali. I parcheggi devono essere alberati con specie caducifoglie di alto fusto con almeno una pianta ogni due posti macchina. Gli impianti di illuminazione eventualmente necessari devono essere realizzati con punti luce incassati nel suolo, oppure montati sulle pareti degli edifici vicini.

## Articolo 33. Percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati

1. In tutto il territorio rurale e aperto sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione di percorsi e di spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati. Essi non devono essere pavimentati con materiali impermeabilizzanti. Laddove interessino gli alvei fluviali non devono costituire ostacolo al deflusso delle acque, né interessare le sponde e le ripe scoscese.

## Articolo 34. Attività estrattiva

1. Le aree per le attività estrattive sono individuate in attuazione del "Piano delle attività estrattive di recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della provincia di Grosseto", approvato con DCP 27 ottobre 2009, n. 49. Nel territorio del comune di Pitigliano sono localizzate le seguenti aree di cava:
  - località di Poggio Nardecì - cod. PAERP 16 PM 1;
  - località di Pian di Valle - cod. PAERP 16 PM 2;
  - località Valle Culaccia - cod. PAERP 44 SG;
  - località Pietramora Est - n. el. 138 - cava dismessa abbandonata.
2. L'attività estrattiva è disciplinata dall'articolo 2 delle norme del PAERP. Per le aree estrattive di cui al comma 1, sono ammessi gli interventi previsti nei progetti approvati in base alla legge regionale 3 novembre 1998, n. 78 e sue successive modifiche e integrazioni, nonché quelli di cui ai piani regionali e provinciali di settore.

3. Ai fini del corretto inserimento paesaggistico e del ripristino ambientale, oltre a quanto previsto al comma 2, nel caso di varianti alle autorizzazioni in vigore le relative progettazioni devono attuare le seguenti misure:
  - limitare il consumo di suolo a quello strettamente necessario;
  - limitare al massimo gli scavi e i rinterri per la realizzazione degli impianti, dei manufatti, degli spazi e delle strade di servizio, concentrandoli in un numero limitato di siti;
  - attuare schermature vegetazionali, anche nella fase di esercizio, al fine di mitigare l'impatto delle infrastrutture di cui all'alinea precedente;
  - realizzare tutte le opere necessarie per la depurazione delle acque di lavorazione e per l'abbattimento delle polveri;
  - prevedere, negli atti convenzionali con il soggetto attuatore, la demolizione e lo smantellamento dei volumi e degli impianti eventualmente funzionali all'attività di cava alla fine del periodo di validità delle autorizzazioni.
4. Per le attività di cui al comma 1, inoltre, devono essere rispettati i seguenti parametri:
  - la distanza dal confine degli immobili eventualmente funzionali all'attività non deve essere inferiore a 10 metri;
  - la distanza minima del fronte di cava dal confine è quella prevista dalle leggi nazionali, regionali e provinciali.
5. Il recupero agricolo-forestale delle cave è effettuato secondo le modalità indicate all'articolo 3 del PAERP. Il progetto di recupero ambientale deve avere carattere unitario, prevedendo il recupero ambientale (morfologico, paesaggistico e agro-forestale) di tutto il sito, anche se la realizzazione può avvenire per stralci funzionali. Il progetto deve essere orientato secondo i seguenti criteri:
  - mantenimento delle aree boscate esistenti e, in alternativa, prevedere la compensazione delle superfici boscate da eliminare, mediante nuovo impianto boschivo da realizzare in continuità con il bosco presente;
  - realizzazione di scarpate con pendenze che rendano praticabile l'attività agricola e che consentano al tempo stesso un regolare deflusso delle acque superficiali;
  - salvaguardia della situazione idrogeologica attraverso opportune verifiche in merito alla compatibilità tra i terreni in posto ed i materiali di riempimento;
  - ricostituzione dello strato di terreno vegetale per uno spessore atto alla semina e piantagione di specie erbacee, arbustive e arboree tipiche del contesto naturale;
  - adeguate opere di drenaggio che non consentano la formazione di zone di ristagno delle acque superficiali;
  - assunzione del sito, al termine degli interventi, della norma del territorio agricolo complementare.

## Articolo 35. Attività di produzione, lavorazione e deposito dei terricci

1. Ai sensi dell'art. 64, comma 1, lett. d) l.r. 10 novembre 2014, n. 65 e dell'art. 60 del piano strutturale, il regolamento urbanistico individua, in territorio extraurbano, aree destinate a funzioni speciali "agricole di filiera".
2. Le aree per l'attività di produzione, lavorazione e deposito dei terricci sono individuate nelle tavole contrassegnate con *C1. Assetto del territorio rurale e aperto* del presente regolamento urbanistico. Le condizioni indispensabili per garantire la compatibilità delle attività ivi svolte con il contesto rurale delle localizzazioni sono:
  - le attività devono configurarsi come attività integrative a quella agricola;
  - non possono essere autorizzate attività che non si inseriscano nelle attività agricole di filiera;
  - l'attività non può determinare un elevato impatto ambientale;
  - gli edifici e i manufatti eventualmente necessari all'esercizio dell'attività devono essere realizzati, di norma, con i criteri di cui all'Articolo 30 delle presenti norme; ogni eventuale difformità deve essere motivata ed espressamente approvata da parte degli uffici comunali.
3. All'interno delle aree di cui al comma 1 sono ammessi i seguenti interventi:
  - installazione di impianti e macchinari finalizzati alle attività di lavorazione dei terricci;
  - interventi di ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e ristrutturazione di edifici o manufatti preposti alle suddette attività, per una superficie utile lorda in aggiunta a quella già esistente pari al massimo a 1.500 mq fino al raggiungimento della soglia massima di 3.000 mq;
  - installazione di basamenti impermeabili per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali, dotati di pareti di contenimento riposizionabili per la protezione delle materie prime e dei prodotti finiti.
4. Gli impianti, i macchinari, gli edifici e i basamenti devono essere posti a una distanza minima di 10 metri dalla viabilità pubblica o di uso pubblico e dagli edifici esistenti esternamente alle aree di cui al comma 1. In nessun caso, la distanza minima dai confini delle aree di cui al comma 1 può essere inferiore a 5 metri.
5. Ai fini del corretto inserimento paesaggistico e del ripristino ambientale, devono essere attuate le seguenti misure di mitigazione degli impatti:
  - per le sistemazioni del piano di campagna, devono essere limitati gli sbanamenti e i riporti di terra;
  - le aree esterne ai basamenti e agli edifici non devono essere impermeabilizzate; i percorsi di servizio possono essere pavimentati con inerti stabilizzati a prova di acqua e di polvere;
  - sul perimetro delle aree di cui al comma 1 deve essere impiantata una vegetazione arborea d'alto fusto con specie autoctone, distribuita uniformemente;

- oltre alla vegetazione di cui al punto precedente, gli impianti, i macchinari, gli edifici e i basamenti, nei limiti consentiti dalle lavorazioni, devono essere opportunamente schermati con quinte di specie arboree d’alto fusto della specie autoctona.
6. Devono essere rispettati i parametri vigenti per quanto attiene:
- a eventuali emissioni in atmosfera di gas e polveri;
  - allo smaltimento delle acque di lavorazione, e alle acque reflue;
  - ai rumori;
  - a ogni altro fattore potenzialmente inquinante relativo alle lavorazioni.
7. Gli interventi previsti dal presente Articolo sono ammessi previa approvazione di un piano attuativo di cui all’Articolo 70 delle presenti norme. Il piano attuativo modifica il perimetro dell’area per renderlo coerente con il progetto presentato, senza che ciò comporta variante al regolamento urbanistico, alle seguenti condizioni:
- l’area individuata dal piano attuativo deve essere interamente ricompresa nel subsistema dei territori agricoli di Pitigliano (sub. n. 2);
  - l’area individuata dal piano attuativo deve ricadere interamente sulle aree di proprietà del proponente e deve intersecare almeno in un punto l’area individuata sulle tavole del regolamento urbanistico;
  - l’area individuata dal piano attuativo può essere inferiore ma mai superiore a quella individuata sulle tavole del regolamento urbanistico;
  - l’area individuata dal piano attuativo non deve intersecare alcuno degli elementi territoriali di interesse storico e culturale e alcuno degli elementi territoriali di interesse paesaggistico e naturale.
8. La convenzione o l’atto unilaterale d’obbligo deve contenere:
- l’impegno a svolgere esclusivamente attività integrative all’attività agricola;
  - l’impegno a non modificare la destinazione d’uso dell’area e delle opere realizzate;
  - l’impegno alla realizzazione delle opere di mitigazione ambientale;
  - l’impegno a garantire l’attecchimento delle specie arboree impegnate;
  - l’impegno al pagamento degli oneri e contributi previsti dal Titolo VII, Capo I della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e all’allacciamento ai pubblici servizi;
  - l’impegno all’esecuzione delle opere per il rispetto dei parametri di cui al precedente comma 6, e a ogni altro intervento impartito dagli Enti competenti;
  - l’impegno al ripristino dello stato dei luoghi al termine dell’attività.
9. Gli impegni di cui al comma precedente devono essere garantiti da apposita fidejussione.

## Articolo 36. Area sosta camper

1. Nell’area appositamente indicata nell’elaborato C1 “*Assetto del territorio rurale e aperto*” è ammessa la realizzazione di spazi di sosta dei camper. Tali spazi sono

composti da piazzole per lo stazionamento e il soggiorno di camper. Ogni spazio di sosta deve avere superficie non inferiore a 60 metri quadrati. Per l'attuazione dei predetti spazi di sosta le progettazioni devono minimizzare le esigenze di nuovi tratti di viabilità. Le sistemazioni del piano di campagna, eventualmente necessarie, non devono dare luogo a sbancamenti, né a consistenti riporti di terra, né a impermeabilizzazione di terreni. Le aree devono essere inerbite mentre i percorsi di servizio possono essere pavimentati con inerti stabilizzati a prova di acqua e di polvere. Gli spazi di sosta devono essere equipaggiati con vegetazione arborea d'alto fusto o con vegetazione arborea di tipo colturale, in ogni caso di specie autoctone, per una quota della superficie complessiva degli spazi di sosta non inferiore al 20 per cento, distribuita uniformemente.

2. Fermo restando gli obblighi di legge, gli spazi di sosta di cui al comma precedente devono essere dotati almeno dei seguenti impianti:
  - impianto elettrico realizzato con canalizzazioni interrato e con prese di corrente poste in colonnine e dotate di chiusura ermetica;
  - impianto idrico realizzato con tubazioni interrato e alimentato in modo da consentire l'erogazione minima giornaliera per ospite autorizzato non inferiore a litri 150, di cui almeno 80 potabili; dotazione di un serbatoio con riserve di acqua pari ad almeno il consumo di una giornata calcolato sulla capacità ricettiva;
  - impianto di rete fognaria, con allacciamento alla fognatura civica o con proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque;
  - impianto di raccolta dei rifiuti solidi realizzato con l'installazione di uno o più recipienti lavabili, muniti di coperchio a tenuta;
  - impianto di prevenzione degli incendi;
  - impianto di illuminazione con punti luce incassati nelle pavimentazioni, e comunque nel suolo, posti a distanza massima l'uno dall'altro tale da garantire l'agevole fruizione della viabilità veicolare e pedonale.

## Titolo III.

## Territorio urbano

### Articolo 37. Tessuto urbano storico (A)

1. Dei tessuti storici, così come rappresentati nelle tavole *C2. Assetto del territorio urbano* è prescritta la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti che mantengono i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione.
2. Ai fini di cui al comma 1, tutte le unità edilizie presenti nei tessuti storici sono state individuate nella tavola *C3. Classificazione edilizia e progetto dello spazio pubblico*, classificate per tipologia edilizia e disciplinate nell'Appendice B2 delle presenti norme. Tali categorie si basano sulle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali, e sul grado di significatività e di permanenza delle stesse.
3. Di ognuna delle unità edilizie di cui al comma 2 sono ammissibili solamente le trasformazioni fisiche, e sono compatibili solamente le utilizzazioni prescritte dall'Appendice B2 delle presenti norme, corrispondenti alla categoria alla quale l'unità edilizia è assegnata.
4. Di ognuno degli spazi scoperti conclusi (parchi e giardini; chiostrì, cortili e corti con impianto progettato pertinenti a unità edilizie; corti, cortili e altri spazi non caratterizzati pertinenti a unità edilizie) sono ammissibili solamente le trasformazioni fisiche disciplinate dalle disposizioni della predetta Appendice B2 delle presenti norme.
5. Le disposizioni contenute nel presente Articolo e nell'Appendice B2 delle norme del regolamento urbanistico prevalgono, ove si possano intendere in contrasto, con le direttive contenute nell'Appendice B4 relative agli ambiti a progettazione unitaria.
6. Per la loro particolare importanza storica, i tessuti urbani storici sono individuati nella loro interezza ai sensi dell'Art. 30, c. 1, let. f) della legge 2013/98. Pertanto, all'interno di essi, non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma.

### Articolo 38. Tessuto urbano prevalentemente residenziale saturo (B1)

1. Degli edifici compresi nel tessuto urbano prevalentemente residenziale saturo (B1), ove non siano individuati come singoli immobili di interesse storico, sono ammissibili gli interventi di:
  - manutenzione ordinaria,



- manutenzione straordinaria, quale definita dagli artt. 135, comma 2, lett. b) e 136, comma 2, lett. a) l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
  - restauro e risanamento conservativo, quale definito dall'art. 135, comma 2, lett. c) l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
  - ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135, comma 2, lett. d) l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
  - ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134, comma 1, lett. h), n. 1, 2, 3 l.r. 10 novembre 2014, n. 65.
2. Sulle pertinenze e i vani tecnici esistenti sono consentiti una tantum interventi di addizione volumetrica di cui all'art. 134, comma 1, lett. g) l.r. 10 novembre 2014, n. 65, nel limite massimo di 15 mq. di superficie non residenziale aggiuntiva.
  3. Ove gli interventi siano suscettibili di incidere sull'esteriore aspetto degli edifici, in sede di progettazione dovrà essere offerto un inquadramento riferito all'intero edificio interessato, ovvero, nel caso di elementi a schiera, all'intero insieme di elementi aggregati. Attraverso gli elaborati progettuali unitari deve essere verificata e garantita la conservazione della coerenza compositiva e formale complessiva dei fronti, della logica distributiva delle aperture, delle coperture, degli elementi architettonici, dei materiali.
  4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e gli interventi pertinenziali devono rispettare le seguenti disposizioni:
    - la quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non deve essere inferiore al 35 per cento;
    - la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
    - la distanza minima dalle strade, fatte salve le vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 10 metri lungo le strade con sezione inferiore o pari a 6 metri e non deve essere inferiore a 5 metri in tutti gli altri casi.
  5. Negli spazi scoperti pertinenziali e autonomi, compresi tessuto urbano prevalentemente residenziale saturo (B1), sono ammissibili le trasformazioni fisiche di realizzazione:
    - di sistemazioni a verde attrezzato;
    - di elementi viari e di spazi pubblici pedonali;
    - di superfici a parcheggio scoperte.
  6. Nel tessuto urbano prevalentemente residenziale saturo (B1), sono ammesse tutte le destinazioni d'uso con l'esclusione di quella industriale.

## Articolo 39. Tessuto urbano prevalentemente residenziale suscettibile di rinnovo (B2)

1. Sugli edifici compresi nel tessuto urbano prevalentemente residenziale suscettibile di rinnovo (B2), ove non siano individuati come singoli immobili di interesse storico, sono ammissibili gli interventi di:
  - manutenzione ordinaria,
  - manutenzione straordinaria, quale definita dagli artt. 135, comma 2, lett. b) e 136, comma 2, lett. a) l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
  - restauro e risanamento conservativo, quale definito dall'art. 135, comma 2, lett. c) l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
  - ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135, comma 2, lett. d) l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
  - ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134, comma 1, lett. h), nn. 1, 2, 3 l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
  - interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 134, comma 1, lett. l) l.r. 10 novembre 2014, n. 65, senza incremento della preesistente superficie;
  - interventi una tantum di addizione volumetrica di cui all'art. 134, comma 1, lett. g) l.r. 10 novembre 2014, n. 65, nel limite massimo del 15 per cento della superficie utile lorda preesistente.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva o sostituzione edilizia possono essere cumulati, nell'ambito di un unico titolo abilitativo, con le addizioni volumetriche.
3. Ove gli interventi siano suscettibili di incidere sull'aspetto esteriore degli edifici, in sede di progettazione dovrà essere offerto un inquadramento riferito all'intero edificio interessato, ovvero, nel caso di elementi a schiera, all'intero insieme di elementi aggregati. Attraverso gli elaborati progettuali unitari deve essere verificata e garantita la conservazione della coerenza compositiva e formale complessiva dei fronti, della logica distributiva delle aperture, delle coperture, degli elementi architettonici, dei materiali.
4. Gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva e di sostituzione edilizia devono rispettare le seguenti disposizioni:
  - la quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non deve essere inferiore al 35 per cento;
  - l'altezza dell'edificio non deve essere superiore alla media degli edifici presenti nei lotti confinanti;
  - la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
  - la distanza minima dalle strade, fatte salve le vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada.

5. Negli spazi scoperti pertinenti e autonomi sono ammissibili le trasformazioni fisiche di realizzazione:
  - di impianti scoperti per la pratica sportiva e dei relativi manufatti accessori, quest'ultimi per una superficie lorda di pavimento non superiore a 20 metri quadrati;
  - di sistemazioni a verde attrezzato;
  - di elementi viari e di spazi pubblici pedonali;
  - di superfici a parcheggio scoperte;
  - di nuova edificazione, ove gli spazi scoperti autonomi si configurino quali lotti edificabili a norma del comma 6.
6. Per lotti edificabili, ricadenti nel tessuto urbano prevalentemente residenziale suscettibile di rinnovo (B2), si intendono gli spazi scoperti e i lotti ineditati che non hanno già contribuito, anche attraverso cessioni di cubature, a preesistenti edificazioni, che possono essere ricavati mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, per i quali non siano prescritte utilizzazioni che escludano l'edificazione, ove ricorrano tutte le seguenti condizioni:
  - a) i lotti ineditati autonomi e i lotti parzialmente edificati ricadano interamente all'interno del tessuto urbano prevalentemente residenziale suscettibile di rinnovo (B2);
  - b) i lotti ineditati, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, abbiano superficie fondiaria non inferiore a 500 mq;
  - c) i lotti edificati che residuino in conseguenza dei frazionamenti mantengano una distanza fra gli edifici esistenti e i confini del lotto pari ad almeno 5 metri;
  - d) i lotti, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, siano in aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in particolare:
    - l'accesso carrabile interno al lotto deve essere collegabile con una strada esistente, appartenente alla rete viaria cittadina, ovvero alla rete viaria propria del complesso insediativo purché questa sia già collegata con quella cittadina;
    - gli impianti e le reti tecnologiche al servizio del lotto devono essere collegabili, al confine del lotto medesimo, con le reti tecnologiche cittadine (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas, ove quest'ultima esistente), ovvero con quelle proprie del complesso insediativo purché queste siano già collegate con quelle cittadine.
7. Nei lotti edificabili ricadenti nel tessuto urbano prevalentemente residenziale suscettibile di rinnovo (B2), così come definiti al comma 6, è ammissibile la nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto dei seguenti parametri e condizioni:
  - la superficie lorda massima realizzabile per singolo lotto è pari a 250 mq;
  - il rapporto fondiario di copertura non deve essere superiore al 35 per cento;
  - la quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non deve essere inferiore al 35 per cento;
  - l'altezza dell'edificio non deve essere superiore alla media degli edifici presenti nei lotti confinanti;

- la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
  - la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 10 metri salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
  - la distanza minima dalle strade, fatte salve le vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada;
  - la nuova edificazione è condizionata al rispetto delle superfici minime previste dalle norme nazionali e regionali in materia di dotazione minima di spazi di sosta;
  - su richiesta degli uffici, la nuova edificazione può essere condizionata alla cessione di alcune porzioni del lotto per gli eventuali necessari miglioramenti di accessibilità urbana (carreggiata viaria, marciapiede, parcheggio).
8. Nel tessuto urbano prevalentemente residenziale suscettibile di rinnovo (B2), sono compatibili tutte le destinazioni d'uso ad esclusione della funzione industriale.

## Articolo 40. Tessuto urbano prevalentemente produttivo consolidato (D1)

1. Degli edifici compresi nel tessuto urbano prevalentemente produttivo consolidato (D1) sono ammissibili gli interventi di:
  - manutenzione ordinaria,
  - manutenzione straordinaria, quale definita dagli artt. 135, comma 2, lett. b) e 136, comma 2, lett. a) l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
  - restauro e risanamento conservativo, quale definito dall'art. 135, comma 2, lett. c) l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
  - ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135, comma 2, lett. d) l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
  - ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134, comma 1, lett. h), nn. 1, 2, 3 l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
  - interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 134, comma 1, lett. l) l.r. 10 novembre 2014, n. 65, senza incremento della preesistente superficie;
  - addizioni volumetriche una tantum nel limite del 10% della superficie utile lorda esistente.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva e gli interventi di sostituzione edilizia possono essere cumulati, anche nell'ambito di un unico titolo abilitativo, con le addizioni volumetriche.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di sostituzione edilizia e le addizioni volumetriche devono rispettare le seguenti disposizioni:
  - e) la quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non deve essere comunque inferiore al 25%;

- f) l'altezza degli edifici non deve essere superiore a 10 metri, salve peculiari esigenze proprie di manufatti edilizi funzionali a usi speciali;
  - g) la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri salvo la distanza preesistente e salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
  - h) la distanza minima dalle strade fatte salve le vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada.
4. Relativamente agli spazi scoperti compresi nel tessuto urbano prevalentemente produttivo consolidato (D1) che si trovino a diretto contatto con il territorio rurale e aperto valgono le seguenti ulteriori disposizioni:
    - le recinzioni, sia degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici che degli spazi scoperti autonomi, almeno per i lati coincidenti con il territorio rurale e aperto, devono essere schermate da piantagioni lineari di specie arboree autoctone;
    - per le sistemazioni vegetazionali si deve fare ricorso alle essenze riportate nell'Appendice B6. *Elenco delle essenze vegetazionali tipiche.*
  5. Nel tessuto urbano prevalentemente produttivo consolidato (D1) sono compatibili tutte le destinazioni d'uso ad esclusione della residenziale, salva la specificazione di cui al successivo comma.
  6. Con permesso di costruire convenzionato può essere realizzata, per ciascun fabbricato industriale o artigianale esistente, una sola unità residenziale destinata alla guardiania, ove non già sussistente.
  7. Nel tessuto urbano prevalentemente produttivo consolidato (D1) non sono ammissibili trasformazioni, fisiche o funzionali, che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante oppure l'attivazione di industrie insalubri di classe I.

## Articolo 41. Tessuto urbano prevalentemente produttivo di recente realizzazione (D2)

1. Sulle aree comprese nel tessuto urbano prevalentemente produttivo di recente realizzazione (D2), ricadenti all'interno di aree sottoposte a piani attuativi vigenti o a opere pubbliche approvate o a progetti approvati, sono ammissibili esclusivamente gli interventi previsti dai piani e dai progetti di cui sopra.
2. La rappresentazione grafica degli edifici e delle aree di cui alla tavola C2. *Assetto del territorio urbano* è puramente indicativa, prevale su di essa quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai piani attuativi o ai progetti approvati.
3. Sono ammesse varianti ai piani e ai progetti di cui al comma 1 purché:
  - non sia diminuita la dotazione complessiva degli spazi pubblici;
  - non sia incrementato il numero delle unità immobiliari;
  - non incidano sui parametri e sugli indici edilizi e urbanistici;

- non comportino la modifica della scadenza della validità della convenzione eventualmente in atto.
4. Sugli immobili ricompresi nel tessuto urbano produttivo D2 sono ammissibili esclusivamente i seguenti interventi:
    - manutenzione ordinaria;
    - manutenzione straordinaria, quale definita dagli artt. 135, comma 2, lett. b) e 136, comma 2, lett. a) l.r. 10 novembre 2014, n. 65 senza aumentare il numero di unità immobiliari;
    - restauro e risanamento conservativo, quale definito dall'art. 135, comma 2, lett. c) l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
    - ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135, comma 2, lett. d) l.r. 10 novembre 2014, n. 65.
  5. Nel tessuto urbano prevalentemente produttivo di recente realizzazione (D2) sono compatibili tutte le destinazioni d'uso ad esclusione della residenziale, salva la specificazione di cui al successivo comma.
  6. Con permesso di costruire convenzionato può essere realizzata, per ciascun fabbricato industriale o artigianale esistente, una sola unità residenziale destinata alla guardiania, ove non già sussistente.

## Articolo 42. Aree di completamento urbano (C)

1. Gli immobili ricadenti nelle aree di completamento urbano (C), così come rappresentate nelle tavole C2. *Assetto del territorio urbano*, sono sottoposte alla disciplina degli ambiti a progettazione unitaria di cui all'Articolo 67. Le trasformazioni e le funzioni ammissibili su detti immobili sono pertanto disciplinate da piani attuativi, o da progetti unitari, o da progetti di opere pubbliche, secondo le determinazioni delle schede che compongono l'Appendice B4 alle presenti norme.
2. Al fine di raggiungere gli obiettivi del piano strutturale e a risolvere le criticità esistenti, le schede che compongono l'Appendice B4 prevedono criteri differenziati in relazione:
  - alla partecipazione alla realizzazione di opere pubbliche legate direttamente o indirettamente all'intervento proposto;
  - alla densità edilizia anche ai fini della riduzione del consumo di suolo.
3. In relazione alle caratteristiche del relativo contesto insediativo, le schede che compongono l'Appendice B4 prevedono criteri differenziati per:
  - l'inserimento paesaggistico del progetto;
  - il carico insediativo massimo;
  - le prestazioni e gli standard urbanistico-edilizi.
4. Oltre ai parametri edilizi e urbanistici contenuti nelle schede che compongono l'Appendice B4 delle presenti norme, negli ambiti a progettazione unitaria devono essere rispettate le seguenti disposizioni:
  - a) ambiti a progettazione unitaria prevalentemente residenziale (R):

- il rapporto di copertura non deve essere superiore al 50%;
  - la quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non deve essere inferiore al 35%;
  - la distanza degli edifici dai confini non deve essere inferiore a 5 metri, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza.
- b) ambiti a progettazione unitaria prevalentemente produttivi (P):
- la distanza degli edifici dai confini non deve essere inferiore a 5 metri;
  - la quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non deve essere inferiore al 25%;
  - la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 10 metri, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
  - la distanza minima degli edifici dalle strade non deve essere inferiore a 5 metri.

### Articolo 43. Zona viaria e verde stradale

1. La zona viaria e di verde stradale, individuata nelle tavole *C2. Assetto del territorio urbano*, comprende le aree del sistema insediativo dedicate alla mobilità su infrastrutture pubbliche o di uso pubblico. Gli elementi che la compongono devono essere mantenuti nelle caratteristiche funzionali, e conseguentemente fisiche, tipiche del livello o della categoria di appartenenza.
2. Gli elementi di viabilità di cui al comma 1 possono essere soggetti, oltre che a interventi manutentivi, a opere di adeguamento e di ristrutturazione, soprattutto nell'ottica della calmierizzazione del traffico e della messa in sicurezza dei pedoni.

### Articolo 44. Verde privato

1. Nelle aree a verde privato è prescritto il mantenimento dell'assetto, con la conservazione:
  - del sistema degli spazi scoperti nonché dei rapporti esistenti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati;
  - della piantumazione arborea.
2. Non è ammesso lo stoccaggio di materiali o l'uso per esposizioni temporanee.

### Articolo 45. Scarpata di valore naturalistico-paesaggistico

1. Sulle scarpate di valore naturalistico-paesaggistico è vietato qualsiasi intervento che possa modificare la morfologia delle stesse attraverso la movimentazione delle terre, ad eccezione degli interventi di messa in sicurezza delle stesse.
2. Sono favoriti interventi di ingegneria naturalistica e di piantumazione arbustiva e arborea, con essenze autoctone, volti alla stabilizzazione dei versanti.

## Titolo IV. Elementi territoriali di interesse culturale e paesaggistico

### Capo I. *Elementi territoriali di interesse storico e culturale*

#### Articolo 46. Unità edilizie di interesse storico

1. Per unità edilizie di interesse storico si intendono gli edifici storici realizzati entro la prima metà del Novecento e la relativa area di pertinenza. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle unità edilizie sottoposte a disciplina di tutela ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004, per le quali è necessario acquisire preventivamente l'atto autorizzativo ai sensi dell'articolo 21 del D.Lgs 42/2004.
2. Le unità edilizie di interesse storico ricadenti all'interno dei tessuti urbani storici sono individuate e classificate in base alle loro rilevate caratteristiche strutturali, tipologiche e formali nelle tavole *C3. Classificazione edilizia e progetto dello spazio pubblico*. Le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse sono definite per classe tipologica e sono disciplinate dal Titolo I e dal Titolo II dell'Appendice B2 delle presenti norme.
3. Le unità edilizie di interesse storico comprese in tessuti urbani diversi da quelli storici oppure localizzate nel territorio rurale e aperto sono puntualmente individuate nelle tavole contrassegnate con *C1. Assetto del territorio rurale e aperto* e con *C2. Assetto del territorio urbano*. Quelle presenti nel territorio rurale e aperto sono state rilevate attraverso un'apposita schedatura, la quale, oltre a una dettagliata descrizione dell'unità edilizia, ne definisce anche l'appartenenza alla classe tipologica in base alle loro rilevate caratteristiche strutturali, tipologiche e formali. Le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse sono definite per classe tipologica e sono disciplinate dal Titolo I, dal Titolo II e dal Titolo III dell'Appendice B2 delle presenti norme.
4. Le unità edilizie di interesse storico non ancora classificate devono essere ricondotte per analogia metodologica a una delle classi tipologiche di cui all'Appendice B2. Preliminarmente alla determinazione delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili deve essere redatta o integrata la relativa scheda.
5. Tutte le unità edilizie di cui al comma 1 sono sottoposte alla disciplina di cui all'Appendice B2 delle presenti norme.
6. I progetti di trasformazione, sulla base di elementi conoscitivi e analitici richiesti dai competenti uffici del Comune di Pitigliano, possono assegnare le relative unità edilizie di interesse storico a una categoria diversa da quella individuata sugli elaborati del regolamento urbanistico, individuando quella corrispondente fra le



categorie definite nell'Appendice B2. Le modifiche delle indicazioni di appartenenza delle unità di spazio alle categorie sono approvate dal Consiglio comunale e non configurano variante alle disposizioni del presente regolamento urbanistico.

## Articolo 47. Altri elementi e manufatti di interesse storico

1. È prescritta la conservazione integrale e il restauro scientifico dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali tabernacoli, fontane, pozzi, forni, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili, eventualmente esistenti nel territorio comunale.
2. Dei manufatti e dei reperti di cui al comma 1 sono ammissibili, e possono essere prescritti:
  - a) la manutenzione;
  - b) il ripristino con le tecniche del restauro;
  - c) la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
  - d) la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, che siano fatiscenti, in ogni caso con i medesimi materiali, lavorati secondo le tecniche tradizionali.

## Articolo 48. Area soggetta a tutela paesaggistica degli insediamenti

1. Le aree soggette a tutela paesaggistica degli insediamenti sono individuate nelle tavole contrassegnate con *C1. Assetto del territorio rurale e aperto* e con *C2. Assetto del territorio urbano*. Si tratta della fascia di territorio adiacente al centro antico di Pitigliano, già compresa all'interno del vincolo paesaggistico apposto con DM 1 luglio 1967. In tali aree si perseguono gli obiettivi, si attuano le direttive e si applicano le prescrizioni contenuti nella sezione 4, lettera C della scheda di vincolo allegata al piano di indirizzo territoriale, adottato con DCR 2 luglio 2014, n. 58. Compatibilmente con la disciplina paesaggistica, in tali aree sono ammessi gli interventi di cui ai seguenti commi.
2. Nelle aree di cui al comma 1, ancorché concorrenti al raggiungimento delle superfici fondiarie mantenute in produzione di cui all'Articolo 9, è vietata la nuova edificazione. La nuova edificazione è ammessa unicamente per la realizzazione di annessi agricoli di cui sia dimostrata la necessità nei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area stessa.
3. Nelle aree soggette a tutela paesaggistica degli insediamenti di cui al presente Articolo, fatte salve le altre disposizioni specifiche delle presenti norme, sono consentiti:
  - la demolizione (Art. 135, c. 1, let. c) LR 65/2014);
  - gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (Art. 135, c. 2, let. a) LR 65/2014);

- le opere di manutenzione straordinaria (Art. 135, c. 2, let. b) LR 65/2014;
  - le opere di restauro e risanamento conservativo (Art. 135, c. 2, let. c) LR 65/2014);
  - le opere di ristrutturazione edilizia conservativa (Art. 135, c. 2, let. d) LR 65/2014);
  - le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Art. 134, c. 1, let. h) LR 65/2014).
4. Nelle aree soggette a tutela paesaggistica degli insediamenti è inoltre consentita la ristrutturazione urbanistica (Art. 134, c. 1, let. f) LR 65/2014) purché preveda il trasferimento della volumetria al di fuori delle aree di cui al presente Articolo, e sempre nel rispetto delle altre specifiche prescrizioni e divieti contenuti nelle presenti norme.

## Articolo 49. Le vie Cave

1. La rete delle “vie Cave” rappresenta un segmento particolare dei percorsi storici ed è unico nel suo genere. È individuata nelle tavole contrassegnate con *C1. Assetto del territorio rurale e aperto* del presente regolamento urbanistico. Sulle "Vie Cave" sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, di tutela e di valorizzazione mirate alla fruizione pubblica. I progetti per la salvaguardia, la manutenzione, il recupero e la riqualificazione delle vie Cave devono:
  - valorizzare il carattere storico, archeologico e naturalistico della rete;
  - prevedere l'utilizzo di materiale naturale, non contraddittorio con i caratteri ambientali e storici dei percorsi;
  - inibire l'utilizzo improprio da parte dei mezzi motorizzati, salvo le strette necessità di manutenzione delle stesse.
2. Al fine di garantire quanto elencato al comma 1, i progetti per la manutenzione, il recupero e la riqualificazione della rete dei percorsi storici devono essere conformi alle seguenti prescrizioni:
  - la pavimentazione non deve essere impermeabile alle acque, non deve essere asfaltata e devono essere adeguatamente recuperate le eventuali pavimentazioni storiche originarie;
  - devono essere mantenuti gli aspetti strutturali, quali le scarpate, il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali, nonché, ove si siano conservati, o siano recuperabili, i muri di recinzione, quelli di sostegno e di contenimento;
  - per eventuali necessarie opere di sostegno delle terre si deve fare ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica;
  - devono essere uniformate le caratteristiche formali e dimensionali della segnaletica turistica.

## Articolo 50. Ambito o sito di interesse archeologico

1. La tavola contrassegnata con *C1. Assetto del territorio rurale e aperto* individua i beni archeologici tutelati con specifico provvedimento ai sensi dell'Art. 10 del decreto

- legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e le zone di interesse archeologico perimetrate dal piano di indirizzo territoriale, adottato con DCR 2 luglio 2014, n. 58. Gli obiettivi per la tutela, la valorizzazione e la disciplina d'uso delle zone di interesse archeologico sono definite dalle relative schede (Allegato H all'elaborato 8B del piano di indirizzo territoriale adottato con DCR 58/2014), ovvero:
- la zona comprendente l'abitato e le necropoli etrusche di Pitigliano (cod. GR14);
  - l'antico abitato di Poggio Buco e le necropoli etrusche (cod. GR05).
2. Nelle zone di interesse archeologico non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche. Gli interventi ammessi sono soggetti alla preventiva autorizzazione di cui all'articolo 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 dello stesso decreto. Sono altresì soggette alla preventiva autorizzazione gli interventi che prevedano opere di scavo di qualsiasi natura ed entità o movimenti di terra di profondità superiore a 100 centimetri.
  3. Nelle zone di interesse archeologico sono inoltre ammesse le azioni di tutela e di valorizzazione, nonché le attività funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione del bene, previste da piani attuativi o da progetti unitari d'iniziativa pubblica definiti dalla competente Soprintendenza, ovvero dal Comune di Pitigliano d'intesa con la competente Soprintendenza. Le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.
  4. In qualunque zona del territorio, anche non soggetta a vincolo, qualora durante lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 nonché degli articoli 822, 823 e 826 del Codice Civile di sospendere i lavori ed avvisare immediatamente la Soprintendenza competente per territorio.

## Capo II. *Elementi territoriali di interesse paesaggistico e naturale*

### Articolo 51. **Boschi e attività selvicolturali**

1. Nei terreni boscati è prescritto il puntuale rispetto dell'Art. 12 della disciplina dei beni paesaggistici, allegato 8B del PIT/PPPR, adottato con DCR 2 luglio 2014, n. 58. L'esercizio delle attività selvicolturali che deve salvaguardare il patrimonio

arboreo e arbustivo esistente, favorendo la disseminazione e la rinnovazione naturale delle specie vegetali autoctone, nonché quelle di raccolta dei prodotti secondari del bosco.

2. Sono consentiti interventi di miglioramento a scopo produttivo, intervenendo nelle forme di governo, a favore delle fustaie e dei cedui composti, laddove le condizioni di stabilità dei versanti lo consentano, e nella composizione floristica con graduale sostituzione delle conifere con latifoglie autoctone. Sono altresì consentiti, e promossi, interventi finalizzati ad accrescere il valore ecologico, ambientale e paesaggistico dei boschi con azioni volte a favorire la formazione di cenosi coerenti con le serie di vegetazione presenti nell'area dove viene realizzato l'intervento nel rispetto degli equilibri biologici e floro-faunistici già presenti nell'ecosistema.
3. In tutto il territorio rurale è vietata qualsiasi riduzione dell'estensione delle superfici boscate.
4. Gli interventi di rinaturalizzazione e di riforestazione sono rivolti alla ricostruzione di una rete di continuità ecologica e paesaggistica e sono finalizzati a migliorare l'impatto paesaggistico e ambientale di opere infrastrutturali o di altri interventi extragricoli. In ogni modo sono da progettare nei termini più coerenti con gli obiettivi perseguiti, previa valutazione attitudinale dei siti, e comunque con il ricorso a essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Appendice B6.
5. È promosso in tutto il territorio aperto l'evoluzione naturale delle cenosi vegetali, segnatamente di quelle ripariali, e l'avviamento all'alto fusto dei boschi cedui e dei boschi misti, previa cessazione definitiva dell'eventuale coltivazione dei terreni; nelle predette zone sono comunque vietati i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno. Sono, altresì, promosse le attività volte a favorire la conservazione delle praterie riconosciute di interesse comunitario (habitat cod. 6210) e le formazioni a gariga caratterizzate dalla presenza di *Santonlina etrusca* (santolinieti), anche attraverso la regolamentazione del pascolo.
6. Sono in particolare vietati l'abbattimento e l'espianto dei boschi ripariali, e in genere della vegetazione igrofila, ovunque sia presente nel territorio rurale e aperto, e in particolare negli alvei fluviali, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie, nel qual caso i predetti elementi vegetazionali vanno sostituiti, nelle stesse posizioni e giaciture, nonché con esemplari delle medesime specie.

## Articolo 52. Sorgenti di captazione delle acque e relative aree di salvaguardia

1. Lo sfruttamento della sorgente termale è soggetto a concessione mineraria. Le due concessioni in essere nel territorio comunale riguardano una la sorgente in

località "Il Tosteto - Le Caldane" e l'altra la sorgente "Orientina". I pozzi perforati devono essere realizzati "a regola d'arte" e l'acqua reperita deve essere periodicamente oggetto di analisi di verifica.

2. Le aree di salvaguardia che definiscono i diversi regimi di tutela delle acque sono indicate sulle tavole contrassegnate con *V1. Vincoli e fasce di rispetto e di tutela* e sono distinte in:
  - la zona di tutela assoluta;
  - la zona di rispetto;
  - la zona di protezione ambientale.
3. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni. Essa riguarda tutti i punti di captazione di acque destinate al consumo umano ed ha un'estensione di dieci metri di raggio dal punto di captazione. Essa deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
4. La zona di rispetto è quella individuata in sede di concessione. In tale area sono vietati:
  - la dispersione, ovvero l'immissione in fossi, non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
  - il pascolo e lo stazzo di bestiame nonché l'accumulo di concimi organici;
  - l'installazione di pozzi a perdere nonché la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
  - lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - l'apertura di cave e pozzi;
  - lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti o sostanze chimiche pericolose;
  - ogni altra attività inquinante.
5. La zona di protezione ambientale è quella individuata in sede di concessione. In tale area, tutti gli interventi di trasformazione fisica o funzionale devono essere valutati rispetto ai seguenti obiettivi:
  - contenimento della pressione insediativa e infrastrutturale;
  - incremento o almeno mantenimento della permeabilità dei suoli;
  - conservazione delle superfici boscate e aumento della naturalità dei luoghi;
  - mantenimento dell'efficacia dei sistemi depurativi e limitazione degli scarichi nel sottosuolo.

## Articolo 53. Geotopi di interesse locale e patrimonio speleologico

1. Relativamente ai geotopi individuati nelle tavole contrassegnate con *C1. Assetto del territorio rurale e aperto* è perseguita la conservazione integrale del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, e il mantenimento o la ricostituzione delle predette componenti e di adeguati equilibri tra di esse.
2. Nei geotopi sono in ogni caso vietati:

- a) l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo e del pascolo, nonché delle attività silvicolture, eccezione fatta per gli interventi di riconversione volti a conseguire livelli di più elevata naturalità, e situazioni di equilibrio tendenzialmente capaci di autoperpetuarsi secondo dinamiche spontanee;
- b) l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, nonché i prelievi di tali elementi, salvi quelli effettuati, per motivi di ricerca e di studio, da soggetti pubblici istituzionalmente competenti;
- c) l'asporto di materiali e i movimenti di terra che non siano strettamente finalizzati a interventi di ripristino ambientale.

## Articolo 54. Corsi d'acqua e alvei fluviali

1. Lateralmente ai corsi d'acqua sono stabilite fasce di rispetto denominate alvei fluviali, così determinate:
  - per il Fiume Fiora sono pari alla larghezza del corso d'acqua misurata fra i piedi esterni degli argini oppure, in mancanza di questi ultimi, fra i cigli di sponda, e comunque mai inferiore a 10 metri;
  - per i corsi d'acqua minori sono pari a 10 metri misurati dai piedi esterni degli argini oppure, in mancanza di questi ultimi, dai cigli di sponda.
2. Oltre al rispetto degli obiettivi, delle direttive e delle prescrizioni di cui all'Art. 8 della disciplina dei beni paesaggistici, allegato 8B del PIT/PPPR, adottato con DCR 2 luglio 2014, n. 58, nell'alveo fluviale di cui al comma 1 sono vietati:
  - a) la nuova costruzione di qualsiasi manufatto edilizio puntuale non afferente alla gestione delle dinamiche idrauliche, essendo disposto che gli ampliamenti dei manufatti edilizi esistenti eventualmente ammissibili ai sensi delle presenti norme non devono comportare avanzamento dei fronti verso i corsi d'acqua;
  - b) il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale, salvo quanto specificamente disposto al comma 5;
  - c) l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
3. È favorita la massima rinaturalizzazione delle fasce di rispetto di cui al comma 1 compatibile con le disposizioni di cui ai commi 4 e 5 soprattutto mediante la conservazione e la promozione del formarsi della vegetazione ripariale erbacea e arbustiva.
4. È in ogni caso vietata qualsiasi attività:
  - che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza, la convenienza all'uso, degli argini dei corsi d'acqua e dei loro accessori;
  - che possa produrre ingombro totale o parziale dei corsi d'acqua, od ostacolare in qualsiasi modo il naturale e libero deflusso delle acque.
5. È in particolare vietato il tombamento dei tratti a cielo aperto dei corsi d'acqua. Per i tratti tombati è sempre ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto.

## Articolo 55. Gli specchi d'acqua e i laghetti a uso irriguo

1. Negli specchi d'acqua esistenti sono ammissibili la manutenzione e la sistemazione a scopi irrigui e per la pesca sportiva, esclusivamente in forme non geometriche e con materiali naturali sia sul fondo che ai lati e nei marginamenti.
2. Ai fini dell'utilizzo per attività di pesca sportiva possono essere installati, in numero di uno per ogni laghetto, e nelle sue adiacenze, manufatti precari destinabili esclusivamente al ricovero di attrezzi per la pesca, ovvero al deposito, anche a fini di vendita e somministrazione, di cibi e bevande, e simili. Essi devono essere semplicemente appoggiati al suolo, e a esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi, avere altezza non superiore a metri 2,40 e superficie coperta non superiore a 15 metri quadrati. Possono essere realizzati esclusivamente in legno, eventualmente protetto internamente con materiali impermeabilizzanti; è tassativamente vietata l'utilizzazione di materiali impropri o di risulta. Almeno le componenti lignee visibili dall'esterno devono essere trattate con coloriture scure e congruenti con l'ambiente.
3. Soltanto se finalizzati a usi irrigui possono essere realizzati nuovi laghetti, intesi come piccoli invasi, esclusivamente di forme non geometriche, e con materiali naturali o teli impermeabilizzanti sia sul fondo che ai lati e nei marginamenti. È escluso l'impiego di materiali come il calcestruzzo, la vetroresina, le ceramiche, il cotto e simili, sia per formare l'invaso, sia per le aree circostanti. Ogni realizzazione è subordinata alla dimostrazione, nei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, del dimensionamento dell'invaso in corretta proporzione con i fabbisogni irrigui dei fondi dell'azienda agricola.
4. Per l'eventuale realizzazione di bacini artificiali di qualsiasi uso e destinazione con un volume superiore a 10.000 mc di capacità di vaso, si richiamano oltre alle prescrizioni di cui ai commi precedenti, anche quelle della scheda 3C del Piano territoriale di coordinamento provinciale.

## Articolo 56. Il sito di interesse regionale SIR 119 "Alto corso del fiume Fiora"

1. Il fiume Fiora, le sue acque, l'alveo, la relativa fascia fluviale comprendente le aree golenali, nonché l'ecosistema fluviale nel suo complesso sono gli elementi naturalistici fondamentali che caratterizzano il SIR-SIC-ZPS cod. IT51A0019 denominato "Alto corso del fiume Fiora" e sono oggetto di salvaguardia e tutela. Tutti gli interventi nonché le utilizzazioni delle acque del fiume e delle relative fasce fluviali devono rispondere agli obiettivi di tutela, rinaturalizzazione e recupero ambientale.
2. In tutto il territorio compreso nel perimetro del SIR-SIC-ZPS, così come individuato nella tavola contrassegnata con *C1. Assetto del territorio rurale e aperto* si applicano le misure di conservazione di cui agli allegati A e B della D.G.R. Toscana

- n. 454 del 16 giugno 2008. Tali misure, qualora più restrittive, prevalgono sulle norme del presente regolamento urbanistico.
3. In tutto il territorio compreso nel perimetro del SIR-SIC-ZPS si applicano, altresì, le misure di conservazione di cui alla D.G.R. Toscana n. 644/2004.
  4. Nel territorio del SIR-SIC-ZPS dovranno, in particolare, essere favoriti gli interventi volti:
    - a ripristinare la qualità delle acque e la naturalità dell'alveo del fiume Fiora e dei suoi affluenti e a mantenere un deflusso minimo soprattutto nei mesi estivi;
    - a ridurre e controllare le sostanze inquinanti di origine agricola;
    - all'adozione dei sistemi di coltivazione dell'agricoltura biologica e dell'agricoltura integrata;
    - a riqualificare la vegetazione ripariale e a mantenere un mosaico vegetazionale in cui siano ben rappresentati gli ambienti della vegetazione dei greti, di gariga e di boscaglia;
    - alla realizzazione di filari arborei e arbustivi o di siepi pluristratificate con specie autoctone lungo i confini degli appezzamenti coltivati;
    - alla conservazione e al ripristino degli elementi naturali e seminaturali dell'agroecosistema come siepi, filari, laghetti, boschetti, stagni;
    - a conservare gli ambienti di gariga caratterizzati da *Santolina etrusca*. È in ogni caso vietato qualsiasi intervento che possa alterare tale ambiente;
    - ad ampliare l'alveo del fiume Fiora e dei suoi affluenti a scapito di aree coltivate situate all'interno o in prossimità delle aree di pertinenza fluviale;
    - a rinaturalizzare le cave non più coltivate, soprattutto quelle in prossimità delle aree di pertinenza fluviale;
    - a chiudere e rinaturalizzare le strade sterrate e le piste situate in prossimità delle aree di pertinenza fluviale del fiume Fiora;
    - a regolamentare la circolazione con mezzi motorizzati sulle strade interpoderali presenti in tutto il territorio del SIR-SIC-ZPS.
  5. Al fine di tutelare gli ambienti naturali presenti nell'alveo del fiume Fiora e dei suoi affluenti, nel territorio del SIR-SIC-ZPS è vietata la circolazione in alveo con mezzi motorizzati di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione dei mezzi di soccorso e di servizio. Le piste presenti in alveo dovranno essere chiuse e rinaturalizzate.
  6. Gli interventi di difesa del suolo e di regimazione idraulica, ove strettamente necessari, potranno essere realizzati facendo ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica.
  7. Nel territorio del SIR-SIC-ZPS è vietato qualsiasi intervento che possa alterare la morfologia dei terrazzamenti fluviali ovvero danneggiare i popolamenti vegetali naturali ivi presenti.
  8. In tutto il territorio compreso nel perimetro del SIR-SIC-ZPS al fine di ridurre il rischio di elettrocuzione l'eventuale sostituzione di linee elettriche a bassa e media tensione deve obbligatoriamente prevedere l'interramento dei cavi ovvero l'uso



di conduttori aerei del tipo elicord. Al fine di ridurre il rischio di collisione l'eventuale sostituzione di linee elettriche a media e alta tensione deve obbligatoriamente prevedere l'applicazione di piattaforme di sosta e la posa di spirali o altri dispositivi di segnalazione visibili all'ornitofauna. La realizzazione di recinzioni all'interno del SIR-SIC-ZPS è ammessa esclusivamente per la difesa delle colture di pregio ovvero a protezione degli impianti tecnologici. Le recinzioni dovranno essere realizzate con pali di legno e rete a maglia larga, con lume pari ad almeno 10 cm. Non è ammesso l'uso della rete a maglia romboidale, eccetto per recinzioni di estensione limitata e comunque solo a protezione degli impianti tecnologici.

## Titolo V. Infrastrutture per la mobilità

### Articolo 57. Rete viaria esistente

1. Nella tavola *C1. Assetto del territorio rurale e aperto* è indicata la rete viaria esistente. È classificata secondo la gerarchia funzionale, assumendo come riferimento il Nuovo codice della strada. Tale gerarchia può essere variata attraverso un Piano generale del traffico urbano, senza che ciò costituisca variante al regolamento urbanistico.
2. Degli elementi di viabilità esistente, identificati come tali nelle tavole contrassegnate con *C1. Assetto del territorio rurale e aperto*, devono essere mantenuti il tracciato nonché le caratteristiche funzionali, e conseguentemente fisiche, tipiche dalla categoria alla quale essi sono stati indicati appartenere dalla tavola.
3. Gli eventuali interventi di adeguamento e di ristrutturazione devono essere coerenti rispetto alle indicazioni delle tavole *C1. Assetto del territorio rurale e aperto* e *C2. Assetto del territorio urbano* e dell'Allegato A1 alla relazione del regolamento urbanistico. Sugli elementi della rete viaria aventi rilevanza sovracomunale sono ammessi esclusivamente gli interventi definiti d'intesa con Regione Toscana e Provincia di Grosseto.
4. Lungo la rete viaria, compatibilmente con la gerarchia funzionale assegnata, è ammessa la realizzazione di piazze, parcheggi, zone a verde di arredo stradale, piste ciclabili e percorsi pedonali, canalizzazioni e impianti relativi alle infrastrutture tecnologiche quali fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, reti di cablaggio, isole ecologiche. Possono essere realizzati parcheggi pubblici in fregio alle strade esistenti, entro le relative fasce di rispetto. Nei belvederi è possibile collocare chioschi e attrezzature per la sosta pedonale.
5. I tratti della rete viaria indicati nella tavola *C2. Assetto del territorio urbano* come percorsi protetti in ambito urbano, lungo i quali devono essere riservati spazi per il transito pedonale e ciclabile, seguono le indicazioni dell'Allegato A1 alla relazione del regolamento urbanistico, stabilite in funzione della realizzazione del sistema delle qualità. Essi sono posti in continuità con la rete dei percorsi storico-ambientali di cui all'Articolo 59. Sono ammesse soluzioni differenti, senza che ciò costituisca variante al regolamento urbanistico, qualora sia dimostrato:
  - che la soluzione proposta sia preferibile sotto il profilo tecnico-economico e ambientale;
  - ovvero, che siano emersi problemi tali da impedire o rendere eccessivamente onerosa la realizzazione delle soluzioni prospettate.
6. Gli elementi di viabilità da realizzare o da adeguare, identificati come tali nelle tavole contrassegnate con *C1. Assetto del territorio rurale e aperto*, devono essere realizzati secondo il tracciato nonché le caratteristiche funzionali, e conseguentemente fisiche, tipiche dalla categoria alla quale essi appartengono.

## Articolo 58. Rete viaria della collina

1. I tratti della rete viaria non classificati secondo il Codice della strada compongono la rete viaria della collina. Nella generalità dei casi, questi tratti appartengono alla viabilità vicinale. Gli interventi ammessi, che possono anche riguardare tratti viari non indicati sulla tavola, possono essere realizzati dai privati, mediante convenzioni.
2. Sono ammessi l'adeguamento e la realizzazione di piazzole di scambio, esclusivamente ove strettamente necessarie per esigenze di miglioramento della sicurezza, fermo restando l'obbligo di garantire il minimo impatto sugli elementi territoriali di interesse culturale.
3. È ammessa la deviazione di brevi tratti di viabilità vicinale per aggirare gli edifici esistenti, compatibilmente con le esigenze di tutela paesaggistica e ambientale; in ogni caso, deve essere mantenuto il tratto preesistente di viabilità per il suo valore di elemento costitutivo del paesaggio e di testimonianza, con la relativa pavimentazione, se di pregio, essendone ammessa la chiusura solo in forma leggera. Le deviazioni sono preferibilmente realizzate senza pavimentazione bituminosa.
4. È ammesso il ripristino di tratti della viabilità vicinale, qualora sia dimostrata la loro preesistenza sulla base di un'adeguata documentazione storica. Sono ammessi esclusivamente interventi di ripristino della percorribilità pedonale o carrabile di uso pubblico, da effettuarsi da parte del consorzio dei frontisti.

## Articolo 59. Rete di percorsi storico-ambientali e mobilità alternativa

1. La rete dei percorsi storico-ambientali è individuata nelle tavole contrassegnate con *C1. Assetto del territorio rurale e aperto*. Sono ammesse soluzioni differenti, senza che ciò costituisca variante al regolamento urbanistico, qualora sia dimostrato:
  - che la soluzione proposta sia preferibile sotto il profilo tecnico-economico e ambientale;
  - ovvero, che siano emersi problemi tali da impedire o rendere eccessivamente onerosa la realizzazione delle soluzioni prospettate.
2. I progetti per la realizzazione, il recupero e la riqualificazione dei percorsi devono:
  - valorizzare il significato di carattere sovracomunale della rete;
  - garantire l'accessibilità a tutte le risorse ambientali, culturali, turistiche, utilizzando modalità alternative all'autovettura privata;
  - assicurare la massima sicurezza e integrazione con la rete stradale carrabile, curando in particolare i punti di attraversamento e di sovrapposizione con quest'ultima;
  - favorire l'intermodalità e l'interscambio tra mezzi diversi sia nei punti di contatto e di attraversamento della rete stradale carrabile sia nelle aree di sosta e di parcheggio adiacenti ai nodi e alle intersezioni nell'ambito del sistema insediativo;

- realizzare un opportuno sistema di comunicazione e di segnalamento dell'esistenza della rete dei percorsi storico-ambientali e della sua percorribilità da parte dei diversi tipi di utenza;
  - garantire, per ogni intervento sugli elementi della rete dei percorsi storico-ambientali, l'utilizzo di materiale naturale e non contraddittorio con il contesto, nonché il rispetto e il miglioramento dell'inserimento paesaggistico.
3. Al fine di garantire quanto elencato al comma precedente, i progetti per la realizzazione, il recupero e la riqualificazione della rete dei percorsi devono essere conformi alle seguenti prescrizioni:
- la larghezza delle sezioni stradali deve essere mantenuta nella sua configurazione originaria, salvo comprovate ragioni di sicurezza stradale o legate all'attività di antincendio boschivo;
  - la pavimentazione stradale non deve essere impermeabile alle acque, non deve essere asfaltata e devono essere adeguatamente recuperate quelle pavimentazioni storiche originarie quali selciati e simili;
  - devono essere mantenuti gli aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali, nonché, ove si siano conservati, o siano recuperabili, negli aspetti costruttivi e formali sia delle strade che dei relativi elementi di supporto e di arredo, quali i muri di recinzione latitanti e quelli di sostegno e di contenimento, e simili;
  - per eventuali necessarie opere di sostegno delle terre si deve fare ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica;
  - devono essere uniformate, anche di concerto con l'Amministrazione provinciale e con gli altri Enti eventualmente coinvolti, le caratteristiche formali e dimensionali della segnaletica e delle eventuali attrezzature per la sosta;
  - devono essere progettate idonee opere di dissuasione per utilizzi impropri dei mezzi motorizzati, salvo la stretta necessità di accesso alle attività e agli edifici insediati lungo il percorso.

## Titolo VI. Destinazioni d'uso vincolanti e fasce di rispetto e tutela

### Articolo 60. Aree a standard urbanistico locale e di interesse generale

1. La destinazione vincolante a standard, attribuita dal presente regolamento urbanistico a immobili determinati, è riferita ai seguenti raggruppamenti di utilizzazioni:
  - a) Attrezzature di interesse comune:
    - strutture religiose;
    - strutture culturali, relative a: centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi;
    - strutture associative;

- strutture ricreative, relative a: teatri; cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco; impianti per attività espositive e ricreative temporanee;
  - strutture sanitarie e assistenziali, relative a: poliambulatori; ambulatori e centri di primo soccorso; residenze sanitarie assistite, cliniche e ambulatori veterinari; ricoveri per animali;
  - abitazioni specialistiche, rivolte a soggetti bisognosi di assistenza;
  - abitazioni collettive, relative a: collegi; convitti; studentati; ospizi; ricoveri; caserme (carabinieri; polizia; vigili del fuoco; guardie di finanza);
  - attività direzionali pubbliche;
  - erogazioni dirette di servizi pubblici, relative a: uffici aperti al pubblico;
- b) Istruzione:
- asili nido, scuole materne, scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
  - scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;
- c) Verde pubblico;
- d) Verde sportivo:
- impianti scoperti per la pratica sportiva;
  - impianti coperti per la pratica sportiva;
- e) Parcheggi.
2. Le destinazioni vincolanti a standard di cui al comma precedente sono attribuite agli immobili interessati dalle tavole contrassegnate con *C2. Assetto del territorio urbano*. La specifica destinazione d'uso degli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard è indicata sulle tavole ma può essere modificata con deliberazione del Consiglio comunale, assicurando un sostanziale rispetto delle quantità di dotazioni stabilite dalle vigenti disposizioni per i diversi raggruppamenti di utilizzazioni.
3. Degli immobili a cui sono attribuite destinazioni vincolanti a standard sono ammissibili tutte le trasformazioni disciplinate dal presente regolamento urbanistico relativamente al subsistema, e alla zona, o all'elemento territoriale, entro i quali sono ricompresi gli immobili interessati. Ai fini di adeguamento alle esigenze pubbliche, sugli immobili di cui al precedente comma 1, lettera a) e b) sono in ogni caso ammessi, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Sono altresì ammessi interventi di ampliamento sugli edifici esistenti e nuova edificazione con altezze massime e limiti di densità edilizia coerenti e commisurate a quelli del contesto circostante.
4. Nelle aree destinate a verde pubblico sono ammessi interventi finalizzati al mantenimento e alla sistemazione della dotazione arborea e arbustiva esistente. Nelle aree a verde attrezzato per le attività sportive sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione degli impianti e delle attrezzature esistenti, sono altresì consentiti anche interventi di ampliamento e nuova edificazione per la realizzazione di servizi igienici, spogliatoi, locali tecnici e attrezzature connesse allo svolgimento delle attività sportive.

5. Nelle aree destinate a verde attrezzato per i parchi e per il gioco, sono ammessi interventi finalizzati al mantenimento alla sistemazione della dotazione arborea e arbustiva esistente. Sono inoltre consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione degli impianti e delle attrezzature esistenti, sono altresì consentiti anche interventi di ampliamento e nuova edificazione per la realizzazione di servizi igienici, locali tecnici e piccole attrezzature per il ristoro.
6. Per i parcheggi, il Comune può decidere che una quota delle superfici a essi destinati sia adibita a parcheggi di pertinenza, cioè a uso riservato degli abitanti e degli utenti degli edifici o delle unità immobiliari delle aree urbane contigue, purché venga garantita la dotazione per parcheggi pubblici e d'uso pubblico stabilita dalle vigenti disposizioni.
7. Gli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard, ove non siano già appartenenti al demanio o al patrimonio dei soggetti pubblici istituzionalmente competenti alla loro utilizzazione, sono da questi acquisiti in proprietà, e in ogni caso dai medesimi utilizzati e gestiti direttamente, previa eventuale effettuazione, a loro esclusiva cura, delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, salve le eccezioni di cui ai successivi commi del presente Articolo.
8. Gli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard possono essere, dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti alla loro utilizzazione, a seguito di loro assunta determinazione, temporaneamente acquisite, anziché in proprietà, in locazione, o altrimenti in uso.
9. La realizzazione degli standard di cui al presente articolo può avvenire o attraverso l'acquisizione coattiva, in capo all'Amministrazione comunale, delle relative aree, ovvero mediante convenzionamento con il proprietario. L'eventuale convenzionamento deve:
  - a) assicurare la destinazione pubblicistica del bene per almeno trenta anni;
  - b) forme di utilizzazione economica, compatibili con la destinazione pubblicistica del bene, in capo al privato proprietario.

## Articolo 61. Strutture turistico-ricettive

1. Le strutture turistico-ricettive sono individuate con apposita campitura e sigla TR nella tavola C1. *Assetto del territorio rurale e aperto*.
2. Nell'area indicata nell'elaborato C1.02 "*Assetto del territorio rurale e aperto*", TR1 è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso interventi di sostituzione edilizia quale definita dall'art. 134, comma 1, lett. l) l.r. 10 novembre 2014, n. 65, a parità di superficie utile lorda, per la realizzazione di una nuova struttura turistico ricettiva per un massimo di 10 posti letto.
3. Nell'area indicata nell'elaborato C1.02 "*Assetto del territorio rurale e aperto*", TR2 è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia quali definiti dall'art. 134, comma 1, lett. h) ed l) l.r. 10 novembre 2014, n. 65, a parità di superficie

utile lorda, per la realizzazione di una nuova struttura turistico ricettiva per un massimo di 30 posti letto. Per la porzione dell'area ricadente in ambito boscato è prescritto il puntuale rispetto dell'Art. 12 della disciplina dei beni paesaggistici, allegato 8B del PTT/PPPR, adottato con DCR 2 luglio 2014, n. 58.

4. Sulle strutture turistiche esistenti identificate con TR3 e TR 4 sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva, sostituzione edilizia, incrementi volumetrici, quali definiti dagli artt. 134 e 135 l.r. 10 novembre 2014, n. 65. Incrementi della superficie utile lorda sono ammessi esclusivamente in ragione di un incremento degli attuali posti letto in misura massima di:
  - 25 posti letto per la struttura TR3, con una SUL totale aggiuntiva pari a 50 mq per ogni posto letto;
  - 35 posti letto per la struttura TR4, con una SUL totale aggiuntiva pari a 50 mq per ogni posto letto.
5. Sulla struttura turistico ricettiva identificata con TR5 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, quale definita dagli artt. 134 e 135 l.r. 10 novembre 2014, n. 65, senza incremento della superficie utile lorda prevista nel progetto approvato e senza che vengano modificate le destinazioni d'uso previste.
6. Oltre ai criteri di cui all'Articolo 30, gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti alle seguenti ulteriori prescrizioni:
  - deve essere mantenuta l'altezza massima preesistente;
  - almeno il 50% dell'area individuata deve essere mantenuta a verde o verde arborato;
  - non sono ammesse nuove pavimentazioni sigillanti;
  - gli eventuali interventi di protezione delle scarpate sono realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica;
  - devono essere mantenute le essenze vegetali di alto fusto; le nuove piantumazioni fanno riferimento alle essenze locali di cui all'appendice B6. "Elenco delle essenze vegetazionali tipiche" delle presenti norme;
  - è ammessa la realizzazione di impianti sportivi, soggetti alla disciplina di cui all'Articolo 31 delle presenti norme: a servizio degli impianti sono consentiti locali per servizi igienici e spogliatoi per complessivi 50 mq di superficie utile lorda.

## Articolo 62. Complesso cimiteriale

1. Nei complessi cimiteriali, indicati nelle tavole contrassegnate con C2. *Assetto del territorio urbano*, sono ammessi gli interventi manutenzione, ristrutturazione e di ampliamento relativi all'edilizia funeraria secondo quanto previsto dall'Articolo 338 del "Testo unico delle leggi sanitarie" approvato con regio decreto 27 luglio

1934, n. 1265, così come modificato dalla legge 17 ottobre 1957, n. 983, e dall'Articolo 57 del decreto del Presidente della Repubblica 10 settembre 1990, n. 285, e qualsiasi altra disposizione di legge in materia.

2. I progetti di iniziativa pubblica e privata relativi agli interventi di cui al comma 1 devono tutelare gli elementi di interesse storico dell'edilizia funeraria, attraverso la conservazione:
  - del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati;
  - delle essenziali caratteristiche dimensionali e formali dei manufatti edilizi.
3. Gli eventuali interventi di ampliamento devono tendere all'omogeneizzazione tipologica e formale dei manufatti edilizi. L'ampliamento può prevedere la nuova costruzione di manufatti edilizi strettamente funzionali all'utilizzazione dei cimiteri, quali sepolcri, cappelle funerarie, complessi di loculi, e simili, nonché di manufatti d'arredo e di servizio.
4. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento dei complessi cimiteriali devono prevedere soluzioni tali da garantire il rispetto di tutte le tradizioni religiose e civili.

## Articolo 63. Aree da destinare alla protezione civile

1. Le aree da destinare alla protezione civile, individuate nelle tavole contrassegnate con *C2. Assetto del territorio urbano*, devono essere mantenute disponibili e devono essere sistemate preventivamente in conformità alle relative disposizioni aventi forza di legge, o comunque valenza sovracomunale, allo scopo di potere fornire rifugio, e temporaneo alloggiamento, a quote di popolazione costrette ad abbandonare le proprie abitazioni da eventi calamitosi di origine sismica, geologica, idraulica, meteorologica.

## Articolo 64. Distributori di carburante

1. Le aree definite nella tavola contrassegnata con *C2. Assetto del territorio urbano*, quali distributori di carburante, sono destinate al mantenimento e all'adeguamento delle strutture destinate alla distribuzione di carburanti e lubrificanti agli automezzi, nonché, eventualmente, delle attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, e di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma. In tali aree sono ammissibili gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione, delle strutture e attrezzature suindicate, nel rispetto dei seguenti parametri:
  - l'indice di fabbricabilità territoriale, deve essere pari o inferiore 0,10 mc/mq;
  - il rapporto fondiario di copertura deve essere pari o inferiore a 0,10 mq/mq;
  - l'altezza massima della pensilina non deve essere superiore a 5,50 metri;
  - l'altezza massima degli altri manufatti non deve essere superiore a 4 metri.



2. La realizzazione di nuovi distributori di carburante, anche a seguito di rilocalizzazione di quelli esistenti, comprensivi di tutte le strutture e le attrezzature di cui al comma 1, è ammissibile in aree non inferiori a 500 metri quadrati e non superiori a 4.500 metri quadrati, nel rispetto dei parametri di cui al comma precedente, interessando le strade, le pertinenze di servizio delle strade e le fasce di rispetto delle strade, con riferimento esclusivo alla strada regionale n. 74 "Maremma". Le eventuali nuove localizzazioni devono essere conformi alle seguenti prescrizioni:
  - non devono riguardare elementi territoriali di interesse culturale di cui al Titolo IV delle presenti norme;
  - non devono riguardare porzioni di territorio rurale complementare.
3. In tutti i casi, le recinzioni degli impianti verso il territorio rurale e aperto, e fatte salve le disposizioni di legge in materia di sicurezza stradale, devono essere costituite esclusivamente da piantagioni lineari di essenze arboree e arbustive con esemplari di specie tipiche, autoctone, in modo da costituire una schermatura vegetale dei manufatti e degli impianti.

## Articolo 65. Altri impianti tecnologici

1. Sulle tavole del presente regolamento urbanistico, contrassegnate con *C2. Assetto del territorio urbano*, sono indicati i seguenti ulteriori impianti tecnologici:
  - isola ecologica;
  - eliporto;
  - depuratore;
  - acquedotto.
2. Degli immobili a cui sono attribuite le destinazioni vincolanti di cui al comma 1 sono ammissibili tutte le trasformazioni disciplinate dal presente regolamento urbanistico relativamente al subsistema, alla zona, o all'elemento territoriale, entro i quali sono ricompresi gli immobili interessati. Ai fini di adeguamento alle esigenze pubbliche, sugli immobili sono in ogni caso ammessi, oltre alla manutenzione straordinaria, interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Sono altresì ammessi interventi di ampliamento sugli edifici esistenti e nuova edificazione con altezze massime e limiti di densità edilizia coerenti e commisurate a quelli del contesto circostante.
3. Relativamente agli immobili che si trovino a diretto contatto con il territorio rurale e aperto valgono le seguenti ulteriori disposizioni:
  - le recinzioni, almeno per i lati coincidenti con il territorio rurale e aperto, devono essere schermate da piantagioni lineari di specie arboree autoctone;
  - per le sistemazioni vegetazionali si deve fare ricorso alle essenze riportate nell'*Appendice B6. Elenco delle essenze vegetazionali tipiche*.

## Articolo 66. Fasce di rispetto e di tutela

1. Le fasce di rispetto e tutela sono quelle rappresentate nelle apposite carte contrassegnate con V1. In particolare sono:
  - le aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano, disciplinate dall'Articolo 21 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, come sostituito per effetto dell'Articolo 5 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 258;
  - le aree di salvaguardia delle acque termali del Tosteto e del Bagnetto degli Ebrei (Orientina), definite e disciplinate ai sensi del D.Lgs 152/99, Art. 21, commi 4 e 5 e dell'Art. 18 della LR 28/2004;
  - le aree di rispetto degli impianti di depurazione dei reflui, disciplinate dal punto 1.2 dell'allegato 3 della deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento recante "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'Articolo 2, lettere b., d. ed e. della legge 10 maggio 1976, n.319", le cui disposizioni, per espressa statuizione del comma 7 dell'Articolo 62 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n.152, continuano ad applicarsi per quanto non espressamente disciplinato dallo stesso decreto legislativo;
  - gli ambiti di rispetto dei cimiteri, disciplinati dall'Articolo 338 del "Testo unico delle leggi sanitarie" approvato con regio decreto 27 luglio 1934, n.1265, così come modificato dalla legge 17 ottobre 1957, n.983, e dall'Articolo 57 del decreto del Presidente della Repubblica 10 settembre 1990, n.285 e di ogni altra disposizione vigente in materia;
  - le fasce di rispetto stradale, disciplinate dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, recante il "Nuovo codice della strada", e successive integrazioni e modificazioni, nonché dal decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n°495, recante il "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada", e successive integrazioni e modificazioni.
2. Per le fasce di rispetto dei metanodotti e gasdotti e dei relativi depositi, non rappresentate nella cartografia, valgono comunque le disposizioni del decreto del Ministro dell'Interno 24 novembre 1984 (supplemento ordinario alla gazzetta ufficiale del 15 gennaio 1985, n°12).
3. Per le fasce di rispetto delle strade vicinali, eventualmente non rappresentate nella cartografia, valgono comunque le disposizioni del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, recante il "Nuovo codice della strada", e successive integrazioni e modificazioni, nonché del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n°495, recante il "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada", e successive integrazioni e modificazioni.

## Titolo VII. Attuazione

### Capo I. *Gli ambiti a progettazione unitaria*

#### Articolo 67. La disciplina degli ambiti a progettazione unitaria

1. Le trasformazioni ammissibili negli ambiti a pianificazione attuativa o progettazione unitaria sono disciplinate da piani attuativi o da progetti unitari o da progetti di opere pubbliche, secondo le determinazioni delle schede che compongono l'Appendice B4 delle presenti norme, ognuna delle quali corrisponde a uno dei predetti ambiti a progettazione unitaria. Fatto salvo quanto previsto al successivo comma 2, le prescrizioni delle schede che compongono l'Appendice B4 prevalgono sulle disposizioni relative alle zone, ai sistemi e ai subsistemi in cui ricadono gli stessi ambiti.
2. Le disposizioni contenute nell'Appendice B2 delle presenti norme relative agli immobili di interesse storico, ove si possano intendere in contrasto con le prescrizioni contenute nell'Appendice B4, prevalgono su queste ultime.
3. In sede di definizione degli strumenti di pianificazione attuativa o progettazione unitaria, qualora il segno grafico che, nelle tavole contrassegnate con C2. *Assetto del territorio urbano* del presente regolamento urbanistico perimetra gli ambiti a pianificazione attuativa o progettazione unitaria, cada in prossimità, ma non in coincidenza, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore, il segno predetto può essere portato a coincidere con tali elementi di suddivisione.
4. Le facoltà concesse dalle schede dell'allegato B4 nelle Sezioni "Disposizioni generali", "Prescrizioni specifiche" e "Valutazione" sono espresse in termini assoluti. Eventuali discrasie tra i dati recepiti nella sezione "Principali dati conoscitivi" e la reale situazione dei luoghi non assumono rilevanza ai fini della individuazione delle facoltà di trasformazione concesse dal regolamento urbanistico.
5. Gli strumenti di pianificazione attuativa o progettazione unitaria possono definire, tra l'altro, i tempi e le fasi delle trasformazioni da essi stessi previste e disciplinate, ed eventualmente l'articolazione dell'ambito interessato in comparti, o unità minime di intervento, dettando per queste ultime ogni necessaria od opportuna disposizione.
6. Gli strumenti di pianificazione attuativa o progettazione unitaria garantiscono la perequazione tra gli eventuali diversi proprietari degli immobili compresi negli ambiti ai quali si riferiscono. La partecipazione ai benefici e ai gravami conferiti ai predetti immobili dagli strumenti di attuazione è definita in misura proporzionale alle superfici appartenenti ai diversi proprietari.

7. Il Comune di Pitigliano può, con motivata deliberazione consiliare, decidere la formazione di un unico strumento di pianificazione attuativa o progettazione unitaria relativo a due o più ambiti.

## Articolo 68. Le schede progetto contenute nell'Appendice B4

1. Lo "Schema delle trasformazioni" delle schede progetto contenute nell'appendice B4 individua l'ambito soggetto a pianificazione attuativa o progettazione unitaria. Le previsioni contenute nelle "Disposizioni generali", nelle "Prescrizioni specifiche" e nella "Valutazione" hanno carattere prescrittivo e cogente. In sede di pianificazione attuativa o progettazione unitaria possono essere introdotte, senza necessità di contestuale variante al Regolamento urbanistico, variazioni motivate rispetto allo schema grafico delle trasformazioni di cui al punto 2. "Disposizioni generali" della scheda, limitatamente all'assetto proposto, senza possibilità di alterare le relazioni viarie e funzionali tra l'ambito e il suo contesto quale delineato dallo stesso schema grafico di cui punto 2. "Disposizioni generali" della scheda.
2. Le superfici utili lorde indicate negli elementi quantitativi costituiscono le dimensioni massime consentite per ciascun raggruppamento di utilizzazioni. I piani attuativi e i progetti unitari degli ambiti possono prevedere di non realizzare interamente le quantità previste, fermi restando gli obblighi relativi agli spazi pubblici e l'integrale realizzazione delle superfici destinate a residenza sociale.
3. Salva diversa espressa disciplina delle schede di cui all'allegato B4, tutte le opere pubbliche previste all'interno degli ambito a pianificazione attuativa o progettazione unitaria sono a carico del soggetto attuatore, anche qualora eccedenti quanto dovuto a titolo di oneri ed opere di urbanizzazione. In sede di convenzionamento, è disciplinato lo scomputo dei costi delle opere direttamente realizzate dal privato da quanto dovuto a titolo di urbanizzazione primaria, fermo restando che non è ammesso lo scomputo da quanto dovuto a titolo di urbanizzazione secondaria.

## Articolo 69. Disposizioni transitorie

1. Antecedentemente all'approvazione degli strumenti di attuazione, negli ambiti a pianificazione attuativa o progettazione unitaria sono ammissibili:
  - le trasformazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
  - le trasformazioni volte a realizzare, o a modificare, infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili.

## Capo II. *Gli strumenti di attuazione*

### Articolo 70. Efficacie e provvedimenti dei piani attuativi

1. I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del regolamento urbanistico ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.
2. Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi seguenti, così come definiti al titolo V, capo II, sezione III della legge regionale 10 novembre 2005, n. 64:
  - a) piani di lottizzazione;
  - b) piani particolareggiati;
  - c) piani per l'edilizia economica e popolare,;
  - d) piani per gli insediamenti produttivi;
  - e) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - f) programmi complessi di riqualificazione insediativa;
  - g) ogni altro programma di riqualificazione insediativa comunque denominato, individuato ai sensi delle leggi statali e regionali.
3. L'atto di approvazione del piano attuativo individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti a espropriazione ai sensi delle leggi vigenti.
4. Nei casi in cui contrastino con gli strumenti comunali a essi sovraordinati, i piani attuativi sono adottati e approvati contestualmente alle varianti a tali strumenti.

### Articolo 71. Elaborati costitutivi dei piani attuativi

1. I piani attuativi, di iniziativa sia pubblica che privata, sono costituiti almeno da:
  - A. una relazione sul quadro conoscitivo di riferimento contenente:
    - a) la descrizione delle sue più rilevanti caratteristiche fisiche dell'ambito considerato e, ove siano presenti degli insediamenti, l'analisi storica, morfologica e tipologica degli stessi, nel loro insieme e nei loro singoli elementi;
    - b) la descrizione analitica del sistema del verde;
    - c) la valutazione quantitativa e qualitativa dell'offerta di spazi, inedificati ed edificati, esistenti;
    - d) l'individuazione degli usi in atto di tali spazi;
  - B. la relazione di cui al punto A. è inoltre corredata da:
    - a) una tavola, su base catastale, recante l'indicazione dei limiti delle proprietà e delle relative superfici;
    - b) l'elenco catastale delle proprietà;
    - c) tavole in scala 1:200, recanti la descrizione dello stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona interessata, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, e con l'indicazione:
      - delle sistemazioni a verde, con la specificazione delle essenze vegetali;
      - delle eventuali pavimentazioni di spazi scoperti;
      - della rete viaria e delle relative definizioni toponomastiche;

- degli esistenti manufatti edilizi di qualsiasi genere;
  - degli elettrodotti, dei metanodotti, degli acquedotti, delle fognature e degli impianti di depurazione e di generazione dell'energia, e di ogni eventuale altro impianto tecnologico, puntuale e a rete, pubblico e d'uso comune, nonché delle relative servitù;
  - degli altri eventuali vincoli, e degli immobili eventualmente sottoposti a speciali prescrizioni in base a vigenti leggi nazionali o regionali;
- d) i profili altimetrici dei fronti dei manufatti edilizi esistenti, in scala non inferiore a 1:200;
- e) planimetrie, in scala 1:200, relative ai diversi piani per i manufatti edilizi di più piani, con l'indicazione di tutte le utilizzazioni in atto;
- f) la documentazione storica, cartografica e iconografica, delle dinamiche di formazione e trasformazione, urbana ed edilizia, dell'ambito considerato;
- g) la documentazione fotografica dell'ambito considerato, con l'indicazione dei diversi con visuali;
- h) la relazione geologica e l'analisi geotecnica del terreno;
- i) da una relazione di fattibilità;
- C. una relazione di fattibilità, illustrativa del progetto, la quale dia conto degli orientamenti e degli obiettivi assunti nella formulazione della disciplina concernente l'ambito considerato, espliciti le scelte effettuate, delinea i tempi previsti per la loro attuazione, indicando le relative priorità, e sia corredata da:
- a) nei casi di piani di iniziativa pubblica, l'indicazione delle proprietà soggette ad acquisizione pubblica o a vincoli per funzioni pubbliche o d'interesse collettivo, nonché la previsione di massima della spesa occorrente per la predetta acquisizione pubblica;
- b) in tutti i casi, la relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano; la relazione sulla previsione delle spese relative alla realizzazione degli impianti tecnici indicati nelle tavole di cui alla lettera a. del punto D.; la relazione sulla previsione delle spese relative alla realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica parimenti indicato nelle tavole di cui alla lettera a. del punto D);
- D. gli elaborati grafici di progetto, consistenti in:
- a) planimetrie in scala 1:200, recanti l'indicazione:
- delle sistemazioni a verde (pubblico, condominiale, pertinenziale) di progetto, con l'indicazione delle essenze consentite o prescritte;
  - della rete viaria e delle eventuali piazze di progetto, con la specificazione dei principali dati altimetrici, nonché delle eventuali servitù di passaggio;
  - delle sistemazioni a parcheggio pubblico;
  - degli eventuali spazi per altri servizi pubblici e a uso collettivo;
  - delle pavimentazioni di progetto degli spazi scoperti;
  - del progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con l'ubicazione delle necessarie cabine;
  - degli impianti tecnici, quali la rete di adduzione dell'acqua, le reti di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e delle telecomunicazioni, la rete fognante

- e gli impianti di depurazione e di generazione dell'energia, pubblici e d'uso comune, e d'ogni altra necessaria infrastruttura, nonché delle relative servitù;
  - degli eventuali servizi centralizzati e delle eventuali realizzazioni entroterra;
  - dei perimetri degli eventuali comparti, o unità minime d'intervento, debitamente numerate;
  - degli interventi prescritti o consentiti sui manufatti edilizi da conservare, o sulle loro parti;
  - dei manufatti edilizi da demolire senza ricostruzione, nonché delle sistemazioni degli spazi scoperti risultanti dalle demolizioni;
  - del sedime, ovvero del perimetro della massima superficie coperta, dei manufatti edilizi di cui è prescritta o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, nonché di ogni necessario relativo indice urbanistico ed edilizio;
  - delle destinazioni d'uso, ovvero delle utilizzazioni consentite, degli immobili, specificate per ciascun piano nei manufatti edilizi di più piani, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso per attività pubbliche e collettive;
- b) profili altimetrici dei fronti dei manufatti edilizi da conservare, in scala non inferiore a 1:200, con l'indicazione degli interventi prescritti o consentiti su di essi, o sulle loro parti;
- c) sezioni e profili in scala 1:200 dei manufatti edilizi di cui è prescritta o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, recanti l'indicazione dei tipi edilizi;

E. le norme tecniche di attuazione;

F. lo schema della convenzione da stipularsi tra il Comune e i proprietari degli immobili interessati dalla disciplina dettata dal piano, o gli altri aventi titolo su di essi, ai fini della realizzazione delle trasformazioni previste dal medesimo piano e della regolamentazione dei rapporti tra il Comune e i soggetti interessati all'attuazione del piano, ovvero tra tali ultimi soggetti, e degli obblighi posti a carico del primo e dei secondi, a norma delle vigenti leggi.

G. la valutazione ambientale strategica nei casi richiesti dalla legge;

2. Lo schema della convenzione, di cui alla lettera F del comma 1, provvede, in particolare, a porre a carico dell'insieme dei soggetti interessati all'attuazione del piano, ovvero soltanto dei soggetti interessati all'attuazione delle trasformazioni di demolizione, con o senza ricostruzione, o di nuova edificazione, previste dal piano medesimo, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la cessione gratuita al Comune degli immobili destinati a opere di urbanizzazione secondaria, e in genere ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, nonché alla realizzazione di edilizia economica e popolare, oppure di quota parte di tali immobili. Quando non diversamente concordato la convenzione stabilisce l'obbligo, da parte dei soggetti interessati all'attuazione del piano, della manutenzione nel tempo delle aree a verde cedute al Comune.

## Articolo 72. Contenuti ed elaborati costitutivi del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale contiene i dati e le informazioni indicate nel regolamento di attuazione di cui all'art. 84 della l.r. 10 novembre 2014, n. 65.
2. La realizzazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale è garantita da una apposita convenzione, o da un atto d'obbligo unilaterale, che qualora preveda trasformazioni concernenti strutture di interesse di più aziende agricole impegna contestualmente tutte le aziende interessate, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare gli obblighi, per il richiedente e per i suoi aventi causa:
  - a) di effettuare ogni intervento relativo alla conduzione del fondo volto a renderne effettiva la prevista capacità produttiva, secondo le indicazioni del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale;
  - b) di effettuare ogni intervento volto:
    - al mantenimento o al ripristino del sistema di smaltimento delle acque piovane;
    - al mantenimento o al ripristino della rete di bonifica;
    - a gestire gli elementi eventualmente presenti del sistema vegetazionale naturale in conformità alle disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica;
    - alla conservazione degli eventualmente presenti elementi di interesse storico, anche soltanto testimoniale;
    - alla conservazione, al ripristino e alla valorizzazione di particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti, e simili;
    - alla sistemazione delle aree esterne in termini di percorsi, e di nuove piantumazioni e sistemazione a verde, compatibili con i caratteri dell'ecosistema;
  - c) di non operare mutamenti dell'uso agricolo degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento delle attività agricole e a esse connesse, per il periodo di validità del programma;
  - d) di non operare mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali ad uso abitativo di nuova edificazione, per almeno venti anni dalla loro ultimazione;
  - e) di non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, a meno che i terreni alienati non siano compensati da altri terreni di nuova acquisizione;
  - f) di impegnarsi al mantenimento della destinazione d'uso agricola degli annessi agricoli di nuova costruzione;
  - g) di realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, a norma delle pertinenti disposizioni;



- h) di prestare idonee garanzie per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere g), mediante fidejussioni bancarie o assicurative, di valore pari a quello necessario ad assicurare l'esecuzione, anche in caso di intervento sostitutivo del Comune, degli interventi predetti, e aventi una durata minima di cinque anni, entro i quali gli interventi devono essere realizzati, salvo proroga concedibile dal Comune in presenza di specifica e pertinente motivazione;
  - i) di assoggettarsi alle sanzioni stabilite per i casi di inadempimento, le quali non devono essere inferiori al maggiore valore determinato dall'inadempimento medesimo;
  - j) a mantenere in produzione le superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto all'Articolo 9.
3. Il vincolo di cui alla lettera k) del comma precedente è ridotto o eliminato solamente a seguito di eventuale demolizione degli edifici, o delle loro parti, a uso abitativo, ovvero a seguito di eventuale mutamento dell'uso degli edifici, o delle loro parti, a uso abitativo, in altro uso ammissibile, alle condizioni per ciò stabilite e in base, in entrambi i casi, a nuovo relativo provvedimento abilitativo.
4. I PAPMAA hanno valore di piano attuativo quando prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola, nonché qualora prevedano la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo o fabbricati per attività connesse o integrative a quella agricola per una volumetria superiore a mc. 800 nel territorio aperto rurale e a mc. 600 nel territorio aperto complementare.

### Articolo 73. Procedimenti formativi del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale è proposto dall'imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 74 della l.r. 10 novembre 2014 n. 65 mediante presentazione al Comune di tre copie degli elaborati richiesti, ed è approvato dallo stesso Comune nel rispetto di quanto previsto dai commi 3 e 4 del medesimo articolo.
2. Nella valutazione dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale devono essere osservati i parametri e le limitazioni definiti dagli strumenti di pianificazione in relazione alle diverse componenti territoriali nei quali l'azienda agricola è ricadente. Devono altresì essere valutate le risorse essenziali presenti e lo stato e consistenza delle stesse.
3. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale ha **durata decennale e può essere modificato su richiesta dell'imprenditore agricolo a scadenze non inferiori ad un anno**. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale può essere modificato, anche prima di tali scadenze, solamente in applicazione di programmi comunitari, statali e regionali oppure in caso di eventi naturali che modificano in modo significativo lo stato dei luoghi. Alle modifiche del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo

ambientale devono corrispondere le relative modifiche alle convenzioni o agli atti d'obbligo unilaterali.

4. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale delle aziende i cui fondi ricadano in più di un Comune deve essere presentato, nell'identico testo, in ciascuno dei comuni **nel cui territorio ricadono le superfici aziendali interessate dal programma medesimo**. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale è approvato da tutti i comuni interessati dalle trasformazioni edilizie, anche in sede di conferenza di servizi convocata d'intesa fra i comuni medesimi o a iniziativa di uno di essi.

## Articolo 74. I progetti unitari

1. I progetti unitari attuano il regolamento urbanistico. L'approvazione del progetto unitario avviene con atto unico del Consiglio comunale, previo parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale, ed è condizione preliminare al rilascio del permesso a costruire o per la presentazione della SCIA.
2. I progetti unitari, di iniziativa sia pubblica che privata, sono costituiti dagli elaborati previsti per i piani attuativi di cui al precedente Articolo 71. In relazione all'entità delle trasformazioni in progetto, l'Amministrazione comunale può richiedere un insieme di elaborati diverso da quello di cui al suddetto Articolo 70, ritenuto comunque esaustivo ai fini della descrizione degli interventi previsti.

## Articolo 75. Le opere pubbliche

1. Le opere pubbliche sono strumenti di dettaglio di attuazione del regolamento urbanistico. L'approvazione delle varie fasi progettuali e la completezza degli elaborati di progetto derivano dalle leggi e regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia.

# Titolo VIII. Disposizioni finali

## Articolo 76. Dimensionamento del regolamento urbanistico e superfici degli alloggi

1. Le disposizioni quantitative indicate e prescritte all'Appendice B4, contenente le schede norma relative agli ambiti assoggettati a progettazione unitaria, e comunque tutte le trasformazioni ammesse dal presente regolamento urbanistico nelle altre parti del territorio comunale non possono superare le disposizioni quantitative massime indicate agli Articoli 60, 61, 62, 63, e 64 del piano strutturale vigente.
2. Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di restauro e risanamento conservativo, qualora prevedano la realizzazione di nuove

unità abitative aggiuntive a quelle legittimamente esistenti devono prevedere un numero massimo di alloggi derivante dal rapporto tra la superficie utile massima edificabile o recuperabile e una dimensione media di unità immobiliare pari a 110 mq di superficie utile lorda per la nuova edificazione e 90 mq di superficie utile lorda per il recupero, ad eccezione degli immobili localizzati nei tessuti urbani storici. La dimensione minima degli alloggi, comunque, non può essere inferiore a 60 metri quadrati di superficie utile lorda nel territorio rurale e di 45 metri quadrati di superficie utile lorda nel sistema insediativo urbano. Le disposizioni del presente comma non si applicano:

- a) alle unità abitative degli addetti all'agricoltura di cui all'Articolo 24;
- b) alle schede norma degli ambiti assoggettati a progettazione unitaria contenute nell'Appendice B4 del presente regolamento urbanistico.

3. Il dimensionamento residenziale del regolamento urbanistico, distinto per subsistema e per modalità di intervento, è riportato nelle seguenti tabelle.

	ALLOGGI [n.]			
	località	di recupero	nuova costruzione	TOTALE
Subsistema 1	Pitigliano	14	169	<b>183</b>
	Il Piano	4	-	<b>4</b>
	Terr. rurale	5	n.d.	<b>5</b>
Subsistema 2	Terr. rurale	25	n.d.	<b>25</b>
Subsistema 4	Il Casone	7	8	<b>15</b>
	La Rotta	-	-	-
	Terr. rurale	5	n.d.	<b>5</b>
Subsistema 5	Terr. rurale	3	n.d.	<b>3</b>
<b>totale</b>		<b>63</b>	<b>177</b>	<b>240</b>

	ALLOGGI [n.]	
	località	Previsioni residue del piano strutturale
Subsistema 1	Pitigliano	109
	Il Piano	6
	Terr. rurale	5
Subsistema 2	Terr. rurale	25
Subsistema 4	Il Casone	0
	La Rotta	-
	Terr. rurale	5
Subsistema 5	Terr. rurale	2
<b>totale</b>		<b>152</b>

4. Il dimensionamento delle attività industriali e artigianali del regolamento urbanistico, distinto per subsistema, è riportato nelle seguenti tabelle.

	ATTIVITA' [mq Slp]					
	località	agricola	artigianale	commerc.	servizi	totale

Sub. 1	Pitigliano	-	-	2.000	-	<b>2.000</b>
	Il Piano	-	6.180	-	-	<b>6.180</b>
Sub. 2	Terr. rur.	3.000	-	-	-	<b>3.000</b>
Sub. 4	La Rotta	-	400	-	-	<b>400</b>
<b>totale</b>		<b>3.000</b>	<b>6.580</b>	<b>2.000</b>	-	<b>11.580</b>

		ATTIVITA' [mq Slp]				
		Previsioni residue del piano strutturale				
	località	agricola	artigianale	commerc.	servizi	totale
Sub. 1	Pitigliano	-	-	0	1.000	<b>1.000</b>
	Il Piano	-	220	-	1.500	<b>1.720</b>
Sub. 2	Terr. rur.	8.250	-	-	-	<b>8.250</b>
Sub. 4	La Rotta	-	4.600	-	-	<b>4.600</b>
<b>totale</b>		<b>8.250</b>	<b>4.820</b>	<b>0</b>	<b>2.500</b>	<b>15.570</b>

5. Il dimensionamento delle attività turistiche del regolamento urbanistico è comprensivo del potenziamento delle attività turistiche esistenti e della previsione di due nuove strutture da realizzare attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente. Distinto per subsistema, è riportato nelle seguenti tabelle.

	POSTI LETTO [n.]	
	ricettivo	sanitario
Subsistema 1	0	0
Subsistema 2	75	-
Subsistema 4	25	-
<b>Totale</b>	<b>100</b>	-

	POSTI LETTO [n.]	
	Previsioni residue del piano strutturale	
	ricettivo	sanitario
Subsistema 1	85	115
Subsistema 2	60	-
Subsistema 4	5	-
<b>Totale</b>	<b>150</b>	<b>115</b>

## Articolo 77. Salvaguardie

1. Il regolamento urbanistico entra in vigore al momento della pubblicazione sul BURT della relativa delibera di approvazione.
2. Sugi immobili esistenti aventi una destinazione diversa da quella prescritta dal regolamento urbanistico, sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. I piani attuativi approvati o convenzionati alla data di adozione del presente regolamento urbanistico continuano a trovare applicazione, limitatamente al proprio ambito, fino alla data di scadenza, quale definita dalle leggi ovvero dalle relative convenzioni con il Comune di Pitigliano, essendo le loro disposizioni prevalenti su quelle attinenti le articolazioni del territorio interessate, dettate dal presente regolamento urbanistico. Sono ammesse esclusivamente varianti che:
  - non diminuiscano la dotazione complessiva degli spazi pubblici;
  - non incrementino il numero delle unità immobiliari;
  - non incidano sui parametri e sugli indici edilizi e urbanistici;
  - non comportino la modifica della scadenza della validità della convenzione.

## Articolo 78. Rinvio e adeguamenti ad altre disposizioni

1. Le variazioni tecniche degli elaborati del presente regolamento urbanistico necessarie per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da leggi o da atti amministrativi della Regione Toscana e dello Stato nonché le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie per riconferire agli elaborati del presente regolamento urbanistico caratteri di sistematicità e di unitarietà, sono apportate mediante deliberazione unica del Consiglio comunale di Pitigliano, non configurando varianti al medesimo presente regolamento urbanistico.
2. I piani attuativi e i progetti unitari possono dimostrare, mediante gli elementi conoscitivi e analitici richiesti dai competenti uffici del Comune di Pitigliano, che le unità edilizie disciplinate dall'Appendice B3 appartengono a una categoria diversa da quella alla quale sono state assegnate dalle tavole contrassegnate con C3. *Classificazione edilizia e progetto dello spazio pubblico*. Tale modifica è approvata dal Consiglio comunale e non configura variante alle disposizioni del presente regolamento urbanistico.