



# COMUNE DI ROCCASTRADA

## Provincia di Grosseto

PIANO OPERATIVO L.R. 65 del 10 Novembre 2014, art.95

PROVAZIONE



### COMUNE DI ROCCASTRADA

**Sindaco**  
**Francesco Limatola**

Responsabile del procedimento  
Arch. Anna Baglioni  
Garante della comunicazione  
Patrizia Martini

### PROGETTO

**Progettista**  
**Arch. Silvia Viviani**

Collaboratori:  
Arch. Francesca Masi  
Pian Terr. Letizia Coltellini  
Barbara Croci

V.A.S.  
Arch. Annalisa Pirrello  
Collaboratori  
Arch. Lucia Ninno, Ing. Andrea Urbani

Indagini geologiche:  
Prof. Geol. Eros Aiello  
Collaboratori:  
Dott. Geol. Gabriele Grandini

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### TESTO MODIFICATO

a seguito delle Varianti urbanistiche approvate con:

1) D.C.C.n.31 del 31.05.2022 (Variante n.1 al POC: "Inserimento di nuovi ambiti di trasformazione nell'UTOE di Ribolla in loc. "Casette Papi" - pubblicata sul BURT n.26 del 29.06.2022 ed efficace dal 29.07.2022)

2) D.C.C.n.53 del 28.12.2022 (Variante n.2 al POC: adeguamento normativo e modifica dei tessuti urbani delle Tavv. "INS01\_Montemassi" - "INS 02 - Roccastrada" - "INS03\_Sticciano" - "INS 05 - Sassofortino" - pubblicata sul BURT n.6 del 08.02.2023 ed efficace dal 09.03.2023)

(aggiunte in verde - stralci in rosso barrate - note in giallo)

F

Marzo 2023

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

<b>PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>5</b>
TITOLO I PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI .....	5
CAPO I Efficacia, ambito di applicazione, articolazione e attuazione del Piano Operativo.....	5
Art. 1. Ambito di applicazione e contenuti del Piano Operativo .....	5
Art. 2. Elaborati costituenti il Piano Operativo .....	5
CAPO II Valutazione e monitoraggio .....	7
Art. 3. Attività di valutazione .....	7
Art. 4. Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche .....	8
Art. 5. Aree di Protezione Civile .....	8
TITOLO II REGOLE DI GESTIONE E DI TRASFORMAZIONE.....	9
CAPO I Disposizioni relative agli assetti insediativi .....	9
Art. 6. Individuazione delle destinazioni d'uso e disciplina delle funzioni .....	9
Art. 7. Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale.....	11
Art. 8. Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione .....	12
Art. 9. Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche .....	14
Art. 10. Distanze minime dei fabbricati dai confini .....	14
CAPO II Modalità di attuazione del Piano Operativo .....	14
Art. 11. Modalità di attuazione e disposizioni generali.....	14
Art. 12. Piani Attuativi.....	15
Art. 13. Interventi diretti, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d'obbligo	16
CAPO III Articolazione di specifiche categorie o tipologie di intervento urbanistico-edilizio.....	16
Art. 14 Definizione degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro-risanamento conservativo e sostituzione edilizia.....	16
Art. 15. Ristrutturazione edilizia.....	17
Art. 16. Addizioni volumetriche .....	19
Art. 17. Interventi pertinenziali.....	20
Art. 18. Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.....	20
Art. 19. Interventi e/o manufatti a carattere temporaneo.....	21
Art. 20. Ricostruzione edifici diruti.....	21
Art. 21. Ristrutturazione urbanistica.....	22
<b>PARTE II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI .....</b>	<b>23</b>
TITOLO I ASSETTI URBANI E INFRASTRUTTURALI .....	23
CAPO I Disposizioni generali.....	23
Art. 22. Territorio urbanizzato .....	23
Art. 23. Dimensionamento.....	23

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

CAPO II	Tessuti urbani.....	24
Art. 24.	Definizioni, individuazione, finalità degli interventi.....	24
Art. 25.	Tessuti storici - "A".....	26
Art. 26.	Tessuti di interesse storico – ambientale - "A2".....	27
Art. 27.	Tessuti originari dell'attività mineraria - "TRA2".....	28
Art. 28.	Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente.....	29
Art. 29.	Aggregati rurali in ambito urbano - "TR10".....	36
Art. 30.	Tessuti produttivi specialistici lineari - "TPSL".....	36
Art. 31.	Tessuti produttivi esistenti in area esterna al centro abitato di Ribolla.....	37
Art. 32.	Tessuti produttivi specialistici a piattaforme – "TPSPa".....	38
Art. 33.	Lotti di addizione e di completamento con funzione residenziale - "CP".....	40
Art. 34.	Lotto di addizione e di completamento con funzione residenziale - "CP1".....	40
Art. 35.	Lotto di addizione e di completamento con funzione residenziale - "CP2".....	41
Art. 36.	Lotto di addizione e di completamento con funzione residenziale - "CP3".....	41
Art. 37.	Lotti di addizione e di completamento con funzione produttiva mista - "CP_TPSL".....	42
Art. 37bis.	Lotti di completamento con funzione produttiva derivanti da PIP previgenti - "CP_TPSL1".....	43
CAPO III	Disciplina delle attrezzature e dei servizi pubblici o di interesse comune.....	43
Art. 38.	Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard).....	43
Art. 39.	Infrastrutture per la sosta - Parcheggi pubblici (D.l.1444/68 art. 3, lett. d).....	45
Art. 40.	Sistema del verde (D.l. 1444/68, art. 3, lett. c).....	46
Art. 41.	Attrezzature di interesse comune (D.l. 1444/68 art. 3, lett. b) - "AIC".....	49
Art. 42.	Attrezzature per l'Istruzione Scolastica (D.l. 1444/68 art. 3, lett. a) - "I".....	50
Art. 43.	Parco tecnologico e archeologico delle colline metallifere grossetane.....	52
Art. 44.	Valorizzazione del patrimonio pubblico.....	53
CAPO IV	Infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico o generale.....	53
Art. 45.	Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori.....	53
Art. 46.	Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto.....	54
Art. 47.	Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale.....	55
Art. 48.	Impianti per la distribuzione dei carburanti - "ST".....	56
Art. 49.	Aree e tracciati ferroviari - "FS".....	56
Art. 50.	Reti e infrastrutture tecnologiche.....	56
CAPO V	Sistema del verde urbano da tutelare e/o riqualificare.....	58
Art. 51.	Regole generali per il verde urbano esistente e di progetto.....	58
Art. 52.	Aree verdi private esistenti.....	59
Art. 53.	Verde con valore storico testimoniale - Ex miniere di Ribolla.....	60
Art. 54.	Oliveto o vigneto di valore paesaggistico.....	60
Art. 55.	Vegetazione ripariale di valore paesaggistico.....	61
Art. 56.	Area boscata.....	62
Art. 57.	Pineta artificiale.....	64
Art. 58.	Ambiti di margine.....	64
Art. 59.	Ambiti rurali urbani.....	65
CAPO VI	Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi.....	65
Art. 60.	Riqualificazione urbana - Ambiti di trasformazione (Aree "AT").....	65

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

Art. 61.	Riqualificazione urbana - Ambiti di Recupero urbano (Aree "RQ").....	66
Art. 62.	Ambiti di trasformazione in territorio non urbanizzato.....	67
Art. 63.	Interventi puntuali di riqualificazione di spazi pubblici o di uso pubblico.....	68

**PARTE III DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE ..... 71**

**TITOLO I REGOLE GENERALI..... 71**

**CAPO I Definizioni, articolazione, disciplina..... 71**

Art. 64.	Il territorio rurale e le sue articolazioni.....	71
Art. 65.	Nuclei rurali.....	74
Art. 66.	Aree ad elevato grado di naturalità.....	75
Art. 67.	Aree agricole e forestali.....	75

**CAPO II – Tutela paesaggistica e ambientale ..... 76**

Art. 68.	Invarianti strutturali e tutela del territorio rurale.....	76
Art. 69.	Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.....	78
Art. 70.	Aree vincolate e beni paesaggistici.....	79
Art. 71.	Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale.....	81

**TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO AGRICOLO..... 82**

**CAPO I Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo..... 82**

Art. 72.	Installazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale.....	82
Art. 73.	Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale.....	83
Art. 74.	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale.....	84
Art. 75.	Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale.....	84
Art. 76.	Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del PAPMAA.....	86
Art. 77.	Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.).....	87
Art. 78.	Programma aziendale con valore di piano attuativo.....	87
Art. 79.	Superfici fondiarie minime.....	87

**CAPO II – Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo ..... 88**

Art. 80.	Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici.....	88
Art. 81.	Interventi di sistemazione ambientale.....	88
Art. 82.	Manufatti per l'attività agricola amatoriale.....	90
Art. 83.	Box per il ricovero amatoriale di animali di bassa corte, felini e cani.....	91
Art. 84.	Manufatti per il ricovero di cavalli, bovini, suini, ovicaprini, colombi viaggiatori e capanni di caccia.....	91
Art. 85.	Area a servizio di custodia animali di Pian del Bichi.....	91
Art. 86.	Recinzioni.....	92
Art. 87.	Piscine ed altre opere autonome a corredo degli edifici.....	93
Art. 88.	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola.....	95

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**

**Norme Tecniche di Attuazione**

CAPO III – Mutamento della destinazione agricola degli edifici .....	96
Art. 89. Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola. ....	96

**PARTE IV – DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO .....** 98

**TITOLO I - TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO .....** 98

Art. 90. Disposizioni comuni.....	98
Art. 91. Rischi territoriali .....	101

**TITOLO II – FATTIBILITA' DELLE PREVISIONI URBANISTICHE.....** 102

Art. 92. Condizioni di fattibilità .....	102
Art. 93. Fattibilità degli “ambiti di trasformazione”.....	103
Art. 94. Fattibilità degli interventi nei “tessuti urbani” e in “territorio rurale” .....	103
Art. 95. Fattibilità geologica.....	109
Art. 96. Fattibilità sismica .....	115
Art. 97. Disciplina delle aree di tutela delle acque destinate a consumo umano .....	117
Art. 98. Fattibilità idraulica.....	118
Art. 99. Reticolo idraulico .....	129
Art. 100. Attività estrattive.....	134

**PARTE V NORME TRANSITORIE E FINALI.....** 137

**TITOLO I NORME TRANSITORIE E ABROGAZIONI.....** 137

Art. 101. Strumenti urbanistici e attività edilizia in corso .....	137
Art. 102. Aree non pianificate .....	137
Art. 103. Abrogazioni.....	138
Art. 104. Poteri di deroga .....	138

**ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....** 139

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**PARTE I    DISPOSIZIONI GENERALI**

**TITOLO I    PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI**

**CAPO I      EFFICACIA, AMBITO DI APPLICAZIONE, ARTICOLAZIONE E ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

**Art. 1.    Ambito di applicazione e contenuti del Piano Operativo**

1. Il Piano Operativo comunale è un atto di governo del territorio formato ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014.
2. Il Piano Operativo comunale disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, in conformità al Piano Strutturale.
3. I contenuti del Piano Operativo sono definiti dalla legge regionale vigente in materia di governo del territorio.
4. Le previsioni del Piano Operativo e la relativa disciplina di attuazione costituiscono esito operativo dei contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale e sue varianti: sono pertanto elaborate in piena coerenza con il medesimo dando efficacia applicativa alle prescrizioni in esso contenute.

**Art. 2.    Elaborati costituenti il Piano Operativo**

1. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

➤ **Norme Tecniche di Attuazione e Allegati:**

- **Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle aree di Riqualificazione urbana Ambiti di Trasformazione (Aree AT) - varie scale**

**come modificata e integrata dalla**

- **Scheda normativa e di indirizzo progettuale relativa alle modifiche all'Ambito di Trasformazione AT-1 e all'Ambito di Trasformazione AT-10 - varie scale<sup>(1)</sup>**

A Ribolla:

AT1 - Casette Papi

AT2 - Diaccialone

AT3 - Via della Buca

AT4 - Via di Montemassi

AT5 - Via Toscana 1

AT6 - Via Toscana 2

AT7 - Reparto

**AT10 - Casette Papi - Via Tristan<sup>(2)</sup>**

A Roccastrada:

AT8 - Via Salvo D'Acquisto

A Roccatederighi:

AT9 - Il Ciliegio

- **Schede Territorio Aperto: schede normative e di indirizzo progettuale relative agli ambiti di trasformazione in territorio non urbanizzato - varie scale**

Scheda n.1 - Bono Staiale

Scheda n.2 - Fabbriche Piloni

Scheda n.3 - Pian dei Bichi

- **Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001 come modificate dalla Scheda normativa e di indirizzo progettuale relativa alle modifiche all'Ambito di Trasformazione AT-1 e all'Ambito di Trasformazione AT-10 - varie scale (si veda nota n.1)**

➤ **Relazione illustrativa generale e relativi allegati:**

- Allegato n.1 - Dossier dei centri abitati
- Allegato n.2 - Schede di inquadramento e definizione degli ambiti delle azioni di trasformazione in territorio aperto (Fase: Conferenza di copianificazione LR 65/2014, art.25)
- Allegato n.3 - Ricognizione giacimenti PAERP

➤ **Elaborati cartografici:**

**Disciplina del territorio rurale e definizione dei centri abitati**

Scala 1:10.000

TR 01 A, B, C, D, E, F (6 quadranti) in scala 1:10.000

<sup>(1)</sup> Elaborato inserito con Variante n.1 al POC approvata con D.C.C.n.31 del 31.05.2022 pubblicata sul BURT n.26 del 29.06.2022 ed efficace dal 29.07.2022).

<sup>(2)</sup> Ambito di trasformazione inserito con Variante n.1 al POC approvata con D.C.C.n.31 del 31.05.2022 pubblicata sul BURT n.26 del 29.06.2022 ed efficace dal 29.07.2022).

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni<sup>(3)</sup>**

Scala 1:2.000

- INS 01 Ribolla e Montemassi - **INS 01 stralcio**
- INS 02 Roccastrada - **INS 02 stralcio**
- INS 03 Sticciano e Sticciano Scalo - **INS 03 stralcio "A" - stralcio "B"**
- INS 04 Roccatederighi
- INS 05 Sassofortino - **INS 05 stralcio**
- INS 06 Torniella e Piloni
- INS 07 Stazione Roccastrada Polo Madonnino

- **Schede accessibilità strutture di uso pubblico**
- **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

Rapporto ambientale

Sintesi non tecnica

- **Elaborati di supporto geologico redatti ai sensi del Reg. Reg. 53/R**

Elab. geo. 00 (\*\*) Relazione tecnica, criteri per l'attribuzione della fattibilità e schede di fattibilità

**Cartografia di fattibilità**

Tav.geo. 01	Ribolla . - Montemassi	Scala 1:2.000
Tav.geo. 02	Roccastrada	Scala 1:2.000
Tav.geo. 03	Sticciano - Sticciano Scalo	Scala 1:2.000
Tav.geo. 04	Roccatederighi	Scala 1:2.000
Tav.geo. 05	Sassofortino	Scala 1:2.000
Tav.geo. 06	Torniella - Piloni (*)	Scala 1:2.000

(\*) La tavola di fattibilità n. 6 "Tornella Piloni" non è stata allestita in quanto non presenti sulle due frazioni nuove destinazioni di piano che abbiano implicato la redazione di una scheda di fattibilità.

(\*\*) Contiene stralci di cartografia di fattibilità in scala 1:10.000 per le previsioni ricadenti in territorio rurale

2. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:10.000, riferite ai medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.

<sup>(3)</sup> Le Tavv. **INS-stralcio** modificano le rispettive **Tavv.INS** con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022 pubblicata sul BURT n.6 del 08.02.2023 ed efficace dal 09.03.2023).

La Tav. **INS 01** è integrata anche dalle modifiche apportate con Variante n.1 al POC approvata con D.C.C.n.31 del 31.05.2022 pubblicata sul BURT n.26 del 29.06.2022 ed efficace dal 29.07.2022).



COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**CAPO II VALUTAZIONE E MONITORAGGIO**

**Art. 3. Attività di valutazione**

1. Il presente Piano contiene specifici elaborati dedicati alle attività di valutazione, in conformità a quanto dettato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia di valutazione ambientale strategica e di valutazione integrata.
2. I contenuti delle attività di valutazione testé richiamate sono parte integrante del presente Piano e non sono ripetuti nelle presenti Norme per semplicità e chiarezza del testo; tuttavia si considerano componente importante dell'incremento della consapevolezza e della conoscenza al quale tendono dette attività, e devono essere rispettati in ogni intervento pubblico e privato.
3. In applicazione del principio di non duplicazione, non sono sottoposti alle attività di valutazione ambientale strategica i piani attuativi con i quali si realizzazione gli interventi previsti dal presente Piano, ad eccezione dei piani attuativi formati per realizzare un diverso assetto rispetto a quanto stabilito nelle Schede normative e progettuali.
4. I piani comunali di settore aventi effetti sull'ambiente e sul territorio e i piani attuativi che applicano i contenuti delle Schede normative e progettuali, pur non dovendo ripetere le attività di valutazione, devono contenere uno specifico elaborato, al fine di dimostrare il rispetto delle regole di conservazione delle invariante strutturali, la rilevanza o meno dei loro impatti sul territorio e sull'ambiente, con specifiche riguardanti la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, per scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura. Nel caso in cui la verifica con i soggetti competenti dia esito negativo, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate; l'allacciamento per scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo, dando anche atto, sentiti soggetti competenti, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. In caso di esito negativo della verifica, dovranno essere individuate le opere di adeguamento tecnico e dimensionale della rete o una soluzione depurativa alternativa; la disponibilità della risorsa idrica e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento idrico; l'impatto prodotto da emissioni di inquinanti e l'individuazione di eventuali misure di mitigazione; la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente; la compatibilità con il piano della classificazione acustica; il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica.

**Art. 4. Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche**

1. Nel presente Piano è censito lo stato dei principali spazi e strutture pubbliche, al fine di constatarne l'accessibilità, secondo quanto disposto dalla LR 65/2014 in tema di barriere architettoniche, e considerata la massima accessibilità della città pubblica un fattore di valutazione della qualità urbana.
2. Per spazi e strutture censite, è rilevato il grado di adeguabilità, accertato lo stato adeguato o statuita l'impossibilità di adeguamento.

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

3. E' cura del Comune prevedere, nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche, la progressiva attuazione degli interventi ai fini dell'adeguamento degli spazi e degli edifici pubblici individuati dal presente Piano come non accessibili o accessibili non a norma.
4. Gli elaborati citati al primo comma del presente articolo costituiscono disciplina per il superamento delle barriere architettoniche, assimilata al Piano di settore relativo alla materia (PEBA), e vale fino ad eventuale approvazione di detto strumento, avente valore di atto di governo ai sensi della LR 65/2014, in quanto piano di settore comunale con effetti territoriali.

**Art. 5 Aree di Protezione Civile**

1. Costituisce parte integrante del Piano Operativo ai sensi dell'art. 95 comma 3 lettera h e art. 104 comma 4 della L.R. 65/2014 il "Piano di Protezione Civile Intercomunale delle Colline Metallifere – Stralcio Comune di Roccastrada" approvato con DGM n.4 del 24 Gennaio 2019.
2. In ogni spazio pubblico e in ogni attrezzatura pubblica può essere allestito in qualunque momento, per le necessità derivanti da situazioni che richiedano l'intervento delle Protezione Civile, qualunque tipo di struttura, servizio o altra sistemazione degli edifici e dei luoghi funzionale alle attività della Protezione Civile medesima.

## **TITOLO II REGOLE DI GESTIONE E DI TRASFORMAZIONE**

### **CAPO I DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI INSEDIATIVI**

**Art. 6. Individuazione delle destinazioni d'uso e disciplina delle funzioni**

1. La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", di cui alle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni ineditati. Essa garantisce il controllo della distribuzione delle funzioni d'interesse collettivo e di servizio ai residenti e persegue una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, salvaguardando il diritto dei cittadini all'autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro.
2. Il presente P.O. detta la disciplina delle funzioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 98 della L.R. 65/2014, e a tal fine contiene:
  - definizioni;
  - regole per i mutamenti di destinazioni d'uso soggetti a titolo abilitativo edilizio;
  - specifica regolamentazione per tessuti urbani omogenei, nelle quali sono individuate le funzioni ammesse;
  - specifiche per le dotazioni di parcheggi secondo normativa di settore;
  - regole di compatibilità e definizione delle funzioni ammesse nel territorio aperto, per ogni sua sottozona.

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

3. La regolamentazione del P.O. contenuta nelle presenti Norme costituisce disciplina delle funzioni fino ad eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale con le caratteristiche di cui al presente articolo.
4. Ai fini del presente P.O. si individuano le seguenti destinazioni d'uso secondo ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014. All'interno di tali categorie sono individuate delle sottocategorie, cui sono associati elenchi esplicativi e non esaustivi delle attività in esse comprese:
  - RESIDENZIALE
  - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE
  - COMMERCIALE
  - TURISTICO-RICETTIVA
  - DIREZIONALE – SERVIZI
  - COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI
  - AGRICOLA E FUNZIONI CONNESSE AI SENSI DI LEGGE
5. I locali accessori a servizio di un'unità principale (garage, cantine, depositi e simili) assumono la medesima destinazione d'uso della unità principale.
6. Il P.O. ricomprende all'interno della destinazione residenziale le seguenti sottocategorie:
  - a. commerciale di vicinato;
  - b. direzionale compatibile;
  - c. artigianale compatibile;
  - d. attività di servizio compatibile;
  - e. attività turistico-ricettiva di case vacanza, affittacamere e bed and breakfast.
7. Il P.O. ricomprende all'interno della destinazione industriale artigianale le seguenti sottocategorie:
  - a. commerciale di vicinato;
  - b. direzionale compatibile;
  - c. attività di servizio compatibile.
8. Il Piano Operativo articola la destinazione commerciale secondo le seguenti sottocategorie:
  - a. alimentare  
media struttura di vendita, compresi i centri commerciali (come da Codice del Commercio – L.R. 28/2005 smi);  
esercizi di vicinato (come da Codice del Commercio – L.R. 28/2005 smi) nonché piccoli artigiani alimentari (gelateria, gastronomia, pizza taglio, ecc.);
  - b. non alimentare  
media struttura di vendita;  
esercizi di vicinato;  
noleggio di auto e motocicli;  
esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita;  
luoghi di intrattenimento e attività ludico-ricreative

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

9. Il Piano Operativo articola la destinazione agricola secondo le seguenti sottocategorie:
- a. manufatti destinati all'agricoltura e comunque strumentali alla conduzione del fondo;
  - b. residenza rurale;
  - c. strutture per agriturismo.
10. Sono destinazioni compatibili tutte le sottocategorie assimilabili alla categoria primaria per carico urbanistico, che si inseriscono nel contesto di riferimento in omogeneità, avuto riguardo alle funzioni esistenti nell'intorno dell'ambito e dell'edificio di intervento, ovvero caratterizzate da un rapporto di integrazione e complementarietà delle diverse funzioni fra loro.
11. Salve le verifiche delle destinazioni dettate per i diversi tessuti urbani, il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative vigenti. I mutamenti di destinazione d'uso dovranno essere anche valutati secondo criteri di compatibilità fra funzioni.
12. Il cambio di destinazione d'uso è sempre soggetto a verifica di compatibilità con le funzioni già esistenti nell'edificio, nell'isolato o nel complesso di appartenenza, e alla verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti e delle dotazioni di parcheggio pubblico esistenti di cui può avvalersi, o, in caso negativo, della dimostrazione e dell'impegno a realizzare urbanizzazioni e parcheggi necessari. In caso di cambio di destinazione d'uso è obbligatorio il rispetto delle norme vigenti in materia di parcheggi pertinenziali privati e a servizio delle attività commerciali.

**Art. 7. Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale**

1. Per spazi di parcheggio per la sosta stanziale si intendono gli spazi necessari alla sosta dei veicoli e le autorimesse di pertinenza delle costruzioni, di cui all'art. 2 comma 2 della L. 122/1989. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:
- nuova edificazione;
  - sostituzione edilizia con addizione volumetrica.
2. Per gli interventi di sostituzione edilizia e per le addizioni volumetriche, definite dalle presenti Norme, deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute proporzionalmente alla parte aggiuntiva.
3. Per gli edifici residenziali, qualora gli interventi di addizione volumetrica di cui alle presenti Norme dovessero consistere nella realizzazione di un locale accessorio o nell'ampliamento di un vano esistente, è consentita la monetizzazione delle quote di parcheggio di cui al presente articolo, da stimare in occasione della deliberazione annuale di aggiornamento costi di costruzione.
4. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:
- residenza: 1 mq. di parcheggio ogni 3 mq. di superficie utile lorda (S.u.l.);
  - industriale – artigianale e attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (Sul);
  - commerciale: 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume. La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per le destinazioni di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art.8;

- attività direzionali e terziario: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di superficie utile lorda (Sul);
  - attività turistico-ricettive: 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di superficie utile lorda (Sul), garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera. Ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, esso viene equiparato ai pubblici esercizi ai fini delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione.
5. Il reperimento di tali aree non è dovuto nel caso di esercizi di vicinato ubicati nei Tessuti storici e nei Tessuti di interesse storico – ambientale nonché per gli edifici esistenti già a destinazione commerciale all'entrata in vigore del Regolamento regionale n. 15/R del 1/04/2009, attuativo della L.R. 28/2005. Il reperimento di tali aree in detti Tessuti non è dovuto neanche in caso di mutamento di destinazione d'uso.
  6. Fermo restando quanto stabilito dal precedente comma 5, è comunque prescritto il rispetto delle dotazioni minime di legge, ove superiori a quelle ricavate in applicazione del presente articolo.
  7. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 15 mq di superficie di parcheggio.
  8. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.
  9. I parcheggi per la sosta stanziale sono riservati al servizio di singoli edifici, in ordine alle specifiche esigenze di sosta individuali o ad uso comune; fanno parte dell'area di pertinenza dei singoli edifici o complessi edilizi e sono progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento nella misura prescritta dal presente articolo, o, ove non indicato, nelle misure minime definite dalle leggi vigenti.
  10. I parcheggi per la sosta stanziale devono essere ricavati nelle costruzioni con indicazione dei locali destinati a tale uso o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento, o in aree pubbliche o private concesse in uso, non necessariamente limitrofe.
  11. I parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti all'interno di tutto il territorio urbanizzato, nel rispetto delle limitazioni di cui alle presenti norme.
  12. In tutti i parcheggi disciplinati dal presente articolo devono essere garantite idonee componenti vegetali, sia per la gradevolezza di immagine sia per effetti positivi sul microclima e di assorbimento degli inquinamenti da traffico.
  13. Per le costruzioni esistenti è ammessa la realizzazione di autorimesse e spazi da asservire a parcheggio pertinenziale, da ricavare in superficie o a livello interrato, nel rispetto delle seguenti condizioni:
    - i manufatti risultino compatibili con il fabbricato principale, con le relazioni fra il medesimo e lo spazio libero del lotto e con il contesto edilizio circostante;
    - nel caso di proprietà condominiale la costruzione del parcheggio privato dovrà avvenire contemporaneamente per tutti gli alloggi che compongono l'immobile con conseguente redazione

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

di un progetto unitario;

- nel caso in cui siano già presenti parcheggi privati per una parte di unità residenziali, il progetto unitario dovrà prevedere l'uniformità dei caratteri architettonici e morfologici;
- nel caso di box auto esistenti riconoscibili come manufatti precari, ancorché autorizzati o condonati, l'intervento è assentibile a condizione che il progetto unitario preveda la loro demolizione e ricostruzione.

**Art. 8. Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione**

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione, definita da legislazione vigente in materia, destinate a visitatori e utenti di servizi, per soste di durata breve o media, è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso derivanti dai seguenti interventi:
  - nuova edificazione;
  - sostituzione edilizia.
2. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è altresì prescritto in caso di:
  - mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale;
  - ampliamento della superficie di vendita di esercizi commerciali esistenti.
3. Ai fini del reperimento delle dotazioni di parcheggio di cui al presente articolo sono assimilati agli esercizi commerciali al dettaglio:
  - i pubblici esercizi;
  - le attività artigianali di servizio alla residenza e/o alla persona
4. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione - da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui all'art. 7 - sono definite, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, in funzione:
  - delle varie tipologie di esercizi commerciali
  - della superficie di vendita
5. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 15 mq di superficie di parcheggio.
6. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.
7. Nei Tessuti storici e nei Tessuti di interesse storico – ambientale per le attività commerciali non è richiesto il reperimento di spazi per la sosta di relazione.

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

8. I parcheggi per la sosta di relazione dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.
9. In tutti i parcheggi disciplinati dal presente articolo devono essere garantite idonee componenti vegetali, sia per la gradevolezza di immagine sia per effetti positivi sul microclima e di assorbimento degli inquinamenti da traffico.
10. Devono essere previsti appositi spazi per veicoli a due ruote e per biciclette, nella misura di almeno uno per ognuno dei due tipi per ogni 4 posti auto.

**Art. 9. Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche**

1. Il Piano Operativo disciplina che le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi comportanti la realizzazione di nuovi edifici ad ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con incremento di superficie coperta, ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, sistemazioni esterne e loro modifiche, devono essere compensate mediante:
  - il mantenimento di un quantitativo minimo del 25% di superficie permeabile di pertinenza;
  - modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
  - opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.
2. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
3. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

**Art. 10. Distanze minime dei fabbricati dai confini**

1. Fatto salvo quanto diversamente disposto dai successivi commi, negli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, e negli interventi edilizi comunque modificativi della sagoma esistente, è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti, il rispetto della distanza minima di ml. 5,00 dai confini.
2. Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle indicate al precedente comma 1, nel rispetto delle prescrizioni del codice civile, laddove consentite dalla disciplina dei Tessuti di cui alla Parte II, Titolo I delle presenti norme, ai sensi di quanto previsto dall'art. 140 della L.R. 65/2014.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**CAPO II      MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

**Art. 11. Modalità di attuazione e disposizioni generali**

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:
  - attività edilizia libera, quale definita dalle vigenti norme;
  - interventi diretti;
  - Programma agricolo pluriennale di miglioramento agricolo ambientali (P.A.P.M.A.A.), con valore o meno di Piano attuativo, come disciplinato nel titolo delle presenti norme dedicato al territorio aperto;
  - Piani attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, secondo le varie tipologie indicate nelle presenti norme e comunque ai sensi delle leggi nazionali e regionale che li disciplinano;
  - Progetti Unitari Convenzionati definiti da legislazione regionale in materia di governo del territorio.
2. Resta fermo l'obbligo di rispettare i requisiti qualitativi disposti dal Regolamento Edilizio comunale nonché le definizioni in esso contenute relative ai parametri urbanistico edilizi, comunque nel rispetto del Regolamento di attuazione 39R della LR 65/2014.
3. Gli Ambiti di trasformazione (Aree AT), gli Ambiti di Recupero urbano, gli Ambiti di trasformazione in territorio non urbanizzato, gli Interventi puntuali di riqualificazione di spazi pubblici o di uso pubblico e i Lotti di addizione e di completamento con funzione residenziale (CP) e con funzione produttiva mista (CP\_TPSSL) a intervento diretto sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e sono disciplinate dalle apposite *Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle aree di riqualificazione urbana. Ambiti di Trasformazione (Aree AT)*, parte integrante delle presenti Norme.
4. Il Piano attuativo è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista del contesto e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi di verde e parcheggio pubblico e delle aree private di pertinenza del nuovo edificio (o complesso edilizio) deve contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto delle aree adiacenti.
5. L'individuazione e la delimitazione cartografica redatta su base C.T.R. contenuta negli elaborati del presente P.O. delle aree da assoggettare a Piani attuativi potrà subire, in fase di redazione dei detti atti, lievi modifiche dimensionali dovute agli studi di maggior dettaglio senza che ciò comporti variante al PO.
6. Le trasformazioni, fisiche o funzionali, relative a complessi immobiliari sottoposti a progetti unitari convenzionati devono essere previste in elaborati specifici di inquadramento volti a garantire la coerenza delle proposte complessive e la loro conformità alle presenti Norme e alle Schede normative e progettuali che ne sono parte integrante. Gli elaborati di inquadramento dovranno essere corredati da un atto d'obbligo con il quale tutti i proprietari dei complessi immobiliari sottoposti a progettazione unitaria si impegnano nei confronti dell'Amministrazione Comunale a rispettare gli obblighi inerenti l'attuazione degli interventi.

**Art. 12. Piani Attuativi**

1. Gli Ambiti di trasformazione (Aree AT), gli Ambiti di Recupero urbano, gli Ambiti di trasformazione in

settembre 2019



COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

territorio non urbanizzato e gli Interventi puntuali di riqualificazione di spazi pubblici o di uso pubblico possono essere soggette a Piano attuativo, in ragione delle particolari caratteristiche e/o della rilevanza degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione previsti. L'obbligo di Piano Attuativo è indicato dalle "schede normative e di indirizzo progettuale". Ove ricorra l'obbligo di assoggettamento a piano attuativo imposto per legge, anche se non espressamente indicato nel presente Piano, prevalgono le disposizioni di legge.

2. Negli interventi di nuova realizzazione o di ristrutturazione urbanistica da realizzarsi in aree soggette a Piano attuativo deve essere rispettato quanto riportato nell'elaborato 'Schede di valutazione'.

**Art. 13. Interventi diretti, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d'obbligo**

1. Si attuano mediante intervento diretto tutte le previsioni del P.O. non subordinate alla preventiva approvazione di Piano attuativo o Progetto Unitario Convenzionato. I titoli e/o gli atti abilitativi necessari per ciascun intervento diretto sono stabiliti dalle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia.
2. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione, registrata e trascritta a cura e spese dell'interessato, atta a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni, nel caso in cui l'intervento:
  - comporti la preventiva o contestuale esecuzione di opere di urbanizzazione da parte del/dei titolare/i del titolo abilitativo a scapito del contributo dovuto per i relativi oneri;
  - comporti l'esecuzione di interventi di sistemazione ambientale;
  - rientri in altre fattispecie per le quali la stipula di una convenzione sia prevista dalle presenti norme o dalle vigenti leggi.
3. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese dell'interessato ove l'intervento privato debba garantire l'interesse pubblico generale e/o il rispetto di determinate condizioni, ovvero sia previsto dalle presenti norme o dalle vigenti leggi.

**CAPO III ARTICOLAZIONE DI SPECIFICHE CATEGORIE O TIPOLOGIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO**

**Art.14<sup>(4)</sup> Definizione degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro-risanamento conservativo e sostituzione edilizia**

1. Le definizioni degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione e i relativi regimi abilitativi sono definiti dalle vigenti fonti statali e regionali.
2. Per gli edifici soggetti a vincolo storico-artistico diretto, apposto con Decreto Ministeriale, le opere ammissibili, comprese nella categoria del restauro, rispettano quanto disposto dall'art. 29 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni culturali e del Paesaggio), dalla sezione 4 del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale della Toscana (documento "3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei Tavoli

<sup>(4)</sup> Articolo modificato con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT") e dall'art. 3 (L) comma 1 lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia si danno di seguito le sotto-articolazioni che il presente Piano assegna ai diversi tipi di edifici e complessi in ragione della loro classificazione.
4. Sono assimilabili ad interventi di sostituzione edilizia gli interventi comportanti trasferimenti volumetrici senza obbligo di Piano Attuativo sul patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola, anche rientranti nei casi di cui alla Parte III, Titolo II, Capo II e III di cui alle presenti norme, a condizione che:
  - i **manufatti fabbricati legittimi** demoliti siano ricostruiti in accorpamento a un fabbricato esistente **e comunque** nella **sua** area di pertinenza **dell'edificio demolito (come definita al comma 9 del presente articolo)**;
  - non siano da costruire nuove viabilità e nuove urbanizzazioni;
  - con la demolizione dei **manufatti fabbricati legittimi** dai quali si recupera la volumetria per l'accorpamento si ottenga il ripristino ambientale e paesaggistico dell'area che viene liberata;
  - sia dimostrato che si eliminano i **manufatti fabbricati legittimi** incongrui e in condizioni di degrado eventualmente presenti;
  - i **manufatti fabbricati legittimi** ricostruiti, nel caso in cui siano ad uso residenziale, non superino i due piani di altezza.
5. Gli interventi di sostituzione edilizia nel territorio rurale che comportano la demolizione e ricostruzione di due o più edifici o **manufatti fabbricati legittimi** esistenti a destinazione non agricola, anche rientranti nei casi di cui alla Parte III, Titolo II, Capo II e III di cui alle presenti norme, entro la pertinenza dell'edificio principale di riferimento sono consentiti nei seguenti casi:
  - qualora i **manufatti fabbricati legittimi** demoliti siano accorpati ad un edificio principale;
  - qualora i **manufatti fabbricati legittimi** demoliti siano ricostruiti come edificio unitario entro la pertinenza dell'edificio principale di riferimento, così come definita dalle presenti norme. In tal caso è l'intervento è soggetto alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intera area di pertinenza.
6. Gli interventi di sostituzione edilizia nel territorio rurale che comportano la demolizione e ricostruzione di due o più edifici o **manufatti fabbricati legittimi** esistenti a destinazione agricola entro la pertinenza dell'edificio principale di riferimento, se previsti all'interno di un PAPMAA, ai sensi dell'art. 74 comma 13 della LR 65/2014, sono consentiti nei seguenti casi:
  - qualora i **manufatti fabbricati legittimi** demoliti siano accorpati ad un edificio principale;
  - qualora i **manufatti fabbricati legittimi** demoliti siano ricostruiti come edificio unitario entro la pertinenza dell'edificio principale di riferimento, così come definita dalle presenti norme. In tal caso è l'intervento è soggetto alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intera area di pertinenza.
7. Gli interventi non riconducibili ai casi di cui ai precedenti commi 4, 5 e 6 di cui al presente articolo, sono disciplinati dall'art. 21 delle presenti Norme (Ristrutturazione Urbanistica).
8. **Per gli interventi di cui ai precedenti commi 4, 5 e 6 di cui al presente articolo, è possibile demolire e ricostruire l'edificio principale oggetto di accorpamenti anche con diversa ubicazione nell'area di pertinenza dello stesso, per le seguenti motivazioni:**

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- ubicazione in area a rischio geomorfologico, idraulico o sismico elevato o molto elevato;
- stato conservativo strutturalmente inidoneo, dimostrato con apposita perizia di inidoneità statica;
- adeguamento a normative sul rispetto delle distanze, solo per interventi ubicati all'esterno delle "Riserve regionali", definite all'Art.4 della L.R.n.30/2015, o dei siti appartenenti alla rete ecologica europea, denominata "Rete Natura 2000", definiti all'Art.5 c.1 lett.a) della L.R.n.30/2015.

9. Costituisce area di pertinenza, ai sensi dell'applicazione delle norme del presente Capo III, quella funzionalmente connessa all'edificio o agli edifici esistenti nella stessa area, individuata in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale.
10. Fermo restando il rispetto di tutte le prescrizioni di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR per le aree tutelate per legge ex art. 142 comma 1 D.Lgs. 42/2004 e delle prescrizioni di cui alle schede di vincolo dei D.M. 29/01/1997 - G.U. 92 del 1997 (frazione di Montemassi), D.M. 14/04/1989 - G.U. 111 del 1989\_1 (Colline di Monteleoni, comprendente la frazione di Sticciano alto), D.M. 03/02/1959 – non pubblicato in G.U.(le sugherete nella tenuta di lattaia) e D.M. 12/01/1977 - G.U. 38 del 1977 (Diga dei Muracci), nello specifico per gli interventi di cui ai precedenti commi 4, 5, 6, 7 e 8, riguardanti i fabbricati inseriti nelle aree vincolate dai suddetti D.M. non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti un sistema storicamente consolidato laddove ne comportino la destrutturazione. Nelle stesse aree non sono inoltre ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

**Nello specifico per le aree vincolate da D.M. 12/01/1977 Diga Muracci** inoltre:

- Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:
- sia garantita la conservazione e/o il recupero dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici di impianto storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto, evitando la mimesi e i "falsi storici" ;
- Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio.

**Per le aree vincolate da D.M. 29/01/1997 Montemassi:**

- Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del nucleo storico di Montemassi e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che:
- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti e compatibili con tali caratteri, con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale, evitando la mimesi e i "falsi storici";
  - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto urbano storicizzato e con il contesto paesaggistico;
  - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, sia garantito il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura superficiale, dei manufatti presenti e del sistema del verde;
  - sia garantita la tutela dei percorsi, dei camminamenti, dei passaggi, degli accessi di interesse storico al nucleo e delle relative opere di arredo;
  - siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico.
- Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:
- siano mantenuti caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
  - non siano compromessi i caratteri morfologici del nucleo storico, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani, siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);
  - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
  - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

settembre 2019

**COMUNE DI ROCCASTRADA**  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento rurale e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- sia garantita la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia rurale di valore storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto;
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

**Per le aree vincolate da D.M. 14/04/1989 colline Monteleoni ed il Convento della Nave, il Convento di Batignano ed i centri abitati di Montorsaio e Sticciano:**

Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del nucleo storico di Sticciano e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con tali caratteri, con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale, evitando la mimesi e i "falsi storici";
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto urbano e con il contesto paesaggistico;
- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al nucleo e le relative opere di arredo;
- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico;

Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento rurale e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- sia garantita la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia rurale di valore storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto;
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

**Per le aree vincolate da D.M. 03/02/1959 (le sugherete nella tenuta di Lattaia):**

Sono da escludere tutti gli interventi che possono compromettere la tutela delle sugherete, sia come nuclei forestali che come tipici elementi lineari del paesaggio agricolo.

**Per le aree vincolate per legge (art. 142 comma 1 D.Lgs. 42/2004):**

**- lett. b) Laghi:**

Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1) non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
- 2) si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
- 3) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4) non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- 5) non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
- 6) non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

- **lett. c) Fiumi:**

Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1) mantengano la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza;
- 2) siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- 3) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4) non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 5) non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

- **lett. g) Boschi:**

Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1) non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- 2) non modificano i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- 3) garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

**Art.15<sup>(5)</sup> Ristrutturazione edilizia**

1. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, vengono articolati nelle seguenti categorie.

Fatto salvo quanto previsto per gli interventi di "Ristrutturazione edilizia ricostruttiva-RR3", dall'Art.134, c.1, lett.h), punto 3) della L.R.n.65/2014, in adeguamento alla L.R.n.47/2021, sono ammesse per tutte le categorie di intervento edilizio le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, anche comportanti un conseguente aumento di volume, quest'ultimo da non computare a fini urbanistico-edilizi.

**Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1'**

Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, ~~e che in ogni caso~~, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, **e che in ogni caso** non comportino:

- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;

<sup>(5)</sup> Articolo modificato con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
- modifiche alla sagoma del fabbricato **compresi**:
  - incrementi di superficie utile lorda (Sul) e di volume (V);
  - tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.

Fermo restando rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' possono altresì comportare incrementi di superficie non residenziale (Snr) all'interno dell'involucro edilizio esistente.

**Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC2'**

Interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici (o di porzioni strutturalmente identificabili degli stessi), finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio (ferma restando la conservazione del suo involucro) e la variazione di schema e tipologia strutturale, ~~senza comunque determinare~~, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, **senza comunque determinare**:

- incrementi di volume (V), fatta eccezione per incrementi realizzati all'interno dell'involucro edilizio o ~~con le modifiche di seguito specificate~~ **per modifiche alla sagoma di seguito specificate**:
  - tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti;
  - modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare incrementi di volume (V). Tali interventi comportano altresì quelli relativi al recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 8 febbraio 2010 n.5.

**Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1'**

Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi a quelli originari, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica **senza comunque determinare incremento di volume**.

**Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR2'**

Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incrementi di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, ~~fatte salve esclusivamente~~ **fatti salvi quelli derivanti da** le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Nell'intervento ricostruttivo sono ammesse modeste e non sostanziali rototraslazioni all'interno dell'area di pertinenza.

**È possibile inoltre ricostruire l'edificio nell'area di pertinenza, in base al principio di tutela della pubblica incolumità, dimostrando che tale edificio non può essere ricostruito nell'attuale ubicazione per le seguenti motivazioni:**

- **ubicazione in area a rischio geomorfologico, idraulico o sismico elevato o molto elevato;**
- **problematiche di ordine geologico dimostrate con apposita perizia geologico-geotecnica;**

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- adeguamento a normative sul rispetto delle distanze minime.

**Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR3'**

Interventi di ricostruzione di edifici, o parti di essi, crollati, demoliti o diruti – per vetustà, condizioni di rischio, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, ~~purché non comportanti incremento di volume~~, **il cui volume** è calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, **purché non comportanti incremento di volume** e purché sussistano i seguenti requisiti concorrenti:

- esistenza del perimetro murario, ancorché parzialmente diruto;
- produzione da parte dell'avente titolo di documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario.

La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio, anche di carattere tipologico-filologico e/o da documentazione depositata agli Atti presso Enti pubblici.

L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

Le funzioni ammesse sono quelle del tessuto in cui il rudere ricade o quelle stabilite per il territorio rurale se ricade nel territorio aperto.

Nell'intervento ricostruttivo sono ammesse modeste e non sostanziali rototraslazioni all'interno dell'area di pertinenza.

**Fatto salvo quanto previsto per gli interventi di "Ristrutturazione edilizia ricostruttiva-RR3", dall'Art.134, c.1, lett.h), punto 4) della L.R.n.65/2014, è possibile inoltre ricostruire l'edificio nell'area di pertinenza, in base al principio di tutela della pubblica incolumità, dimostrando che tale edificio non può essere ricostruito nell'attuale ubicazione per le seguenti motivazioni:**

- ubicazione in area a rischio geomorfologico, idraulico o sismico elevato o molto elevato;

- problematiche di ordine geologico dimostrate con apposita perizia geologico-geotecnica;

- adeguamento a normative sul rispetto delle distanze minime.

**Art. 16. Addizioni volumetriche**

1. Le addizioni volumetriche, definite all'art. all'art.134, comma 1, lettera g), della L.R. 65/2014, non sono applicabili agli edifici esistenti originati e sottoposti a Piani Attuativi successivi all'approvazione del presente Piano Operativo e sono concesse agli edifici esistenti una sola volta dall'approvazione del presente Piano Operativo.
2. Le addizioni volumetriche possono comportare:
  - l'eventuale modifica della destinazione d'uso della/e unità immobiliari/e di riferimento;
  - la formazione di nuove unità immobiliari, all'interno di un progetto che coinvolga la/le unità edilizia/e originaria.

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

3. Le addizioni volumetriche, laddove consentite dalla disciplina dei Tessuti di cui alla Parte II, Titolo I delle presenti norme, possono essere realizzate secondo le seguenti caratteristiche:
  - siano collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero - se non ricomprese nel perimetro del tessuto storico - in sopraelevazione all'unità immobiliare di riferimento;
  - rispettino i limiti e parametri fissati dal P.O. in relazione alle distanze, altezze, rapporto di copertura, rapporto di occupazione del sottosuolo, etc.;
  - laddove l'intervento interessi un organismo edilizio con più proprietà, il proponente provveda ad acquisire preventivo nulla osta scritto.
4. ~~Salva diversa previsione contenuta nelle~~ **Laddove previsto dalle** presenti norme, le addizioni volumetriche di cui al presente articolo sono sempre consentite sugli edifici esistenti in tutto il territorio comunale nei seguenti casi fra di loro alternativi:
  - entro il 30% del volume **totale** legittimo effettivo dell'edificio;
  - pari a 40 mq. in aggiunta alla superficie utile lorda esistente.
5. La chiusura di logge e terrazze, la realizzazione di tettoie e porticati che comportino un aumento della superficie utile maggiore del 20% del volume esistente sono considerate addizioni volumetriche e in tal caso possono eccedere il limite del 30% o quello dei 40 mq. di cui al precedente comma solo per adeguarsi ai caratteri complessivi dell'edificio e purché l'intervento si configuri come armonico rispetto alla configurazione originaria dell'edificio. Fino al 20% di incremento volumetrico, detti interventi sono considerati interventi pertinenziali.

**Art.17<sup>(6)</sup> Interventi pertinenziali**

1. Gli interventi pertinenziali, quali descritti all'art. 135, comma 2, lett. e), L.R. 65/2014, costituiscono opere, manufatti e consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e non suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, manufatti e consistenze - cantine, autorimesse, box, tettoie, etc. - presentano le seguenti, concorrenti caratteristiche:
  - sono destinate ad usi accessori;
  - accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
  - non determinano incremento del carico urbanistico;
  - non assumono autonomo valore di mercato;
  - comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo **complessivamente** non superiore al 20% del volume effettivo dell'edificio principale esistente alla data di approvazione del presente P.O.;
  - sono collocate all'interno del lotto urbanistico di riferimento;
  - laddove l'intervento interessi un organismo edilizio con più proprietà, il proponente provveda ad acquisire preventivo nulla osta scritto.
2. Gli interventi pertinenziali che non presentino le caratteristiche specificate al precedente comma 1 sono identificati come "addizioni volumetriche", disciplinate come tali, ove consentite dal P.O., dalle presenti Norme.
3. La chiusura di logge e terrazze, la realizzazione di tettoie e porticati che comportino un aumento fino al 20%

<sup>(6)</sup> Articolo modificato con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022.



COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

del volume esistente sono considerate interventi pertinenziali.

**Art. 18. Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

1. È consentito il recupero dei sottotetti dei volumi legittimamente esistenti alla data di adozione del presente P.O. aventi le seguenti caratteristiche tecniche:
  - l'altezza calcolata come il rapporto tra il volume e la SUL esistenti non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri;
  - l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.
2. Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aero-illuminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari. Nel contesto di tali interventi, la superficie aero illuminante può essere ridotta ad 1/12.
3. Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde, salvo nel caso in cui il recupero del sottotetto avvenga contestualmente ad un intervento di rifacimento della copertura che comporti adeguamento alle vigenti normative in materia di rischio sismico.
4. Gli interventi di recupero dei sottotetti non possono comportare in alcun modo aumento del numero delle unità abitative, ma solo ampliamento delle esistenti.
5. I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.
6. I progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali, fermo restando le deroghe di cui ai commi precedenti.

**Art. 19. Interventi e/o manufatti a carattere temporaneo**

1. Costituiscono attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera c) della L.R. 65/2014 le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni.
2. I manufatti temporanei, di cui al presente articolo, dovranno rispettare la distanza minima di mt. 5,00 dal confine e una volta rimossi, potranno essere nuovamente reinstallati con le stesse caratteristiche e localizzazione, soltanto se trascorsi sei mesi dalla data di rimozione, previa semplice richiesta di rinnovo del nulla osta.

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art.20<sup>(7)</sup> Ricostruzione edifici diruti**

1. È consentita, su tutto il territorio comunale, attraverso un intervento di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR3' di cui alle presenti Norme, la ricostruzione di edifici diruti – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – purchè sussistano i seguenti requisiti concorrenti:

- esistenza del perimetro murario, ancorché parzialmente diruto;
- produzione da parte dell'avente titolo di documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario.

**1-bis.** Fermo restando il rispetto di tutte le prescrizioni di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR per le aree tutelate per legge ex art. 142 comma 1 D. Lgs. 42/2004 e delle prescrizioni di cui alle schede di vincolo dei D.M. 29/01/1997 - G.U. 92 del 1997 (frazione di Montemassi), D.M. 14/04/1989 - G.U. 111 del 1989\_1 (Colline di Monteleoni, comprendente la frazione di Sticciano alto), D.M. 03/02/1959 – non pubblicato in G.U. (le sugherete nella tenuta di Lattaia) e D.M. 12/01/1977 - G.U. 38 del 1977 (Diga dei Muracci), nello specifico per gli interventi di cui al precedente comma 1, riguardanti i fabbricati diruti inseriti nelle suddette aree vincolate, non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti un sistema storicamente consolidato laddove ne comportino la destrutturazione.

**Nello specifico per le aree vincolate da D.M. 12/01/1977 Diga Muracci inoltre:**

Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- sia garantita la conservazione e/o il recupero dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici di impianto storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto, evitando la mimesi e i "falsi storici";

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio.

**Per le aree vincolate da D.M. 29/01/1997 Montemassi:**

Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del nucleo storico di Montemassi e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti e compatibili con tali caratteri, con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale, evitando la mimesi e i "falsi storici";
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto urbano storicizzato e con il contesto paesaggistico;
- in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, sia garantito il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura superficiale, dei manufatti presenti e del sistema del verde;
- sia garantita la tutela dei percorsi, dei camminamenti, dei passaggi, degli accessi di interesse storico al nucleo e delle relative opere di arredo;
- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- non siano compromessi i caratteri morfologici del nucleo storico, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani, siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;

Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento rurale e paesaggio agrario circostante,

<sup>(7)</sup> Articolo modificato con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

storicamente strutturante il contesto territoriale;

- sia garantita la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia rurale di valore storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto;
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

**Per le aree vincolate da D.M. 14/04/1989 colline Monteleoni ed il Convento della Nave, il Convento di Batignano ed i centri abitati di Montorsaio e Sticciano:**

Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del nucleo storico di Sticciano e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con tali caratteri, con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale, evitando la mimesi e i "falsi storici";
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto urbano e con il contesto paesaggistico;
- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al nucleo e le relative opere di arredo;
- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico;

in generale:

Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento rurale e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- sia garantita la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia rurale di valore storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto;
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;
- nella realizzazione di tettoie, autorimesse, recinzioni e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

**Per le aree vincolate da D.M. 03/02/1959 (le sugherete nella tenuta di Lattaia)**

Sono da escludere tutti gli interventi che possono compromettere la tutela delle sugherete, sia come nuclei forestali che come tipici elementi lineari del paesaggio agricolo.

**Per le aree vincolate per legge (art. 142 comma 1 D.Lgs. 42/2004):**

**- lett. b) Laghi:**

Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1) non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
- 2) si inseriscano nel contesto per il quale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
- 3) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4) non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 5) non occultano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

6) non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

**- lett. c) Fiumi:**

Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1) mantengano la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza;
- 2) siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- 3) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4) non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 5) non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;

Sono ammessi, alle condizioni sopracitate, gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

**- lett. g) Boschi:**

Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1) non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- 2) non modificano i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- 3) garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico

2. La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.

3. L'intervento di ricostruzione deve ~~riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, ad esclusione dei casi in cui il manufatto diruto non sia costruito in materiali incongrui o con tipologia non consona con il contesto, garantendo, in ogni caso~~ **garantire** dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

4. Le funzioni ammesse sono quelle del tessuto in cui il rudere ricade o quelle stabilite per il territorio rurale se ricade nel territorio aperto.

5. Ove non sia possibile rilevare con certezza l'altezza originaria tramite quanto descritto al precedente comma 2, purché sia incontestabile tramite detti rilievi e documenti la consistenza planimetrica, è ammessa un'altezza massima ricostruita fino a 3 mt.

~~6. Nell'intervento ricostruttivo sono ammesse modeste e non sostanziali rototraslazioni all'interno dell'area di pertinenza.~~

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**6-bis. L'intervento di ricostruzione deve essere realizzato all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato diruto, come definita dall'Art.14 c.9 delle presenti norme.**

**Art.20-bis<sup>(8)</sup> - Recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale**

1. Il presente piano operativo recepisce quanto previsto dalla L.R.n.3/2017, che disciplina gli interventi su residenze rurali caratterizzate da condizioni di degrado come definite all'Art.1 c.3 della suddetta legge.
2. Al fine di favorire la massima applicabilità dell'articolo 79 della l.r.65/2014 (Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola), con particolare riferimento alle addizioni volumetriche e agli interventi di sostituzione edilizia, sono definiti "manufatti rurali abbandonati" gli edifici o le preesistenze, il cui stato di fatto risulti legittimo e la cui consistenza iniziale sia dimostrabile con idonea documentazione probatoria (preesistenza del perimetro murario, dimostrazione della preesistente consistenza planivolumetrica, accatastamenti depositati in data precedente all'adozione del presente piano, documentazione esistente presso uffici della pubblica amministrazione, ecc.), caratterizzati dalle medesime condizioni di degrado di cui all'Art.1 c.3 lett.b), per i quali non sia possibile dimostrare la preesistente utilizzazione residenziale; qualora la loro volumetria complessiva non sia determinabile, in quanto parzialmente o totalmente crollati sino ad una quota massima delle murature visibili inferiore alla quota di imposta del primo solaio o della copertura, in assenza di idonea documentazione probatoria si applica l'Art.20 delle presenti norme.
3. Ai sensi dell'Art.4 della L.R.n.3/2017, per favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente in coerenza con le finalità della suddetta legge, è stabilito che:
  - a) il quadro conoscitivo del presente piano operativo in merito alla presenza di residenze rurali abbandonate o di manufatti rurali abbandonati nel territorio comunale è aggiornato in base a quanto previsto dal comma 1, lett.a), del citato Art.4 (Controdeduzione n.6 – punto 3);
  - b) nel territorio rurale, ai fini del recupero di residenze rurali abbandonate o di manufatti rurali abbandonati:
    - ai sensi dell'Art.1 c.4 lett.b) e lett.c) della L.R.n.3/2017, le disposizioni del presente articolo non si applicano agli edifici che gli strumenti di pianificazione territoriale comunali assoggettano ad interventi non eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, ferma restando la riduzione degli oneri prevista dall'Art.2 c.6-ter della stessa legge, e agli edifici vincolati dalla Parte Seconda del D.Lgs.n.42/2004, nonché agli edifici ricadenti in aree caratterizzate dalla più elevata classe di pericolosità geomorfologica e idraulica;
    - si applica quanto previsto all'Art.2 c.1-bis della L.R.n.3/2017;
    - le destinazioni d'uso non ammesse nell'ambito degli interventi di rifunionalizzazione sono quelle non previste dall'Art.64 c.14 del presente piano;
    - gli interventi ammissibili, eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo:
      - per le residenze rurali abbandonate sono stabiliti dall'Art.2 c.1 della L.R.n.3/2017;
      - per i manufatti rurali abbandonati, fatta eccezione per quelli individuati all'ultimo periodo del comma 2 del presente articolo, ovvero qualora la loro volumetria complessiva non sia determinabile, sono i seguenti:
        - ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'Art.134 c.1 lett.h), con esclusione del punto 3);
        - sostituzione edilizia, di cui all'Art.134 c.1 lett.i) della L.R.n.65/2014;
        - addizioni volumetriche di cui all'Art.134 c.1 lett.g) della L.R.n.65/2014, nel rispetto di quanto stabilito all'Art.2 c.3 della L.R.n.3/2017 e dell'Art.16 del presente piano.
4. Agli interventi ammessi al presente articolo, il Comune applica una riduzione del 50% degli oneri specifici di cui all'Art.83 c.5 della L.R.n.65/2014, secondo quanto anche stabilito dai commi 6-bis e 6-ter dell'Art.2 della L.R.n.3/2017.
5. Per i "manufatti rurali abbandonati", ovvero quelli per cui non sia possibile dimostrare la preesistente utilizzazione residenziale, ai fini del rilascio del permesso di costruire non è richiesta la documentazione di

<sup>(8)</sup> Articolo aggiunto con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

cui all'Art.3 c.3 lett.a) della L.R.n.3/2017.

6. La consistenza dello stato attuale degli immobili di cui al presente articolo può essere oggetto di accertamenti preliminari al rilascio del titolo abilitativo da parte degli organi competenti.
7. Fermo restando il rispetto di tutte le prescrizioni di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR per le aree tutelate per legge ex art. 142 comma 1 D. Lgs. 42/2004 e delle prescrizioni di cui alle schede di vincolo dei D.M. 29/01/1997 - G.U. 92 del 1997 (frazione di Montemassi), D.M. 14/04/1989 - G.U. 111 del 1989\_1 (Colline di Monteleoni, comprendente la frazione di Sticciano alto), D.M. 03/02/1959 – non pubblicato in G.U. (le sugherete nella tenuta di Lattaia) e D.M. 12/01/1977 - G.U. 38 del 1977 (Diga dei Muracci), per gli interventi di cui al precedente comma 2, riguardanti i manufatti rurali abbandonati inseriti nelle aree vincolate dai suddetti D.M.:

**Nello specifico per le aree vincolate da D.M. 12/01/1977 Diga Muracci** inoltre:

Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- sia garantita la conservazione e/o il recupero dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici di impianto storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto, evitando la mimesi e i "falsi storici" ;

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio.

L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

**Per le aree vincolate da D.M. 29/01/1997 Montemassi:**

Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento rurale e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- sia garantita la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia rurale di valore storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto;
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;
- nella realizzazione di tettoie, autorimesse, recinzioni e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche da e verso il nucleo storico di Montemassi e il paesaggio rurale circostante.

**Per le aree vincolate da D.M. 14/04/1989 colline Monteleoni ed il Convento della Nave, il Convento di Batignano ed i centri abitati di Montorsaio e Sticciano:**

Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento rurale e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- sia garantita la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia rurale di valore storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto;
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche da e verso il nucleo storico di Montemassi e il paesaggio rurale circostante.

**Per le aree vincolate da D.M. 03/02/1959 (le sugherete nella tenuta di Lattaia)**

Sono da escludere tutti gli interventi che possono compromettere la tutela delle sugherete, sia come nuclei forestali che come

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

tipici elementi lineari del paesaggio agricolo.

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio.

L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche verso le sugherete.

**Per le aree vincolate per legge (art. 142 comma 1 D.Lgs. 42/2004):**

**- lett. b) Laghi:**

Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1) non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
- 2) si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
- 3) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4) non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 5) non occultano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
- 6) non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

**- lett. c) Fiumi:**

Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1) mantengano la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza;
- 2) siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- 3) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4) non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 5) non occultano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali.

Sono ammessi, alle condizioni sopracitate, gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

**- lett. g) Boschi:**

Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1) non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- 2) non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- 3) garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

**Art.20-ter<sup>(9)</sup> Recupero dei "manufatti abbandonati" non localizzati nel territorio rurale**

1. Al fine di migliorare l'aspetto del decoro urbano, il presente piano operativo incentiva la riduzione delle situazioni di degrado presenti in tutto il territorio comunale, ammettendo che la normativa prevista per i

<sup>(9)</sup> Articolo aggiunto con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

“manufatti rurali abbandonati” di cui all’Art.20-bis sia applicabile anche alle stesse fattispecie riscontrabili non comprese nel territorio rurale, ammettendo altresì il mutamento della destinazione d’uso nelle categorie previste dallo specifico ambito di riferimento.

2. Fermo restando il rispetto di tutte le prescrizioni di cui all’Elaborato 8B del PIT-PPR per le aree tutelate per legge ex art. 142 comma 1 D. Lgs. 42/2004 e delle prescrizioni di cui alle schede di vincolo dei D.M. 29/01/1997 - G.U. 92 del 1997 (frazione di Montemassi), D.M. 14/04/1989 - G.U. 111 del 1989\_1 (Colline di Monteleoni, comprendente la frazione di Sticciano alto), per gli interventi di cui al precedente comma 1, riguardanti i manufatti abbandonati non localizzati nel territorio rurale inseriti nelle suddette aree vincolate:

**Nello specifico per le aree vincolate da D.M. 29/01/1997 Montemassi:**

Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del nucleo storico di Montemassi e dell’intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l’assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti e compatibili con tali caratteri, con il contesto urbano e con i valori espressi dall’edilizia locale, evitando la mimesi e i “falsi storici”;
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l’introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto urbano storicizzato e con il contesto paesaggistico;
- in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, sia garantito il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura superficiale, dei manufatti presenti e del sistema del verde;
- sia garantita la tutela dei percorsi, dei camminamenti, dei passaggi, degli accessi di interesse storico al nucleo e delle relative opere di arredo;
- siano conservati i valori identitari dello skyline dell’insediamento storico.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- non siano compromessi i caratteri morfologici del nucleo storico, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani, siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un’articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l’accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

L’inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche da e verso il nucleo storico di Montemassi e il paesaggio rurale circostante.

**Per le aree vincolate da D.M. 14/04/1989 colline Monteleoni ed il Convento della Nave, il Convento di Batignano ed i centri abitati di Montorsaio e Sticciano:**

Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del nucleo storico di Sticciano e dell’intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l’assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con tali caratteri, con il contesto urbano e con i valori espressi dall’edilizia locale, evitando la mimesi e i “falsi storici”;
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l’introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto urbano e con il contesto paesaggistico;
- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al nucleo e le relative opere di arredo;
- siano conservati i valori identitari dello skyline dell’insediamento storico;

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche,

settembre 2019



COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche da e verso il nucleo storico di Montemassi e il paesaggio rurale circostante.

**Per le aree vincolate per legge (art. 142 comma 1 D.Lgs. 42/2004):**

**- lett. b) Laghi:**

Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1) non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
- 2) si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
- 3) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4) non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 5) non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
- 6) non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

**- lett. c) Fiumi:**

Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1) mantengano la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza;
- 2) siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- 3) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4) non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 5) non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali.

Sono ammessi, alle condizioni sopracitate, gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

**- lett. g) Boschi:**

Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1) non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- 2) non modificano i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- 3) garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

**Art.20-quater<sup>(10)</sup> Disposizioni per il recupero dei manufatti legittimi non costruiti con opere murarie**

1. Per i manufatti diversi da quelli di cui all'Art.240 della L.R.n.65/2014, comunque legittimi privi di qualsiasi valore formale, sia per tipologia che per materiali usati, la cui precarietà è da riferirsi unicamente ai materiali da costruzione e non all'utilizzo limitato nel tempo, in quanto non prevalentemente costruiti con opere

<sup>(10)</sup> Articolo aggiunto con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

murarie, è ammessa la loro rimozione con ricostruzione in muratura.

Le categorie di intervento ammissibili, eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo:

- per manufatti con superficie calpestabile inferiore a 28,00 mq;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'Art.134 c.1 lett.h), senza mutamento della loro destinazione d'uso;
- per manufatti con superficie calpestabile uguale o superiore a 28,00 mq:
  - 1) senza mutamento della loro destinazione d'uso:
    - ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'Art.134 c.1 lett.h);
    - sostituzione edilizia, di cui all'Art.134 c.1 lett.l) della L.R.n.65/2014;
    - addizioni volumetriche di cui all'Art.134 c.1 lett.g) della L.R.n.65/2014, nel rispetto di quanto stabilito dall'Art.16 del presente piano nei limiti di cui all'Art.82 c.7;
  - 2) con mutamento della loro destinazione d'uso in una di quelle ammesse dallo specifico ambito di riferimento:
    - ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'Art.134 c.1 lett.h);
    - sostituzione edilizia, di cui all'Art.134 c.1 lett.l) della L.R.n.65/2014;
    - addizioni volumetriche di cui all'Art.134 c.1 lett.g) della L.R.n.65/2014, nel rispetto di quanto stabilito dall'Art.16 del presente piano.

3. Fermo restando il rispetto di tutte le prescrizioni di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR per le aree tutelate per legge ex art. 142 comma 1 D. Lgs. 42/2004 e delle prescrizioni di cui alle schede di vincolo dei D.M. 29/01/1997 - G.U. 92 del 1997 (frazione di Montemassi), dal D.M. 14/04/1989 - G.U. 111 del 1989\_1 (Colline di Monteleoni, comprendente la frazione di Sticciano alto), dal D.M. 03/02/1959 – non pubblicato in G.U. (le sugherete nella tenuta di Lattaia) e dal D.M. 12/01/1977 - G.U. 38 del 1977 (Diga dei Muracci), per gli interventi di cui al precedente comma 2, riguardanti i manufatti rurali abbandonati inseriti nelle suddette aree vincolate:

**Nello specifico per le aree vincolate da D.M. 12/01/1977 Diga Muracci:**

Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- sia garantita la conservazione e/o il recupero dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici di impianto storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto, evitando la mimesi e i "falsi storici" ;

Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio.

L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Per le aree vincolate da D.M. 29/01/1997 Montemassi:

Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del nucleo storico di Montemassi e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti e compatibili con tali caratteri, con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale, evitando la mimesi e i "falsi storici";
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto urbano storicizzato e con il contesto paesaggistico;
- in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, sia garantito il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura superficiale, dei manufatti presenti e del sistema del verde;
- sia garantita la tutela dei percorsi, dei camminamenti, dei passaggi, degli accessi di interesse storico al nucleo e delle relative opere di arredo;
- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico.

settembre 2019

**COMUNE DI ROCCASTRADA**  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- non siano compromessi i caratteri morfologici del nucleo storico, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani, siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento rurale e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- sia garantita la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia rurale di valore storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto;
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;

Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche da e verso il nucleo storico di Montemassi e il paesaggio rurale circostante.

Per le aree vincolate da D.M. 14/04/1989 colline Monteleoni ed il Convento della Nave, il Convento di Batignano ed i centri abitati di Montorsaio e Sticciano:

Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del nucleo storico di Sticciano e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con tali caratteri, con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale, evitando la mimesi e i "falsi storici";
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto urbano e con il contesto paesaggistico;
- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al nucleo e le relative opere di arredo;
- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico;

Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento rurale e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- sia garantita la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia rurale di valore storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto;
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;

Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche da e verso il nucleo storico di Montemassi e il paesaggio rurale circostante.

Per le aree vincolate da D.M. 03/02/1959 (le sugherete nella tenuta di Iattaia)

Sono da escludere tutti gli interventi che possono compromettere la tutela delle sugherete, sia come nuclei forestali che come tipici elementi lineari del paesaggio agricolo.

settembre 2019

**COMUNE DI ROCCASTRADA**  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio.

L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche verso le sugherete.

Per le aree vincolate per legge (art. 142 comma 1 D.Lgs. 42/2004):

- Lett. b) Laghi:

Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1) non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
- 2) si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
- 3) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4) non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 5) non occultano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
- 6) non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

- Lett. c) Fiumi:

Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1) mantengano la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza;
- 2) siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- 3) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4) non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 5) non occultano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali.

Sono ammessi, alle condizioni sopracitate, gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

- Lett. g) Boschi:

Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1) non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- 2) non modificano i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- 3) garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

#### **Art. 21. Ristrutturazione urbanistica**

1. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono consentiti previa valutazione della compatibilità della volumetria ricostruita con il contesto di riferimento.
2. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica nel territorio rurale comportanti il mutamento della destinazione d'uso agricola sono consentiti nel rispetto di quanto disciplinato all'art. 83 della L.R. 65/2014 sono soggetti a piano attuativo e al previo parere della conferenza di copianificazione (ai sensi dell'art. 64 comma 8 della

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

L.R. 65/2014).

3. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica che comportano la demolizione e ricostruzione di due o più edifici o manufatti esistenti nel territorio comunale in un unico luogo, come volume unitario, sono soggetti a piano attuativo o progetto unitario convenzionato e comportano l'obbligo della sistemazione ambientale e paesaggistica e, ove necessario, della bonifica, dei siti ove sono operate le demolizioni. Per la scelta del luogo ove ricostruire unitariamente si dovranno preferire aree per le quali non sia necessario costruire nuova viabilità se non per quanto funzionale al raccordo con viabilità esistenti e si dovranno escludere luoghi prossimi ad aree accessibili dalla collettività e dotati di panoramicità, luoghi interessati da condizioni naturalistiche di pregio, aree ove siano presenti condizioni di pericolosità idrogeologica o idraulica media o alta. Le caratteristiche dell'edificio costruito tramite l'utilizzo dei volumi altrove demoliti devono essere consone al contesto di riferimento. La costruzione dell'edificio tramite l'utilizzo di volumi altrove demoliti può essere situata in addizione e completamento di case sparse e nuclei rurali esistenti, comportandovi aumento di qualità insediativa e paesaggistica, senza danneggiarne i valori relazionali fisici e percettivi fra edifici esistenti e territorio di riferimento. Tutte le condizioni dettate dal presente comma devono essere esplicitate in appositi elaborati del piano attuativo.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**PARTE II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI**

**TITOLO I     **ASSETTI URBANI E INFRASTRUTTURALI****

**CAPO I       **DISPOSIZIONI GENERALI****

**Art. 22. Territorio urbanizzato**

1. Ai fini e per gli effetti dell'art. 224 della L.R. 65/2014 il P.O. recepisce il perimetro del territorio urbanizzato così come individuato dalla contestuale Variante al Piano Strutturale.
2. In coerenza con quanto disciplinato dal presente Piano in merito a tipi di intervento e classificazione dei tessuti urbani, le schede degli edifici esistenti contenute nel Piano Strutturale possono essere aggiornate in fase di approvazione dei progetti edilizi che interessano tali edifici, senza che ciò comporti Variante al Piano Strutturale o al Piano Operativo.

**Art. 23. Dimensionamento**

1. Fa parte integrante delle presenti Norme, in allegato, la tabella del dimensionamento relativa alle previsioni quinquennali per UTOE.
2. In tale tabella sono indicati gli interventi ammessi dal P.O., articolati per categoria funzionale, distinti in nuova edificazione e riuso, nonché in relazione alle modalità attuative, all'appartenenza al territorio urbanizzato e alla subordinazione alla conferenza di copianificazione.
3. Ai sensi del comma 11 dell'art. 95 della L.R. 65/2014, perdono efficacia le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi o progetti unitari convenzionati, comunque denominati, qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto, nonché gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.
4. Sono interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del territorio urbanizzato quelli indicato dal presente PO con sigla CP, a destinazione residenziale o produttiva come stabilito dalle presenti Norme: gli interventi di nuova edificazione in territorio urbanizzato individuati con sigla CP<sub>n</sub> da n. 1 a n. 3 sono a destinazione residenziale, l'intervento di nuova edificazione in territorio urbanizzato individuato con sigla CP\_TSPL ha destinazione mista.
5. In base alle presenti Norme, l'intervento di completamento CP\_TSPL assume le destinazioni d'uso individuate in relazione al tessuto di appartenenza. Pertanto, nella tabella del dimensionamento di cui al comma 1 del presente articolo sono indicati i mq. di SUL ammessa nel lotto CP\_TSPL per le categorie funzionale a) residenziale b) industriale artigianale, c) commerciale, e) direzionale e di servizio, f) commerciale all'ingrosso e depositi. In fase di progetto sarà definita la categoria funzionale, (esclusiva o

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

prevalente), riferita al tessuto di appartenenza o un mix far quelle testé richiamate. In fase attuativa, potrà essere realizzata la SUL massima assentita, di seguito specificata, prelevando in toto o in parte dalle quattro categorie funzionali testé ricordate. Al momento dell'approvazione dello strumento di attuazione per il lotto CP\_TPSSL, l'Amministrazione comunale aggiorna la tabella del dimensionamento, eliminando le quote che non possono più essere utilizzate, senza che ciò costituisca variante. Ai fini del dimensionamento, nell'applicazione dei parametri indicati dalle presenti Norme per il lotto CP\_TPSSL, sulla base delle verifiche speditive operate dal P.O., la SUL massima assentita è pari a 3.500 mq., come indicato nella tabella del dimensionamento, allegata alle presenti Norme di cui al comma 1 del presente articolo. In ogni caso la SUL massima di 3.500 mq dovrà essere realizzata nel rispetto dell'effettiva dimensione della superficie fondiaria e del calcolo del Rapporto di copertura ad essa applicato.

6. L'intervento di trasformazione di immobili ed aree destinate a servizio di custodia animali è un'attività di servizio, ancorché condotta da soggetti privati, singoli o associati. Esso è disciplinato dalle presenti Norme e nella Scheda n. 3 delle "*Schede normative e di indirizzo progettuale per gli ambiti di trasformazione in territorio urbanizzato*" allegata alle presenti Norme, in coerenza con quanto indicato nel verbale della Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014. L'intervento, pur ospitando funzioni non agricole, non costituisce territorio urbanizzato (art 64 L.R. 65/2014 comma 1 lett d). Esso compare nella tabella, allegata alle presenti Norme di cui al comma 1 del presente articolo, nella parte relativa alle previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato subordinate a conferenza di copianificazione, già svolta, con appartenenza alla categoria funzionale e) direzionale e di servizio.
7. L'intervento a destinazione turistico ricettiva in località Bono Staiale, disciplinato dalle presenti Norme e dalla Scheda n.1/p3 dell'elaborato "*Schede Territorio Aperto. Schede normative e di indirizzo progettuale relative agli ambiti di trasformazione in territorio non urbanizzato*" parte integrante delle presenti Norme, è costituito unicamente dal recupero della SUL legittimamente esistente. Nella tabella del dimensionamento allegata alle presenti Norme di cui al comma 1 del presente articolo, la SUL è inserita nella parte relativa alle previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato subordinate a conferenza di copianificazione, già svolta, con attribuzione alla categoria funzionale d) turistico ricettiva e colonna R-Riuso. La SUL inserita in detta tabella è la massima ammissibile con obbligo di accertamento di conformità per la componente previsionale connessa al Riuso (R). Faranno fede, senza che ciò costituisca variante al P.O., il rilievo e l'accertamento di legittimità, svolti con le attività e le procedure di cui alla normativa nazionale vigente in materia.
8. Le previsioni di SUL per destinazione produttiva nell'ambito delle attività estrattive, disciplinate dalle presenti Norme, sono inserite nella tabella del dimensionamento allegata alle presenti Norme di cui al comma 1 del presente articolo, nella parte relativa alle previsioni di nuova edificazione esterne al territorio urbanizzato, non subordinate a conferenza di copianificazione, in quanto ampliamento di attività produttive esistenti. La categoria funzionale di appartenenza è convenzionalmente indicata come b) industriale e artigianale, anche se le previsioni sono legate, funzionalmente e temporalmente, all'attività estrattiva.

## **CAPO II      TESSUTI URBANI**

### **Art. 24. Definizioni, individuazione, finalità degli interventi**

1. Per i tessuti urbani il presente P.O. persegue l'incremento di qualità urbana, ambientale, edilizia, quale

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

requisito per diritti alla vita urbana accessibili e garantiti.

2. I tessuti urbani riconosciuti dal presente P.O. sono individuati in coerenza con quanto disciplinato nelle *Le Linee Guida: indirizzi figurati per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati* di cui all'Allegato 2 del PIT/PPR.
3. I Tessuti storici di cui alle presenti Norme e i Tessuti di interesse storico – ambientale di cui alle presenti Norme rappresentano le parti di maggior pregio per la permanenza dei valori identitari, insediativi e architettonici, l'antichità di origine, la riconoscibilità.
4. I tessuti urbani di recente impianto appartenenti a organizzazione morfologica consolidata, o comunque riconoscibile sono articolati in ordine al rapporto fra edifici e spazi pubblici o viabilità, alla presenza di funzioni diverse fra piani terra e piani superiori, alla tipologia edilizia, alla formazione tramite progettazione urbanistica unitaria o crescita edilizia singola.
5. Gli interventi nei Tessuti storici e nei Tessuti di interesse storico – ambientale sono volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico nonché a mantenere la popolazione residente e le attività culturali e tradizionali, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati. Ne conseguono:
  - l'allontanamento delle funzioni incongrue presenti, soprattutto produttive e la riconversione di tali edifici;
  - la sostituzione degli edifici incongrui o di scarso valore;
  - il recupero fisico da perseguire anche per quegli edifici incompatibili, da un punto di vista tipologico, con il resto del tessuto;
  - il recupero edilizio e ambientale degli edifici caratterizzanti il tessuto, e delle loro pertinenze, con l'eliminazione degli elementi e dei materiali impropri;
  - la sistemazione delle pavimentazioni e dell'arredo urbano;
  - la riorganizzazione della pedonalità attraverso una maggior connessione degli spazi pubblici.
6. All'interno di tutti i tessuti urbani gli interventi debbono sempre assicurare il mantenimento delle caratteristiche qualitative e compositive del patrimonio edilizio esistente e, ove eseguiti su porzioni di immobili derivanti da una progettazione unitaria (ad esempio edifici pluripiano, a schiera e simili), debbono essere valutati in ordine alla loro capacità di non compromettere, anche se attuati per stralci o su singole unità immobiliari, le caratteristiche complessive del fabbricato o del complesso.
7. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. Sono da rispettare, in ogni grado di intervento, le seguenti prescrizioni specifiche:
  - le opere devono essere estese a parti organiche dell'immobile nel rispetto delle caratteristiche strutturali, funzionali, espressive dello stesso;
  - dovrà essere assicurata la salvaguardia e il ripristino delle tipologie e dei caratteri architettonici originali, ove ancora presenti, sia dell'insieme che dei particolari decorativi e di arredo urbano;
  - dovranno essere ripristinate, anche in caso di interventi edilizi parziali, sia le parti esterne che interne in modo da garantire un organico inserimento delle opere nel contesto generale.

settembre 2019



COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

8. La realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo, comunque conseguita in seguito a frazionamento, nuova edificazione o mutamento di destinazione d'uso non può comportare superfici minori di quelle indicate dai limiti di legge.
9. Per gli incrementi volumetrici *una tantum* realizzabili in applicazione della disciplina di cui alle presenti norme deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili alla data di approvazione del P.O..
10. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme, in tutti i tessuti urbani individuati dal presente P.O., indipendentemente dalla categoria di intervento ammessa per gli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei tessuti stessi, è sempre ammessa la realizzazione di piscine, nel rispetto di quanto indicato nelle presenti Norme.

**Art. 25. Tessuti storici - "A"**

1. I Tessuti storici sono le parti del territorio urbanizzato in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale (Catasto Generale Toscano). Esprimono qualità storico-testimoniali, architettoniche e ambientali sia per le caratteristiche intrinseche dell'edificato sia per la coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico. Ai fini della corrispondenza con il D.l. 1444/1968, i Tessuti storici "A" sono assimilati a zone territoriali omogenee "A".
2. I Tessuti storici sono individuati con la sigla "A" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2000.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti storici sono ammessi gli interventi di Restauro e risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' definita dalle presenti Norme. E' altresì consentita la ricostruzione di edifici diruti di cui alle presenti Norme. Sono altresì concessi interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti esistenti e di loro ricostruzione come nuovo edificio che abbia caratteristiche edilizie consone al contesto di riferimento. Tale edificio, da realizzarsi in aderenza o in accorpamento all'edificio principale o, ove questo non sia presente, anche come edificio isolato.
4. Non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.
5. Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, comprese quelle a tasca sulle falde prospicienti lo spazio pubblico.
6. Nei Tessuti storici non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - commerciale di grande distribuzione;
  - industriale.
7. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi sono altresì consentiti i seguenti interventi: sistemazioni a verde, parcheggi

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

8. È ammessa la sistemazione degli spazi aperti con tavoli e sedie per lo svolgimento di attività di ristorazione, nelle aree adiacenti ad attività principali, commerciali e per la ristorazione, collocate all'interno di edifici. Possono essere sistemate pedane e ombrelloni, ove ciò non danneggi l'accessibilità pubblica. La delimitazione degli spazi deve essere realizzata con elementi semplici, come fioriere. Eventuali chiusure, ai fini del riparo dagli agenti climatici, è sottoposta a verifica e approvazione da parte degli organi competenti, anche rispetto all'inserimento nel contesto e alle percezioni visive, nonché per la concessione di suolo pubblico, ove gli spazi interessati non siano pertinenti privati. La localizzazione di pedane e ombrelloni deve permettere il miglior uso e grado di accessibilità e integrarsi con gli spazi pubblici o collettivi, senza disturbare visuali prospettive di edifici di rilevante interesse storico o architettonico, di spazi pubblici di particolare valore monumentale o ambientale, di visuali prospettive.
9. L'utilizzo del suolo pubblico all'interno dei centri storici è sottoposto a tutela della Parte II del Codice in quanto rientrante nella definizione dell'art. 10 comma 4 lettera g) del DL 42/2004, pertanto in questi casi l'ammissibilità degli interventi è subordinata all'autorizzazione ai sensi degli artt. 21, 49, 106, da parte della competente Soprintendenza o a protocolli d'intesa con Soprintendenza e Regione, ai sensi dell'art. 52.

**Art. 26. Tessuti di interesse storico – ambientale - "A2"**

1. I Tessuti di interesse storico-ambientale sono le parti del territorio urbanizzato in cui prevale una edificazione risalente ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale nonché le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di edifici e/o complessi edilizi di origine rurale che hanno perso la loro funzione agricola. Il loro valore è costituito dalla compattezza del tessuto urbano formatosi soprattutto lungo le strade principali. Hanno una struttura morfologica omogenea e concorrono all'immagine complessiva dell'identità urbana del luogo. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i Tessuti di interesse storico – ambientale "A2" sono assimilati a zone territoriali omogenee "A".
2. I Tessuti di interesse storico-ambientale sono individuati con la sigla "A2" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2000.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti di interesse storico-ambientale sono ammessi gli interventi di Restauro e risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' e Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1' definite dalle presenti Norme, a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile. Sono altresì concessi interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti esistenti e di loro ricostruzione come nuovo edificio che abbia caratteristiche edilizie consone al contesto di riferimento. Tale edificio, da realizzarsi in aderenza o in accorpamento all'edificio principale o, ove questo non sia presente, anche come edificio isolato, potrà avere una dimensione pari al volume demolito maggiorato del 30%.
4. Nei Tessuti di interesse storico-ambientale non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - commerciale di grande distribuzione;
  - industriale.

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

5. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti Norme, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi sono altresì consentiti i seguenti interventi:
  - a. realizzazione di pertinenze di cui alle presenti Norme, a condizione che non superino 10 mq. di (Snr), abbiano un'altezza utile interna non superiore a ml. 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone;
  - b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui alle presenti Norme, limitatamente agli spazi non prospicienti le aree pubbliche e nel limite del 15% del volume legittimo esistente dell'edificio di riferimento alla data di approvazione del presente P.O.;
  - c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

**Art. 27. Tessuti originari dell'attività mineraria - "TRA2"**

1. I Tessuti originari dell'attività mineraria sono le parti del territorio urbanizzato che interessano le parti delle aree urbane del centro abitato di Ribolla che si sono sviluppate durante l'attività ~~dell'attività~~ mineraria e che rappresentano un valore storico testimoniale sebbene l'impianto insediativo non presenti particolari qualità architettoniche. Il loro valore è costituito dalla compattezza del tessuto urbano formatosi soprattutto lungo le strade principali. Hanno una struttura morfologica omogenea e concorrono all'immagine complessiva dell'identità urbana del luogo. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i tessuti "TRA2" sono assimilati a zone territoriali omogenee "B".
2. I Tessuti originari dell'attività mineraria sono individuati con la sigla "TRA2" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2000.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti originari dell'attività mineraria sono ammessi tutti gli interventi di cui alle presenti Norme. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.
4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei "Tessuti originari dell'attività mineraria" è consentita la deroga di cui all'art.140 comma 1 della L.R. 65/2014.
5. Nei Tessuti di interesse storico-ambientale non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - commerciale di grande distribuzione;
  - industriali.
6. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti ricadenti all'interno dei Tessuti originari dell'attività mineraria, limitatamente alle aree prospicienti gli spazi pubblici, non è consentito il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali - né l'utilizzo abitativo - di fondi e spazi collocati al piano terreno o seminterrato, a meno che tale destinazione d'uso non fosse espressamente prevista dal titolo abilitativo originario (di prima realizzazione dell'edificio), oppure non sia rilevabile dalle caratteristiche tipologiche esistenti, e fatto salvo comunque il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria. E' tuttavia ammessa la destinazione residenziale al piano terra, ove non sia avverata una delle due anzidette condizioni, nel caso in cui le superfici residenziali ricavate al piano terra non si configurino come unità autonome ma come ampliamenti di unità abitative esistenti al piano superiore.

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

7. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi sono altresì consentiti i seguenti interventi di sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

**Art. 28. Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente**

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione recente nei quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2000. Ai fini della corrispondenza con il D.l. 1444/1968, i tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente sono assimilati a zone territoriali omogenee "B".

**1. Tessuti ad isolati chiusi a densità variabile - "TR1"**

1.1 I Tessuti ad isolati chiusi a densità variabile sono tessuti organizzati in isolati disomogenei per forme e dimensioni, senza regole ordinarie, caratterizzati da edifici disomogenei per varietà di forma e volumetria, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi pertinenziali sistemati a verde o pavimentati. Tali tessuti sono collocati prevalentemente ai margini delle espansioni urbane più compatte. Il margine è rappresentato dalla strada con la quale si ha un rapporto talvolta diretto (edifici allineati sulla viabilità principale) talvolta mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici. Si ha una prevalenza di funzioni residenziali con presenza di servizi ai piani terra e di edifici specialistici.

1.2 I Tessuti ad isolati chiusi a densità variabile sono individuati con la sigla "TR1" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2000.

1.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati chiusi a densità variabile sono ammessi tutti gli interventi di cui agli articoli 14 e 15 delle presenti Norme. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.

1.4 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati chiusi a densità variabile è consentita la deroga di cui all'art. 140 comma 1 della L.R. 65/2014.

1.5 Nei Tessuti ad isolati chiusi a densità variabile non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriali.

1.6 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui alle presenti Norme;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui alle presenti Norme;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

esistente.

**2. Tessuti ad isolati aperti a densità medio/alta posizionati in prossimità della città storica - "TR2"**

2.1 I Tessuti ad isolati aperti a densità medio/alta posizionati in prossimità della città storica sono tessuti caratterizzati da una cortina edilizia discontinua con edifici isolati su lotto circondati da spazi di pertinenza, talvolta privati e recintati, talvolta semi-privati e in relazione con la strada. Tali tessuti sono posizionati in prossimità della città storica come seconda corona di espansione e mantengono una discreta regolarità nella geometria degli isolati, con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Il tipo edilizio prevalente è quello dell'edificio pluripiano di differenti altezze. Il rapporto con la strada generalmente non è diretto ma mediato da spazi di pertinenza di scarsa qualità spesso pavimentati o adibiti a parcheggio. Il margine è prevalentemente rappresentato da una strada secondaria che divide il tessuto da ulteriori tipi di urbanizzazione o direttamente dal territorio aperto. Si ha una netta prevalenza di funzioni residenziali, con esigue quote di servizi alla scala di quartiere.

2.2 I Tessuti ad isolati aperti a densità medio/alta posizionati in prossimità della città storica sono individuati con la sigla "TR2" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2000.

2.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati aperti a densità medio/alta posizionati in prossimità della città storica sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 14 e 15 delle presenti norme.

2.4 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati aperti a densità medio/alta posizionati in prossimità della città storica è consentita la deroga di cui all'art.140 comma 1 della L.R. 65/2014.

2.5 Nei Tessuti ad isolati aperti a densità medio/alta posizionati in prossimità della città storica non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriali.

2.6 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 17;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 16;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

**3. Tessuti ad isolati aperti a densità variabile posizionati in aree periurbane - "TR3"**

3.1 I Tessuti ad isolati aperti a densità variabile posizionati in aree periurbane sono tessuti organizzati in isolati irregolari sia per forme che per dimensioni, senza regole ordinarie, caratterizzati da edifici disomogenei per varietà di forma e volumetria, collocati su lotti con geometrie e dimensioni

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi pertinenziali sistemati a verde o pavimentati. La maglia insediativa è strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare. Tali tessuti sono posizionati in aree periurbane: il margine è rappresentato nella maggior parte dei casi da una strada, con la quale si ha un rapporto non diretto ma mediato dagli spazi pertinenziali. Nei casi di interventi inglobati da edificio, la strada pone in relazione il tessuto con gli altri tipi di urbanizzazione, nei casi di contatto con aree aperte, la strada segna il limite con il territorio aperto, con cui non instaura alcun tipo di relazione. Si ha una netta prevalenza di funzioni residenziali, con quote di servizi alla scala di quartiere.

3.2 I Tessuti ad isolati aperti a densità variabile posizionati in aree periurbane sono individuati con la sigla "TR3" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2000.

3.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati aperti a densità variabile posizionati in aree periurbane sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 14 e 15 delle presenti norme. Ove ricorrano le condizioni per la realizzazione di un nuovo edificio attraverso l'individuazione di un lotto di completamento, ai sensi dell'art. 34 33 delle presenti norme, o nel caso in cui sia prefigurabile un intervento di riorganizzazione di un edificio esistente e degli spazi esterni di pertinenza congiunto all'intervento di nuova costruzione, è ammessa la costruzione in aderenza ad eventuale edificio preesistente. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.

3.4 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati aperti a densità variabile posizionati in aree periurbane è consentita la deroga di cui all'art.140 comma 1 della L.R. 65/2014.

3.5 Nei Tessuti ad isolati aperti a densità variabile posizionati in aree periurbane non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriali.

3.6 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti Norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 17;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 16;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

#### **4. Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo - "TR4"**

4.1 I Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo sono tessuti caratterizzati dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio o da una composizione di tipi edilizi, isolati su lotto e arretrati dal fronte stradale derivanti da geometrie progettuali pianificate. Tali tessuti presentano una netta strutturazione viaria elementare molte volte disgiunta e giustapposta a quella dei tessuti vicini. Il tipo edilizio è quello degli edifici a blocchi o stecche, nella maggior parte dei casi di dimensioni maggiori rispetto a quello tipico dei tessuti limitrofi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. Dal punto di vista morfo-tipologico è progettato con regole compositive e tipologiche autonome e risulta decontestualizzato

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

sia da preesistenti trame agrarie sia dai caratteri del tessuto urbano circostante. Tali tessuti sono posizionati prevalentemente in aree periurbane o rappresentano dei quartiere satellite ma sono totalmente assenti le relazioni con il territorio aperto. Il margine è ben definito sia nei casi di interventi inglobati da edificato che nei casi di contatto con aree aperte, ed è rappresentato da una strada. Il rapporto con quest'ultima è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici, abitualmente posti in diretta relazione con gli spazi aperti ad uso pubblico che presentano un grado di organizzazione adeguato a strutturare una rete. Si ha una netta prevalenza di funzioni residenziali.

4.2 I Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo sono individuati con la sigla "TR4" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2000.

4.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo sono ammessi gli interventi di Restauro e risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' e Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1, definite dalle presenti Norme, a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile.

4.4 Nei Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriali.

4.5 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui alle presenti Norme, a condizione che non superino 10 mq. di (Snr), abbiano un'altezza utile interna non superiore a ml. 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui alle presenti Norme, limitatamente agli spazi non prospicienti le aree pubbliche e nel limite del 15% del volume legittimo esistente dell'edificio di riferimento alla data di approvazione del presente P.O.;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

4.6 Costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi appartenenti ai tessuti di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

## **5. Tessuti puntiformi a bassa densità - "TR5"**

5.1 I Tessuti puntiformi a bassa densità sono tessuti caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, isolati su lotto e circondati da pertinenze private sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere. La formazione di tali tessuti è avvenuta prevalentemente per addizioni singole con debole o assente organizzazione in isolati e con parziale o assente gerarchizzazione dei percorsi viari. Tali tessuti sono collocati prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti. Il margine non è

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

chiaramente definito, talvolta è totalmente assente, altre è rappresentato da una strada secondaria che divide il tessuto dal territorio aperto. Il rapporto con la strada non è diretto ma mediato dagli spazi di pertinenza, prevalentemente privati e recintati. Si ha una netta prevalenza di funzioni residenziali, con quote di servizi alla scala di quartiere.

5.2 I Tessuti puntiformi a bassa densità sono individuati con la sigla "TR5" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2000.

5.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti puntiformi a bassa densità sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 14 e 15 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.

5.4 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti puntiformi a bassa densità è consentita la deroga di cui all'art.140 comma 1 della L.R. 65/2014.

5.5 Nei Tessuti puntiformi a bassa densità non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriali.

5.6 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 17;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 16;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

## **6. Tessuti a densità variabile a tipologie e uso miste - "TR6"**

6.1 I Tessuti a densità variabile a tipologie e uso miste sono caratterizzati dalla compresenza della residenza con attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali che direzionali, e con attrezzature di interesse comune. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata. Il tessuto misto, date le esigenze dimensionali e tipologiche delle diverse strutture presenti (con ampie aree non edificate di servizio alle attività di produzione-commercio) e la bassa qualità architettonica, è caratterizzato dalla rottura di qualsiasi relazione compositiva fra tessuto produttivo e residenziale, con il risultato di un'urbanizzazione caotica e di un paesaggio urbano di bassa qualità. Il rapporto con la strada spesso è talvolta diretto talvolta mediato da spazi di pertinenza, prevalentemente privati e recintati. Tali tessuti presentano una carenza di spazi pubblici, spesso limitati ad aree destinate al parcheggio.

6.2 I Tessuti a densità variabile a tipologie e uso miste sono individuati con la sigla "TR6" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2000.

6.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti a densità variabile a tipologie e uso miste" sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 14 e 15 delle presenti norme. Sono

settembre 2019



COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.

6.4 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti a densità variabile a tipologie e uso miste è consentita la deroga di cui all'art.140 comma 1 della L.R. 65/2014.

6.5 Nei Tessuti a densità variabile a tipologie e uso miste non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriali.

6.6 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di pertinenze di cui al precedente art. 17;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 16;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

#### **7. Tessuti ad isolati aperti a bassa densità posizionati in sfrangiamenti urbani - "TR7"**

7.1 I Tessuti ad isolati aperti a bassa densità posizionati in sfrangiamenti urbani sono tessuti insediativi che si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, spesso inseriti nella trama agraria preesistente. La caratteristica principale è la frammentarietà ed incompletezza di tali espansioni, tanto da non essere percepite come tessuti, ma come sfrangiamenti della città nel territorio aperto. Il rapporto con la strada talvolta è diretto, talvolta mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Tali tessuti sono caratterizzati da edifici mono e bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto, raramente da edifici a blocco o stecche, a destinazione prevalentemente residenziale con una quasi totale assenza di spazi pubblici e servizi.

7.2 I Tessuti ad isolati aperti a bassa densità posizionati in sfrangiamenti urbani sono individuati con la sigla "TR7" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) base C.T.R. in scala 1:2000.

7.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati aperti a bassa densità posizionati in sfrangiamenti urbani sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 14 e 15 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito. Ove ricorrano le condizioni per la realizzazione di un nuovo edificio attraverso l'individuazione di un lotto di completamento, ai sensi dell'art. 33 delle presenti norme, o nel caso in cui sia prefigurabile un intervento di riorganizzazione di un edificio esistente e degli spazi esterni di pertinenza congiunto all'intervento di nuova costruzione, è ammessa la costruzione in aderenza ad eventuale edificio preesistente.

7.4 Nei Tessuti ad isolati aperti a bassa densità posizionati in sfrangiamenti urbani non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- industriali.

7.5 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 17;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 16;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

**8. Tessuti lineari discontinui a bassa o media densità con lotti disposti lungo le diramazioni viarie a pettine - "TR8"**

8.1 I Tessuti lineari discontinui a bassa o media densità con lotti disposti lungo le diramazioni viarie a pettine sono tessuti discontinui generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale che terminano generalmente a cul de sac in attesa di nuove addizioni. Tali tessuti si sviluppano prevalentemente in adiacenza ad aggregazioni insediative storiche, attestati su percorsi fondativi di connessione tra centri urbani. In molti casi la matrice storica è riconoscibile, sia per la rilevanza di manufatti di valore architettonico, sia per il rapporto diretto tra edificio e strada. Negli sviluppi successivi, anche se la matrice storica è ancora riconoscibile, la tipologia edilizia prevalente è quella della casa isolata su lotto, con perdita del rapporto diretto con la strada, destinazione esclusivamente residenziale e sviluppo incrementale con duplicazione sui retri e saturazione degli spazi rimasti ineditati lungo il tracciato ordinatore. Tali tessuti sono collocati ai margini delle espansioni urbane più compatte e sono caratterizzati da una totale assenza di margine urbano.

8.2 I Tessuti lineari discontinui a bassa o media densità con lotti disposti lungo le diramazioni viarie a pettine sono individuati con la sigla "TR8" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) base C.T.R. in scala 1:2000.

8.3 <sup>(11)</sup> Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti lineari discontinui a bassa o media densità con lotti disposti lungo le diramazioni viarie a pettine sono ammessi gli interventi di Restauro e risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' e Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1' e Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR2', definite dalle presenti Norme, ~~a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile.~~

8.4 Nei Tessuti lineari discontinui a bassa o media densità con lotti disposti lungo le diramazioni viarie a pettine non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriali.

8.5 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 17;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 16;

<sup>(11)</sup> Periodo modificato con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

**Art. 29. Aggregati rurali in ambito urbano - "TR10"**

1. Gli "Aggregati rurali in ambito urbano" sono tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agrosilvopastorali. Il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza, prevalentemente privati e in molti casi recintati, sistemati a verde o pavimentati. La destinazione è prevalentemente mista residenziale e rurale e si ha una totale assenza di spazi pubblici e servizi pubblici. Il tipo edilizio prevalente è la casa uni-bifamiliare con tipologie edilizie della tradizione rurale con caratteri architettonici, elementi costruttivi e materiali differenziati in base alle tipicità locali. Tale tessuto è isolato e disgiunto dal margine urbano continuo. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, gli aggregati rurali in ambito urbano sono assimilati a zone territoriali omogenee "B".
2. Gli Aggregati rurali in ambito urbano sono individuati con la sigla "TR10" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2000.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno degli Aggregati rurali in ambito urbano sono ammessi gli interventi di Restauro e risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' e Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1', come definita dalle presenti Norme, a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile.
4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:
  - a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 17;
  - b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 16;
  - c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.
5. Negli Aggregati rurali in ambito urbano non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - commerciale di grande distribuzione;
  - industriali.
6. Nei casi in cui l'aggregato rurale sia un'azienda agricola, il tessuto è disciplinato secondo quanto definito alla Parte III, Titolo II, Capo I delle presenti Norme.

**Art. 30. Tessuti produttivi specialistici lineari - "TPSL"**

1. I "Tessuti produttivi specialistici lineari" sono tessuti prevalentemente produttivi e/o commerciali caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento. La tipologia edilizia è costituita sia da capannoni di medie dimensioni sia da complessi edilizi destinati alla produzione (artigianale o industriale) con presenza di unità immobiliari ad uso residenziale, in genere utilizzate dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

estetica e costruttiva, talora inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate. Tale tessuto si pone in netta discontinuità con il tessuto urbano circostante e con il territorio aperto. Il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati, adibiti a funzioni complementari alla produzione e l'accesso ai singoli lotti è diretto sulla strada. Si ha una totale assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a parcheggio. Tale tessuto è localizzato generalmente lungo le principali direttrici afferenti ai centri urbani, il margine è talvolta assente e talvolta costituito da una strada di servizio che da un lato affaccia direttamente sul territorio aperto. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 14444/1968, i tessuti TPSL sono assimilati a zone territoriali omogenee "D".

2. I Tessuti produttivi specialistici lineari sono individuati con la sigla "TPSL" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2000.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti produttivi specialistici lineari sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 14 e 15 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre:
  - interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito, comunque nel limite di un RC pari al 50%;
  - interventi di aumento della superficie coperta fino al Rc pari al 50%.
4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:
  - a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 17;
  - b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 16;
  - c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
5. È consentito il cambio di destinazione d'uso verso le funzioni residenziale, commerciale di vicinato, direzionale, artigianale, attività di servizio e attività turistico-ricettiva di case vacanza, affittacamere e bed and breakfast.

**Art. 31. Tessuti produttivi esistenti in area esterna al centro abitato di Ribolla**

1. I Tessuti produttivi esistenti in area esterna al centro abitato di Ribolla sono individuati all'interno del territorio rurale ai sensi dell'art. 64, comma 1, lettera d.
2. Nell'area produttiva sita a occidente del centro abitato di Ribolla, caratterizzata anche dalla presenza di un distributore carburante per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di seguito specificati, a condizione che siano contestualmente realizzati interventi di riqualificazione ambientale e di dotazioni infrastrutturali.
3. Sono consentiti interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti, nel rispetto del regolamento edilizio vigente. I progetti di ampliamento dovranno prevedere anche le opere di riassetto e di riqualificazione dell'area di pertinenza ai fabbricati quali recinzione, alberature, pavimentazioni, parcheggi di pertinenza e simili. Alle domande finalizzate al conseguimento del titolo abilitativo dovrà essere allegato un atto d'obbligo contenente l'impegno del concessionario di realizzare dette opere contestualmente agli interventi di nuova edificazione e di ampliamento. Il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato alla presentazione di idonee

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

garanzie per l'esecuzione delle obbligazioni secondo le norme del regolamento comunale di settore. Prima della fine dei lavori dovrà essere prodotto il certificato di regolare esecuzione delle opere all'Amministrazione Comunale.

4. Sono ammesse destinazioni d'uso comunque produttive anche se non strettamente artigianali e industriali. Sono ammesse destinazioni commerciali.
5. Su questa area, ai fini dell'ampliamento di attività e fabbricati esistenti, si applicano i seguenti parametri edilizio – urbanistici:
  - rapporto di copertura 50%
  - altezza massima ml 10,00
  - distanza dai confiniml. ml 5,00
  - distanza dalla viabilità principale ml 10,00
  - distanza dalla viabilità interna ml. 5.00

**Art. 32. Tessuti produttivi specialistici a piattaforme – "TPSPa"**

1. I "Tessuti produttivi specialistici a piattaforme" sono tessuti prevalentemente produttivi e/o commerciali caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti disposti così da formare piattaforme di grandi dimensioni ad alta densità, con maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti. La tipologia edilizia è costituita sia da capannoni di medie dimensioni sia da complessi edilizi destinati alla produzione (artigianale o industriale). Tale tessuto si pone in netta discontinuità con il territorio aperto circostante: il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati, adibiti a funzioni complementari alla produzione e l'accesso ai singoli lotti è diretto sulla strada. Si ha una totale assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a parcheggio. Tale tessuto è localizzato all'esterno dei nuclei abitati, in località strategica della rete infrastrutturale in zona pianeggiante. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i tessuti TPSPa sono assimilati a zone territoriali omogenee "D".
2. I Tessuti produttivi specialistici a piattaforme sono individuati con la sigla "TPSPa" nell'elaborato cartografico contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 07 - Stazione Roccastrada Polo Madonnino) su base C.T.R. in scala 1:2000.
3. Il Tessuto produttivo specialistico del Polo Agro Industriale del Madonnino, in località Il Madonnino interessa con un PIP unitario derivante dal R.U. previgente, del quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e sono state edificate alcune strutture produttive. Il piano attuativo ha suddiviso l'area in due comparti di 13 lotti ciascuno, di cui alcuni sono stati già edificati, mentre altri sono ancora liberi.
4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 14 e 15 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito. E' altresì consentito un ampliamento volumetrico fino al raggiungimento del quantitativo di cui alla tabella di cui al comma 6.
5. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:
  - a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 17;

settembre 2019

**COMUNE DI ROCCASTRADA**  
 Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 16;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

6. Nei lotti non ancora edificati previsti dal PIP di cui al comma 3 del presente articolo, sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto delle seguenti limitazioni e comunque entro il dimensionamento massimo di cui alla tabella sottostante:

- rapporto di copertura 50%
- altezza massima ml. 10,00
- distanza dai confini ml. 5,00
- distanza dalla viabilità principale ml. 10,00
- distanza dalla viabilità interna ml. 5,00

LOTTO N.	SUPERFICIE MQ	NOTE	SE (SE=SUL 50% RC x 2)	SE (SE=SUL 50% RC x 2 - SUL realizzata)	SE (SE=SUL 50% RC x 2)
1	12.686,57	STRALCIATO			
2	11.984,32	VENDUTO NON EDIFICATO	11.984,32	11.984,32	
3	10.057,11	NON VENDUTO			10.057,11
4	10.004,56	VENDUTO NON EDIFICATO	10.004,56	10.004,56	
5	12.410,74	VENDUTO NON EDIFICATO	12.410,74	12.410,74	
6	13.189,74	VENDUTO NON EDIFICATO	13.189,74	13.189,74	
7	10.119,40	NON VENDUTO			10.119,40
8	10.015,53	VENDUTO NON EDIFICATO	10.015,53	10.015,53	
9	10.137,15	NON VENDUTO			10.137,15
10	15.075,25	NON VENDUTO			15.075,25
11	15.088,56	VENDUTO EDIFICATO	15.088,56	15.088,56	
12	10.098,91	VENDUTO NON EDIFICATO	10.098,91	10.098,91	
13	10.044,92	NON VENDUTO			10.044,92
14	14.128,71	NON VENDUTO			14.128,71
15	10.022,95	NON VENDUTO			10.022,95
16	10.001,92	NON VENDUTO			10.001,92
17	10.839,99	NON VENDUTO			10.839,99
18	10.850,15	NON VENDUTO			10.850,15
19	10.001,41	NON VENDUTO			10.001,41
20	10.020,45	NON VENDUTO			10.020,45
21	10.577,75	NON VENDUTO			10.577,75
22	12.322,65	NON VENDUTO			12.322,65
23	10.062,11	VENDUTO EDIFICATO	10.062,11	7.596,00	
24	10.727,76	NON VENDUTO			10.727,76
25	10.105,74	NON VENDUTO			10.105,74
26	10.310,35	NON VENDUTO			10.310,35
<b>TOTALI</b>	<b>278.198,15</b>		<b>92.854,47</b>	<b>85.157,12</b>	<b>185.343,68</b>
	<b>TOTALE: E + F)</b>		<b>271.500,80</b>		

- 7. I progetti di ampliamento o di nuova edificazione dovranno prevedere anche le opere di riassetto e di riqualificazione dell'area di pertinenza ai fabbricati quali recinzione, alberature, pavimentazioni, parcheggi di pertinenza e simili, prevedendo opportune mitigazioni ambientali nel rispetto dei regolamenti comunali vigenti
- 8. È consentita la realizzazione di un alloggio avente una superficie (S.n.p.) massima di mq. 120, inalienabile separatamente dal laboratorio, da destinare a residenze per il proprietario o per il custode, comunque rimanendo all'interno dei parametri generali dell'area.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. 33. Lotti di addizione e di completamento con funzione residenziale - "CP"**

1. Sono le parti di territorio urbanizzato all'interno dei Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente definiti dalle presenti norme, che sono sostanzialmente inedificate e intercluse in aree già edificate. I terreni interessati da lotti di completamento residenziale sono individuati con la sigla "CP" sugli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2.000.
2. Il P.O. individua i lotti di completamento sulla base della ricognizione delle seguenti caratteristiche:
  - insistenza all'interno del perimetro di territorio urbanizzato;
  - situazione di inedificazione sul lotto alla data di adozione del PO;
  - situazione di interclusione tra lotti, ovvero di insistenza tra edificato preesistente e dotazione - pubblicitaria o previsione di trasformazione.
3. I lotti di completamento di cui al presente articolo si attuano tramite intervento diretto.
4. I lotti di completamento di cui al presente articolo hanno decadenza quinquennale ai sensi dell'art. 95, comma 11 della L.R. 65/2014.
5. Nel perimetro di ciascun lotto di completamento, a prescindere dall'estensione fondiaria, si osservano i seguenti parametri:
  - S.U.L. max 240 mq;
  - piani max 2;
  - distanza minima di ml 5,00 dai confini del lotto di pertinenza
6. Per il lotto di completamento previsto a Ribolla all'incrocio tra via Napoli e via Bologna è fatto obbligo di provvedere alla realizzazione di apposita schermatura vegetazione sia rispetto alla viabilità esistente su cui insiste il lotto di addizione sia rispetto al tessuto produttivo circostante.

**Art. 34. Lotto di addizione e di completamento con funzione residenziale - "CP1"**

1. Il lotto di addizione e di completamento con funzione residenziale - "CP1" (in località Sassofortino) è individuato all'interno dei Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente definiti dalle presenti norme.
2. Il lotto "CP1" è stato individuato sulla base della ricognizione delle seguenti caratteristiche:
  - insistenza all'interno del perimetro di territorio urbanizzato;
  - situazione di inedificazione sul lotto alla data di adozione del PO;
  - situazione di interclusione tra lotti, ovvero di insistenza tra edificato preesistente e dotazione - pubblicitaria o previsione di trasformazione.
3. Il lotto di completamento di cui al presente articolo si attua tramite intervento diretto.
4. Il lotto di completamento di cui al presente articolo ha decadenza quinquennale ai sensi dell'art. 95, comma 11 della L.R. 65/2014.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

5. Nel perimetro del lotto di completamento di cui al presente articolo si osservano i seguenti parametri:

- S.U.L. max 450 mq;
- piani max 2;
- possibilità di costruire in aderenza all'edificio presente nel lotto adiacente.

**Art. 35. Lotto di addizione e di completamento con funzione residenziale - "CP2"**

1. I lotti di addizione e di completamento con funzione residenziale - "CP2" (in località Sticciano e Sassofortino) sono individuati all'interno dei Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente definiti dalle presenti norme).
2. I lotti "CP2" sono stati individuati sulla base della ricognizione delle seguenti caratteristiche:
  - insistenza all'interno del perimetro di territorio urbanizzato;
  - situazione di inedificazione sul lotto alla data di adozione del PO;
  - situazione di interclusione tra lotti, ovvero di insistenza tra edificio preesistente e dotazione - pubblicitaria o previsione di trasformazione.
3. I lotti di completamento di cui al presente articolo si attuano tramite intervento diretto.
4. I lotti di completamento di cui al presente articolo hanno decadenza quinquennale ai sensi dell'art. 95, comma 11 della L.R. 65/2014.
5. Nel perimetro dei lotti di completamento di cui al presente articolo si osservano i seguenti parametri:
  - S.U.L. max 240 mq;
  - piani max 2;
  - possibilità di costruire in aderenza all'edificio presente nel lotto adiacente

**Art. 36. Lotto di addizione e di completamento con funzione residenziale - "CP3"**

1. Il lotto di addizione e di completamento con funzione residenziale - "CP3" (in località Montemassi) è individuato all'interno dei Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente definiti dalle presenti norme.
2. Il lotto "CP3" è stato individuato sulla base della ricognizione delle seguenti caratteristiche:
  - insistenza all'interno del perimetro di territorio urbanizzato;
  - situazione di inedificazione sul lotto alla data di adozione del PO;
  - situazione di interclusione tra lotti, ovvero di insistenza tra edificio preesistente e dotazione - pubblicitaria o previsione di trasformazione.
3. Il lotto di completamento di cui al presente articolo si attua tramite intervento diretto.
4. Il lotto di completamento di cui al presente articolo ha decadenza quinquennale ai sensi dell'art. 95, comma 11 della L.R. 65/2014.



COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

5. Nel perimetro del lotto di completamento di cui al presente articolo si osservano i seguenti parametri:
  - S.U.L. max 240 mq;
  - piani max 2;
  - possibilità di costruire in aderenza all'edificio presente nel lotto adiacente.
6. La progettazione del lotto CP3, trovandosi in area sottoposta a vincolo paesaggistico, è soggetta a quanto prescritto all'art. 70 e a quanto disciplinato nella relativa scheda allegata alle presenti norme.
7. In particolare, ai sensi di quanto indicato al comma precedente, la progettazione dovrà attentamente analizzare la complessità dell'ambito in cui il completamento va ad inserirsi, valutando la struttura urbana esistente sotto il profilo architettonico, paesaggistico e ambientale, anche in relazione alla salvaguardia della percezione visiva del nucleo storico e del paesaggio agrario circostante.

**Art. 37. Lotti di addizione e di completamento con funzione produttiva mista - "CP\_TPSSL"**

1. Sono le parti di territorio urbanizzato all'interno dei Tessuti produttivi specialistici lineari, definiti dalle presenti norme, che sono sostanzialmente inedificate e intercluse in aree già edificate. I terreni interessati da lotti di completamento produttivi misti sono individuati con la sigla "CP\_TPSSL" sugli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2.000.
2. Il P.O. individua i lotti di completamento sulla base della ricognizione delle seguenti caratteristiche:
  - insistenza all'interno del perimetro di territorio urbanizzato;
  - situazione di inedificazione sul lotto alla data di adozione del PO;
  - situazione di interclusione tra lotti, ovvero di insistenza tra edificio preesistente e dotazione pubblicitaria o previsione di trasformazione.
3. I lotti di completamento di cui al presente articolo si attuano tramite intervento diretto.
4. I lotti di completamento di cui al presente articolo hanno decadenza quinquennale ai sensi dell'art. 95, comma 11 della L.R. 65/2014.
5. Le destinazioni d'uso ammesse negli interventi di cui al presente articolo sono individuate in relazione al tessuto di appartenenza. E' consentita anche la funzione residenziale.
6. Nel perimetro di ciascun lotto di completamento, a prescindere dall'estensione fondiaria, si osservano i seguenti parametri:
  - Rc- Rapporto di copertura 50%;
  - ai fini del computo della SUL ammissibile, è consentito aggiungere il 20% di mq. alla superficie coperta ricavata dall'applicazione del Rc, per realizzare piani intermedi all'interno della superficie coperta e dell'altezza massima, anche tramite soppalchi;
  - altezza massima 10 m ;
  - **piani max.2<sup>(12)</sup>**;

<sup>(12)</sup> Capoverso aggiunto con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- distanza minima di ml 5,00 dai confini del lotto di pertinenza;
- insistenza di almeno un fronte pari ad un minimo di 30 mtl su strada pubblica.
- possibilità di frazionamento fino a 4 lotti

**Art.37-bis<sup>(13)</sup> Lotti di completamento con funzione produttiva derivanti da PIP previgenti - "CP\_TPSSL1"**

1. Sono le parti di territorio urbanizzato all'interno dei Tessuti produttivi specialistici lineari, definiti dalle presenti norme, che sono sostanzialmente inedificate e intercluse in aree già edificate. I terreni interessati da lotti di completamento produttivi misti sono individuati con la sigla "CP\_TPSSL1" sugli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2.000.
2. Il P.O. individua i lotti di completamento sulla base della ricognizione delle seguenti caratteristiche:
  - insistenza all'interno del perimetro di territorio urbanizzato;
  - situazione di inedificazione sul lotto alla data di adozione del PO;
  - situazione di interclusione tra lotti, ovvero di insistenza tra edificato preesistente e dotazione - pubblicitaria o previsione di trasformazione.
3. I lotti di completamento di cui al presente articolo si attuano tramite intervento diretto.
4. I lotti di completamento di cui al presente articolo hanno decadenza quinquennale ai sensi dell'art. 95, comma 11 della L.R. 65/2014.
5. Le destinazioni d'uso ammesse negli interventi di cui al presente articolo sono individuate in relazione al tessuto di appartenenza. E' consentita anche la funzione residenziale.
8. Nel perimetro del lotto di completamento "CP\_TPSSL1a" di cui al presente articolo si osservano i seguenti parametri:
  - Rc- Rapporto di copertura 50%;
  - S.U.L. max 1.100 mq;
  - altezza massima 10 m
  - **piani max.2**

**8 bis. Nel perimetro del lotto di completamento "CP\_TPSSL2a" di cui al presente articolo si osservano i seguenti parametri:**

- Rc- Rapporto di copertura 50%;
- S.U.L. max 1.100 mq;
- altezza massima 10 m
- **piani max 2;**

9. Nel perimetro del lotto di completamento "CP\_TPSSL1b" di cui al presente articolo si osservano i seguenti parametri:
  - Rc- Rapporto di copertura 50%;
  - S.U.L. max 2.300 mq;

<sup>(13)</sup> Articolo modificato con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- altezza massima 10 m

**CAPO III      *DISCIPLINA DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COMUNE***

**Art. 38. Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard)**

1. Sono le aree ove insistono o possono essere realizzate attrezzature e spazi pubblici nonché attrezzature e servizi di interesse comune, volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata. Le aree ad edificazione speciale per standard sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio rurale (TR 01 A-F) su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. Le aree ad edificazione speciale per standard sono articolate nei suddetti elaborati grafici nelle seguenti tipologie:

- aree per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune;
- aree a verde attrezzato e a verde sportivo;
- aree per parcheggi pubblici.

Gli elaborati grafici specificano per ogni tipologia le funzioni esistenti.

3. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Le attrezzature e gli impianti possono comprendere spazi per portierato e sorveglianza o residenze per i custodi. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:

- delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
- dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
- delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.

4. Nelle aree di cui al presente articolo possono essere ammesse tutte le categorie di intervento di cui alla Parte I, Titolo II, Capo III e IV nella misura necessaria a garantire:

- la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità, per i nuovi edifici, impianti e/o servizi;
- il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali, per gli edifici, impianti e/o servizi esistenti.

5. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.

6. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree per standard è consentita anche a soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico, previa sottoscrizione di apposita

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

convenzione con l'Amministrazione comunale.

7. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 6 possono essere realizzati solo contestualmente alla realizzazione della destinazione pubblicitaria. L'intervento è inoltre subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati:
  - le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
  - il regime giuridico del suolo, ferma la destinazione pubblicitaria del bene.
8. In presenza di invarianti strutturali e/o di discipline speciali i progetti di sistemazione delle aree devono garantire il rispetto delle disposizioni contenute nel Titolo III delle presenti norme.
9. Gli accessi esistenti ai lotti privati che ricadono all'interno di aree di cui al presente articolo possono essere mantenuti nella fase attuativa - nella ubicazione attuale o in altra ritenuta più idonea dall'Amm./ne Comunale - previa stipula di un'apposita convenzione regolante l'attribuzione degli oneri di realizzazione e di manutenzione degli stessi.
10. Nelle aree destinate a verde attrezzato e a verde sportivo è consentita la realizzazione di attrezzature e sistemazioni per attività sportive, ricreative e/o culturali.
11. Nel caso in cui le difformità tra proprietà comunale e previsione/disegno del PO siano lievi vale l'effettiva delimitazione catastale.

**Art. 39. Infrastrutture per la sosta - Parcheggi pubblici (D.I.1444/68 art. 3, lett. d)**

1. I parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 3, lettera d, del D.I. 1444/68 concorrono alla dotazione degli standard urbani, e vi è consentita solamente la presenza di elementi di arredo urbano.
2. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
  - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
  - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
  - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
3. I parcheggi pubblici devono essere realizzati riducendone l'impatto negativo, ossia dotandoli di appositi equipaggiamenti vegetazionali e utilizzando per le pavimentazioni materiali adeguati per colore e consistenza ai contesti entro i quali si collocano, garantendo il rispetto di quanto stabilito dalle presenti Norme in materia di permeabilità dei suoli e riduzione del rischio di inquinamento delle falde.
4. I parcheggi pubblici di nuova realizzazione devono prevedere appositi spazi attrezzati con rastrelliere per la sosta delle biciclette, nella proporzione di una bicicletta ogni 5 posti auto e di appositi spazi per veicoli a due ruote.
5. I parcheggi pubblici di nuova realizzazione devono prevedere posti auto destinati ai veicoli al servizio di

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

persone disabili nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali, a eventuali piazze o spazi pubblici accessori, nelle vicinanze dell'accesso a edifici pubblici rispetto ai quali i parcheggi costituiscono facilitazione di accessibilità.

6. Nelle aree di cui al presente articolo è altresì ammessa la realizzazione di colonnine destinate alla ricarica di auto elettriche.
7. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.
8. La realizzazione degli interventi previsti è consentita anche a soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico.
9. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 8, l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinate le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese e il regime giuridico del suolo, ferma la destinazione pubblicistica del bene.
10. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo, gli aventi titolo su aree per infrastrutture per la sosta e parcheggi pubblici di progetto possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:
  - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
  - realizzazione di consistenze edilizie;
  - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
  - depositi di merci e materiali a cielo libero;
  - realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
  - opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.
11. Le dotazioni obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno degli Ambiti di trasformazione e degli Ambiti di Recupero urbano, ammessi dal P.O., sono definite e disciplinate direttamente dai relativi Piani attuativi, nel rispetto dei quantitativi e delle disposizioni contenute nelle "*Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle aree di riqualificazione urbana. Ambiti di Trasformazione (aree AT)*", parti integranti delle presenti Norme.

**Art. 40. Sistema del verde (D.I. 1444/68, art. 3, lett. c)**

1. Il sistema del verde pubblico urbano ai sensi dell'art. 3, lettera c, del D.M. 1444/68 concorre alla dotazione degli standard urbani e contribuisce alla qualità del paesaggio urbano e alla sua positiva percezione, di riequilibrio atmosferico e climatico, di difesa del suolo, di sostegno alle pratiche di svago, sport, riposo, con effetti positivi sulla salute umana e sul benessere.
2. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
  - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;

- dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
  - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
3. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.
  4. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree per standard è consentita anche a soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico.
  5. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 4, l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati:
    - le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
    - il regime giuridico del suolo, ferma la destinazione pubblicistica del bene.
  6. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo, gli aventi titolo su aree per aree a verde pubblico 'di progetto' possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:
    - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
    - realizzazione di consistenze edilizie;
    - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
    - depositi di merci e materiali a cielo libero;
    - realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
    - opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.
  7. Le dotazioni obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno degli Ambiti di trasformazione e degli Ambiti di Recupero urbano, ammessi dal P.O., sono definite e disciplinate direttamente dai relativi Piani attuativi, nel rispetto dei quantitativi e delle disposizioni contenute nelle "*Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle aree di riqualificazione urbana. Ambiti di Trasformazione (aree AT)*", parti integranti delle presenti Norme.
  8. In ordine al loro ruolo, il presente P.O. individua ruoli diversi per gli spazi sistemati a verde presenti all'interno del territorio urbanizzato, in relazione al contesto entro il quale si armonizzano e in ordine alle funzioni che svolgono.
  9. In riferimento a tali ruoli, sono individuati con apposita perimetrazione e sigla i differenti tipi di spazi a verde, esistenti o di progetto:
    - Verde pubblico di arredo urbano (V\_a)
    - Verde pubblico attrezzato (V\_p)
    - Verde pubblico attrezzato per lo sport (VPS)
    - Verde pubblico con valore storico testimoniale (V\_s)
  10. Verde pubblico di arredo urbano (V\_a)

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- Sono le aree verdi pubbliche, esistenti o di progetto, che assolvono prioritariamente alla funzione di mantenere o stabilire collegamenti funzionali fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani. In particolare, tali aree comprendono principalmente il verde e le alberature adiacenti alle strade di rilevanza urbana.
- Per tali aree si persegue la conservazione dell'assetto esistente ed il mantenimento della funzione di connessione ecologica.
- Sono ammessi interventi manutentivi o di nuovo impianto, nonché interventi di ripristino ed implementazione dell'equipaggiamento vegetale;
- Sono realizzabili, in via permanente o temporanea, aree per la sosta.

11. Verde pubblico attrezzato (V\_p)

- Sono le aree verdi pubbliche, esistenti o di progetto, destinate alla sistemazione di spazi a verde pubblico per la ricreazione, la sosta di relazione e il passeggio.
- Sono realizzabili, in via permanente o temporanea, interventi anche di nuova edificazione per attività ludico-ricreative legate al tempo libero, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni, nonché aree per la sosta.
- Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere assistito da specifica convenzione.
- Sono sempre realizzabili percorsi pedonali e ciclabili.
- Sono realizzabili, in via permanente o temporanea, aree per la sosta.

12. Verde pubblico attrezzato per lo sport (VPS)

- Sono le aree verdi pubbliche, esistenti o di progetto, destinate alla pratica delle attività sportive ed ai servizi connessi.
- Sono ammessi tutti gli interventi di adeguamento delle strutture esistenti nonché interventi di nuova edificazione nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore.
- Vi sono realizzabili, in via permanente o temporanea, servizi complementari alle attrezzature sportive.
- Sono realizzabili, in via permanente o temporanea, interventi anche di nuova edificazione per attività ludico-ricreative legate al tempo libero, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni, nonché aree per la sosta.
- Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere assistito da specifica convenzione.
- Vi sono sempre realizzabili percorsi pedonali e ciclabili.

13. Verde pubblico con valore storico testimoniale (V\_s)

- Sono le aree verdi pubbliche, esistenti o di progetto, con valore storico testimoniale destinate ad attività turistico – culturali e legate al tempo libero.

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere assistito da specifica convenzione.
- Sono sempre realizzabili percorsi pedonali e ciclabili.

**Art. 41. Attrezzature di interesse comune (D.I. 1444/68 art. 3, lett. b) - "AIC"**

1. Il presente P.O. individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale e di interesse comune di livello locale di cui all'art. 3, lett. b del D.M. n. 1444/68 con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) in scala 1:2000.
2. Le aree di cui al presente articolo sono le aree ove insistono o possono essere realizzate attrezzature e spazi pubblici nonché attrezzature e servizi di interesse comune volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata.
3. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
  - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
  - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
  - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
4. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.
5. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree per standard è consentita anche a soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico.
6. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 5, l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati:
  - le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
  - il regime giuridico del suolo, ferma la destinazione pubblicistica del bene.
7. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo, gli aventi titolo su aree per aree per attrezzature di interesse comune 'di progetto' possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:
  - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
  - realizzazione di consistenze edilizie;
  - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;



COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- depositi di merci e materiali a cielo libero;
  - realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
  - opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.
8. Per le attrezzature esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico.
9. Le aree e strutture possono essere gestite esclusivamente da Enti, associazioni e/o soggetti privati in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio delle singole attività di interesse pubblico e/o collettivo sopra specificate.
10. Non è in alcun modo ammesso l'utilizzo né la destinazione d'uso delle aree e strutture di cui al presente articolo per fini o attività diverse da quelle di uso pubblico e/o collettivo.
11. In ordine al loro ruolo, il presente P.O. individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale e di interesse comune presenti all'interno del territorio urbanizzato, in relazione al contesto e alle funzioni che svolgono con le seguenti sigle:
- Amministrazione pubblica (AIC\_pa)
  - Sociali, ricreative e culturali (AIC\_so)
  - Luoghi di culto religiosi (AIC\_re)
  - Specialistiche per servizi tecnologici (AIC\_st)
  - Sicurezza e protezione civile (AIC\_si)
12. Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere assistito da specifica convenzione.
13. Nelle aree libere sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, verde ornamentale e verde attrezzato.
14. Per gli edifici esistenti con destinazioni in atto pubbliche, qualora non diversamente indicato dalle presenti Norme o da altre disposizioni di legge vigenti, e ad eccezione degli edifici vincolati o di interesse per i quali valgono le categorie di intervento indicate per gli stessi dalle presenti Norme, sono consentiti tutti gli interventi dalle manutenzioni alle ristrutturazioni edilizia e urbanistica.
15. Nelle aree di rispetto cimiteriale, come individuate dalla cartografia del Piano Operativo, è vietato ogni intervento che modifichi lo stato dei luoghi ad eccezione dell'esercizio dell'agricoltura. Negli edifici esistenti all'interno di tali aree non sono consentiti interventi di ampliamento né il cambio di destinazione.

**Art. 42. Attrezzature per l'Istruzione Scolastica (D.I. 1444/68 art. 3, lett. a) - "I"**

1. Il presente P.O. individua le attrezzature per l'istruzione scolastica di cui all'art. 3, lett. a del D.M. n. 1444/68 con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) in scala 1:2000.

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

2. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
  - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
  - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
  - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
3. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.
4. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree per standard è consentita anche a soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico.
5. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 4, l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati:
  - le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
  - il regime giuridico del suolo, ferma la destinazione pubblicistica del bene.
6. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo, gli aventi titolo su aree per aree per attrezzature per l'istruzione scolastica 'di progetto' possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:
  - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
  - realizzazione di consistenze edilizie;
  - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
  - depositi di merci e materiali a cielo libero;
  - realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
  - opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.
7. Per le attrezzature esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico.
8. Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere assistito da specifica convenzione.
9. Nelle aree libere sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, verde ornamentale e verde attrezzato.
10. Per gli edifici esistenti, qualora non diversamente indicato dalle presenti Norme o da altre disposizioni di

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

legge vigenti, e ad eccezione degli edifici vincolati o di interesse per i quali valgono le categorie di intervento indicate per gli stessi dalle presenti Norme, sono consentiti tutti gli interventi dalle manutenzioni alle ristrutturazioni edilizia e urbanistica.

**Art. 43. Parco tecnologico e archeologico delle colline metallifere grossetane**

1. I siti e i beni costituenti il Parco tecnologico e archeologico delle colline metallifere grossetane, ricadenti all'interno del territorio comunale, sono indicati nell'Allegato A del Decreto istitutivo del Ministero dell'Ambiente 28 febbraio 2002. G.U. n. 107 del 9/5/2002:
  - Area n.31 – Farma: Impianti siderurgici (Ferriere)
  - Area n.32 – Roccatederighi: Miniera di Roccatederighi, Miniera dell'Acquanera;
  - Area n.33 – Poggio Mozzeto: Pozzi minerari di Poggio Mozzeto;
  - Area n.34 – Ribolla: Miniera di carbone di Ribolla
  
2. Ulteriori siti ricadenti all'interno del territorio comunale sono individuati nel Masterplan del Parco Nazionale tecnologico e archeologico delle Colline Metallifere Grossetane:
  - Area n.22 - Miniera di Ribolla;
  - Area n.23 - Miniera di Roccatederighi;
  - Area n.24 - Miniera dell'Acqua Negra;
  - Area n.25 - Ex Miniera di Caolino;
  - Area n.53 - Montemassi;
  - Area n.59 - Giugnano;
  - Area n.61 - Belagaio;
  - Area n.63 - Ferriere di Torniella;
  - Area n.65 - Poggio Mozzeto;
  - Area n.76 - Sassoforte.
  
3. L'individuazione dei siti del Parco nasce dal riconoscimento di un sistema storicizzato locale che oltre, a rappresentare un valore economico, risulta essere un forte fattore d'identità della popolazione e della sua cultura architettonica.
  
4. Il P.O., allo scopo di ricostruire condizioni di equilibrio naturale e paesaggistico, privilegia e favorisce attività ed interventi che favoriscano la valorizzazione territoriale, il ripristino ambientale delle cave dismesse e il recupero di queste porzioni di territorio.
  
5. Sono elementi caratterizzanti:
  - a. i caratteri morfo-tipologici di impianto esistenti;
  - b. gli elementi della connotazione stilistico-architettonica degli edifici;
  - c. gli elementi decorativi artistici e architettonici.
  - d. i geositi di cui alla tavola ST2 della Variante al Piano Strutturale
  
6. Eventuali progetti di riqualificazione delle aree di cui al comma 2 potranno essere realizzati senza che ciò comporti variante al PO.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. 44. Valorizzazione del patrimonio pubblico**

1. Sugli edifici di proprietà pubblica dismessi, parzialmente dismessi o suscettibili di dismissione presenti nel territorio comunale sono sempre ammessi:
  - utilizzo per destinazioni pubbliche o di interesse collettivo;
  - usi temporanei;
  - destinazione residenziale, di servizio, commerciale, turistico ricettiva o mista, comunque nel rispetto di quanto prescritto dalle presenti norme sia per i tessuti urbani sia per il territorio rurale e le sue sottocategorie, entro cui ricadono detti immobili.
2. Se l'edificio di cui al comma 1 risulta costruito da almeno cinquanta anni, esso risulta vincolato ai sensi di legge e soggetto alla verifica culturale dell'intervento. Gli usi ammessi sono in tal caso stabiliti dalla dichiarazione che conclude il procedimento di verifica.
3. Le categorie di interventi consentite sugli edifici di cui al comma 1 sono quelle del tessuto urbano o della porzione di territorio rurale in cui gli stessi ricadono.

**CAPO IV      *INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE***

**Art. 45. Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori**

1. Sono le aree - pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica - che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare scambi e relazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati. Negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base CTR in scala 1:2.000 e negli elaborati contenenti la Disciplina del territorio rurale (TR 01A-F) 1:1.10.000 sono individuate con apposito segno grafico:
  - le sedi stradali esistenti;
  - le sedi stradali di progetto (nuovi tracciati e/o interventi di adeguamento della rete esistente)
2. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:
  - parcheggi pubblici sul lato stradale, in aggiunta agli standard previsti dal P.O.;
  - spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico.
3. Sugli spazi pubblici accessori, e più in generale sulle aree scoperte non usufruite per la viabilità, e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, etc.).
4. Sugli spazi pubblici accessori sono altresì ammessi, solo ove non arrechino intralcio o pericolo per la circolazione e previo specifico atto di assenso dell' Amm./ne Comunale:
  - chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- somministrazione di alimenti;
- impianti per la distribuzione dei carburanti con esclusione di quelli ad uso privato;
  - ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità.
5. I nuovi percorsi pedonali dovranno garantire il passaggio e la sosta di persone, anche diversamente abili e carrozzine; in ambito urbano dovranno inoltre consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza.
6. Nella realizzazione dei nuovi percorsi pedonali dovranno essere preferite pavimentazioni realizzate in terra stabilizzata, mentre le canalette laterali dovranno essere realizzate in pietra, acciottolato, laterizi pieni o erbosi; l'eventuale uso di altri materiali è ammesso nel contesto prevalentemente urbano, all'interno dei centri abitati.
7. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono riservati all'Amm./ne Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. E' tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie (e relativi sottoservizi) da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amm./ne Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.
8. Gli interventi di cui al comma 7 sono comunque ammissibili senza che ciò comporti variante al presente P.O., ove previsti dalla cartografia o se eseguiti all'interno delle fasce di rispetto stradale, purché non si comprometta la conservazione e la tutela dei beni territoriali del sistema insediativo.
9. Le aree per sedi stradali individuate nelle tavole grafiche del P.O. sono soggette a verifica nella definizione di dettaglio ed eventuale modifica nella fase di progettazione, dei singoli interventi di nuova realizzazione, modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali. In tale fase devono essere precisati i caratteri piano altimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, tenuto conto delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento.

**Art. 46. Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto**

1. Le aree cimiteriali, comprendenti sia gli insediamenti cimiteriali esistenti che le porzioni di terreno adiacenti destinate a futuri ampliamenti sono individuate dal Piano cimiteriale comunale vigente di cui alla Del. C.C. n.8 del 28 febbraio 1996 e riportate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base CTR in scala 1:2.000 e negli elaborati contenenti la Disciplina del territorio rurale (TR 01A-F) in scala 1:10.000.
2. All'interno delle aree sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento e/o di ampliamento degli insediamenti cimiteriali.
3. Attorno alle aree cimiteriali sono da considerarsi le relative fasce di rispetto ai sensi della legislazione vigente nelle dimensioni indicate in cartografia ai sensi del comma 1 del presente articolo. La fascia è soggetta alle disposizioni di cui al successivo comma.
4. All'interno della fascia di rispetto sono ammessi, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, i seguenti interventi pubblici e/o di interesse pubblico:
  - futuri ampliamenti cimiteriali non diversamente localizzati

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- parcheggi pubblici e aree verdi e/o pavimentate a servizio del cimitero;
- interventi per la riduzione del rischio idraulico;
- opere di adeguamento stradale;
- reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici
- i chioschi per la vendita dei fiori e degli arredi cimiteriali.

5. Nelle fasce di rispetto:

- non è consentita la realizzazione e/o la installazione di costruzioni o manufatti di qualsivoglia tipologia, ancorché interrati o reversibili;
- sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalla classificazione ad essi attribuita, purché non comportanti incremento superficie coperta (Sc) o di volume (V).

6. Per quanto non specificamente disposto dal presente articolo si rinvia alle vigenti leggi sanitarie ed alle specifiche disposizioni in materia di polizia mortuaria.

**Art. 47. Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale**

1. Le linee di arretramento dell'edificato rispetto alle principali infrastrutture viarie presenti sul territorio comunale sono coincidenti con le fasce di rispetto stradali disciplinate dal vigente Codice della Strada.
2. Le fasce di rispetto stradali - previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione in relazione alla categoria dell'infrastruttura interessata - costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio. Le fasce di rispetto stradale - la cui ampiezza discende direttamente da previsioni di legge e varia in funzione del mutare degli assetti insediativi ed infrastrutturali - non sono indicate negli elaborati cartografici del P.O..
3. Nelle linee di arretramento sono ammessi:
  - la realizzazione di canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo urbano, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi scoperti, purché le opere previste, per le loro modalità progettuali, non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità ed alla sicurezza del traffico;
  - impianti per la distribuzione dei carburanti;
  - nel territorio aperto: le pratiche agricole, non comportanti la realizzazione di nuove costruzioni.
4. La realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti interessanti fasce di rispetto stradale di competenza di Autorità diverse dall'Amm./ne Comunale è subordinata all'atto di assenso comunque denominato ed alle eventuali prescrizioni dell'autorità preposta, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada riguardo alla localizzazione ed accessibilità veicolare dell'impianto ed al tipo di installazioni consentite all'interno delle fasce di rispetto stradale.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. 48. Impianti per la distribuzione dei carburanti - "ST"**

1. Gli impianti di distribuzione carburanti sono rappresentati con apposito simbolo grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base CTR in scala 1:2.000.
2. La realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti, nonché gli interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni degli impianti esistenti sono disciplinati dalle vigenti norme statali e regionali in materia.
3. La realizzazione di nuovi impianti è condizionata altresì:
  - alla contestuale previsione e realizzazione di interventi di mitigazione paesaggistica che ne assicurino un corretto inserimento nel contesto (come ad esempio previsione di rilevati o di quinte alberate);
  - alla dotazione di adeguati impianti per il recupero delle acque meteoriche ed alla previsione di impianti di depurazione delle acque meteoriche dilavanti contaminate;
  - alla previsione, in caso di realizzazione di impianti di autolavaggio, di accorgimenti che consentano il recupero dell'acqua utilizzata (impianti a ciclo chiuso);
  - alla realizzazione di manufatti che per caratteristiche tipologico-architettoniche assicurino un corretto inserimento nel contesto e presentino spiccate caratteristiche di efficienza energetica.
4. È consentito l'ampliamento, entro il limite di 25 metri quadri di superficie coperta, dei manufatti posti a servizio dei distributori di carburanti già esistenti a condizione che essi non siano ubicati nei Tessuti storici e nei Tessuti di interesse storico – ambientale.

**Art. 49. Aree e tracciati ferroviari - "FS"**

1. Tali aree comprendono gli ambiti la cui destinazione e consistenza risultante da documenti catastali o altri atti amministrativi riguarda gli impianti fissi delle linee, i servizi, le attrezzature delle fermate (esistenti e di progetto) e delle stazioni, i loro allacciamenti ai pubblici servizi ed alla rete delle urbanizzazioni, gli alloggi per il personale.
2. Il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti già destinati a funzioni di servizio o di residenza del personale è soggetto ad autorizzazione, anche in assenza di opere, ai sensi dell'art.8 della L.R. n.39/1994, come modificato dall'art.42 della L.R. n.52/1999.
3. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e adeguamento dei tracciati sono riservati al Comune e agli Enti istituzionalmente competenti, e sono comunque ammissibili senza che ciò comporti variante al presente P.O., purché non si comprometta la conservazione e la tutela dei beni territoriali del sistema insediativo.

**Art. 50. Reti e infrastrutture tecnologiche**

1. Linee e reti tecnologiche
  - 1.1 Le linee e le reti tecnologiche (elettrrodotti, metanodotti, telecomunicazioni, etc.) sono

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

realizzate e mantenute dagli enti competenti, o da soggetti gestori previa autorizzazione degli enti competenti, secondo la normativa vigente in materia di settore nonché in materia di governo del territorio protezione dell'ambiente e tutela del paesaggio, di modo che l'Amministrazione può dettare specifiche regole e condizioni a tutela del benessere dei cittadini o a salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici.

1.2 La progettazione di nuovi elettrodotti o i progetti di modifica agli elettrodotti esistenti devono assicurare il rispetto dei limiti di esposizione e degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti, al fine di garantire la salute umana e deve dar conto della cura per i valori estetici del paesaggio.

1.3 Le nuove linee aeree devono essere realizzate in maniera tale da evitare o mitigare il contrasto con i valori e con le funzioni proprie del contesto ambientale e paesaggistico interessato. A tal fine si deve, il più possibile, seguire la viabilità esistente e non operare riduzioni sostanziali della vegetazione esistente. Sono obbligatorie misure e tecniche di mimetizzazione. Al fine di abbatterne gli impatti territoriali e ambientali (flora, fauna, viabilità, uso del suolo, etc.) si prescrive, ove possibile, la massima concentrazione spaziale degli impianti e delle linee, anche di diversa natura e salvaguardando le emergenze morfo-ambientali, le aree interessate dai beni storico-culturali, le fasce di rispetto dei centri antichi, le aree interessate dalle emergenze geologiche, le aree interessate da terreni geologicamente inidonei, instabili e soggetti a dissesti, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme del vigente PTCP

1.4 I nuovi impianti e reti di trasporto elettrico di alta tensione dovranno essere realizzati nel rispetto degli insediamenti esistenti e previsti.

1.5 Ai fini della protezione ambientale e sanitaria, si devono risanare le linee e gli impianti incompatibili, in particolare, di concerto con il soggetto proprietario e/o gestore, si prescrive la riqualificazione delle reti di trasporto elettrico di alta tensione esistenti che attraversano centri o nuclei abitati.

1.6 E' prescritta l'inedificabilità assoluta (comportante anche il divieto di ampliamento volumetrico degli edifici esistenti) all'interno delle "fasce di rispetto" degli elettrodotti ad alta e media tensione esistenti. I limiti di esposizione dai campi elettromagnetici provenienti da elettrodotti, ed i conseguenti vincoli all'attività urbanistico-edilizia, sono desumibili dal D.P.C.M. 8 luglio 2003.

2. Impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione

2.1 La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione permette l'offerta di un servizio ritenuto di pubblica utilità sul territorio comunale garantendo al contempo il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni e la salvaguardia dei valori estetici del paesaggio.

2.2 Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, la realizzazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, è subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

2.3 I nuovi impianti di telecomunicazione dovranno essere realizzati nel rispetto degli insediamenti esistenti e previsti.

settembre 2019



COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

2.4 Al fine di abbatte le impatti territoriali e ambientali (flora, fauna, viabilità, uso del suolo, etc.) si prescrive, ove possibile, la massima concentrazione spaziale degli impianti e delle linee, anche di diversa natura e salvaguardando le emergenze morfo-ambientali, le aree interessate dai beni storico-culturali, le fasce di rispetto dei centri antichi, le aree interessate dalle emergenze geologiche, le aree interessate da terreni geologicamente inidonei, instabili e soggetti a dissesti, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme del vigente PTCP.

3. Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili

3.1 L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata dalle vigenti previsioni regionali: in particolare, le perimetrazioni rilevanti ai fini dell'installazione e la disciplina della conformazione degli impianti sono desumibili dalle delibere DCR n.68 del 26 ottobre 2011 e DGR n. 107 del 20 febbraio 2012 e relative cartografie allegate.

3.2 Eventuali, successive modifiche alle cartografie allegate alle delibere DCR n.68 del 26 ottobre 2011 e DGR n. 107 del 20 febbraio 2012 integreranno la disciplina del presente atto di governo del territorio anche in difetto di espresso recepimento e senza necessità di apposita variante.

3.3 I nuovi impianti produzione energetica da fonti rinnovabili dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto prescritto agli allegati 1a "*Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse. Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio*" e 1b "*Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici. Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio*" del PIT/PPR.

**CAPO V      SISTEMA DEL VERDE URBANO DA TUTELARE E/O RIQUALIFICARE**

**Art. 51. Regole generali per il verde urbano esistente e di progetto**

1. Il presente P.O. individua nella cartografia e disciplina nel presente Capo varie componenti del sistema del verde, sia ad uso pubblico che ad uso privato, diverse da quelle disciplinate dalle presenti Norme ai fini dell'applicazione della vigente legislazione in materia di standard urbanistici. Le componenti del verde di cui al presente Capo sono individuate e disciplinate sulla base della funzione cui assolvono tali spazi in via prevalente, fra quelle indicate al successivo comma, nonché sulla base dei relativi caratteri ambientali e paesaggistici, affinché dette aree possano mantenere dette prestazioni di qualità per i contesti entro cui si trovano.
2. Le aree a verde svolgono funzioni ornamentali, di riequilibrio atmosferico, di svago, di sport, di riposo, di schermo, di contenimento dei terreni, con effetti positivi sulla salute umana e sul benessere, nonché sull'immagine dei luoghi.
3. Oltre a quanto disposto specificatamente per ogni tipo di verde dalle presenti Norme, le sistemazioni delle nuove aree verdi e di quelle esistenti devono sempre osservare le prescrizioni relative alla loro natura e alla disposizione degli alberi (regolare, a macchia, a filare, ecc.).
4. Sono sempre ammessi, di iniziativa sia pubblica che privata, progetti di riqualificazione del verde,

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

comunque approvati dall'Amministrazione Comunale, per produrre un miglioramento ambientale anche attraverso un incremento della superficie a verde e del patrimonio arboreo dell'area interessata.

5. Il sistema del verde urbano è caratterizzato da funzioni ecologiche e paesaggistiche all'interno dell'area urbana in modo da permettere di mantenere o stabilire collegamenti ecologici e funzionali fra le aree verdi presenti o previste nei tessuti insediativi urbani e da consentire il permanere delle relazioni fra componenti storicamente consolidate naturali e antropiche. Per tali aree si persegue la conservazione dell'assetto esistente ed il mantenimento della funzione di connessione ecologica e di qualità paesaggistica.
6. Sono ammessi interventi di manutenzione e di implementazione, di ripristino e di reimpianto in caso di degrado di sistemazione dei corsi d'acqua con tecniche di ingegneria ambientale, nonché opere non invasive per la loro fruizione, quali percorsi pedonali e ciclabili o arredo funzionale al comportamento civile e rispettoso dei luoghi, inclusa adeguata segnaletica didattica e informativa.

**Art. 52. Aree verdi private esistenti**

1. Le aree verdi private, adiacenti o pertinenti edifici o complessi edilizi esistenti, attrezzate per lo sport e lo svago oppure libere, sono parti del territorio urbanizzato da mantenere in stato di decoro e pulizia, anche ai fini della sicurezza.
2. Le aree verdi private di cui al presente articolo, in quanto esistenti, non sono individuate cartograficamente nelle tavole del P.O., possono pertanto essere comprese in Tessuti urbani, Ambiti di margine, Ambiti rurali urbani, Aree boscate.
3. Oltre a quanto stabilito e ammesso in via generale per le aree verdi private e pubbliche dal precedente articolo, vi sono ammesse piantumazioni con essenze tipiche, alberature da frutto, sistemazioni a giardino, ortive, e ogni tipo di manufatto tipo chiosco o pergolato, ombrellone, panchine e simili, a tali attività funzionali e regolati come tali dalla legislazione vigente in materia.
4. Vi sono ammesse anche aree per la sosta veicoli a servizio delle attività dell'edificio o complesso di cui sono pertinenza, sempre che ciò non diminuisca i valori ambientali e paesaggistici d'insieme, se vi siano accessibilità facili con la rete viaria esistente e senza che si crei nuova viabilità, e comunque senza che si utilizzino materiali tali da rendere l'area impermeabile neanche in sua parte.
5. Vi sono realizzabili attività ludico ricreative, allestimenti per spettacoli all'aperto o simili, alle condizioni della regolamentazione vigente per tale tipo di attività temporanee.
6. Ove esistano o possano essere realizzate sistemazioni per attività sportive amatoriali, è ammessa l'installazione di un manufatto tipo chiosco per servizi igienici, deposito, somministrazione di cibo e bevande, in totale non maggiore di una superficie coperta pari a mq. 20 e di altezza massima non superiore a 3,00 mt.. Ove esista già un manufatto, questo, se maggiore dei parametri testé indicati, è fatto salvo, mentre, se minore, può essere ampliato fino a raggiungere i parametri testé indicati, o demolito e ricostruito, anche in diversa collocazione sull'ambito di verde privato attrezzato o attrezzabile per attività sportive amatoriali, di cui al presente comma, per realizzare il nuovo chiosco come ammesso dal presente comma. Il materiale da utilizzare è preferibilmente il legno ecosostenibile o altri materiali che producano effetti percettivi consoni all'ambiente e al paesaggio circostante. Nelle aree di cui al presente comma, è ammessa

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

la riorganizzazione complessiva degli spazi aperti dedicati al gioco, al tempo libero, ai percorsi pedonali e ciclabile e alla sosta.

**Art.53<sup>(14)</sup> Verde con valore storico testimoniale - Ex miniere di Ribolla**

1. Il Verde con valore storico testimoniale - Ex miniere di Ribolla individua l'area storicamente occupata dagli impianti minerari, in seguito smantellati.
2. Per tali aree si persegue la predisposizione di un progetto di riqualificazione basato su una attenta rilevazione della situazione di fatto e della esistenza degli elementi residui di quella attività mineraria di cui si intende valorizzare la memoria.
3. È prescritta la valorizzazione di tutte le relazioni con il tessuto urbano di Ribolla in modo da facilitare gli accessi e la percorribilità dell'area dai punti più significativi del centro e dalla viabilità principale.
4. In assenza di un progetto complessivo di riqualificazione, sono ammessi interventi di manutenzione, di "Restauro e risanamento conservativo" e di rimozione di degradi nonché usi temporanei per iniziative culturali, artistiche, sociali, sia anche, per i fabbricati non al tempo destinati ad impianti minerari, gli interventi edilizi previsti nei "Tessuti di interesse storico-ambientale-A2" di cui all'Art.26 delle Norme di piano".
5. Sono sempre ammessi gli interventi definiti dal Masterplan del Parco Archeologico e Tecnologico delle Colline Metallifere e dai piani, programmi e progetti che lo attuano in ragione del preminente interesse generale.

**Art. 54. Oliveto o vigneto di valore paesaggistico**

1. Sono le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di oliveti o vigneti di valore paesaggistico all'interno al perimetro di area urbanizzata.
2. In tali aree non sono consentite:
  - le trasformazioni delle sistemazioni agrarie esistenti;
  - la costruzione di nuove strade, fatti salvi gli interventi a scala comunale e provinciale giustificati da pubblica necessità;
  - le trasformazioni morfologiche e ambientali;
  - le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura.
3. In tali aree sono consentite:
  - il ripristino, la manutenzione e il recupero della rete sentieristica e delle strade vicinali e di servizio;
  - le attività agricole di coltivazione degli olivi e di mantenimento dei terreni;
  - le opere di consolidamento dei terreni attraverso interventi di ingegneria naturalistica a basso

<sup>(14)</sup> Articolo modificato con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

impatto ambientale;

- le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse, purchè interrato, quali le reti di trasporto energetico, le reti di acque potabili ed irrigue, le reti di acque luride, gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- il recupero dei manufatti laddove non svolgano la loro funzione che dovrà essere svolto rispettandone i caratteri originali.

4. La disciplina delle trasformazioni e degli interventi edilizi da parte di un imprenditore agricolo è assimilabile a quanto contenuto nella Parte III, Titolo II, Capo I delle presenti norme.

**Art. 55. Vegetazione ripariale di valore paesaggistico**

1. È costituita da parti di territorio comprendenti e circostanti le aste fluviali principali del territorio comunale che si trovano all'interno del perimetro urbanizzato. Ad esse è riconosciuta una funzione strategica sotto il profilo ecologico, idrologico, ambientale e naturale in genere.
2. Si configura come una serie di fasce di spessore variabile, a prevalente caratterizzazione naturale individuata in cartografia con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base CTR in scala 1:2.000.
3. Sono elementi di invarianza, in conformità con le specifiche disposizioni dettate dagli enti competenti:
  - la qualità fisico-chimica dei corpi fluidi quando corrispondente agli standard ambientali della qualità idonea alla vita dei pesci di cui alla normativa vigente;
  - le sistemazioni planoaltimetriche del terreno;
  - le formazioni arboree di ripa e golena;
  - le superfici libere golenali;
  - la continuità ambientale longitudinale necessaria agli spostamenti della fauna.
  - Sono fatti salvi gli interventi degli enti preposti alla regimazione idraulica e alla messa in sicurezza dei corsi d'acqua.
4. All'interno degli ambiti di cui al presente articolo non è consentita:
  - l'installazione di annessi agricoli stabili come definiti dalle presenti Norme;
  - l'installazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie o eccedenti le capacità produttive aziendali indicate dalle presenti Norme;
  - l'installazione di manufatti temporanei come definiti dalle presenti Norme;
  - ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo;
  - l'esecuzione di scavi, di rinterri, e di opere di modificazioni del suolo in genere, anche connessi l'attività agricola, che modifichino le sezioni trasversali dell'ambito, con la sola eccezione degli interventi di compensazione o di regimazione idraulica;
  - l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito.
5. Negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di interventi di nuova edificazione

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

esclusivamente nei seguenti casi:

- per le realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale;
- per le finalità e nei limiti consentiti dai piani e programmi di settore.

**Art. 56. Area boscata**

1. Sono le formazioni forestali e boschive che si trovano all'interno del perimetro urbanizzato, distinte in cartografia con apposito simbolo grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base CTR in scala 1:2.000.
2. Sono elementi di invarianza:
  - la destinazione forestale del suolo;
  - la composizione floristica del soprassuolo;
  - l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
  - la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alla aree.
3. Gli elementi di invarianza sono soggetti alla tutela finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali. Sono favoriti interventi di valorizzazione collegati all'attività di governo del bosco, alla prevenzione degli incendi e agli usi plurimi della risorsa forestale, nonché all'arricchimento della componente floristica e faunistica.
4. Non sono considerati bosco:
  - i parchi urbani, i giardini, gli orti botanici e i vivai;
  - gli impianti per arboricoltura da legno, i noceti, i noccioleti specializzati e le altre colture specializzate realizzate con alberi ed arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche;
  - le formazioni arbustive ed arboree insediate nei terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo, abbandonate per un periodo inferiore a quindici anni.
5. Qualora i perimetri delle aree boscate, così come individuati negli elaborati cartografici, si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato di fatto dei terreni. L'area boscata eventualmente deperimetrata sarà assoggettata alla disciplina di cui all'art. 58 delle presenti norme (Ambiti di margine).
6. I proprietari delle aree boscate devono curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari e intervenire periodicamente con il diradamento del sottobosco e l'eliminazione delle piante infestanti.
7. Nelle aree boscate sono vietate:
  - nuove costruzioni, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza;
  - disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo,
  - trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico esistente,
  - ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco,
  - il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali,

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- insegne e cartelli pubblicitari, se non nelle forme ammesse al presente articolo nel successivo comma;
- parcheggi e viabilità non pedonale, salvo per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso,
- la circolazione motorizzata su carrarecce esistenti ad esclusione di mezzi pubblici e di quelli di residenti e di occupanti le abitazioni eventualmente servite da tali tracciati,
- la posa di cavi aerei di telecomunicazione, o di distribuzione dell'energia elettrica, che può essere consentita lungo le strade esistenti, sentieri, spartifuoco o altre tracce esistenti, purché non ne vengano alterate le caratteristiche,
- le recinzioni, ad eccezione delle esigenze derivanti dalle attività venatorie, da specifiche pratiche di allevamento, o da altre attività di carattere scientifico nonché per la tutela di risorse da proteggere, di tipo naturalistico o archeologico.

8. Nelle aree boscate sono ammesse:

- le opere destinate al governo e potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, che di tutela idrogeologica,
- le attività di coltivazione del bosco, di difesa fitosanitaria, di prevenzione e repressione degli incendi, di tutela degli alberi monumentali, di sistemazione idraulico forestale, di rinaturalizzazione,
- interventi di manutenzione e adeguamento ai fini della sicurezza dei sentieri, ma con divieto di qualunque impermeabilizzazione e alterazione morfologica, e con l'obbligo di riservare gli stessi esclusivamente alla percorrenza a piedi, a cavallo o in bicicletta,
- attività di didattica, di agriturismo, per il tempo libero e svago, esclusivamente tramite recupero di edifici esistenti e ove sia le aree boscate sia detti edifici siano parte di complessi aziendali unitari,
- manutenzione della viabilità e di altre opere esistenti,
- localizzazione di impianti per telefonia mobile, al fine di consentirne il minor impatto paesaggistico, a condizione che non comportino abbattimento di alberature o ne prevedano la compensazione all'interno o ai margini della medesima area boscata e comunque attraverso apposito studio di intervisibilità e con l'utilizzo di materiali e finiture compatibili col contesto;
- realizzazione di manufatti in legno di durata stagionale o annuale per attività faunistico-venatorie, per le quali i soggetti interessati trasmettano al Comune apposita segnalazione nella forma scritta che contenga fra l'altro l'impegno ad abbattere tali manufatti a fine del periodo del loro utilizzo o della stagione venatoria;
- l'installazione di segnaletica e cartellonistica, in forme e materiali consoni al luogo e compatibili, sullo stato delle risorse naturali, su eventuali servizi ristoro e informazione, su piazzole di sosta di cui al successivo alinea;
- piazzole di sosta e realizzazione di manufatti in legno funzionali alla rete escursionistica in aree attrezzate a tal scopo con panchine, tavoli, cestini, da realizzarsi in legno, con eventuali strutture temporanee di servizio e igienico-sanitarie, in spiazzi esistenti e lungo la viabilità e i percorsi esistenti, senza che ciò provochi danno alla vegetazione esistente,
- ricostruzione delle alberature lungo le strade,
- le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo;

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- le opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche e naturalistiche.
9. Tipi, dimensioni, materiali e colori della segnaletica e cartellonistica, degli arredi e dei manufatti ammessi dal presente articolo sono soggetti a preventiva approvazione comunale del progetto, fino all'approvazione di apposita regolamentazione nel Regolamento edilizio comunale.
  10. I manufatti ammessi dal presente articolo sono vincolati all'uso per il quale sono destinati in attuazione delle presenti Norme e non costituiscono superfici recuperabili a diverso fine.
  11. In caso di rimboschimento compensativo, devono essere utilizzate localizzazioni, forme, quantità e tipi di vegetazione tali da generare risorsa durevole, come allungamento e allargamento dei fronti e delle masse boscate; creazione di macchie arboree; irrobustimento di filari, alberature di argine, corridoi ecologici.
  12. E' fatto obbligo di conservare e mantenere in buono stato formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena, elementi di particolare interesse per il disegno del suolo come filari di alberi, cespugli, arbusti, anche al fine di garantire corridoi ecologici, alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali.

**Art. 57. Pineta artificiale**

1. È individuata all'interno del territorio urbanizzato di Ribolla, sul confine del territorio urbanizzato e distinta in cartografia con apposito simbolo grafico nell'elaborato cartografico INS 01 Ribolla e Montemassi in scala 1:2.000. La pineta artificiale è interamente ricompresa all'interno delle aree vincolate di cui all'art. 70 delle presenti norme.
2. La pineta può essere attrezzata al fine di svolgere funzioni ornamentali, di riequilibrio atmosferico, di svago, di sport, di riposo, di schermo, di contenimento dei terreni, con effetti positivi sulla salute umana e sul benessere, nonché sull'immagine dei luoghi, nel rispetto della primaria tutela del patrimonio vegetazionale.
3. Ai fini di cui al precedente comma, sono sempre ammessi, di iniziativa sia pubblica che privata, progetti di riqualificazione e sistemazione comunque approvati dall'Amministrazione Comunale.

**Art.58<sup>(15)</sup> Ambiti di margine**

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di "ambiti di margine" le aree prevalentemente inedificate, di margine dell'edificato, ricomprese all'interno del perimetro di territorio urbanizzato, aventi un'essenziale funzione di contenimento dell'espansione urbana. Sono individuate con apposita campitura negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base CTR in scala 1:2.000.
2. Negli ambiti di margine sono consentite attività agricole o orti urbani di iniziativa sia pubblica che privata.
3. Negli ambiti di margine è inoltre consentita la realizzazione di parcheggi privati fuori terra a raso.
4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno degli ambiti di margine sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 14 e 15 delle presenti norme.
5. Sono altresì concessi interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti esistenti e di loro ricostruzione

<sup>(15)</sup> Articolo modificato con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

come nuovo edificio che abbia caratteristiche edilizie consone al contesto di riferimento. Tale edificio, da realizzarsi in aderenza o in accorpamento all'edificio principale o, ove questo non sia presente, anche come edificio isolato, potrà avere una dimensione pari al volume demolito maggiorato del 30%

6. Negli ambiti di margine non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - commerciale di grande distribuzione;
  - industriali.
7. Negli ambiti di margine è ammessa la realizzazione dei manufatti di cui all'art. 84 delle presenti norme
8. Negli ambiti di margine è ammessa la realizzazione delle recinzioni di cui all'art. 86.
9. Negli ambiti di margine è ammessa la realizzazione dei manufatti di cui all'art. 82 delle presenti norme, alle condizioni di cui all'Art.12 c. 5 del D.P.G.R.n.63/R/2016.

**Art. 59. Ambiti rurali urbani**

1. Sono le parti del territorio urbanizzato che presentano caratteristiche assimilabili a quelle del territorio rurale.
2. Gli ambiti rurali urbani sono caratterizzati da funzioni ecologiche e paesaggistiche. Permettono di mantenere o stabilire collegamenti ecologici e funzionali fra le aree verdi presenti o previste nei tessuti insediativi urbani e consentono il permanere delle relazioni fra componenti storicamente consolidate naturali e antropiche.
3. La disciplina delle trasformazioni e degli interventi edilizi è assimilabile a quanto contenuto nella Parte III, Titolo II, delle presenti Norme.

**CAPO VI      *DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI***

**Art. 60. Riqualificazione urbana - Ambiti di trasformazione (Aree "AT")**

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale, il Piano Operativo individua all'interno del territorio comunale gli Ambiti di trasformazione (Aree AT) sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo e possono essere sia di iniziativa privata che pubblica. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base CTR in scala 1:2.000.
2. La disciplina riferita alle aree di trasformazione è definita da apposite "*Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle aree di riqualificazione urbana. Ambiti di Trasformazione (Aree AT)*" parte integrante delle presenti Norme.



COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

3. Le previsioni contenute nelle Schede assumono valore vincolante: eventuali modeste rettifiche nella perimetrazione dell'ambito, o nella ubicazione delle dotazioni prescritte sono consentite ove giustificate da dati di maggior dettaglio acquisiti in sede di proposizione del piano attuativo o del progetto unitario convenzionato.
4. La realizzazione degli interventi è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle medesime all'Amm./ne Comunale, secondo le previsioni contenute nelle specifiche schede. L'individuazione delle opere consegue ad approfondita analisi dei diversi ambiti di trasformazione ed è correlata alla entità e rilevanza dell'intervento: la relativa realizzazione e cessione, ove prescritta nella scheda, è da ritenersi aggiuntiva agli standard e/o oneri comunque dovuti per l'intervento.
5. L'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico di cui al comma precedente è condizione per l'approvazione del Piano attuativo. In sede di progettazione esecutiva le previsioni grafiche contenute nelle specifiche schede potranno subire variazioni di dettaglio, non sostanziali, senza costituire variante al P.O..
6. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano attuativo, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, deve:
  - disciplinare il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno come specificato negli elaborati grafici della disciplina;
  - individuare le opere pubbliche o di carattere pubblico la cui realizzazione costituisce condizione per l'approvazione del Piano attuativo, con le relative garanzie (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);
  - stabilire le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.

**Art. 61. Riqualficazione urbana - Ambiti di Recupero urbano (Aree "RQ")**

1. Gli Ambiti di Recupero urbano costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riqualficazione degli assetti insediativi e/o ambientali, anche in rapporto agli spazi pubblici. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base CTR in scala 1:2.000.
2. E' individuato l'ambito di recupero della Villa ex seminario in Località le Coste, Strada Provinciale Meteta, Roccatederighi. Sono consentiti interventi di Restauro e risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' e 'RC2', di cui alle presenti Norme, per l'edificio principale e anche interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1' e 'RR2', di cui alle presenti Norme, per l'edificio più recente. È ammesso il cambio di destinazione d'uso verso funzioni di servizi, interesse collettivo, turistico-ricettivo e residenza. Le superfici recuperabili sono quelle esistenti legittimamente. A tal fine faranno fede i rilievi e gli accertamenti di legittimità svolti con le attività e le procedure svolte secondo la normativa nazionale e regionale vigenti in materia. L'Amministrazione, in ragione della complessità degli interventi o di finalità relative a interessi generali che possono maturare nel tempo, può assoggettare gli interventi di cui al presente comma a Piano di recupero.

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

3. In qualunque momento, l'Amministrazione può individuare ambiti di recupero urbano, senza che ciò comporti variante al P.O. nei casi in cui non sia previsto un aumento della S.U.L. e non siano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica.

**Art. 62. Ambiti di trasformazione in territorio non urbanizzato**

1. Gli Ambiti di trasformazione in territorio non urbanizzato costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio. Sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio rurale (TR 01A-F) su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Gli Ambiti di trasformazione in territorio non urbanizzato, in coerenza con quanto indicato nel verbale della Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 515821 del 20/12/2016 relativa al Piano Operativo e contestuale variante al Piano Strutturale, sono:
  - Struttura turistico-ricettiva e servizi connessi in località Bono Staiale.
  - Struttura turistico-ricettiva e servizi connessi in località Fabbriche di Piloni;
  - Area a servizio di custodia animali di Pian del Bichi disciplinate dall'art. 85 delle presenti Norme.
3. Gli ambiti di trasformazione AT2 e AT9, di seguito descritti, sono disciplinati, anche per le modalità attuative, in coerenza con quanto indicato nel verbale della Conferenza di copianificazione già richiamata, nell'elaborato "*Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle aree di riqualificazione urbana. Ambiti di Trasformazione (Aree AT)2*" relativo al territorio urbanizzato dato che, la maggior parte delle aree interessate è interna al territorio urbanizzato:
  - Nuovo plesso scolastico comprendente scuola primaria e secondaria di primo grado, palestra e biblioteca in località Ribolla di cui alla Scheda AT2 all'interno dell'elaborato "*Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle aree di riqualificazione urbana. Ambiti di Trasformazione (Aree AT)*" parte integrante delle presenti Norme e a cui si rinvia per la disciplina specifica di dettaglio.
  - Ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente (Residence Il Ciliegio) a Roccatederighi di cui alla Scheda AT9 all'interno dell'elaborato "*Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle aree di riqualificazione urbana. Ambiti di Trasformazione (Aree AT)*" parte integrante delle presenti Norme e a cui si rinvia per la disciplina specifica di dettaglio.
4. Struttura turistico-ricettiva di tipo alberghiero e servizi connessi in località Bono Staiale
  - l'intervento potrà recuperare la SUL legittima esistente, senza ulteriori incrementi;
  - il progetto dovrà prevedere la demolizione di tutti i manufatti esistenti e la eventuale bonifica dei luoghi e contenere uno studio approfondito di fattibilità economico-ambientale;
  - l'ambito della nuova edificazione dovrà ricadere all'interno dell'area indicata nello schema progettuale di cui alla Scheda n.1/p3 dell'elaborato "*Schede Territorio Aperto. Schede normative e di indirizzo progettuale relative agli ambiti di trasformazione in territorio non urbanizzato*" parte integrante delle presenti Norme;
  - i nuovi edifici dovranno essere realizzati in forma aggregata, limitando le infrastrutturazioni e

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

con criteri ed uso di materiali tali da renderli conformi alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche prevalenti nel contesto in cui si inseriscono;

- sugli edifici esistenti sono consentite le presenti categorie di intervento: ristrutturazione urbanistica, comportante demolizione e ricostruzione con nuovi assetti morfologici e usi come ammesso dal presente Piano;
- obbligo di progetto di paesaggio.

5. Struttura turistico-ricettiva e servizi connessi in località Fabbriche di Piloni

- incremento della SUL esistente pari a 3.500 mq;
- l'ambito della nuova edificazione, da realizzarsi in forma aggregata, dovrà ricadere all'interno dell'area indicata nello schema progettuale di cui all'elaborato Scheda n.2/p3 dell'elaborato "Schede Territorio Aperto. Schede normative e di indirizzo progettuale relative agli ambiti di trasformazione in territorio non urbanizzato" parte integrante delle presenti Norme;
- è prescritto di prevedere e realizzare un'area a verde pertinenziale che faccia da filtro fra le diverse aree a differenti funzioni (produttive e alberghiere), nella quale si potranno prevedere anche aree a parcheggio;
- sugli edifici esistenti sono consentite le presenti categorie di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro - risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ristrutturazione edilizia ricostruttiva.
- obbligo di progetto di paesaggio.

**Art. 63. Interventi puntuali di riqualificazione di spazi pubblici o di uso pubblico**

1. Gli Interventi puntuali di riqualificazione di spazi pubblici o di uso pubblico costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base CTR in scala 1:2.000.
2. Gli Interventi puntuali di riqualificazione di spazi pubblici o di uso pubblico sono:

**2.1 Riqualificazione dell'area del plesso scolastico di Ribolla e degli spazi aperti circostanti**

- migliorare il sistema dei movimenti e degli accessi all'area e le relazioni di questa con l'intorno urbano;
- riqualificare e migliorare gli edifici e il loro più immediato intorno, anche con interventi di mantenimento e ristrutturazione;
- migliorare e razionalizzare, per quanto possibile, la viabilità principale, anche al fine di rendere più sicuro il movimento pedonale.

**2.2 Riqualificazione dell'area del plesso del Geriatrico di Roccastrada**

- migliorare il sistema dei movimenti e degli accessi all'area e le relazioni di questa con l'intorno urbano;
- riqualificare e migliorare gli edifici e il loro più immediato intorno, anche con interventi di

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

mantenimento e ristrutturazione, comprensivi di tutte le categorie di intervento di cui agli articoli 14, 15 e 21 delle presenti NTA;

- migliorare e razionalizzare, per quanto possibile, la viabilità principale, anche al fine di rendere più sicuro il movimento pedonale.

**2.3 Riqualficazione e valorizzazione del Parco del Chiusone (Roccastrada)**

- riqualficazione del Parco del Chiusone attraverso la realizzazione di un parco urbano strutturato su una rete di percorsi pedonali e ciclabili e organizzato per il gioco e il tempo libero, in diretta connessione con l'altra importante area a verde pubblico di via Manzoni;
- sono realizzabili, in via permanente o temporanea, strutture anche di nuova edificazione a servizio del Parco per attività ludico-ricreative legate al tempo libero, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni, nonché, in via permanente, un manufatto per servizi igienici e per la somministrazione di cibo e bevande;
- è ammessa la riorganizzazione complessiva degli spazi aperti dedicati al gioco, al tempo libero, ai percorsi pedonali e ciclabile e alla sosta.

**2.4 Riqualficazione e valorizzazione del Parco Turistico "La Vena" (Roccatederighi)**

- potenziamento dell'area del Parco Comunale della Vena ai fini Turistico-ricettivi attraverso la realizzazione di un Parco Turistico;
- valorizzazione del castagneto abbandonato;
- riqualficazione ed adeguamento funzionale dei servizi di fognatura, acqua e luce esistenti;
- adeguamento della viabilità, degli slarghi e delle aree di sosta esistenti; la viabilità dovrà mantenere le attuali caratteristiche di permeabilità; in tal senso non si dovranno prevedere interventi di asfaltatura.
- realizzazione di aree sosta camper negli slarghi della viabilità (fino ad un massimo di 10 piazzole);
- gli edifici in legno (per totali 40 pl) e le piazzole per la sosta dei camper dovranno essere posizionati nelle radure e negli slarghi esistenti, senza compromettere l'integrità del bosco. Potranno essere previsti servizi igienici comuni a tutti gli utenti del Parco Turistico, da collocare nel piazzale esistente già asfaltato.
- si dovranno evitare interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive così da ridurre i livelli di qualità e naturalità degli ecosistemi; non dovranno essere alterati i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali così da non comprometterne i valori, storico-culturali ed estetico-percettivi.

**2.5 Area per sosta camper (Roccastrada)**

- riqualficazione di Piazza dei Montini al fine di realizzare un'area a sosta camper senza possibilità di interventi che comportino nuova edificazione.

**2.6 Area per servizi turistici e sosta camper (Sticciano)**

- realizzazione di area a sosta camper e di servizi annessi;
- la Sul massima realizzabile per servizi è pari a 160 mq, e vi sono comprese unicamente

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

strutture destinate a servizi igienici o spazi comuni, uffici, presidio di primo soccorso, accoglienza e sorveglianza, esclusi i vani tecnici;

- è ammessa la realizzazione di un bar-spaccio di generi di prima necessità con una Sul massima di 80 mq;
- è prescritta l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili, la previsione di interventi di corretto inserimento paesaggistico, la qualità dell'offerta di accoglienza e la scelta di localizzazioni nelle quali non siano necessari interventi di nuova realizzazione o sostanziale adeguamento delle reti e infrastrutture esistenti.

**2.7 Riqualficazione e valorizzazione ex campo sportivo (Roccastrada)**

- riqualficazione dell'ex campo sportivo attraverso la realizzazione di interventi pubblici che possono riguardare sia la realizzazione di un parco urbano strutturato su una rete di percorsi pedonali e ciclabili e organizzato per il gioco e il tempo libero sia la localizzazione di spazi per la sosta o di una piazza pubblica multifunzionale.

**2.8 Riqualficazione e valorizzazione del Castello di Montemassi**

- ai fini della riqualficazione complessiva dell'ambito comprendente l'ex edificio scolastico, il Parco della Rimembranza e le attrezzature sportive esistenti, costituenti complessivamente una centralità urbana di valenza collettiva rilevante per il centro abitato di Montemassi, gli interventi relativi agli spazi pubblici dovranno essere coordinati fra loro, anche se progettati e realizzati singolarmente.

**2.9 Riqualficazione e valorizzazione della viabilità del centro storico di Roccastrada**

- valorizzazione e riqualficazione complessiva della viabilità del centro storico di Roccastrada, con particolare riferimento a Via della Fonte, a Via della Lama e via di Pietreto.

## **PARTE III DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE**

### **TITOLO I REGOLE GENERALI**

#### **CAPO I DEFINIZIONI, ARTICOLAZIONE, DISCIPLINA**

##### **Art.64 Il territorio rurale e le sue articolazioni**

1. Per territorio rurale si intende la porzione di territorio individuato all'esterno del territorio urbanizzato di cui all'art. 22 delle presenti norme e distinto in cartografia negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio rurale (TR 01A-F) su base C.T.R. In scala 1:10.000. Il territorio rurale è caratterizzato dalla presenza prevalente delle attività agricole e forestali, nonché dalle attività connesse e/o integrate all'agricoltura.
2. All'interno del perimetro del territorio rurale sono individuati i nuclei rurali, le aree ad elevato grado di naturalità, le aree agricole e forestali di cui all'art. 64 c.1 lett.a) L.R.T.65/2014 e gli ambiti di pertinenza dei

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

centri e nuclei storici di cui all'art.66 della L.R.T.65/2014.

3. Nel territorio rurale sono assicurati il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale. Al suo interno sono conservati i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori, siepi e filari).
4. Gli usi, le attività e le trasformazioni territoriali concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, con particolare riferimento ai caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi.
5. Nel territorio rurale è prescritto il mantenimento dei luoghi con particolare riferimento alle aree che tuttora presentano i caratteri di naturalità tipici degli ambienti fluviali. Le acque fluenti e di falda devono essere oggetto di tutela; ogni intervento che comporti modifiche allo stato dei corpi idrici dovrà essere oggetto di autorizzazione ai sensi delle normative vigenti in materia, sono inoltre ammessi gli interventi che prevedano il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle discariche, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonché interventi di utilizzazione delle aree esterne che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità. Sono infine ammessi gli interventi che prevedano opere alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche.
6. Gli interventi nel territorio rurale devono tendere al ripristino e adeguamento della regimazione idraulico-agraria, anche mediante il recupero e la manutenzione dei muretti a secco e ciglionamenti.
7. Nel territorio agricolo deve essere salvaguardata la sentieristica già esistente: strade vicinali, strade e piste forestali, tratturi, percorsi di accesso a edifici. Nuovi tracciati possono essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi.
8. Ad esclusione dei casi della residenza rurale e degli annessi rurali, per i quali è ammessa la nuova realizzazione alle condizioni contenute nelle presenti Norme, ai fini della conduzione agricola dei terreni e dello svolgimento delle attività connesse all'agricoltura da parte delle Aziende agricole, le altre attività ammesse in Territorio Aperto possono essere esercitate esclusivamente tramite il recupero di patrimonio edilizio esistente e a condizione che non comportino la realizzazione di dotazioni infrastrutturali, fatto salvo l'adeguamento delle infrastrutture esistenti.
9. Le attività agricole e quelle ad esse collegate costituiscono la modalità principale di gestione del territorio rurale comunale nonché, con le limitazioni e le prescrizioni finalizzate alla difesa delle risorse naturali contenute nelle presenti Norme, il mezzo ordinario per la tutela dei caratteri paesistici consolidati.
10. Le attività consentite nel territorio rurale devono garantire la qualità ambientale e paesaggistica, sia tramite interventi di conservazione dei paesaggi agrari consolidati sia tramite interventi di trasformazione coerenti con tali paesaggi, privi di effetti dannosi in termini di inquinamento e degrado delle risorse, ivi comprese quelle identitarie e di tipo visivo-percettivo.
11. I paesaggi agrari e pastorali di interesse storico possono essere oggetto anche di recupero a fini produttivi, a tal fine vengono riconosciuti quali paesaggi agrari storici quelli coltivati al 1954 risultanti dalla documentazione aereofotografica riferita a fotogrammi del volo anno 1954, da attestare in sede di richiesta autorizzatoria dell'intervento.

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

12. Nel territorio rurale sono consentite le seguenti attività:

- attività agricole e di forestazione, comprendenti quelle definite come “attività connesse” dalla legislazione;
- attività che, per la loro compatibilità con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario, assumono rango integrativo alle attività agricole e di forestazione;
- attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli in impianti specialistici, autonomi da aziende agricole;
- attività di coltivazione amatoriali, per il tempo libero e l’autoconsumo, che comprendono quelle ortive;
- attività specificamente finalizzate alla conservazione delle risorse naturalistiche, storico-insediative e culturali;
- attività specifiche consentite dalle presenti Norme in quanto compatibili con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario e dei valori attribuiti agli immobili.

13. Sono attività connesse all'agricoltura, esercitabili in edifici esistenti o, se in edifici di nuova realizzazione, solo a seguito di approvazione di P.A.P.M.A.A.:

- attività produttive finalizzate al trattamento e alla lavorazione artigianale di prodotti aziendali e/o della cultura locale;
- attività per la valorizzazione, degustazione e vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;
- attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
- attività faunistico-venatorie.

14. Fermo restando che in territorio rurale è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale, le attività compatibili con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario, ammesse esclusivamente tramite recupero di patrimonio edilizio esistente, in coerenza con quanto prescritto dai vigenti PTCP e PIT/PPR nonché dalle vigenti norme in materia, sono:

- abitazioni collettive (convitti, conventi, collegi);
- ricettive, nelle forme consentite dalle disposizioni specifiche contenute nelle presenti Norme;
- promozione e vendita di prodotti tipici;
- **trasformazione, promozione e vendita di prodotti agroalimentari;<sup>(16)</sup>**
- attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;
- ricreative/sportive per il tempo libero, per la motorietà e il benessere, eventi ludici;
- piccoli esercizi pubblici;
- attività di studio e di ricerca, di produzione intellettuale e culturale, che siano svolte in forma stanziale, anche accompagnate da residenzialità collegata e non indipendente;
- attività di rappresentanza di soggetti pubblici e privati;
- attività di cura ed assistenza a persone svantaggiate, laddove si configuri un nesso con le

<sup>(16)</sup> Capoverso aggiunto con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

attività agricole o all'aria aperta;

- attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici;
- maneggi e pensioni per cavalli;
- vivaismo.

15. Le attività di cura ed assistenza a persone svantaggiate, le attività veterinarie e quelle ad esse collegate o di supporto, attività di pensionato per animali, maneggi e pensioni per cavalli e l'attività di vivaismo possono essere esercitate anche mediante l'utilizzazione di manufatti precari, fatta eccezione per le funzioni di ufficio, ambulatori, stoccaggio farmaci ecc.
16. L'esercizio di attività ricettive all'interno dei complessi, degli aggregati e dei nuclei rurali deve in ogni caso garantire l'accessibilità pubblica alle aree di pertinenza del tessuto edificato, allo scopo di non sottrarre o precludere la loro fruizione a residenti e turisti
17. Sono fatti salvi gli usi in atto diversi dalle attività sopra definite.
18. Le attività consentite non devono comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento acustico, luminoso o visuale, perseguono la qualità ambientale e paesaggistica e, congiuntamente, devono garantire la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.
19. Le aree di pertinenza in territorio rurale sono le aree intimamente connesse all'edificio che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Tali aree condividono la destinazione d'uso dell'edificio di riferimento e comprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell'edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l'uso.
20. Non sono consentiti usi del territorio non appropriati quali depositi - occasionali e/o permanenti - di materiali vari non attinenti all'attività agricola (rifiuti, rottamazioni, materiali edili etc.), al fine di mantenere la qualità e le caratteristiche del territorio rurale.

**Art. 65. Nuclei rurali**

1. I nuclei rurali di cui al comma 1, art. 64 della L.R.T.65/2014 sono distinti negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio rurale (TR 01A-F) su base C.T.R. in scala 1:10.000 e individuano i nuclei e gli insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale.
2. All'interno del perimetro di nucleo rurale devono essere preservate le tessiture e le sistemazioni agrarie esistenti, la struttura geomorfologica, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri e i sentieri, la vegetazione non colturale, al fine di mantenere il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico.
3. Negli interventi edilizi sui manufatti ricompresi all'interno delle aree individuate come nuclei rurali devono essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - siano tutelate le visuali degli aggregati e dei nuclei, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o da significativi punti panoramici;
  - sia rispettato il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, preferibilmente realizzando gli interventi in contiguità all'esistente, con conseguente contenimento del consumo di suolo;
  - siano privilegiate, nella scelta delle aree, quelle servite dalla viabilità esistente;

settembre 2019



COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- siano adottate soluzioni coerenti con la morfologia dei luoghi, limitando gli interventi di sbancamento;
  - sia fatto ricorso a proposte progettuali tecnologiche e materiali che assicurino una migliore integrazione paesaggistica.
4. All'interno del perimetro di nucleo rurale non è consentito realizzare:
- frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche di qualunque natura che alterino il rapporto consolidato e storicizzato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
  - interventi e sistemazioni esterne che introducono caratteri urbani nel paesaggio agrario.
5. Nelle aree di pertinenza cui al presente articolo, è consentito realizzare:
- a) interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) purché si previsto l'impiego di materiali tradizionali e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
  - b) eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi per i quali si prescrive il ricorso alle specie autoctone e tipiche del paesaggio locale;
  - c) pergolati, gazebo da giardino, arredi e impianti fotovoltaici a terra;
  - d) pensiline fotovoltaiche, intese quali strutture realizzate in legno con copertura permeabile realizzata tramite pannelli fotovoltaici distanziati tra loro di almeno 10 cm. e privi di volumi tecnici accessori, nel rispetto dei criteri definiti al precedente comma 3;
  - e) installazione di serre temporanee e stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
6. Nei nuclei rurali gli interventi di trasformazione e di ampliamento e le destinazioni d'uso ammesse sono quelle disciplinate alla Parte III delle presenti norme.
7. Nel nucleo rurale n. 99 denominato Acquamara è consentita l'attività commerciale di deposito interno e esterno, rimessaggio e manutenzione di barche.
8. E' sempre consentita la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo pubblico o privato nonché la riqualificazione di quelle esistenti, secondo quanto consentito dall'art. 41 delle presenti norme.

**Art. 66. Aree ad elevato grado di naturalità**

1. Le Aree ad elevato grado di naturalità coincidono con i perimetri dei Siti Natura 2000 - Zone Speciali di Conservazione (ZSC) - ex SIC e includono le aree A.R.P.A del PTCP vigente, ricadenti all'interno del territorio comunale, distinte in cartografia con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio rurale (TR 01A-F) su base C.T.R. In scala 1:10.000 e sono disciplinate anche dalle N.T.A. della contestuale variante al P.S..
2. I Siti Natura 2000 - Zone Speciali di Conservazione (ZSC) - ex SIC ricadenti all'interno del territorio comunale sono quello della Val di Farma, di cui al D.M. 22/12/2016, e quello di Monte Leoni, di cui al D.M. 24/05/2016.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

3. I siti sono caratterizzati da boschi di latifoglie termofile e di conifere, oltre ad arbusteti.
4. Sono elementi di invarianza le caratteristiche vegetali e animali del sito costituenti elementi peculiari del contesto paesaggistico.
5. Gli interventi ammessi sono quelli disciplinati dai piani e/o regolamenti per le aree a gestione speciale e dal PTCP vigente per le aree A.R.P.A.

**Art. 67. Aree agricole e forestali**

1. Le aree agricole e forestali di cui all'art.64 c.1 lett.a) L.R.T.65/2014 sono articolate in ragione della loro appartenenza agli ambiti della Collina Boscata, Collina Coltivata e Pianura Coltivata, così come individuati dalla contestuale variante al P.S., sono distinte in cartografia con apposito segno grafico nelle Tavole su base C.T.R. in scala 1:10.000 e disciplinate anche dalle N.T.A. della contestuale variante al P.S..
2. Le aree forestali, assimilate alla zone agricole E1, ricadenti nella Collina Boscata interessano una zona quasi totalmente occupata da boschi e con scarsa attività agricola e residenziale in cui è preponderante la pratica silvi-colturale.
3. Le aree forestali comprendono altresì il territorio rurale circostante i centri abitati di Torniella e di Piloni, caratterizzato da piccoli appezzamenti con un consistente nucleo di proprietà inferiori ad un ettaro. Sono elementi caratterizzanti le sistemazioni e regimazioni dei terreni, le piccole infrastrutture di servizio, i seccatoi, il sistema dei percorsi.
4. Nelle aree forestali di cui ai precedenti commi sono consentiti i seguenti interventi:
  - sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di cui agli art.14, 15, 16, 17, 20 e 21 delle presenti norme.
  - sono ammessi interventi di nuova edificazione esclusivamente finalizzati alla salvaguardia e alla valorizzazione del patrimonio boschivo esistente, compreso l'uso selvicolturale.
5. Le aree agricole, assimilate alle zone agricole E2 e E3, ricadono nella Collina Coltivata e nella Pianura Coltivata.
6. Le zone agricole E2, ricadenti nella Collina Coltivata interessano un territorio caratterizzato da una fitta trama di piccoli appezzamenti coltivati soprattutto a vite e a olivo alternati a piccole aree boscate e da un sistema insediativo costituito da piccoli poderi e da un numero molto limitato di aziende agricole di dimensioni e consistenza economica di una qualche rilevanza.
7. Nelle zone agricole E2, ricadenti nella Collina Coltivata di cui al precedente comma sono consentiti i seguenti interventi:
  - sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi consentiti nel territorio rurale di cui al Titolo II, Parte III, delle presenti norme.
  - sono ammessi gli interventi di nuova edificazione consentiti nel territorio rurale in coerenza con le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche dell'ambito di riferimento.
8. Le zone agricole E3, ricadenti nella Pianura Coltivata interessano un territorio caratterizzato dalla presenza di un consistente numero di aziende a coltivazione diretta di tipo cerealicolo - zootecnico e di colture

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

intensive di frutteti. La presenza di poderi di limitata superficie condiziona notevolmente l'agricoltura verso forme di produzione più intensiva che estensiva.

9. Nelle zone agricole E3, ricadenti nella Pianura Coltivata di cui al precedente comma sono consentiti i seguenti interventi:
  - sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi consentiti nel territorio rurale di cui al Titolo II, Parte III, delle presenti norme.
  - sono ammessi gli interventi di nuova edificazione consentiti nel territorio rurale in coerenza con le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche dell'ambito.
10. Le aree agricole, assimilate alle zone agricole E2 e E3, sono individuate dal Piano Strutturale quali ambiti vocati allo svolgimento di attività di coltivazioni ortoflorovivaistiche.

## **CAPO II – TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE**

### **Art. 68. Invarianti strutturali e tutela del territorio rurale**

1. Nel territorio rurale sono assicurati il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale. Al suo interno sono conservati, attraverso reti di connessione ecologica, i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori, siepi e filari).
2. Gli usi, le attività e le trasformazioni territoriali concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, con particolare riferimento alle invarianti strutturali presenti e ai caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi.
3. Nel territorio rurale è prescritto il mantenimento dei luoghi con particolare riferimento alle aree che tuttora presentano i caratteri di naturalità tipici degli ambienti fluviali. Le acque fluenti e di falda devono essere oggetto di tutela; ogni intervento che comporti modifiche allo stato dei corpi idrici dovrà essere oggetto di autorizzazione, sono inoltre ammessi gli interventi che prevedano il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle discariche, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonché interventi di utilizzazione delle aree esterne che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità. Sono infine ammessi gli interventi che prevedano opere alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, nel rispetto delle presenti norme.
4. Gli interventi nel territorio rurale devono tendere al ripristino e adeguamento della regimazione idraulico-agraria.
5. Nel territorio agricolo deve essere salvaguardata la sentieristica già esistente: strade vicinali, doganiere, strade e piste forestali, tratturi, percorsi di accesso a edifici. Nuovi tracciati possono essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi, nonché degli elementi costituenti la rete ecologica comunale di cui dovrà essere mantenuta/ripristinata/creata la continuità utilizzando specie arboree/arbustive autoctone o comunque compatibili e simili alle specie vegetali preesistenti.
6. Le attività consentite, che non devono comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

produrre inquinamento acustico, luminoso o visuale, perseguono la qualità ambientale e paesaggistica e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.

7. Sono recepiti i contenuti statuari del Piano Strutturale in riferimento alla disciplina delle aree interessate dalla presenza di invarianti strutturali così come individuate nella Tav.ST2 Invarianti strutturali e paesaggio della contestuale variante al Piano Strutturale.
8. L'individuazione delle invarianti strutturali effettuata nel Piano Strutturale non costituisce un vincolo di non modificabilità del bene ma il riferimento per definire le condizioni di trasformabilità in coerenza a quelle fornite dal PIT/PPR 2015.
9. Al patrimonio geologico e speleologico di pregio ambientale e paesaggistico si attribuisce valore di risorsa identitaria del territorio provinciale, riconoscendone altresì il valore strategico ai fini della fruizione collettiva, con particolare riferimento ai geotopi e ai geositi individuati alla tavola ST2 della Variante al Piano Strutturale e di seguito elencati:
  - A) Geotopi di Interesse Regionale (G.I.R.) istituiti con D.C.R.T. n 26 del 26 marzo 2014.
    - GIR 7 L'ansa a quota 190 del Torrente Farma (già denominato "La formazione del Torrente Farma").
    - GIR 10 Lo sperone roccioso di La Pietra.
    - GIR 11 I canali e la Formazione di Poggio al Carpino.
  - B) Geositi di interesse locale (G.I.L.) facenti parte del quadro conoscitivo del vigente P.T.C. e successivi aggiornamenti
    - GIL 16 Duomo lavico di Roccatederighi
    - GIL 140 Formazione di Carpineta
    - GIL 141 Poggio Mozzeto
    - GIL 142 Sassoforte
10. I geotopi e i geositi sono soggetti a tutela assoluta, che comporta il divieto di modificare gli equilibri fisici sia di tipo geologico e idrogeomorfologico, che paesaggistici di intervisibilità e di tipo percettivo. Considerate le relazioni materiali e immateriali dei geositi con gli elementi naturalistici e paesaggistici del contesto entro il quale essi si trovano, la tutela si intende estesa a dette relazioni. Le modificazioni agli stati fisici e percettivi consolidati sono ammesse unicamente per quanto definito al successivo comma 12.
11. Sui geotopi e sui geositi sono ammesse azioni tese alla conoscenza e alla ricerca, attività didattiche e scientifiche che possono integrarsi a quelle turistiche, purché non invadenti e lesivi del sito in sé e delle sue relazioni con il contesto prima richiamate.
12. Sono sempre ammessi, anche se dovessero interferire con l'emergenza geologica, gli interventi mirati alla difesa del suolo e alla messa in sicurezza dei luoghi, data la prevalenza assegnata alla salute umana su ogni altro obiettivo.
13. In qualunque momento possono essere incrementate le conoscenze relative ai geotopi e ai geositi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali, senza che ciò costituisca variante ai medesimi. Gli eventuali approfondimenti conoscitivi di cui al presente comma, anche derivanti dalle attività di cui al precedente comma 11, fanno riferimento alle categorie dei geotopi e dei geositi, distinte in relazione a:

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- geologia: sezioni stratigrafiche, sezioni con particolari strutture sedimentarie, cave e miniere, strutture tettoniche e metamorfiche;
- petrografia e mineralogia: depositi minerali con o senza importanza economica, depositi minerali rari, litotipi di particolare interesse scientifico ed economico;
- geomorfologia: forme caratterizzanti la storia morfoevolutiva di una certa area, forme di particolare importanza paesaggistica (monumenti geologici, grotte, doline, inghiottitoi, cavità artificiali);
- idrogeologia: sorgenti particolarmente importanti per il chimismo o la circolazione sotterranea delle acque, cascate etc.;
- paleontologia: depositi fossiliferi di vertebrati, invertebrati o vegetali;
- pedologia: principali tipi di paleosuoli.

**Art. 69. Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici**

1. Gli Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici sono individuati dal Piano Strutturale ai sensi dell'Allegato 1 al Regolamento di Attuazione del Titolo V della L.R. 65/2014 "Linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 (Norme per il governo del territorio) e la disciplina del P.I.T. con valenza di piano paesaggistico."
2. Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici di cui all'art. 66 della L.R. 65/2014, definiti dal PIT quale "intorno territoriale", sono costituiti dalle aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo di valore storicoculturale, identitario e testimoniale dei centri e dei nuclei storici.
3. La loro individuazione si basa sul riconoscimento degli aspetti di valenza paesaggistica che concorrono alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici e di cui promuovere la conservazione e la riproduzione, con particolare riferimento alla presenza dei seguenti aspetti:
  - a. il sistema delle acque, la struttura geologica, litologica e pedologica, i caratteri morfologici dei luoghi, nonché le emergenze geomorfologiche (quali affioramenti rocciosi, biancane, calanchi, balze, etc.)
  - b. la struttura ecosistemica/ambientale in riferimento alle componenti vegetazionali anche lineari (siepi, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili), che caratterizzano il contesto di inserimento del centro o nucleo;
  - c. gli insediamenti di valore storico-testimoniale legati al centro o nucleo di riferimento;
  - d. le aree libere e a verde che qualificano il tessuto insediativo e in stretta relazione con lo stesso;
  - e. i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, emergenze architettoniche e territorio aperto;
  - f. i manufatti ed i complessi architettonici di interesse storico;
  - g. gli assetti agrari tradizionali in riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie ad essi correlate, alla viabilità podereale e interpodereale, nonché alle relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento;
  - h. i punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi ad alta

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

intervisibilità) che si aprono da e verso i centri ed i nuclei storici, con particolare riferimento a quelli dai tracciati panoramici e dai punti di belvedere accessibili al pubblico.

4. Al fine di garantire il mantenimento degli stessi all'interno dell'ambito territoriale e la salvaguardia delle relazioni funzionali e percettive che intercorrono con i nuclei e i centri storici, sono prescritti:
  - a. la salvaguardia dei rapporti consolidati tra edificato e spazi aperti/parchi/giardini di impianto storico;
  - b. il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto insediativo e in stretta relazione con lo stesso, situate a margine dell'edificato storico, conservandone i caratteri tradizionali e la consistenza;
  - c. il mantenimento dei varchi visuali di rilevante valore estetico-percettivo;
  - d. la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati;
  - e. la valorizzazione e riqualificazione dei collegamenti storicamente consolidati promuovendo la ricomposizione della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (viabilità podereale, rete scolante, vegetazione di corredo).

**Art. 70. Aree vincolate e beni paesaggistici**

1. Nel territorio comunale i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, vincolati ai sensi dell'art.142 c.1 lett.c Codice del Paesaggio sono rappresentati alla carta Tav.QC1 della contestuale variante al P.S. in coerenza con il PIT/PPR.
2. Nel territorio comunale le superfici boscate sono individuate nella Tav.QC1 del P.S. in base alla ricognizione comunale effettuata su fonte regionale UCS 2013. Nel caso di incoerenza tra cartografia e realtà dei luoghi si specifica che è considerata superficie boscata quella definita ai sensi della legislazione vigente in materia, in coerenza con le definizioni di cui al punto 8.2 della Ricognizione e delimitazione aree tutelate per legge del PIT/PPR ( Elaborato 7B). L'area boscata eventualmente deperimetrata sarà assoggettata alla disciplina di cui all'art. 67 delle presenti norme.
3. Beni paesaggistici

Le condizioni di tutela paesaggistica permeano ogni disposizione contenuta nel presente Piano e si applicano, in tal modo, all'intero territorio comunale, sostanziando la messa in opera da parte del presente Piano degli obiettivi di tutela del paesaggio toscano e dei valori che lo compongono, delle finalità della sua più efficace valorizzazione espressi dal Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesistico regionale, dando operatività alle condizioni statutarie del Piano strutturale, in modo da fornire sostenibilità paesaggistica al presente Piano.

In tutti gli interventi ammessi dal presente Piano nel territorio urbanizzato e in quello rurale, sugli edifici esistenti e negli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica, si devono seguire le indicazioni di qualità date dal Piano Strutturale per gli Ambiti territoriali che esso individua e per i quali fornisce descrizione estesa e puntuale dei caratteri paesaggistici e dei beni che vi sono compresi. Del rispetto di tali contenuti deve essere data esplicita dimostrazione in un elaborato apposito contenuto nei progetti.

Sono aree e beni di rilevante valore architettonico, documentale, culturale e paesaggistico:

- le aree e i beni assoggettati ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004;

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- le aree e i beni paesaggistici individuati come tali dal PIT o dal PPR;
- le aree e i beni individuati come invariati strutturali dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Grosseto;
- le aree e i beni individuati come invariati strutturali dal Piano Strutturale comunale e sue Varianti, di cui alla Tavola ST2 "Invariati strutturali e paesaggio", e comprendono le aree boscate, la rete fluviale e i corsi d'acqua, i tessuti storici e storico testimoniali, il patrimonio edilizio esistente di valore storico e storico testimoniale, i centri storici e gli ambiti di loro pertinenza, la vegetazione ripariale di valore paesaggistico, gli oliveti e vigneti di valore paesaggistico, le aree ad elevato grado di naturalità, come disciplinate dalle presenti Norme.

4. Per quanto statuito all'art. 6 della LR 65/2014, i limiti d'uso per detti beni, definiti dal presente Piano in attuazione del PIT/PPR e del Piano strutturale ai fini della loro tutela, non sono indennizzabili.

5. Usi civici

Le regole per le aree gravate da usi civici di cui all'art. 15.8 delle Norme del Piano Strutturale sono recepite dal presente Piano. Sono ammesse le trasformazioni nel rispetto della Disciplina di cui all'Elaborato 8B, art. 13, del PIT/PPR.

**Art. 71. Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale**

1. Il Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale, come censito al PS 2000, disciplinato dalle NTA della contestuale variante al P.S. al presente P.O. e individuato nella Tavola Tav.ST1 Struttura del Territorio della medesima, è riconosciuto dal P.O. nelle tavole contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato e la Disciplina del territorio rurale.
2. Il Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale individua gli edifici esistenti, sia del territorio urbano che extraurbano, di valore storico ambientale, secondo un gradiente qualitativo ripreso dalla schedatura di riferimento aggiornata al 2014 sia in ordine all'attualizzazione del valore della classificazione dell'edificio che in ordine al valore paesaggistico dell'aggregato.
3. Sul Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale sono consentiti, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme del PTCP e del PIT/PPR, interventi graduati in funzione della classificazione del Piano Strutturale e sue varianti come segue:
  - Valore storico testimoniale ECCEZIONALE:  
Fino a Restauro e risanamento conservativo "RC1" Ristrutturazione edilizia conservativa.
  - Valore storico testimoniale BUONO:  
Fino a Ristrutturazione edilizia conservativa "RC1" - "RC2".
  - Valore storico testimoniale MEDIO:  
fino a Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "RR1", "RR2".
  - Valore storico testimoniale SCARSO:  
Fino a Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "RR1", "RR2" e "RR3".  
Interventi di cui all'art. 16.

Su tutti gli edifici secondari e di epoca più recente rispetto all'edificio principale sono consentiti interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "RR1", "RR2" e "RR3" e gli interventi di cui all'art. 16.

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

4. Nel caso in cui l'edificio di valore storico testimoniale sia diruto è comunque possibile la sua ricostruzione, a prescindere del valore della classificazione.
5. In coerenza con quanto disciplinato dal presente articolo, le schede degli edifici esistenti contenute nel Piano Strutturale possono essere aggiornate in fase di approvazione dei progetti edilizi che interessano tali edifici, senza che ciò comporti Variante al Piano Strutturale o al Piano Operativo. **Le richieste di aggiornamento delle schede vanno inoltrate per PEC al Servizio associato Urbanistica-Ambiente dell'Unione di Comuni montana "Colline Metallifere", corredate dal rilievo geometrico e fotografico dello stato attuale dei luoghi e dalle motivazioni per le quali si richiede tale aggiornamento; il SUrbAm, entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta, si pronuncerà in merito.<sup>(17)</sup>**

## TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO AGRICOLO

### **CAPO I**      **DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO**

#### **Art.72 Installazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale.**

1. L'installazione di manufatti aziendali temporanei ancorché realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre, di cui all'art. 70 della L.R. 65/2014 è consentito nell'intero territorio rurale con esclusione delle aree boscate disciplinate dalle presenti norme.
2. L'installazione di manufatti aziendali di cui all'art. 70, comma 3, della L.R. 65/2014 è consentita nell'intero territorio rurale con esclusione dei seguenti ambiti:
  - all'interno delle aree boscate di cui alle presenti norme;
  - all'interno delle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale definite dalle presenti Norme;
  - all'interno delle aree di rispetto cimiteriale e relative fasce di rispetto definite dalle presenti Norme.
3. Le serre devono avere le caratteristiche dei manufatti aziendali ai sensi dell'art. 70, comma 3, della L.R. 65/2014 e relativo Regolamento di attuazione.
4. L'installazione delle serre è consentita solo in coerenza con le disposizioni della presente disciplina, con il P.T.C.P. e con il P.I.T.. Le serre dovranno essere costituite da componenti in tutto o in parte trasparenti, atte a consentire il passaggio della luce e la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall'ambiente esterno.
5. Se l'installazione è prevista da aziende agricole prive di un nucleo poderale esistente, le serre dovranno essere comprese nelle aree riservate dal P.S. alle colture ortoflorovivaistiche specializzate.
6. Le coperture dei manufatti di cui al presente articolo, a esclusione delle serre, devono essere realizzati con

<sup>(17)</sup> Periodo aggiunto con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022.



COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

colorazioni adeguate ad un corretto inserimento paesaggistico, ovvero in colore rosso o verde.

7. In integrazione alle attività agrituristiche svolte nel patrimonio edilizio esistente da parte dell'azienda agricola, sono ammessi manufatti come tendoni, tensostrutture, gazebo, aree ombreggiate, per attività ludico ricreative, di intrattenimento e simili, che non comportano diritti edificatori né commercializzazione autonoma.
8. In relazione alle esigenze della conduzione delle attività agricole sono ammessi tendoni o tensostrutture per coprire materiali o attrezzi che non possano trovare ricovero negli edifici esistenti. Tali manufatti sono installati dietro atto d'obbligo, o atto che l'Amministrazione ritenga equivalente, che stabilisca le modalità di realizzazione e di rimozione.
9. Ad integrazione delle attività agrituristiche svolte nel patrimonio edilizio esistente da parte dell'azienda agricola è consentita l'installazione di manufatti temporanei ~~per un periodo massimo di 2 anni~~, per lo svolgimento di attività connesse quali agriturismo e/o glamping su aree attrezzate, che non comportano diritti edificatori né commercializzazione autonoma **e che dovranno essere rimossi quando non più necessari allo svolgimento delle suddette attività**. Tali strutture non potranno essere realizzate nelle aree interessate dai seguenti vincoli paesaggistici: "immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 2004 n.42 e s.m.i.". Tali manufatti dovranno essere realizzati con colorazioni adeguate ad un corretto inserimento paesaggistico<sup>(18)</sup>.
10. La dimensione dell'unità minima aziendale deve essere calcolata in coerenza con quanto prescritto dalle norme del PTCP.

**Art. 73. Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale.**

1. In assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, e fermi restando i limiti e le condizioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica i seguenti interventi:
  - la manutenzione straordinaria di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b), L.R. 65/2014, ivi compresi gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati ed all'articolo 136, comma 2, lettera a);
  - il restauro ed il risanamento conservativo di cui agli articoli 135, comma 2, lettera c), e 136, comma 2, lettera a bis), L.R. 65/2014;
  - la ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' di cui alle presenti Norme;
  - la ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1' - 'RR2' - 'RR3' di cui alle presenti Norme;
  - gli interventi pertinenziali di cui alle presenti Norme;
  - gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
  - gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati;
  - gli interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica,

<sup>(18)</sup> Comma modificato con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

L.R. 65/2014;

- gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera l), L.R. 65/2014;
- le piscine, nonché gli impianti sportivi, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera m), L.R. 65/2014;
- il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui alle presenti Norme;
- gli interventi costituenti attività edilizia libera di cui all'articolo art. 136, L.R. 65/2014.

2. Sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sono riservati all'imprenditore agricolo professionale gli interventi di addizione volumetrica da eseguire una sola volta 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 complessivi oppure entro i limiti dimensionali, ove inferiori, previsti dagli strumenti urbanistici del comune.
3. Alle medesime condizioni di cui al comma 1, sono riservati all'imprenditore agricolo-professionale i trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20 per cento del volume legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui al comma 2.
4. Gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 possono comportare un aumento del numero delle unità residenziali abitative, ove già esistenti nell'edificio, ferma restando la destinazione d'uso agricola.
5. Il patrimonio edilizio esistente ricadente all'interno dei nuclei rurali è soggetto alle limitazioni di cui all'art. 65 delle presenti Norme.

**Art. 74. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale.**

1. Salvo i limiti e le condizioni previste dalla Parte II, Titolo I, Capo I delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 72 della L.R. 65/2014.

**Art. 75. Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale.**

1. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi.
2. La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita:
  - previa approvazione del programma aziendale;
  - a condizione che l'intervento non comporti rilevanti modificazioni della morfologia dei luoghi;
  - senza dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
  - privilegiando la dislocazione degli annessi in prossimità del centro aziendale e comunque in localizzazioni in cui risulti minimo l'impegno di suolo per creazione viabilità ed altre strutture di servizio;

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- limitando la frammentazione dei fondi e l'eccessiva proliferazione di edifici nel territorio aperto;
  - evitando, ove possibile, posizioni di belvedere panoramico o di mezza costa su terreni collinari e in modo che i limiti superiori delle coperture non superino le linee di crinale o le vette dei poggi nelle aree collinari;
  - garantendo, in caso di assenza di preesistenze edilizie, il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative tradizionalmente consolidate, nel rispetto di quanto prescritto dal PTCP.
3. Non è consentito realizzare nuovi annessi agricoli all'interno dei seguenti ambiti:
- a. aree boscate definite e disciplinate dalle presenti Norme;
  - b. linee di arretramento e fasce di rispetto stradale definite e disciplinate dalle presenti Norme;
  - c. aree cimiteriali e relative fasce di rispetto definite e disciplinate dalle presenti Norme.
4. Gli annessi agricoli stabili sono costruzioni destinate in via esclusiva ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali, ivi comprese quelle faunistico-venatorie, e prive di dotazioni idonee ad utilizzo abitativo, commerciale non aziendale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
5. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso residenza agricola è consentita solamente:
- a. ove ne sia dimostrata la necessità in rapporto alla conduzione aziendale;
  - b. per una ~~S.U.L.~~ superficie utile massima di 130 mq per unità, come previsto dall'Art.4 comma 6 del D.P.G.R.n.63/R/2016<sup>(19)</sup>;
  - c. nel rispetto dei seguenti criteri:
    - 1) ubicazione nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente e con opere edilizie che garantiscano una continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente;
    - 2) mantenimento, a seguito degli interventi edilizi, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
    - 3) ubicazione dei nuovi interventi edilizi in prossimità dei nuclei poderali, se esistenti, e lungo strade esistenti, tanto che non sarà consentita l'apertura di nuove strade se non strettamente funzionali e di accesso ai fondi agricoli;
    - 4) predisposizione degli accorgimenti necessari alla riduzione degli impatti per i nuovi interventi da realizzare;
    - 5) rispetto della conformazione morfologica dei siti; in particolare i limiti superiori delle coperture non dovranno superare le linee di crinale o le vette dei poggi nelle aree collinari;
    - 6) dimostrazione della fattibilità dell'intervento in riferimento al consumo delle risorse e alle problematiche di natura idrogeologica;
    - 7) applicazione dei criteri costruttivi atti a ridurre i consumi ed i fabbisogni energetici.
    - 8) garantendo, in caso di assenza di preesistenze edilizie, il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative tradizionalmente consolidate, nel rispetto di quanto prescritto dal PTCP.
  - d. Altezza massima di due piani

<sup>(19)</sup> Capoverso modificato con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

6. Gli annessi agricoli possono configurarsi, in tutto o in parte, come locali interrati o seminterrati, costituendo volumetrie computate in egual misura ai locali fuori terra.
7. Gli annessi agricoli devono essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amm./ne Comunale - in sede di valutazione dei progetti edilizi - di impartire indicazioni in senso diverso al fine di mitigare il più possibile l'effetto visivo generato dai nuovi annessi.
8. In ottemperanza a quanto previsto dalle vigenti norme in materia di linee elettriche, in sede di progettazione di nuovi annessi agricoli deve essere tenuto conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti. Se previsti in prossimità di linee elettriche già esistenti, tali interventi devono in ogni caso garantire il rispetto del valore di qualità per il campo magnetico fissato dalla normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso.
9. I nuovi manufatti devono essere ubicati al suolo rispettando l'andamento naturale dei terreni, conseguendo aggregazione significativa con i fabbricati esistenti, evitando movimenti di terra che alterino sostanzialmente la struttura morfologica complessiva del sito.
10. E' ammessa la realizzazione di locali interrati per finalità produttive (cantine, depositi).
11. Gli annessi agricoli realizzati ai sensi della presente norma non possono mutare la destinazione d'uso agricola.
12. Gli annessi agricoli devono essere realizzati preferibilmente con particolare riferimento all'edilizia sostenibile nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili in coerenza con il P.I.E.R. e con il P.I.T./P.P.R..
13. Qualora vengano realizzate nuove abitazioni agricole (sia di nuova costruzione, sia mediante riuso di annessi agricoli), la superficie minima aziendale dovrà essere equiparata alla superficie aziendale prevalente dell'area di riferimento, e comunque la dimensione dell'unità minima aziendale nel rispetto di quanto prescritto dal P.T.C.P..
14. Nel caso in cui il riuso di edifici esistenti comporti il trasferimento delle volumetrie in altro sito, tali volumetrie dovranno essere ricostruite in corrispondenza di nuclei poderali esistenti.
15. Per la realizzazione dei nuovi manufatti dovranno essere adottati tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dell'intorno e del più ampio contesto ambientale; in caso di progetti con caratteristiche formali significative e/o utilizzo di tecnologie innovative, l'applicazione dei suddetti criteri sarà rapportata alla specialità dell'intervento in relazione all'ambito interessato.
16. I frazionamenti parziali di proprietà dovranno essere eseguiti in modo che la suddivisione dei fondi consenta di realizzare future nuove edificazioni in aggregato alle preesistenti e/o in coerenza con la maglia poderale preesistente.

**Art. 76. Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del PAPMAA**

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli minimi, di cui all'art. 73, comma 5, L.R. 65/2014, strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli aventi complessivamente superficie coperta inferiore a 300 mq.
2. La costruzione di nuovi annessi agricoli di cui al presente articolo è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- a. per una S.U.L. massima di 300 mq.;
  - b. sempreché l'azienda agricola mantenga in produzione terreni per superfici maggiori od uguali al 50% delle superfici indicate al successivo art. 79 delle presenti Norme;
  - c. sempreché non interessino:
    - 1) le aree boscate di cui alle presenti Norme;
    - 2) le linee di arretramento e fasce di rispetto stradale definite e disciplinate dalle presenti Norme;
    - 3) aree cimiteriali e relative fasce di rispetto definite e disciplinate dalle presenti Norme;
  - d. per tipologie costruttive coerenti con i caratteri paesaggistici del territorio.
3. Gli annessi agricoli di cui al presente articolo, in coerenza con i contenuti del P.I.E.R. e del P.I.T./P.P.R., ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali, devono essere realizzati con materiali ed elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, preferibilmente con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed i fabbricati tradizionali nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili.
4. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime nel caso di imprenditori agricoli esercitanti in via prevalente una delle seguenti attività:
- a. allevamento intensivo di bestiame (15 mq. a capo);
  - b. trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
  - c. acquicoltura;
  - d. allevamento di fauna selvatica;
  - e. cinotecnica;
  - f. allevamenti zootecnici minori.
5. Per le attività di cui alle lettere b, c, d, e, e f del precedente comma, la dimensione massima dei nuovi annessi non potrà superare i 150 mq. di S.U.L..

**Art. 77. Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.)**

1. Il programma aziendale dovrà specificare gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrivere la situazione attuale e individuare gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistico territoriale e regolamentare comunale, provinciale e regionale.
2. Il differimento della realizzazione di alcuni interventi, non comporta modificazione del programma aziendale e della convenzione (o atto d'obbligo unilaterale) connessa. Il differimento può avvenire previa comunicazione al Comune e nel rispetto della necessaria correlazione tra tutte gli interventi previsti dal P.A.P.M.A.A.
3. Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal P.A.P.M.A.A. è determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonico-funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti su uno o più appezzamenti di proprietà dell'azienda richiedente.

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. 78. Programma aziendale con valore di piano attuativo**

1. Il programma aziendale ha altresì valore di piano attuativo nei casi di cui all'art. 107, comma 4, L.R. 65/2014 e art. 74 c. 13.

**Art. 79. Superfici fondiarie minime**

1. I rapporti tra superfici fondiarie ed edifici utilizzati per l'attività agricola e le superfici fondiarie minime, di cui art. 5 del Regolamento 63/R/2016 della L.R. 65/2014, da mantenere in produzione per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli, sono quelle prescritte dal PTCP vigente.
2. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime previste al comma 1 del presente articolo.
3. Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'articolo 3 della L.R. n. 49/1997, le superfici fondiarie minime di cui al comma 1 del presente articolo sono ridotte del 30 per cento.
4. Le variazioni delle superfici fondiarie di cui al comma 1 del presente articolo conseguenti a provvedimenti della Regione o della Provincia sono automaticamente recepite dal presente regolamento senza che ciò costituisca variante all'atto di governo.
5. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di imprenditori agricoli esercitanti in via prevalente una delle seguenti attività:
  - a. allevamento intensivo di bestiame;
  - b. trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
  - c. acquicoltura;
  - d. allevamento di fauna selvatica;
  - e. cinotecnica;
  - f. allevamenti zootecnici minori.

**CAPO II – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DI SOGGETTI DIVERSI DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO**

**Art. 80. Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici**

1. Gli interventi e le sistemazioni che interessano aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola, comprese le installazioni stagionali di cui all'art. 136, comma 2, lett. c bis), L.R. 65/2014 situati in territorio rurale devono:
  - a. assicurare il mantenimento delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza, nonché i caratteri tipologici e i materiali propri dei resedi;
  - b. privilegiare il riutilizzo di manufatti esistenti nell'area di pertinenza;
  - c. non comportare alterazione della struttura morfologica dei terreni.

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. 81. Interventi di sistemazione ambientale**

1. Gli interventi di sistemazione ambientale definiscono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi su terreni ad uso agricolo costituenti aree di pertinenza - di dimensioni non inferiori a un ettaro - di edifici che hanno mutato o sono soggetti a procedimenti in itinere sottesi al cambio della destinazione d'uso agricola.
2. Tali interventi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle invarianti strutturali e delle risorse naturali e/o essenziali esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione degli assetti agrari e ambientali.
3. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale, devono prioritariamente prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica. Essi riguardano esclusivamente le aree di pertinenza dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, appositamente individuate dal progetto edilizio correlato.
4. Lo scomputo degli specifici oneri è consentito solo a fronte di interventi di rilevanza pubblica o di interesse pubblico e/o generale, quali:
  - a. il recupero e la conservazione delle sistemazioni idraulico-agrarie di impianto storicizzato;
  - b. la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di strade vicinali normalmente aperte al passo pubblico;
  - c. la manutenzione di percorsi pedonali aperti al pubblico;
  - d. la tutela dei manufatti di rilevanza storico-culturale o testimoniale;
  - e. la tutela delle formazioni arboree decorative, nonché delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti;
  - f. il recupero, anche attraverso operazioni di reimpianto, di fasce arborate-arbustate di valenza naturalistica al fine di accrescere la biodiversità di ambiti agricoli intensamente coltivati.
5. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale devono essere corredati dalla seguente documentazione minima:
  - a. relazione tecnica di progetto;
  - b. riporto cartografico su catastale in scala minima 1:2.000 e su topografico in scala minima 1:5.000 della ubicazione delle opere;
  - c. particolari costruttivi per opere edilizie e murature in scala minima 1:500;
  - d. sezioni e piani quotati per le opere che prevedono movimenti di terreno;
  - e. documentazione fotografica dei luoghi prima degli interventi con riprese da punti noti;
  - f. computo metrico estimativo redatto su prezziari ufficiali.
6. L'adozione del titolo abilitativo relativo agli interventi urbanistico edilizi da attuarsi sul fabbricato di riferimento è in ogni caso subordinata alla stipula di una convenzione, con idonee garanzie circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale previsti dal progetto.
7. Al termine dei lavori, al fine di ottenere lo svincolo delle garanzie offerte, previo sopralluogo di un tecnico comunale, il titolare dell'autorizzazione deve presentare:

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- a. la relazione finale di asseveramento, con documentazione fotografica, attestante la conformità dell'opera realizzata al progetto iniziale;
  - b. gli elaborati cartografici alle scale di cui sopra;
  - c. il computo metrico a consuntivo.
8. Nel caso di aree di pertinenza inferiori all'ettaro non si dà luogo alla sottoscrizione della convenzione, o dell'atto d'obbligo, e sono previamente corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, in misura comunque non inferiore alla quota massima stabilita per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima stabilita per gli interventi di nuova edificazione.

**Art. 82. Manufatti per l'attività agricola amatoriale**

1. I manufatti per l'attività agricola amatoriale possono essere realizzati:
  - a. interamente in legno o altri materiali leggeri, ancorati al suolo senza opere di fondazione, basamenti e/o opere permanenti in muratura;
  - b. con materiali tradizionali tipici della zona, purché l'intervento non comporti opere di ancoraggio invasive e di difficile rimozione.
2. I manufatti per l'attività agricola amatoriale hanno esclusiva destinazione di rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli, sono privi di dotazioni idonee all'utilizzo abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo. E' consentita, all'interno dei manufatti, la realizzazione di impianti igienico sanitari.
3. L'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale è consentita:
  - a. se non sussistono sul fondo costruzioni stabili legittime utilizzabili allo stesso scopo;
  - b. se sul fondo è presente una costruzione stabile legittima di dimensioni inferiori a quelle massime consentite ai sensi del successivo comma 7.
4. Il posizionamento dei manufatti per l'attività agricola amatoriale deve limitare al massimo l'impatto paesaggistico complessivo.
5. Il posizionamento dei manufatti per l'attività agricola amatoriale deve essere contestualizzato con l'assetto agrario esistente e nel rispetto dei criteri insediativi indicati nelle norme del PTCP.
6. I soggetti abilitati all'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo sono gli operatori dell'agricoltura amatoriale e/o del tempo libero, ovvero privati cittadini e/o soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo.
7. La superficie totale dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo non può comunque superare i 30 mq di Superficie coperta per superfici fondiarie inferiori a 5000 mq e i 60 mq per superfici fondiarie superiori. I manufatti dovranno comunque avere un'altezza massima di 3 m.l.
8. La realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo è consentita previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà.
9. L'atto d'obbligo contiene la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale tesi al mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché

settembre 2019



COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

alla tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

10. I manufatti costruiti ai sensi del presente articolo non possono essere alienati separatamente dal fondo sui cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola.
11. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non è consentita nei terreni provenienti da frazionamenti di fondi rurali avvenuti dopo l'adozione del presente P.O..
12. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo è consentita solo in appezzamenti che abbiano una superficie minima di 1000 mq.

**Art. 83. Box per il ricovero amatoriale di animali di bassa corte, felini e cani**

1. E' consentita la realizzazione di ricoveri per animali di bassa corte ad uso amatoriale, felini e cani aventi le seguenti caratteristiche:
  - a. superficie massima dello spazio recintato di mq. 25;
  - b. recinzione metallica con paletti in legno o ferro verniciato di altezza max. di mt. 1,80 e con la possibilità di collocare la recinzione anche in copertura e in tal caso è ammessa l'altezza fino a 3 mt;
  - c. manufatto per il ricovero avente Superficie coperta non maggiore al 50% dell'area recintata;
  - d. schermature con siepi di piante autoctone per limitare l'impianto visivo dei manufatti.
2. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere agevolmente lavabili e disinfettabili: le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente esser sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee.
3. Le strutture di cui al presente articolo non possono essere alienate separatamente dal fondo sul quale insistono e devono essere rimosse al cessare dell'attività.
4. Sui manufatti esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 16 delle presenti norme (addizioni volumetriche).

**Art. 84. Manufatti per il ricovero di cavalli, bovini, suini, ovicapri, colombi viaggiatori e capanni di caccia**

1. La realizzazione di manufatti per il ricovero amatoriale di cavalli, bovini, suini, ovicapri, di colombi viaggiatori e di capanni di caccia è consentita nell'intero territorio agricolo, nel rispetto dei criteri insediativi indicati nelle norme del PTCP e delle condizioni di cui al presente articolo.
2. E' consentita la realizzazione di box per il ricovero di cavalli, bovini, suini e ovicapri nel rispetto dei seguenti criteri:
  - a. costruzione del box in legno;
  - b. superficie coperta massima del box di 15 mq. per capo, fino ad un massimo di superficie di 45 mq.
3. E' consentita la realizzazione di ricoveri di colombi viaggiatori con una superficie coperta massima di 60 mq.
4. La realizzazione dei box di cui al presente articolo è subordinata al mantenimento delle strutture in buone condizioni e decoro ed alla rimozione dei manufatti al cessare delle esigenze.

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

5. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere agevolmente lavabili e disinfettabili: le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente esser sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee.

6. <sup>(20)</sup> ~~E' ammessa la realizzazione di capanni da caccia come da legislazione vigente.~~ In tutto il territorio rurale, ad eccezione delle aree a pericolosità elevata o molto elevata, o di quelle incluse nelle "Riserve regionali", definite all'Art.4 della L.R.n.30/2015, o nei siti appartenenti alla rete ecologica europea, denominata "Rete Natura 2000", definiti all'Art.5 c.1 lett.a) della L.R.n.30/2015, per motivate esigenze si consente l'installazione dei manufatti di cui all'art.34-bis della L.R.3/1994 (manufatti per esigenze venatorie) secondo le disposizioni e con le caratteristiche tipologico-costruttive dell'art.13-bis del Regolamento 63/R/2016, della dimensione massima di 60 mq di superficie coperta incluso l'eventuale portico e di altezza massima di mt 3,50; la formazione del titolo abilitativo richiesto (SCIA) è condizionata all'impegno a rimuovere il manufatto in caso di perdita dei requisiti di cui al comma 1 lett. a) b) e c) dello stesso art.13-bis.

7. <sup>(21)</sup> Fermo restando il rispetto di tutte le prescrizioni di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR per le aree tutelate per legge ex art. 142 comma 1 D. Lgs. 42/2004 e delle prescrizioni di cui alle schede di vincolo dei D.M. 29/01/1997 - G.U. 92 del 1997 (frazione di Montemassi), dal D.M. 14/04/1989 - G.U. 111 del 1989\_1 (Colline di Monteleoni, comprendente la frazione di Sticciano alto), dal D.M. 03/02/1959 – non pubblicato in G.U. (le sugherete nella tenuta di Lattaia) e dal D.M. 12/01/1977 - G.U. 38 del 1977 (Diga dei Muracci), per gli interventi di cui al precedente comma 6, riguardanti i manufatti installati nelle suddette aree vincolate, nello specifico:

**- per le aree vincolate da D.M. 12/01/1977 Diga Muracci:**

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio.

L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

**- per le aree vincolate da D.M. 29/01/1997 Montemassi:**

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche da e verso il nucleo storico di Montemassi e il paesaggio rurale circostante.

**- per le aree vincolate da D.M. 14/04/1989 colline Monteleoni ed il Convento della Nave, il Convento di Batignano ed i centri abitati di Montorsaio e Sticciano:**

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche da e verso il nucleo storico di Montemassi e il paesaggio rurale circostante.

**- per le aree vincolate da D.M. 03/02/1959 (le sugherete nella tenuta di lattaia)**

Sono da escludere tutti gli interventi che possono compromettere la tutela delle sugherete, sia come nuclei forestali che come tipici elementi lineari del paesaggio agricolo.

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio.

L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche verso le sugherete.

**- per le aree vincolate per legge (art. 142 comma 1 D.Lgs. 42/2004):**

**- lett. b) Laghi:**

La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi,

<sup>(20)</sup> Capoverso modificato con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022.

<sup>(21)</sup> Comma inserito con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

- **lett. c) Fiumi:**

La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

- **lett. g) Boschi:**

Non sono ammessi:

- l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche

**Art. 85. Area a servizio di custodia animali di Pian del Bichi**

1. Il presente articolo contiene specifiche disposizioni per l'uso e/o la trasformazione di immobili ed aree destinate a servizio di custodia animali connesso all'attività agricola condotto da soggetti privati, singoli o associati, in coerenza con quanto indicato nel verbale della Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 515821 del 20/12/2016 relativa al Piano Operativo e contestuale Variante al Piano Strutturale.

In ragione del carattere di tale usi e/o attività, sono specificati:

- i limiti di intervento consentiti;
  - le misure di mitigazione
  - l'ambito della nuova edificazione dovrà ricadere;
2. All'interno dell'area indicata nello schema progettuale di cui alla Scheda n.3 dell'elaborato "*Schede Territorio Aperto. Schede normative e di indirizzo progettuale relative agli ambiti di trasformazione in territorio non urbanizzato*" parte integrante delle presenti Norme è consentito un incremento della SUL esistente, tramite nuova edificazione, alle seguenti condizioni:
    - Rapporto di copertura massimo: 15% e comunque una S.U.L. non superiore a 1.400 mq.
    - Numero massimo piani: 2
    - Distanze minime da strade: 5,00 m
    - Distanze minime da confini: 5,00 m con possibilità di derogare a 3,00 m previo ottenimento del consenso del confinante
    - Distanza minima tra fabbricati: 10,00 m
  3. Le categorie di intervento ammesse per gli edifici esistenti sono manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro - risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ristrutturazione edilizia ricostruttiva.
  4. In caso di abbattimento di olivi, dovranno essere previste misure di compensazione attraverso la piantumazione di un numero di olivi pari a quello che dovrà essere abbattuto.
  5. Gli interventi possono essere realizzati tramite Progetto Unitario Convenzionato.

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. 86. Recinzioni**

1. Ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio, nel territorio rurale sono consentite nuove recinzioni di altezza massima complessiva non superiore a due metri, e realizzate con pali in legno e cavi elettrificati, da smontare stagionalmente, nonché recinzioni con rete a maglia a passo variabile di altezza massima complessiva non superiore a due metri nel rispetto dei seguenti criteri:
  - a. limitare l'accorpamento dei campi coltivati;
  - b. non introdurre caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, quali recinzioni con muretti, cancellate ecc, siepi topiarizzate (geometriche) con specie arbustive invasive e decontestualizzate, in particolare a delimitazione delle proprietà private (anche se di insediamenti recenti).
2. Le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità poderale e la fruizione collettiva del paesaggio. In caso di recinzioni di terreni agricoli di perimetro superiore a 150 metri, l'accessibilità pedonale deve essere garantita attraverso varchi di larghezza minima di 1 metro a distanza di 150 metri. In corrispondenza di tali varchi è permessa la realizzazione a terra di griglie metalliche tubolari atte a impedire il passaggio di ungulati e/o di cancelli.
3. L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato).
4. In caso di aree destinate ad allevamenti, è consentita la realizzazione di staccionate lignee e/o con reti a maglia sciolta comunque di altezza non superiore a due metri.
5. A servizio dei resedi di superficie non superiore a 1.500 mq. di fabbricati ad uso non agricolo sono ammesse recinzioni a cordolo continuo di altezza non superiore a cm. 30 con sostegni verticali e ancoraggio di elementi di recinzione leggere. Non è consentito l'ancoraggio di fili metallici, reti, pali di sostegno o altro sulla vegetazione esistente.
6. Ferme restando le regole fin qui stabilite, è ammessa la realizzazione di tipi diversi di recinzioni nei seguenti casi:
  - per attività temporanee (ad esempio per i tagli del bosco, per i periodi in cui sia autorizzato l'abbattimento), per le quali sarà approvato dall'ufficio comunale competente il tipo di recinzione necessaria e concesso il tempo di permanenza della recinzione utilmente rispetto alle attività da svolgere;
  - per la stretta protezione dalla fauna selvatica delle colture di pregio del territorio(ad esempio vigne, colture orticole di qualità) e delle coltivazioni ortoflorovivaistiche. In questi casi, è consentita l'installazione di recinzioni metalliche a maglia rettangolare e/o recinzioni elettrificate a bassa intensità, fino a un'altezza massima di 2,50 mt., con supporti in pali di legno. Le reti possono essere fissate al suolo con ancoraggi in ferro. Non sono ammesse reti a maglia sciolta né che possano causare ferite alla fauna, come quelle a nodi e il filo spinato.

E' inoltre prescritto quanto segue:

- le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità a sentieri e percorsi, alla viabilità poderale, interpoderale, campestre, vicinale, e non potranno costituire fondo chiuso se non autorizzato ai sensi di legge;
- la tipologia della recinzione deve contemperare l'esigenza di protezione delle colture, la difesa degli habitat limitandone la frammentazione e il contenimento degli impatti paesaggistici, con particolare riguardo alle visualità e panoramicità.

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. 87. Piscine ed altre opere autonome a corredo degli edifici**

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico - edilizia incidenti sulle risorse essenziali del territorio le opere autonome a corredo di edifici comportanti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato nella pertinenza dell'edificio stesso, quali le attrezzature sportive ad uso privato di seguito elencate a titolo esemplificativo:
  - piscine;
  - campi da tennis;
  - campi da calcetto;
  - maneggi.
2. E' consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo per categoria (piscina, campo da tennis, maneggio e altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato e relativi volumi tecnici) per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti. Una seconda opera autonoma di corredo è consentita solo nel caso di complessi edilizi unitari il cui volume totale risulti superiore a mc. 3.000 ovvero un'area di pertinenza di superficie superiore a 5.000 mq. Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari':
  - a. i nuclei rurali di cui alle presenti Norme;
  - b. i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine coeva e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;
  - c. i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.
3. In ipotesi di pluralità di proprietari è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.
4. La realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici è consentita a condizione che gli interventi:
  - a. non comportino sensibili trasformazioni plano-altimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
  - b. non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquidocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
  - c. si rivelino coerenti con la semiologia dei luoghi rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.);
  - d. non prevedano volumetrie che fuoriescano sensibilmente dal profilo originario del terreno;
  - e. garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
  - f. usufruiscano di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico.
5. La superficie massima delle piscine (superficie netta della vasca) è:

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- a. ad uso privato, pari a mq. 100;
  - b. a servizio dei complessi agrituristici, pari a mq. 150;
  - c. a servizio delle strutture turistico-ricettive e sanitarie, pari a mq. 200.
6. La profondità massima consentita è pari a ml. 2,00. Il vano tecnico deve essere interrato almeno su tre lati ed avere un'altezza massima di 2,20 ml.. Possono essere realizzati vani per servizi accessori con una superficie utile lorda (S.U.L.) massima di mq. 12,00, ai sensi dell'art.17.
7. La piscina deve presentare colore di rivestimento interno intonato all'ambiente circostante, con preferenza per i verdi e le terre ed esclusi in ogni caso l'azzurro, il verde – azzurro, il turchese e l'acquamarina. La pavimentazione dei rivestimenti esterni deve essere in cotto e/o pietra locale o materiale in armonia con il contesto circostante.
8. Il fondo dei campi da tennis deve essere realizzato in terra battuta o in erba o in materiale sintetico di colorazione verde.
9. I maneggi per la pratica sportiva sono consentiti:
- per aree di almeno 2 ettari;
  - recintati esclusivamente con staccionate in legno di altezza adeguata;
  - con annessi con una S.U.L. fino ad un massimo di 300 mq.
10. Ogni intervento consentito, sotto il profilo della coerenza paesaggistica e della qualità architettonica, deve essere conforme ai contenuti del P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana.
11. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:
- a. da uno studio di inserimento (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto);
  - b. dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
  - c. da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.
12. E' consentita la realizzazione di aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco ed il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, ai sensi del ~~comma 2, lettera e)~~ **comma 1, lettera h)**, dell'art. 136 della L.R. 65/2014.<sup>(22)</sup>

**Art.88<sup>(23)</sup> Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola**

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi gli interventi di cui all'art. 79, L.R. 65/2014, ovvero:
  - a. interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 136, comma 1, lettera a), L.R. 65/2014;
  - b. interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 135, comma 2, lettera b), L.R. 65/2014;
  - c. interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alle presenti norme;
  - d. gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art. 135, comma 2, lettera a), L.R. 65/2014;
  - e. ristrutturazione edilizia.

<sup>(22)</sup> Comma modificato con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022.

<sup>(23)</sup> Articolo modificato con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

2. Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera l), L.R. 65/2014 e interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alle presenti norme.
3. Sono altresì consentiti gli interventi di cui agli art. 15, 16 e 17 delle presenti norme tranne che sugli edifici appartenenti al Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale di cui alle presenti Norme.
4. Gli interventi di cui al comma 1 possono comportare incremento delle unità abitative.
5. Nel territorio rurale sono presenti manufatti, edifici, complessi e relative aree di pertinenza, che non costituiscono territorio urbanizzato ai sensi della legislazione regionale vigente in materia, quali frantoio, distributore carburanti e servizi all'automobile, pubblici esercizi, edifici e complessi utilizzati per attività turistico ricettive alberghiere ed extra alberghiere, artigianali. Sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 14, 15, 16, 17 e 21 delle presenti norme, nonché gli interventi di sostituzione edilizia. E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso verso le funzioni agricole e connesse all'agricoltura, nonché verso le attività ammissibili nel territorio rurale in base alle presenti Norme.

**5-bis. Fermo restando il rispetto di tutte le prescrizioni di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR per le aree tutelate per legge ex art. 142 comma 1 D. Lgs. 42/2004 e delle prescrizioni di cui alle schede di vincolo dei D.M. 29/01/1997 - G.U. 92 del 1997 (frazione di Montemassi), dal D.M. 14/04/1989 - G.U. 111 del 1989\_1 (Colline di Monteleoni, comprendente la frazione di Sticciano alto), dal D.M. 03/02/1959 – non pubblicato in G.U. (le sugherete nella tenuta di Lattaia) e dal D.M. 12/01/1977 - G.U. 38 del 1977 (Diga dei Muracci), per gli interventi di cui al precedente comma 5, riguardanti i fabbricati inseriti nelle suddette aree vincolate, nello specifico:**

**- per le aree vincolate da D.M. 12/01/1977 Diga Muracci:**

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio.

L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

**- per le aree vincolate da D.M. 29/01/1997 Montemassi:**

Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del nucleo storico di Montemassi e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti e compatibili con tali caratteri, con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale, evitando la mimesi e i "falsi storici";
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto urbano storicizzato e con il contesto paesaggistico;
- in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, sia garantito il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura superficiale, dei manufatti presenti e del sistema del verde;
- sia garantita la tutela dei percorsi, dei camminamenti, dei passaggi, degli accessi di interesse storico al nucleo e delle relative opere di arredo;
- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico.

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche da e verso il nucleo storico di Montemassi e il paesaggio rurale circostante. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

**- per le aree vincolate da D.M. 14/04/1989 colline Monteleoni ed il Convento della Nave, il Convento di Batignano ed i centri abitati di Montorsaio e Sticciano:**

Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del nucleo storico di Sticciano e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con tali caratteri, con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale, evitando la mimesi e i "falsi storici";

- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto urbano e con il contesto paesaggistico;

- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al nucleo e le relative opere di arredo;

- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico;

Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche da e verso il nucleo storico di Montemassi e il paesaggio rurale circostante. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

**- per le aree vincolate da D.M. 03/02/1959 (le sugherete nella tenuta di Lattaia)**

Sono da escludere tutti gli interventi che possono compromettere la tutela delle sugherete, sia come nuclei forestali che come tipici elementi lineari del paesaggio agricolo.

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio.

L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche verso le sugherete.

**- per le aree vincolate per legge (art. 142 comma 1 D.Lgs. 42/2004):**

**- lett. b) Laghi:**

Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1) non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o

settembre 2019



COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

paesaggistico testimoniale;

2) si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;

3) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4) non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5) non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;

6) non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

**lett. c) Fiumi:**

Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1) mantengano la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza;

2) siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

3) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4) non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5) non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;

- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;

**lett. g) Boschi:**

Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1) non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

2) non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

3) garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

Non sono ammessi:

- l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

~~6. Sono ammessi manufatti come tendoni, tensostrutture, gazebo, aree ombreggiate, per attività ludico ricreative, di intrattenimento e simili, riferite alle esigenze delle attività esistenti in zona agricola, che non comportano diritti edificatori né commercializzazione autonoma.~~

**6-bis Ad eccezione che nelle aree incluse nelle "Riserve regionali", definite all'Art.4 della L.R.n.30/2015, o nei siti appartenenti alla rete ecologica europea, denominata "Rete Natura 2000", definiti all'Art.5 c.1 lett. a) della L.R.n. 30/2015 l'installazione permanente di manufatti come tendoni, tensostrutture, gazebo e aree ombreggiate, fatta eccezione per un loro esclusivo utilizzo per funzioni residenziali o agricole amatoriali, è ammessa per scopi ludico - ricreativi, di intrattenimento, produttivi, associazionistici e simili, riferiti alle esigenze di attività in zona agricola ammesse dal Piano Operativo, anche per loro utilizzi periodici. I manufatti di cui al presente comma non potranno comportare diritti edificatori né commercializzazione autonoma.**

### **CAPO III – MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE AGRICOLA DEGLI EDIFICI**

#### **Art. 89. Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola.**

1. Gli interventi edilizi comportanti mutamento della destinazione agricola sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici o di singole unità immobiliari. Gli interventi edilizi devono in ogni caso garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di valenza storico-testimoniale.
2. Gli interventi di cui al presente articolo, ove comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, non possono determinare aumento della superficie utile lorda legittimamente esistente.
3. Ai fini della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 1, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, e attribuiscono ciascuna area di pertinenza a un edificio o a una unità immobiliare. La superficie totale delle aree di pertinenza corrisponde all'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile.
4. Gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale possono:
  - a. recuperare l'intera S.U.L. legittima esistente alla data di adozione del presente P.O., ove inferiore a 250 mq.;
  - b. recuperare il 30% della S.U.L. legittima esistente alla data di adozione del presente P.O. per l'eccedenza rispetto a 250 mq. e fino ad un massimo di recupero complessivo per 1.250 mq..

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

5. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dalla funzione agricola verso la funzione turistico ricettiva e commerciale. In ogni caso, dal mutamento di destinazione d'uso agricola, ancorché posta in essere in distinti interventi, non possono comunque conseguire S.U.L. turistico ricettive o commerciali eccedenti i 2000 mq. di S.U.L..

**5-bis Per le aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro, in luogo della convenzione indicata al comma 1, sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal comune e finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico del territorio rurale, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione<sup>(24)</sup>.**

6. Per le aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro, nella convenzione o nell'atto d'obbligo i proprietari si impegnano alla realizzazione d'interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie. Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo risultano inferiori agli oneri da corrispondere, è dovuta al comune la relativa differenza.
7. Gli oneri e gli impegni di cui ai precedenti commi sostituiscono gli oneri di urbanizzazione.
8. Qualora la possibilità di modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici sia condizionata alla sistemazione ambientale delle aree di pertinenza di cui all'art. 83 della LR 65/2014, la realizzazione degli interventi seguirà i criteri dettati dal PTCP vigente.
9. E' necessario contenere la realizzazione di nuove unità abitative derivanti dal recupero, previa modifica della destinazione d'uso agricola, delle strutture prefabbricate non più utilizzate dall'azienda agricola, secondo il dimensionamento definito dal P.S.

## **PARTE IV – DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO**

### **TITOLO I - TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO**

#### **Art. 90. Disposizioni comuni**

1. Le condizioni di attuazione delle trasformazioni sono strettamente legate alle situazioni di criticità e pericolosità descritte e messe in evidenza nel quadro conoscitivo e nelle cartografie di pericolosità geologica, pericolosità sismica e pericolosità idraulica del Piano Strutturale e negli elaborati relativi alle indicazioni e prescrizioni contenute nelle indagini geologico-tecniche e idrauliche di supporto al presente Piano Operativo in funzione dei disposti normativi intervenuti a seguito dell'adozione del PS e del presente PO e negli elaborati relativi alle indicazioni di fattibilità e relative prescrizioni elaborate a compendio delle indagini geologico-tecniche e idrauliche di supporto al presente Piano Operativo.
2. La disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio recepisce le vigenti norme sovracomunali (statali e regionali) in materia e le disposizioni e prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio dei diversi soggetti e autorità istituzionalmente competenti in materia geologica, idraulica e sismica, coordinandole con la normativa urbanistico-edilizia e con le previsioni di cui

<sup>(24)</sup> Comma aggiunto con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

al P.O..

Ne fanno parte:

- la disciplina finalizzata alla riduzione del rischio idraulico;
- le disposizioni finalizzate alla protezione e al governo della risorsa idrica;
- le norme relative alle aree con pericolosità geologica, idraulica e sismica;
- le norme riferite alla fattibilità geologica, sismica ed idraulica degli interventi di trasformazione e/o completamento urbanistico-edilizia e per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e le prescrizioni relative alle aree oggetto di pianificazione.

3. La presente disciplina si pone in diretta relazione con la “sintesi delle conoscenze e relative analisi ed approfondimenti” e con le “valutazioni interpretative di pericolosità” contenute negli elaborati di quadro conoscitivo del Piano Strutturale allestiti su base cartografica C.T.R. alla scala 1:10.000/5.000 (aggiornamento Geo Eco Progetti, settembre 2014 – dicembre 2017 – marzo 2019) di cui al dettaglio sotto riportato:

- “Carta della vulnerabilità degli acquiferi e risorse idriche” (Tavv. G.05)
- “Carta della pericolosità geologica”(Tavv. G.06)
- “Carta della pericolosità idraulica”(Tavv. G.07)
- “Carta della pericolosità sismica”(Tavv. G.12)

4. Le disposizioni di cui al punto 2 e gli elaborati di cui al punto 3 costituiscono un compendio selezionato delle previsioni e disposizioni contenute nei seguenti repertori normativi, strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio:

- Piano di Bacino del Fiume Ombrone - stralcio “assetto idrogeologico” (Autorità di Bacino Regionale del F. Ombrone) approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 12 del 25/01/2005 ad oggi ancora in vigore limitatamente agli aspetti relativi alla pericolosità geomorfologica per frana;
- D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (“Norme in materia ambientale”) e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento alla Parte III (“Norme in materia di difesa del suolo e lotta alla desertificazione, di tutela delle acque dall'inquinamento e di gestione delle risorse idriche”);
- Regolamento di attuazione dell’art. 62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche (D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R);
- Legge Regionale 24 luglio 2018, n. 41 “Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d’acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla l.r. 65/2014”.
- “Piano di Gestione Rischio Alluvioni” (PGRA) del Distretto Appennino Settentrionale approvato con deliberazione n. 235 del 03.03.2016 del Comitato Istituzionale Integrato dell’Autorità di bacino del fiume Arno e successivo DPCM del 27.10.2016, come richiesto dalle due direttive europee 2000/60/CE e 2007/60/CE, che sostituisce abrogandoli i contenuti in materia di pericolosità idraulica e le relative mappe del PAI Bacino Ombrone;
- Nuovo quadro conoscitivo correlato alla “Variante al Piano Strutturale – art. 17 L.R.T.

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

65/2014" in fase di approvazione congiuntamente al presente P.O.

Risultano decaduti e pertanto privi di efficacia i seguenti disposti normativi:

- Piano di Bacino del Fiume Ombrone - stralcio "assetto idrogeologico" (Autorità di Bacino Regionale del Fiume Ombrone) approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 12 del 25.01.2005, limitatamente agli aspetti relativi alla pericolosità idraulica;
  - D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche;
  - Legge regionale 21 maggio 2012, n. 21 "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua".
5. Le presenti norme e più in generale le disposizioni e le previsioni contenute nel presente P.O. sono mirate al raggiungimento dei seguenti obiettivi fondamentali, in conformità con le disposizioni e prescrizioni contenute nei repertori normativi, negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio di cui al precedente punto 4:
- a. mitigazione della pericolosità idrogeologica, nel rispetto delle esigenze di tutela e valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, e raggiungimento di livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali, mediante:
    - sistemazione, conservazione e riqualificazione del suolo nei bacini idrografici, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali, idraulico-agrari, nonché opere di bonifica, di consolidamento e messa in sicurezza;
    - difesa, sistemazione e regolazione dei corsi d'acqua, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;
    - mantenimento del reticolo idrografico in condizioni di efficienza idraulica ed ambientale, ai fini della ottimizzazione del deflusso superficiale e dell'allungamento dei tempi di corrivazione;
    - moderazione delle piene, anche mediante interventi di carattere strutturale per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti;
    - conseguimento e mantenimento della piena funzionalità delle opere di difesa finalizzate alla sicurezza idraulica e geomorfologica;
    - contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;
    - difesa e consolidamento dei versanti e delle aree instabili e loro protezione da fenomeni di erosione accelerata e instabilità, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;
    - difesa degli insediamenti e delle infrastrutture da fenomeni franosi e altri fenomeni di dissesto;
    - rafforzamento delle attività di risanamento e di prevenzione da parte degli enti operanti sul territorio.
  - b. mitigazione della pericolosità e del rischio sismica;
  - c. tutela e governo della risorsa idrica, mediante:
    - protezione degli acquiferi e dei punti di captazione acquedottistica da interventi e/o attività potenzialmente inquinanti;
    - regolamentazione dell'approvvigionamento idrico autonomo, ai fini della salvaguardia

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

qualitativa e quantitativa della risorsa idrica e della ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;

- incentivazione di soluzioni tecnologiche finalizzate al risparmio idrico (reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, riutilizzo delle acque reflue, etc.).
6. Per quanto riguarda gli interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico, ivi comprese le sistemazioni idraulico-agrarie e forestali, si fa riferimento alle vigenti norme regionali in materia forestale (Regolamento Regionale 48/R e successive modifiche ed integrazioni).
  7. Ogni adeguamento degli elaborati cartografici di cui al precedente punto 2 e/o delle presenti norme a sopravvenute disposizioni statali o regionali in materia di integrità fisica del territorio, ovvero a strumenti o atti sovraordinati in materia di assetto idrogeologico e idraulico approvati successivamente all'entrata in vigore del presente P.O., è effettuato con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica. Sono comunque fatti salvi i preventivi pareri, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati degli Enti e/o Autorità competenti.
  8. Fanno parte del presente normato, anche se non materialmente riportati e/o allegati, i contenuti dell'elaborato "geo.0 – relazione tecnica con criteri per l'attribuzione della fattibilità e schede e cartografia di fattibilità" con relative indicazioni prescrittive, di cui al supporto geologico al presente Piano Operativo, redatte in ottemperanza alle indicazioni del Reg. Reg. n. 53/R integrati con i precetti e prescrizioni della L.R. n. 41/2018.

**Art. 91. Rischi territoriali**

1. Gli elementi territoriali oggetto di rilevamento, analisi e rappresentazione sono quelli che vengono ritenuti significativi al fine di individuare la suscettibilità del territorio a essere interessato o caratterizzato da:
  - condizioni e fenomeni di instabilità dei versanti e/o fenomeni di amplificazione sismica, elementi caratterizzanti la pericolosità e il rischio geomorfologico e sismico;
  - condizioni di propensione alla esondazione e al ristagno che definiscono la pericolosità e il rischio idraulico;
  - vulnerabilità dei terreni all'inquinamento per la definizione del rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee.

In ordine ai menzionati rischi territoriali, il Piano Operativo e le sue eventuali varianti adottano, una metodologia d'intervento mirata a eliminare o ridurre gli interventi strutturali e infrastrutturali e le trasformazioni territoriali di maggiore impatto, nei casi in cui la loro fattibilità sia pesantemente condizionata dai rischi medesimi; negli altri casi si tenderà comunque ad attenuare gli stati di pericolosità e a realizzare, quando possibile, gli opportuni provvedimenti compensativi e di mitigazione e/o gestione del rischio.

2. Rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee e relativi indirizzi di tutela.

Il rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee è rappresentato dalla elevata vulnerabilità delle falde idriche alimentate in prevalenza dalle acque superficiali.

In relazione a tale rischio, il R.U. ha verificato per le aree soggette a nuova previsione, almeno nelle aree a maggiore vulnerabilità delle falde:

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- la compatibilità con i vari sistemi di scarichi ;
- il limite delle fasce di rispetto delle opere di presa dei pozzi e sorgenti per uso acquedottistico pubblico, in termini di protezione statica, in riferimento a quanto disposto dalla vigente normativa in materia;
- le prescrizioni costruttive e operative per la realizzazione di tutti gli interventi che possano interagire con gli acquiferi sotterranei, sempre in relazione alla vigente normativa.

3. Rischio connesso alla sismicità, all'instabilità dei versanti e pericolosità geomorfologica e sismica e relativi indirizzi per gli strumenti urbanistici di gestione.

Vengono definiti i seguenti tipi di rischio:

a) **rischio sismico**, che si traduce, per il territorio di Roccastrada, classificato in "Zona 3" nella individuazione e caratterizzazione a livello di microzonazione di:

- zone stabili: zone nelle quali non si ipotizzano effetti locali di alcuna natura (litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata) e pertanto gli scuotimenti attesi sono equivalenti a quelli forniti dagli studi di pericolosità di base;
- zone stabili suscettibili di amplificazione sismica: zone in cui il moto sismico viene modificato a causa delle caratteristiche litostratigrafiche e/o geomorfologiche del territorio;
- zone suscettibili di instabilità: zone suscettibili di attivazione dei fenomeni di deformazione permanente del territorio indotti o innescati dal sisma (instabilità di versante, liquefazioni, fagliazioni superficiali).

In relazione al rischio sismico i nuovi interventi e il recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno tener conto sia della zonizzazione e della quantificazione del rischio, che delle metodologie costruttive e d'intervento appropriate e corrispondenti al rischio individuato, seguendo le indicazioni in merito dettate dalle specifiche cartografie e dai relativi precetti (vedi cartografie MOPS e della Pericolosità sismica allestita per il supporto alla presente variante al R.U.).

b) **rischio geomorfologico o di instabilità dei versanti**, connesso con lo stato di franosità in atto e potenziale, presente in molte aree interessate prevalentemente dagli affioramenti di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti, condizione talora aggravata dall'attività antropica per apertura di strade, scassi per uso agricolo e sbancamenti a scopo edificatorio.

A livello di rischio per instabilità dei versanti, le previsioni urbanistiche e la relativa normativa avranno come riferimento la cartografia geomorfologica, la cartografia litologico tecnica in prospettiva sismica, la cartografia MOPS e la derivata pericolosità geomorfologica con le relative prescrizioni.

c) **rischio idraulico** connesso all'interferenza di alcuni centri abitati con i corsi d'acqua.

In relazione al rischio idraulico le future scelte urbanistiche di gestione che interesseranno aree a maggiore vulnerabilità dovranno essere supportate da opportune verifiche idrauliche ai sensi dei vigenti disposti di legge e dalla programmazione delle necessarie opere e interventi di salvaguardia e bonifica.

Dovranno essere disciplinate le sistemazioni idraulico-agrarie, i nuovi impianti di colture specializzate in territorio aperto e il mantenimento dello stato di "pulizia" degli alvei dei fiumi e dei torrenti e delle aree immediatamente adiacenti.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**TITOLO II – FATTIBILITA' DELLE PREVISIONI URBANISTICHE**

**Art. 92. Condizioni di fattibilità**

1. La fattibilità fornisce le limitazioni alle destinazioni d'uso del territorio (previsioni urbanistiche) e, attraverso le prescrizioni geologiche, le modalità di realizzazione in funzione della pericolosità riscontrata: queste possono comportare studi ed indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio, oppure indicare le opere da realizzare per la mitigazione del rischio, secondo i risultati degli studi che fanno parte del Piano Operativo.
2. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali sono differenziate secondo quattro classi/categorie di fattibilità.
3. La fattibilità inoltre si differenzia in relazione agli aspetti geologici (**FG**), idraulici (**FI**) e sismici (**FS**); pertanto ogni previsione è definita da tre valori di fattibilità.
4. Le categorie di fattibilità, comprensive di ciascuno dei tre ambiti, sono le seguenti riferite a previsioni urbanistiche e infrastrutturali:
  - **Fattibilità senza condizioni F1.** Non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;
  - **Fattibilità con normali vincoli F2.** E' necessario indicare la tipologia di indagini di approfondimento, e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia, nel quadro della normativa di settore;
  - **Fattibilità condizionata F3.** In rapporto ai livelli di rischio individuati con la classificazione di pericolosità, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di redazione di piano attuativo o in loro assenza in sede di predisposizione di progetti edilizi;
  - **Fattibilità limitata F4.** L'attuazione è subordinata agli interventi di messa in sicurezza individuati e definiti in sede di redazione del Piano Operativo, sulla base di studi e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
5. L'attribuzione alle singole previsioni di intervento delle relative classi di fattibilità è accompagnata da specifiche prescrizioni per il superamento o mitigazione delle criticità.

**Art. 93. Fattibilità degli “ambiti di trasformazione”**

1. Le condizioni di fattibilità degli interventi definiti “ambiti di trasformazione” nelle tavole di “Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni” sono stabilite nelle relative schede di fattibilità (contenute nell'elaborato “geo.0 – relazione tecnica e fattibilità”) riguardanti ciascun ambito di trasformazione, con riferimento alle specifiche classi di pericolosità geologica, idraulica e sismica, come da relative tavole alla Variante al Piano Strutturale, sintetizzate, a mero titolo illustrativo nella scheda di fattibilità (sinottica) di ciascuno degli “ambiti di trasformazione”.

**Art. 94. Fattibilità degli interventi nei “tessuti urbani” e in “territorio rurale”**

1. Le condizioni di fattibilità geologica sismica e idraulica degli interventi disciplinati nelle norme generali e sono stabilite con riferimento alle seguenti tabelle A e B. Le tipologie di intervento sono incrociate con le  
settembre 2019



**COMUNE DI ROCCASTRADA**  
 Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

classi di pericolosità geologica e sismica (tabella A) e idraulica (tabella B), definendo la relativa classe di fattibilità cui si applicano le prescrizioni degli articoli di cui alla presente parte V delle NTA del Piano Operativo.

2. Per la progettazione edilizia si applicano le norme specifiche (NTC 2018, Regolamento 36/R/2009).

**TABELLA A – Classi di fattibilità in funzione del tipo di intervento e della pericolosità geologica e sismica**

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/URBANISTICO	GRADO DI PERICOLOSITÀ' GEOLOGICA - SISMICA			
	G1 – S1	G2 – S2	G3 – S3	G4 – S4
Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco. a) di altezza modesta (°) b) di altezza non modesta	F1 F1	F1 F2	F2 F3	F3 F4 (*)
Manutenzione ordinaria (ex art. 136, comma 1a della L.R. n. 65/2014) e straordinaria (ex art. 136, comma 2b della L.R. n. 65/2014), restauro e risanamento conservativo (ex art. 135, comma 2c della L.R. n. 65/2014 e art 14, comma 1 e 2 NTA), interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto ed altri interventi che non comportino sovraccarichi sulle fondazioni.	F1	F1	F1	F1
Interventi di sostituzione edilizia (comma 4, 5 e 6 art 14 NTA riconducibili all'art. 21 delle NTA) e/o comunque interventi di nuova edificazione (comma 1 art. 14 NTA) per cui non sia stata allestita precipua scheda di fattibilità.	F1	F2	F3	F4(*)
Nuova viabilità.	F1	F2	F3	F4 (*)
Ristrutturazione edilizia conservativa "RC1" e "RC2" (art. 15 NTA) e interventi caratterizzata da intenti di poco superiori alla manutenzione e che non eccedano la possibilità di elevare la linea di gronda degli edifici oltre 30,0 cm. Compresi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi di cui all'art 18 delle NTA.	F1	F1	F1	F1
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "RR1", "RR2" e "RR3" (art. 15 NTA) che comunque preveda demolizione dei volumi e loro ricostruzione nelle quantità e localizzazioni ammesse <del>anche con eventuali modeste rototraslazioni all'interno dell'area di pertinenza.</del> <sup>(25)</sup>	F1	F2	F3	F4(*)
Addizioni volumetriche di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti e limitati interventi per adeguamento alla norma antisismica, a necessità igienico funzionale, volumi tecnici e autorimesse con possibilità di (art 16, comma 4 NTA), e/o nei casi relativi a diversa collocazione nell'articolazione delle NTA, addizione volumetrica entro il 30% o incremento di mq 40 in aggiunta alla SUL esistente.	F1	F2	F3	F4(*)
Interventi pertinenziali (art. 17 NTA)	F1	F2	F3	F4(*)
Ricostruzione edifici diruti (art. 20 NTA)	F1	F2	F3	F4(*)
Demolizione senza ricostruzione.	F1	F1	F1	F1

<sup>(25)</sup> Periodo modificato con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022.

**COMUNE DI ROCCASTRADA**  
 Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recenti articolati alle varie sigle "TRn" (art. 28 NTA) e tessuti produttivi (artt. 30, 31 e 32 delle NTA) relativamente a realizzazione di nuovi edifici e/o ampliamenti di esistenti nei casi in cui non sia stata redatta specifica scheda di fattibilità.	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3</b>	<b>F4 (*)</b>
Parcheggi pubblici e/o privati (art. 39 NTA) da realizzarsi a raso sulla morfologia esistente.	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3</b>
Parcheggi pubblici e/o privati (art. 39 NTA) in cui sia ammesso un minimo rapporto/possibilità di copertura per locali a servizio e/o possibilità di realizzazione in interrato.	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3</b>	<b>F4 (*)</b>
Attrezzature di interesse comune (art. 41 NTA) relativamente a realizzazione di nuovi edifici e/o ampliamenti di esistenti solo nel caso in cui non sia stata redatta specifica scheda di fattibilità.	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3</b>	<b>F4 (*)</b>
Percorsi pedonali e piste ciclabili	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F2</b>
Verde pubblico o privato attrezzato senza opere murarie, parchi in genere, area verdi a corredo della viabilità di arredo urbano e decoro, area a verde di rispetto, verde privato, giardini, orti, serre con copertura stagionale (art. 40 NTA).	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F1</b>
Verde pubblico o privato attrezzato in cui sia ammesso un minimo rapporto di copertura per locali di corredo e/o a servizio (art. 40 NTA).	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3</b>	<b>F4(*)</b>
Opere murarie di piccole dimensioni e/o temporanee, piccoli edifici tecnici, impianti di servizio a corredo di reti infrastrutturali (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine Enel, impianti telefonia fissa e mobile, ecc) e per funzioni igienico sanitarie.	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F3</b>	<b>F4(*)</b>

Serre con coperture permanenti	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F2</b>
Aree destinate all'ampliamento o adeguamento di sede stradale esistente o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità (art. 45 NTA) di ingresso, servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità, nuova viabilità forestale e antincendio.	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3</b>
Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3</b>	<b>F4(*)</b>
Realizzazione di annessi agricoli, manufatti per alloggio bestiame e trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ecc.	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F2</b>	<b>F4 (*)</b>
Realizzazione di tettoie, scudeie ed altri annessi di servizio anche precari con funzione esclusivamente agricola e/o zootecnica.	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3</b>
Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3</b>	<b>F4 (*)</b>
Realizzazione di piccoli impianti sportivi e piscine all'aperto e relativi locali di servizio.	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F4 (*)</b>
Depositi all'aperto per materiali vari (esclusi edifici di servizio)	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F2</b>	<b>F3</b>
Corridoi infrastrutturali con vincolo di inedificabilità per futura destinazione ad infrastrutture lineari	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F1 )</b>
Interventi attuabili in area di cava e interventi di ripristino delle cave dismesse	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3</b>	<b>F4(*)</b>
Interventi ed edifici di nuova realizzazione all'interno e all'esterno del territorio urbanizzato	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3</b>	<b>F4(*)</b>

(\*) Sarà cura del progettista valutare quali sono gli scavi o riporti di altezza "modesta", cioè quelli che non comportano problematiche di instabilità.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

(\*) Si tratta di interventi ricadenti in aree classificate a pericolosità geologica e/o sismica molto elevate (G.4 – S.4) per la cui pianificazione, nel caso fossero individuabili e planimetricamente definibili, già a livello di Piano Operativo o di variante al P.O. dovrebbero essere redatti gli studi e definiti gli interventi di messa in sicurezza. Nel caso in cui si ricavi classe di fattibilità F4, secondo le modalità codificate nel soprastante abaco, sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutarne l'effettiva conformità in sede di rilascio dei sopra citati atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 1/2005.

In caso di interventi che ricadano in zone inserite in due o più classi di pericolosità si dovrà in ogni caso fare riferimento alla classe più elevata.

In sede di allestimento della documentazione atta ad ottenere il sopra citato "atto di assenso" sarà cura del progettista e/o del consulente geologo provvedere, in fase di redazione del relativo supporto geologico, ad attribuire obbligatoriamente la classe di fattibilità e relative prescrizioni ai sensi dell'allegato A del Regolamento regionale 53/R svolgendo nel caso siano previsti dalla vigente normativa regionale gli approfondimenti di cui primo capoverso del punto 3.2.1 ed al quarto capoverso del punto 3.5 dell'allegato A del Regolamento regionale 53/R per i più idonei provvedimenti da attivare in materia di salvaguardia da rischio geologico.

**COMUNE DI ROCCASTRADA**  
 Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**TABELLA B Classi di fattibilità in funzione del tipo di intervento e della pericolosità idraulica**

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/URBANISTICO	GRADO DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA			
	I1	I2	I3(*)	I4(*)
Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco.	F1	F1	F1	F1
Manutenzione ordinaria (ex art. 136, comma 1a della L.R. n. 65/2014) e straordinaria (ex art. 136, comma 2b della L.R. n. 65/2014), restauro e risanamento conservativo (ex art. 135, comma 2c della L.R. n. 65/2014 e art 14, comma 1 e 2 NTA), interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto ed altri interventi che non comportino sovraccarichi sulle fondazioni. (Interventi su patrimonio edilizio esistente all'interno o all'esterno del territorio urbanizzato).	F1	F1	F1	F1
Interventi di sostituzione edilizia (comma 4, 5 e 6 art 14 NTA riconducibili all'art. 21 delle NTA) e/o comunque interventi di nuova edificazione (comma 1 art. 14 NTA) per cui non sia stata allestita precippua scheda di fattibilità. (Interventi su patrimonio edilizio esistente all'interno o all'esterno del territorio urbanizzato).	F1	F2	F3(°)	F4(°)
Nuova viabilità.	F1	F2	F3(°)	F4(°)
Ristrutturazione edilizia conservativa "RC1" e "RC2" (art. 15 NTA) e interventi caratterizzata da intenti di poco superiori alla manutenzione e che non eccedano la possibilità di elevare la linea di gronda degli edifici oltre 30,0 cm. Compresi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi di cui all'art 18 delle NTA. (Interventi su patrimonio edilizio esistente all'interno o all'esterno del territorio urbanizzato).	F1	F1	F1	F1
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "RR1", "RR2" e "RR3" (art. 15 NTA) che comunque preveda demolizione dei volumi e loro ricostruzione nelle quantità e localizzazioni ammesse <del>anche con eventuali modeste rototraslazioni all'interno dell'area di pertinenza.</del> <sup>(26)</sup> (Interventi su patrimonio edilizio esistente all'interno o all'esterno del territorio urbanizzato).	F1	F2	F3(°)	F4(°)
Addizioni volumetriche di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti e limitati interventi per adeguamento alla norma antisismica, a necessità igienico funzionale, volumi tecnici e autorimesse con possibilità di (art 16, comma 4 NTA), e/o nei casi relativi a diversa collocazione nell'articolazione delle NTA, addizione volumetrica entro il 30% o incremento di mq 40 in aggiunta alla SUL esistente. (Interventi su patrimonio edilizio esistente all'interno o all'esterno del territorio urbanizzato).	F1	F2	F3(°)	F4(°)
Interventi pertinenziali (art. 17 NTA). (Interventi su patrimonio edilizio esistente all'interno o all'esterno del territorio urbanizzato).	F1	F2	F3(°)	F4(°)
Ricostruzione edifici diruti (art. 20 NTA). (Interventi su patrimonio edilizio esistente all'interno o all'esterno del territorio urbanizzato).	F1	F2	F3(°)	F4(°)
Demolizione senza ricostruzione.	F1	F1	F1	F1

<sup>(26)</sup> Periodo modificato con Variante n.2 al POC approvata con D.C.C.n.53 del 28.12.2022.

**COMUNE DI ROCCASTRADA**  
 Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recenti articolati alle varie sigle "TRn" (art. 28 NTA) e tessuti produttivi (artt. 30, 31 e 32 delle NTA) relativamente a realizzazione di nuovi edifici e/o ampliamenti di esistenti nei casi in cui non sia stata redatta specifica scheda di fattibilità. (Interventi su patrimonio edilizio esistente all'interno o all'esterno del territorio urbanizzato).	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3(°)</b>	<b>F4(°)</b>
Parcheggi pubblici e/o privati (art. 39 NTA) da realizzarsi a raso sulla morfologia esistente.	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F3(°)</b>	<b>F4(°)</b>
Parcheggi pubblici e/o privati (art. 39 NTA) in cui sia ammesso un minimo rapporto/possibilità di copertura per locali a servizio e/o possibilità di realizzazione in interrato.	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3(°)</b>	<b>F4(°)</b>
Attrezzature di interesse comune (art. 41 NTA) relativamente a realizzazione di nuovi edifici e/o ampliamenti di esistenti solo nel caso in cui non sia stata redatta specifica scheda di fattibilità. (Interventi di nuova realizzazione o su patrimonio edilizio esistente all'interno o all'esterno del territorio urbanizzato).	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3(°)</b>	<b>F4(°)</b>
Percorsi pedonali e piste ciclabili	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F1</b>
Verde pubblico o privato attrezzato senza opere murarie, parchi in genere, area verdi a corredo della viabilità di arredo urbano e decoro, area a verde di rispetto, verde privato, giardini, orti, serre con copertura stagionale (art. 40 NTA).	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F1</b>
Verde pubblico o privato attrezzato in cui sia ammesso un minimo rapporto di copertura per locali di corredo e/o a servizio (art. 40 NTA). (Interventi di nuova costruzione all'interno o all'esterno del territorio urbanizzato).	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3(°)</b>	<b>F4(°)</b>
Opere murarie di piccole dimensioni e/o temporanee, piccoli edifici tecnici, impianti di servizio a corredo di reti infrastrutturali (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine Enel, impianti telefonia fissa e mobile, ecc) e per funzioni igienico sanitarie. (Interventi di nuova costruzione all'interno o all'esterno del territorio urbanizzato).	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F2</b>
Serre con coperture permanenti	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F3(°)</b>	<b>F4(°)</b>
Aree destinate all'ampliamento o adeguamento di sede stradale esistente o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità (art. 45 NTA) di ingresso, servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità, nuova viabilità forestale e antincendio. (Interventi di nuova realizzazione di infrastruttura all'interno o all'esterno del territorio urbanizzato)	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F3(°)</b>	<b>F4(°)</b>
Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo (Interventi di nuova costruzione all'esterno del territorio urbanizzato).	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3(°)</b>	<b>F4(°)</b>
Realizzazione di annessi agricoli, manufatti per alloggio bestiame e trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ecc. (Interventi di nuova costruzione all'esterno del territorio urbanizzato)	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3(°)</b>	<b>F4(°)</b>
Realizzazione di tettoie, scuderie ed altri annessi di servizio anche precari con funzione esclusivamente agricola e/o zootecnica. (Interventi di nuova costruzione all'esterno del territorio urbanizzato)	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F3(°)</b>	<b>F4(°)</b>
Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F2</b>	<b>F2</b>
Realizzazione di piccoli impianti sportivi e piscine all'aperto e relativi locali di servizio. (Interventi di nuova costruzione all'interno o all'esterno del territorio urbanizzato).	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F3(°)</b>	<b>F4(°)</b>
Depositi all'aperto per materiali vari (esclusi edifici di servizio) (Interventi di nuova costruzione all'interno o all'esterno del territorio urbanizzato).	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F3(°)</b>	<b>F4(°)</b>

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
 Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

Corridoi infrastrutturali con vincolo di inedificabilità per futura destinazione ad infrastrutture lineari	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F1</b>
Interventi attuabili in area di cava e interventi di ripristino delle cave dismesse (Interventi di nuova costruzione all'esterno del territorio urbanizzato).	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3(°)</b>	<b>F4(°)</b>
Interventi ed edifici di nuova realizzazione all'interno e all'esterno del territorio urbanizzato	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3(°)</b>	<b>F4(°)</b>

(\*) in tal caso si dovranno realizzare i debiti interventi atti a non aggravare le condizioni di rischio idraulico nelle zone contermini anche mediante interventi di “compensazione volumetrica”, valutate sul battente per tempo di ritorno Tr 200 anni, in modo tale che sia dimostrato che tali interventi non determinino un aumento della pericolosità idraulica del contesto territoriale circostante.

(\*\*) al momento in cui si vada a ratificare un procedimento autorizzativo e/o atto di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 65/2014 (permesso di costruire, ex concessione edilizia – atto di assenso, ex autorizzazione edilizia e s.c.i.a.) in un’area classificata a **pericolosità idraulica molto elevata (I.4) o elevata (I.3)** sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutarne l’effettiva conformità, in sede di rilascio dei sopra citati atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 65/2014, in merito ai dettami della Legge Regionale 24 luglio 2018, n. 41 “Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d’acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla l.r. 65/2014”..

(°) al momento in cui si vada a ratificare un procedimento autorizzativo e/o atto di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 65/2014 (permesso di costruire, ex concessione edilizia – atto di assenso, ex autorizzazione edilizia e s.c.i.a.) relativamente agli interventi per cui non sia stata allestita precipua scheda di fattibilità che ricadano in aree a pericolosità idraulica elevata (I.3) e molto elevata (I.4), gli elaborati costituenti il supporto geologico – tecnico alla progettazione dovranno essere corredati da considerazioni, studi e verifiche idrologico – idrauliche (tempo di ritorno T = 200 anni) che servano da elemento prioritario per la realizzazione dell’intervento in condizioni di sicurezza idraulica e per l’obbligatoria attribuzione della classificazione di fattibilità. **Le indicazioni prescrittive per la realizzazione dello stesso (in fase di rilascio di atto di assenso al titolo edilizio) dovranno prevedere il rispetto e attuare le prescrizioni di quanto dettagliato agli artt. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 della Legge Regionale n. 41/2018 in funzione della localizzazione dell’intervento all’interno o all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato, della pericolosità per alluvioni frequente o poco frequente, in relazione al fatto che si tratti di intervento di nova costruzione o intervento sul patrimonio edilizio esistente e/o intervento relativo ad infrastrutture lineari o a rete.**

Nel caso in cui si ricavi classe di fattibilità idraulica **F4**, secondo le modalità codificate nel soprastante abaco, sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutarne l’effettiva conformità in sede di rilascio dei sopra citati atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 65/2014.

Risulta palese che in sede di allestimento della documentazione atta ad ottenere il sopra citato parere sarà cura del progettista e/o del consulente provvedere, in fase di redazione del relativo supporto geologico tecnico, ad attribuire obbligatoriamente la classe di fattibilità e relative prescrizioni ai sensi dei punti 3.1 e 3.2 di cui all’Allegato A del Reg. regionale 53/R rispettando, nel caso lo preveda la vigente normativa regionale, i criteri fissati ai comma a), b), c), d), e), f), g), h) di cui al primo capoverso del punto 3.2.2 di cui all’Allegato A del Reg. regionale 53/R ed ottemperando alle disposizioni del presente del presente Piano Operativo finalizzate alla realizzazione dell’intervento in condizioni di sicurezza idraulica senza aggravio delle stesse nelle zone limitrofe.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
 Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

Gli eventuali interventi proposti per la mitigazione del rischio idraulico dovranno comunque, se del caso, essere coordinati tramite l'Amministrazione Comunale con altri eventuali programmi e piani di bonifica in corso di programmazione e/o attuazione da parte degli Enti preposti.

Al fine di fugare possibili fuorvianti convinzioni nella interpretazione della recente nomenclatura e classificazione della pericolosità idraulica fra i disposti normativi in vigore di cui al P.G.R.A. **(che sostituisce la precedente di P.A.I. Ombrone destituita di valenza a seguito dell'approvazione dello stesso P.G.R.A. con D.P.C.M. del 27 ottobre 2016)**, P.A.I (ex bacino regionale Ombrone), Regolamento Regionale n. 53/R e L.R. n. 41/2018 si riporta il seguente schema semplificativo relativo alla sintetica identificazione del campo di applicazione dei normati di riferimento correlati a tempi di ritorno prefissati.

Pericolosità R.R. 53/R	Pericolosità P.A.I. Ombrone	Pericolosità P.G.R.A.	Tempo di ritorno correlato
I.4 molto elevata	P.I.ME. molto elevata	P3	Entro 30 anni
I.3 elevata	P.I.E. elevata	P2	Fra 30 e 200 anni
I.2 media		P1	Fra 200 e 500 anni (comunque oltre 200 anni)
I.1 bassa			Non correlato a tempo di ritorno

**Art. 95. Fattibilità geologica**

1. La fattibilità geologica è attribuita nel rispetto dei seguenti criteri:

- **Fattibilità geologica senza particolari limitazioni (F1)**  
 E' attribuita alle previsioni di intervento di modesta consistenza. In tali situazioni possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico e/o geotecnico, salvo comunque gli adempimenti relativi a quanto previsto dalla normativa vigente nell'edilizia.
- **Fattibilità geologica con normali vincoli (F2)**  
 E' attribuita a tutte le previsioni ricadenti nelle aree di pianura (pericolosità geologica G.1, G.2); inoltre alle previsioni in zona collinare isolate e di modeste dimensioni (consistenza modesta ed eventuali scavi) ricadenti in aree con pericolosità geologica media (G.2). Per tali previsioni le condizioni di attuazione e le eventuali prescrizioni sono indicate, in sede di progettazione, in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.
- **Fattibilità geologica condizionata (F3)**  
 E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti in aree con pericolosità geologica media (G.2) di cospicua consistenza e/o per cui si prospetti necessità di verifica di stabilità (a livello di Piano Attuativo o supporto alla progettazione) in funzione di previsione di sbancamenti e/o riporti di consistente altezza e a quelle ricadenti in aree con pericolosità geologica elevata (G.3).

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

• **Fattibilità geomorfologica limitata (F4)**

E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti in aree con presenza di fenomeni geomorfologici attivi e relative aree di evoluzione, per cui sia stata attribuita una classe di pericolosità geologica molto elevata G.4.

2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4), individuate e perimetrate dalle tavole della "carta della pericolosità geologica" (Tavola G.06 - della "Variante al Piano Strutturale"), è necessario rispettare le seguenti prescrizioni generali (ex comma 3.2.1 dell'allegato A al R.R. 53/R):
  - a. non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
  - b. gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:
    - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
    - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
    - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
  - c. in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
  - d. l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;
  - e. relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:
    - previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
    - installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.
3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica elevata (G.3), individuate e perimetrate dalle tavole della "carta della pericolosità geologica" (Tavola G.06 - della "Variante al Piano Strutturale"), è necessario rispettare le seguenti prescrizioni generali (ex comma 3.2.1 dell'allegato A al R.R. 53/R):
  - a. la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
  - b. gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:
    - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
    - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;

settembre 2019



COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
  - c. in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
  - d. l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;
  - e. possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.
4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica media (G.2), individuate e perimetrate dalle tavole della "carta della pericolosità geologica" (Tavola G.06 - della "Variante al Piano Strutturale"), le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area (ex comma 3.2.1 dell'allegato A al R.R. 53/R).
5. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica bassa (G.1), individuate e perimetrate dalle tavole della "carta della pericolosità geologica" (Tavola G.06 - della "Variante al Piano Strutturale"), possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico (ex comma 3.2.1 dell'allegato A al R.R. 53/R).
6. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4) e elevata (G.3) individuate e perimetrate dalle tavole della "carta della pericolosità geologica" (Tavola G.06 - della "Variante al Piano Strutturale"), vigono inoltre i seguenti criteri:
- α. divieto di impianto di nuove coltivazioni e/o il reimpianto delle stesse, qualora necessitino di sesto di impianto o di lavorazioni superficiali o profonde eseguite nel senso della massima pendenza, se non subordinato all'introduzione di pratiche antierosive o comunque stabilizzanti discendenti da specifici e puntuali studi geologici, e fatte salve disposizioni più restrittive specifiche per le singole unità territoriali organiche elementari;
  - β. il divieto di eliminare terrazzamenti, ciglionamenti ed altre opere di presidio delle coltivazioni a superficie divisa nei versanti con pendenza superiore al 25%;
  - γ. sono vietate le trasformazioni di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione e le opere che modifichino il profilo dei versanti o che comportino movimenti di terra (viabilità podereale, invasi collinari, bonifiche agrarie, ecc.), se non conseguenti a studi geologici specifici e puntuali ed alla messa in atto di pratiche stabilizzanti e consolidanti.
7. Nel caso si intendano sostenere scelte di utilizzazione edilizia in aree ricadenti in classe di pericolosità geologica G.4 per le quali risulti classe di fattibilità F.4 - fattibilità limitata) si dovrà procedere a sostenere la scelta con relativo supporto progettuale, preliminarmente all'atto di ratifica del procedimento autorizzativo e/o atto di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 65/2014 (permesso di costruire – atto di assenso – s.c.i.a.), secondo quanto indicato al primo capoverso del punto 3.2.1 dell'allegato A del Regolamento regionale 53/R.
8. Tali interventi risulteranno pertanto attuabili a seguito di dimostrazione della non sussistenza del fenomeno, tramite indagini geognostiche, monitoraggi e studi specifici o a seguito del superamento della causa della

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

suddetta pericolosità molto elevata, tramite un progetto di consolidamento e bonifica dell'area instabile, contenente costi e programmi di controllo per valutare l'esito di tali interventi. In questo ultimo caso l'esecuzione degli interventi di consolidamento e/o prevenzione dal rischio geomorfologico e/o sismico costituirà una condizione necessaria per la realizzazione dell'opera. **In assenza di tali studi le previsioni individuate con classe di fattibilità F.4 sono da considerarsi non attuabili e non realizzabili.**

9. Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E.) del PAI del Bacino Ombrone.

Sono le aree interessate da fenomeni franosi attivi individuate e perimetrate ai sensi degli atti di indirizzo e coordinamento emanati a seguito della Legge 183/89 e del D.L. 180/1998 (ex art 12 Norme di Piano PAI Ombrone).

Sono considerate aree a pericolosità geomorfologica molto elevata tutte le aree interessate da fenomeni franosi attivi e relative aree di influenza, nonché le aree che possono essere coinvolte dai suddetti fenomeni; rientrano comunque nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata le aree che possono essere coinvolte da processi a cinematica rapida e veloce quali quelle soggette a colate rapide incanalate di detrito e terra, nonché quelle che possono essere interessate da accertate voragini per fenomeni carsici (ex art 24 Norme di Piano PAI Ombrone).

Gli interventi in tali aree saranno soggetti alle salvaguardie sotto dettagliate (ex art 13 Norme di Piano PAI Ombrone):

1.

1.1. Nelle aree P.F.M.E sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, protezione, sistemazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare e mitigare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico.

Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del Piano di Assetto Idrogeologico e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

1.2. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

1.3. Gli studi di cui al precedente comma 8.2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano di Assetto Idrogeologico e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del Piano di Assetto Idrogeologico.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- 1.4. Nelle aree P.F.M.E il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla legge regionale in materia di governo del territorio in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al Piano di Assetto Idrogeologico, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.  
I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
- 1.5. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del Piano di Assetto Idrogeologico è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.  
Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.  
I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del Piano di Assetto Idrogeologico e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
- 1.6. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza.  
Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI Ombrone).
- 1.7. Nelle aree P.F.M.E., sono consentiti i seguenti interventi:
- a. gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
  - b. interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
  - c. gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume;
  - d. gli interventi sul patrimonio edilizio per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
  - e. gli interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di bacino;

- f. nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti, previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano di Assetto Idrogeologico e dei propri atti di pianificazione.

10. Aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E.) del Piano di Assetto Idrogeologico -PAI del Bacino Ombrone.

Sono le aree interessate da fenomeni franosi quiescenti individuate e perimetrare ai sensi degli atti di indirizzo e coordinamento emanati a seguito della Legge 183/89 e del D.L. 180/1998 (ex art 12 Norme di Piano PAI Ombrone).

Sono considerate aree a pericolosità geomorfologica molto elevata tutte le aree interessate da fenomeni franosi quiescenti e relative aree di influenza, le aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico, le aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza (ex art 24 Norme di Piano PAI Ombrone).

Gli interventi in tali aree saranno soggetti alle salvaguardie sotto dettagliate (ex art 14 Norme di Piano PAI Ombrone): Nelle aree P.F.E. sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, sistemazione, protezione e prevenzione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare, prevenire e mitigare gli altri processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico.

Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi e dei diversi processi geomorfologici, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del Piano di Assetto Idrogeologico e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

- 2.2. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie, subordinando l'attuazione delle stesse all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.

Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

- 2.3. Gli studi di cui al precedente comma 9.2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli atti di pianificazione del suddetto bacino, ed ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del Piano di Assetto Idrogeologico.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- 2.4. Nelle aree P.F.E il Bacino si esprime sugli atti di Pianificazione di cui alla legge regionale in materia di governo del territorio in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al Piano di Assetto Idrogeologico, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.  
I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
- 2.5. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di approvazione del Piano di Assetto Idrogeologico è subordinata alla verifica dello stato di stabilità dell'area sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnica ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza..  
Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.  
I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del Piano di Assetto Idrogeologico e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
- 2.6. Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza costituiscano elemento strutturale e sostanziale degli interventi previsti, la realizzazione di questi ultimi potrà essere contestuale alle opere di consolidamento e messa in sicurezza.
- 2.7. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del Piano di Assetto Idrogeologico.
- 2.8. Nelle aree P.F.E., sono consentiti, oltre agli interventi di cui al comma 8.7, già consentiti in aree perimetrate come P.F.M.E., i seguenti interventi:
- a. interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% una tantum del volume esistente alla data di adozione del progetto di piano;
  - b. opere che non siano qualificabili come volumi edilizi.

**Art. 96. Fattibilità sismica**

1. La fattibilità sismica è attribuita, per le aree relative ai centri urbani maggiormente significativi per cui siano stati svolti studi di Microzonazione Sismica di 1° livello, nel rispetto dei seguenti criteri:
  - **Fattibilità sismica senza particolari limitazioni (F1)**  
E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità sismica locale bassa (S.1).
  - **Fattibilità sismica con normali vincoli (F2)**  
E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità sismica locale media (S.2).

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

• **Fattibilità sismica condizionata (F3)**

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità sismica locale elevata (S.3 per fattori stratigrafici o geomorfologici).

• **Fattibilità sismica limitata (F4)**

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità sismica locale molto elevata (S.4 per fattori geomorfologici).

2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica molto elevata (S.4), individuate e perimetrare dalle tavole della "carta della pericolosità sismica G.12 - della "Variante al Piano Strutturale", già in sede di predisposizione dello S.U. (Piano Operativo e/o sue varianti o modificazioni) si deve valutare quanto segue (ex comma 3.5 dell'allegato A al Reg.Reg. n. 53/R):

a. nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica (vedi comma 3.2.1 di cui all'allegato A al R.R. n. 53/R), sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Viene consigliato l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica elevata (S.3), individuate e perimetrare dalle tavole della "carta della pericolosità sismica G.12 - della "Variante al Piano Strutturale", in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi dovranno essere valutati i seguenti aspetti (ex comma 3.5 dell'allegato A al Reg.Reg. n. 53/R):

a. nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;

b. nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;

c. per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;

d. in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;

- e. nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (S.2) e bassa (S.1), individuate e perimetrate dalle tavole della "carta della pericolosità sismica G.12 - della "Variante al Piano Strutturale") non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
5. Per gli interventi posti all'esterno del perimetro delle aree per cui siano stati svolti studi di Microzonazione Sismica di 1° livello valgono e si applicano, comunque, le prescrizioni relative alle classi di fattibilità sismica **F3** e **F4** quando si verificano le condizioni di pericolosità geologica G.3 e G.4 per fattori geomorfologici (frane quiescenti e/o potenzialmente riattivabili e frane attive).

**Art. 97. Disciplina delle aree di tutela delle acque destinate a consumo umano**

1. Aree di rispetto dei punti di captazione di risorsa idrica per uso acquedottistico di pubblica fruibilità.

In merito alla ubicazione dei punti di captazione di risorsa idrica per utilizzo idropotabile e distribuzione in rete pubblica la cui ubicazione è mostrata nella "Carta della Vulnerabilità degli acquiferi" (Tav. G.05 – della "Variante al Piano Strutturale") si definisce e prescrive quanto segue:

- a. ai fini della tutela delle acque destinate a consumo umano la "zona di tutela assoluta" dei punti di captazione di risorsa idrica del sistema acquedottistico per il pubblico servizio, così come è definito all' art. 94, comma 3 del D.L. n. 152/2006, dovrà essere costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di captazione di acque sotterranee di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e/o ad infrastrutture di servizio.

Tale zona deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e protetta dalla possibilità di esondazione di corpi idrici limitrofi.

Per le captazioni preesistenti e quelle nei centri abitati l'estensione della zona di tutela assoluta può essere ridotta, previa opportuna valutazione da parte degli organi competenti e con l'adozione di particolari accorgimenti a tutela della captazione stessa.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- b. ai fini della tutela delle acque destinate a consumo umano la “**zona di rispetto**” (che include la zona di tutela assoluta) dei punti di captazione di risorsa idrica del sistema acquedottistico per il pubblico servizio o per lo sfruttamento come acqua minerale, così come è definito all’ art. 94, comma 4 del D.L. n. 152/2006, è quella indicata nella “ Carta della Vulnerabilità degli acquiferi” (Tav. G.05 – della “Variante al Piano Strutturale”).

Nella zona di rispetto si dovrà propendere per il divieto degli insediamenti dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurate;
- accumuli di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l’impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave e discariche che possano essere in connessione con la falda;
- terebrazione ed apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano per l’alimentazione del sistema acquedottistico per il pubblico servizio o per lo sfruttamento come acqua minerale e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione e controllo delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione e trattamento di rifiuti e loro messa a dimora e lo stoccaggio provvisorio;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti e/o sistemi di subirrigazione che prevedano immissione di reflui nel sottosuolo;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per quanto concerne le preesistenze delle attività sopraelencate, ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

#### **Art. 98. Fattibilità idraulica**

1. La fattibilità idraulica è attribuita nel rispetto dei seguenti criteri:

- **Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni (F1)**

E’ attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità idraulica bassa (I.1) che viene assegnata alle aree non ricomprese nelle altre classi. Per tali previsioni non sono previste specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.



COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

• **Fattibilità idraulica con normali vincoli (F2)**

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità idraulica media (I.2 di cui al R.R. n. 53/R) e con pericolosità idraulica bassa (P1 di P.G.R.A.); individuabili pertanto come zone con possibilità di verificarsi di eventi sondativi per tempo di ritorno  $Tr=500$  anni). Per interventi che implicano nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

• **Fattibilità idraulica condizionata (F3)**

E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità idraulica elevata (I.3 di cui al R.R. n. 53/R) e con pericolosità idraulica media (P2 di P.G.R.A.); individuabili pertanto come zone con possibilità di verificarsi di eventi sondativi per tempo di ritorno  $Tr=200$  anni. Per tali previsioni l'individuazione delle quote di messa in sicurezza ( $Tr$  200 anni) e degli eventuali volumi di compensazione è effettuata secondo le indicazioni contenute negli studi idraulici di corredo al Piano Operativo e nel caso non dovessero risultare disponibili sulla base di studi idraulici quantitativi da redigersi, a cura del proponente/richiedente, secondo le indicazioni, i dati di portate e le condizioni a contorno stabilite dai competenti Enti sovracomunali (Regione Toscana/Genio Civile di Grosseto e Autorità di Distretto dell'Appennino Settentrionale).

• **Fattibilità idraulica limitata (F4)**

E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità idraulica molto elevata (I.4 di cui al R.R. n. 53/R) e con pericolosità idraulica elevata (P3 del P.G.R.A.); individuabili pertanto come zone con possibilità di verificarsi di eventi sondativi per tempo di ritorno  $Tr=30$  anni.

Per le previsioni che ricadano nelle perimetrazioni di pericolosità idraulica I.4 e I.3 si dovrà ottemperare ai disposti di cui al paragrafo 3.2.2.1 e 3.2.2.2 dell'allegato A del Reg. Reg. n. 53/R e a compendio della attribuzione della classe di fattibilità idraulica per la pianificazione/realizzazione di ciascun intervento dovranno prevedere il rispetto e l'attuazione delle prescrizioni secondo il dettagliato di cui agli artt. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 della Legge Regionale n. 41/2018.

La legge regionale 21/2012 è stata abrogata come da art. 24 c. 1 lett. a) della legge regionale 41/2018. Fino alla data di efficacia del regolamento di cui all'art. 104 della legge regionale 65/2014, continua ad applicarsi il regolamento regionale 53/R del 2011 per quanto compatibile con la legge regionale 41/2018.

Per tali interventi l'individuazione delle quote di messa in sicurezza ( $Tr$  200 anni) è effettuata secondo le indicazioni contenute negli studi idraulici di corredo al Piano Strutturale e nel caso non dovessero risultare disponibili sulla base di studi idraulici quantitativi da redigersi, a cura del proponente/richiedente, secondo le indicazioni, i dati di portate e le condizioni a contorno stabilite dai competenti Enti sovracomunali (Regione Toscana/Genio Civile di Grosseto e Autorità di Distretto dell'Appennino Settentrionale).

2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I.4 - pericolosità da alluvioni frequenti), e pericolosità idraulica elevata (I.3 - pericolosità da alluvioni poco frequenti) individuate e perimetrate dalle tavole della "carta della pericolosità idraulica" (Tavv. G.07 - del Piano Strutturale) e/o nelle aree classificate

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

dal PGRA come soggette a possibilità di esondazione per tempo di ritorno 30 e 200 anni, è necessario rispettare le prescrizioni generali di cui ai comma 3.2.2.1 e 3.2.2.2 dell'allegato A al R.R. 53/R, i contenuti di cui alle Norme di Piano del PGRA del Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e a compendio della attribuzione di fattibilità idraulica (ex Reg. Reg. n. 53/R) il rispetto di quanto dettagliato **per la pianificazione/realizzazione di ciascun intervento secondo le prescrizioni e il dettagliato di cui agli artt. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 della Legge Regionale n. 41/2018.**

3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media (I.2), individuate e perimetrare dalle tavole della "carta della pericolosità idraulica" (Tavola G.07 - della "Variante al Piano Strutturale") per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree (ex comma 3.2.2.3 dell'allegato A al R.R. 53/R).
4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa (I.12), individuate e perimetrare dalle tavole della "carta della pericolosità idraulica" (Tavola G.07 - della "Variante al Piano Strutturale") non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.
5. Nelle aree ricadenti in pericolosità idraulica molto elevata ed elevata (I.3 e I.4) gli interrati ed i seminterrati di nuova costruzione, ove non esclusi da disposti normativi o salvaguardie sovracomunali e/o da specifica normativa comunale, dovranno essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:
  - dovranno essere previste soglie fisiche di ingresso altimetricamente tarate in condizioni di sicurezza idraulica per  $Tr = 200$  anni e comunque gli accessi a tali locali dovranno essere realizzati in modo da impedire l'ingresso delle acque in caso di esondazione per il citato tempo di ritorno;
  - gli impianti tecnologici di qualsiasi natura dovranno essere realizzati in condizione di sicurezza idraulica per tempo di ritorno non inferiore a  $Tr = 200$  anni o in condizioni intrinsecamente stagne;
  - è vietata la chiusura degli eventuali comparti interni (box, cantine, garage di pertinenza privata, ecc.) con basculanti in quanto in caso di allagamento l'apertura potrà essere impedita dalla pressione delle acque;
  - poiché, in ogni caso, potrebbero verificarsi fenomeni di ristagno per ridotto funzionamento della rete drenate superficiale, i locali interrati dovranno, in ogni caso, essere impermeabilizzati;
  - detti piani interrati dovranno essere muniti di pozzetto con pompa sollevante a livello dotata di generatore autonomo ubicato a quota di sicurezza rispetto al teorico battente di piena duecentenaria.
6. Per immediatezza di comprensione e facilità di consultazione si riportano per esteso tratti salienti dell'**articolato normativo della Legge Regionale n. 41/2018.**

*Art. 2 - Definizioni*

1. Nel rispetto della normativa comunitaria e statale di riferimento, ai fini della presente legge si intende per:

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- a) "scenario per alluvioni frequenti": lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera c), del d.lgs. 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore a trenta anni;
- b) "scenario per alluvioni poco frequenti": lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b), del d.lgs. 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore a duecento anni;
- c) "pericolosità da alluvione": la probabilità di accadimento di un evento alluvionale in un intervallo temporale prefissato;
- d) "aree a pericolosità per alluvioni frequenti": le aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs. 49/2010 come aree a pericolosità per alluvioni frequenti o a pericolosità per alluvioni elevata;
- e) "aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti": le aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs. 49/2010 come aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti o a pericolosità per alluvioni media;
- f) "battente": l'altezza della lama d'acqua in una determinata area associata allo scenario relativo alle alluvioni poco frequenti;
- g) "gestione del rischio di alluvioni": le azioni e le misure volte a ridurre le conseguenze negative, derivanti dalle alluvioni, per la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche;
- h) "magnitudo idraulica": la combinazione del battente e della velocità della corrente in una determinata area, associata allo scenario relativo alle alluvioni poco frequenti:
- h1) "magnitudo idraulica moderata": valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente uguale o inferiore a 0,3 metri;
- h2) "magnitudo idraulica severa": valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente superiore a 0,3 metri e inferiore o uguale a 0,5 metri;
- h3) "magnitudo idraulica molto severa": battente superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 1 metro. Nei casi in cui la velocità non sia determinata battente superiore a 0,5 metri;
- i) "rischio di alluvioni": la combinazione della probabilità di accadimento di un evento alluvionale e delle potenziali conseguenze negative per la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche derivanti da tale evento;
- l) "vulnerabilità": la potenzialità dell'elemento esposto a subire danni per effetto dell'evento alluvionale;
- m) "rischio medio R2", definito dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 29 settembre 1998 (Atto di indirizzo e coordinamento per l'individuazione dei criteri relativi agli adempimenti di cui all'art. 1, commi 1 e 2, del d.l. 11 giugno 1998, n. 180), come il rischio per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e delle infrastrutture e la funzionalità delle attività economiche;
- n) "opere di sopraelevazione": opere la cui funzione è quella di ridurre la vulnerabilità degli elementi esposti all'evento alluvionale, conseguendo la classe di rischio medio R2, mediante la realizzazione del piano di calpestio di sicurezza;
- o) "opere idrauliche": opere strutturali sui corsi d'acqua volte a evitare gli allagamenti o in alternativa a ridurre gli allagamenti conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata; p) "interventi di difesa locale": interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all'evento alluvionale;
- q) "opere non diversamente localizzabili": le opere per le quali il comune dichiara negli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica che non possono essere realizzate in aree con minore rischio di alluvioni;
- r) "interventi di nuova costruzione": la realizzazione di nuovi manufatti edilizi fuori terra che comportano la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, nonché l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere che non siano diretti a soddisfare esigenze temporanee;

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

s) aree presidiate da sistemi arginali: aree situate a quote altimetriche inferiori alla quota posta a 2 metri sopra il piede esterno dell'argine. Il limite esterno di tale aree è determinato dai punti di incontro delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con il terreno alla quota altimetrica sopra individuata pari a 2 metri, comunque non superiore alla distanza di 300 metri dal piede esterno dell'argine.

*Art. 8 - Opere per la gestione del rischio di alluvioni*

1. La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2:

- a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;
- b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;
- c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;
- d) interventi di difesa locale.

2. Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere:

- a) opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;
- b) opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:
  - 1) nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;
  - 2) sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento.

3. Le opere o interventi di cui al comma 2, lettera b), sono previste negli strumenti urbanistici e sono realizzate previa verifica di compatibilità idraulica effettuata dalla struttura regionale competente in relazione al titolo abilitativo di riferimento.

4. Le opere idrauliche di cui al comma 1, lettere a) e b), sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione della trasformazione urbanistico-edilizia. L'attestazione di agibilità degli immobili oggetto delle trasformazioni urbanistico-edilizie è subordinata al collaudo di tali opere idrauliche.

*CAPO III - Interventi edilizi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato*

*Art. 9 - Ambito di applicazione del capo III*

1. Le disposizioni del presente capo si applicano agli interventi edilizi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dalla l.r. 65/2014.

*Art. 10 - Limitazioni per le aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti*

1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, non possono essere realizzati, neanche attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente mediante mutamento delle destinazioni d'uso:

- a) ospedali e case di cura;
- b) strutture strategiche per la gestione dell'emergenza da ricomprendersi nei piani comunali di protezione civile di cui alla legge regionale 29 dicembre 2003, n. 67 (Ordinamento del sistema regionale della protezione civile e disciplina della relativa attività) o individuate in altre disposizioni di protezione civile;
- c) impianti di cui all'allegato VIII, parte seconda del d.lgs. 152/2006.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

2. Le opere di cui al comma 1 possono essere realizzate solo a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a).

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, non possono essere realizzate le opere o le funzioni di cui al comma 1, neanche attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente mediante mutamento delle destinazioni d'uso. Tali opere o funzioni possono essere realizzate soltanto se non diversamente localizzabili e, comunque, secondo quanto stabilito agli articoli 11, 12, 13 e 16.

*Art. 11 - Interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti*

1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b).

2. Fermo restando quanto disposto dagli articoli 10, 12 e 13, nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a).

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a), o le opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata e a condizione che non sia superato il rischio medio R2.

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica moderata, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che non sia superato il rischio medio R2.

*Art. 12 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti*

1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo quanto disposto ai commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

2. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c). Il presente comma trova applicazione anche nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche.

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono comunque ammessi gli incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d).

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, per la realizzazione degli interventi edilizi sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, qualora modificchino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d).

6. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).

7. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b).

8. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per i volumi interrati esistenti non sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento.

*Art. 13 - Infrastrutture lineari o a rete*

1. Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze possono essere realizzate nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).

2. Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze possono essere realizzate nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

3. L'adeguamento e l'ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e delle relative pertinenze può essere realizzato nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, gli interventi di seguito indicati possono essere realizzati alle condizioni stabilite:

- a) itinerari ciclopedonali, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- b) parcheggi in superficie, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;
- c) nuove infrastrutture a rete per la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento degli scarichi idrici, il trasporto di energia e gas naturali nonché l'adeguamento e l'ampliamento di quelle esistenti, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio;
- d) impianti e relative opere per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché l'adeguamento e l'ampliamento di quelli esistenti, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c);
- e) impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c);
- f) adeguamento e ampliamento degli impianti e delle relative opere di cui alla lettera e), a condizione che sia realizzata almeno una delle opere o interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b), c) o d).

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a).

6. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati sottopassi, solo se non diversamente localizzabili, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

*Art. 14 - Interventi nelle aree presidiate da sistemi arginali*

1. Fermo restando quanto stabilito all'articolo 3, nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni di cui all'articolo 2, comma 1, lettera s), per gli interventi di nuova costruzione sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale. A tal fine il comune, entro centottanta giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.

*CAPO IV - Interventi edilizi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato*

*Art. 15 - Ambito di applicazione del capo IV*

1. Le disposizioni del presente capo si applicano agli interventi edilizi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dalla l.r. 65/2014.

*Art. 16 - Interventi edilizi fuori dal territorio urbanizzato*

1. Gli interventi edilizi sono realizzati alle condizioni degli articoli 10, 11, 12 e 13, ad eccezione di quanto disposto dal presente articolo.

2. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa e molto severa, è realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b), come condizione per la realizzazione di interventi di nuova costruzione.

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati nuovi edifici rurali a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzate nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati annessi agricoli a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggano volume di laminazione.

7. Indicazioni, prescrizioni, salvaguardie e principi di gestione derivanti dall'approvazione del P.G.R.A.

Le salvaguardie sovracomunali ed i relativi azionamenti relativi alle classi di pericolosità idraulica di cui al "Piano di Bacino del Fiume Ombrone, stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.)" (approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 12 del 25/01/2005) sono decaduti con l'adozione (dicembre 2015) del Piano Gestione Rischio Idraulico (PGR.A.) del Distretto Appennino Settentrionale approvato, in seguito, con deliberazione n. 235 del 03.03.2016 del Comitato Istituzionale Integrato dell'Autorità di bacino del fiume Arno e successivo DPCM del 27.10.2016, secondo le due direttive europee 2000/60/CE e 2007/60/CE.

**7.1. Aree a pericolosità da alluvione elevata P3 – Norme (v. art. 7 disciplina di piano del PGR.A.).**

1. Nelle aree P3, riportate nelle perimetrazioni di cui alle carte "del contesto idraulico" e della "pericolosità idraulica" (tav. G.07 bis e G.07 – elaborati di quadro conoscitivo della "Variante al Piano Strutturale"), per le finalità di cui all'art. 1 della disciplina di piano del P.G.R.A. della U.o.M. Arno, sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi sotto dettagliati, fatto salvo quanto previsto ai comma 2 e 3 dell'articolo 1 della citata disciplina di piano del P.G.R.A. delle U.o.M. Arno, Toscana nord, Toscana costa e Ombrone:

1.1 Obiettivi per la salute umana

- a) riduzione del rischio per la vita delle persone e la salute umana;
- b) mitigazione dei danni ai sistemi che assicurano la sussistenza e l'operatività delle strutture strategiche.

1.2. Obiettivi per l'ambiente

- a) riduzione del rischio per le aree protette derivante dagli effetti negativi dovuti a possibile inquinamento in caso di eventi alluvionali;
- b) mitigazione degli effetti negativi per lo stato ambientale dei corpi idrici dovuti a possibile inquinamento in caso di eventi alluvionali, con riguardo al raggiungimento degli obiettivi ambientali di cui alla direttiva 2000/60/CE.

1.3. Obiettivi per il patrimonio culturale

- a) riduzione del rischio per il patrimonio culturale, costituito dai beni culturali, storici ed architettonici esistenti;
- b) mitigazione dei possibili danni dovuti ad eventi alluvionali sul sistema del paesaggio.

1.4. Obiettivi per le attività economiche

- a) mitigazione dei danni alla rete infrastrutturale primaria;
- b) mitigazione dei danni al sistema economico e produttivo pubblico e privato;
- c) mitigazione dei danni alle proprietà immobiliari;
- d) mitigazione dei danni ai sistemi che consentono il mantenimento delle attività economiche.

2. Nelle aree P3, riportate nelle perimetrazioni di cui alle carte "del contesto idraulico" e della "pericolosità idraulica" (tav. G.07 bis e G.07 – elaborati di quadro conoscitivo della "Variante al Piano Strutturale", per le finalità di cui all'art. 1 della disciplina di piano del PGR.A. della U.O.M. Arno, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità

settembre 2019



COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA della U.O.M. Arno, Toscana nord, Toscana costa e Ombrone:

- a) misure di protezione previste dal PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana nord, Toscana costa e Ombrone e misure previste dal PGA;
- b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;
- c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;
- d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;
- e) nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi; nonché interventi di ampliamento, di ristrutturazione di tali impianti e infrastrutture.

3. Fatto salvo le modifiche che l'Autorità di Bacino possa apportare alle mappe della pericolosità per alluvione a seguito della realizzazione e del collaudo di interventi previsti fra le "misure di protezione" del PGRA, nelle aree P3 non sono consentite:

- a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;
- b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;
- c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati.

4. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P3.

7.2. **Aree a pericolosità da alluvione elevata P3** – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio (v. art. 8 disciplina di piano del PGRA).

1. Fermo quanto previsto dalla Norma di PGRA per le aree P3 e fatto salvo le modifiche che l'Autorità di Bacino possa apportare alle mappe della pericolosità per alluvione a seguito della realizzazione e del collaudo di interventi previsti fra le "misure di protezione" del PGRA, nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1 della disciplina di piano del PGRA della U.O.M. Arno le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

- a) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo – sportive;
- b) sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.
- c) le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**7.3. Aree a pericolosità da alluvione media P 2 – Norme (v. art. 9 disciplina di piano del PGRA).**

1. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 della disciplina di piano del PGRA della U.O.M. Arno sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi del PGRA in precedenza dettagliati (v. art. 1 comma 4 della disciplina di piano della U.O.M. Arno), fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e all'art. 10 della disciplina di piano del PGRA.
2. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 della disciplina di piano del PGRA della U.O.M. Arno, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana nord, Toscana costa e Ombrone:
  - a) misure di protezione previste dal PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana nord, Toscana costa e Ombrone e misure previste dal PGA;
  - b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;
  - c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;
  - d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;
  - e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.
3. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

**7.4. Aree a pericolosità da alluvione media P2 – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio (v. art. 10 disciplina di piano del PGRA).**

1. Fermo quanto previsto all'art. 9 della disciplina di piano del PGRA della U.O.M. Arno (vedi sopra) e fatto salvo le modifiche che l'Autorità di Bacino possa apportare alle mappe della pericolosità per alluvione a seguito della realizzazione e del collaudo di interventi previsti fra le "misure di protezione" del PGRA, nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 della disciplina di piano del PGRA della U.O.M. Arno, Toscana nord, Toscana costa e Ombrone, le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:
  - a) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;
  - b) le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;
  - c) sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

d) le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

7.5. **Aree a pericolosità da alluvione bassa P1** – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio (v. art. 11 disciplina di piano del PGRA).

1. Nelle aree P1 sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico.
2. Le Regioni disciplinano le condizione di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P.1

**Art. 99. Reticolo idraulico**

1. Reticolo idraulico e relativo ambito di protezione assoluta

Il reticolo idraulico relativo al Comune di Roccastrada è costituito da:

- i corsi d'acqua individuati come fiumi e torrenti nel relativo elenco allegato alla deliberazione C.R. 27 marzo 2015 n. 37 di approvazione del PIT con valenza di piano paesaggistico, che fissa, in materia di "disciplina del sistema idrografico", all'articolo n. 16, comma 4 (allegato L – e elaborato 7B) le modalità relative alla "ricognizione, delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice".

In tale elenco risultano:

<u>toponimo corso d'acqua</u>	<u>codice identificativo</u>	
	<u>D.C.R. 37/2015</u>	<u>D.C.R. 72/2007</u>
- FIUME BRUNA	5	GR710
- TORRENTE ASINA	83	GR2457
- TORRENTE BAI	93	GR2463
- TORRENTE FARMA	289	GR2601
- TORRENTE FARMULLA	290	GR2603
- TORRENTE FOLLONICA	302	GR2621
- TOR. FOSSA, RIGO E FOSSO VENAIE	307	GR2627
- TORRENTE GREATANO	337	GR1276
- TORRENTE IL SANTO	342	GR2653
- TORRENTE LANZO	354	GR1333
- TORRENTE RIBOLLA	502	GR2786

- gli ulteriori corsi d'acqua censiti all'allegato E del PIT fra cui risultano

<u>toponimo corso d'acqua</u>	<u>codice identificativo</u>	
- FOSSO DELLA BANDITELLA	2459	GR870
- FOSSO BARDELLONE	2514	GR874
- FOSSO BECCARELLO E FRASSINAIA	2702	GR879
- F.SO CIVITELLACCIA O F. DELLE LAME	2499	GR1070
- FOSSO DELLA FALSACQUA	2466	GR1145
- FOSSO INGEGNERE	2467	GR1308
- FOSSO LA SEGUENTINA	2502	GR1320

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

- FOSSO LE RINGHIERE E LE INGHIERE	2498	GR1312
- FOSSO LE VENE INFL. 91	2462	GR1346
- FOSSO DELL'ORSA	2500	GR1482
- FOSSO RIGO	2501	GR2707
- FOSSO RIGOCCHIO	2464	GR1632
- FOSSO RIGOVILLA	2456	GR1639
- FOSSO RIGUALDO	2513	GR1640
- FOSSO RIGUARDO	2461	GR1641
- FOSSO VEROLA E RIO RIGOMALE	2457	GR1906
- FOSSO VINAIE	2465	
- FOSSO VERSEGGE E LE CANNE	2468	
- SORGENTE E FOSSO ALLE VENE	2696	

- ulteriori corsi d'acqua, di cui al dettaglio che segue, risultavano nell'elenco dei "Corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico" di cui all'allegato al testo n. 4 del "Quadro conoscitivo" del PIT (Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana) approvato con Del. C.R. n. 72 del 24.07.2007

<u>toponimo corso d'acqua</u>	<u>codice identificativo</u>
- RIO FARMICCIOLA	GR2602
- TORRENTE RASPELLINO E VALLONE	GR2775

- tutti i segmenti di asta fluviale facenti parte del reticolo idrografico come individuati nel censimento cartografico di cui alla L.R. n. 79/2012 aggiornato con D.G.R.T. n. 899/2018.  
A tal proposito si specifica che il file correlato alla delibera di approvazione del citato aggiornamento delle modifiche al reticolo di cui alla D.C.R.T. n. 101/2016 è UNICO e la sua definizione completa è: Reticolo\_lr79\_2012.

Si dettagliano di seguito alcune utili delucidazioni relative alle "voci" utilizzate in tale documentazione ai sensi della L.R. n. 79/2012:

- "**reticolo idrografico (Retidrlr79)**" - è l'insieme dei tratti insistenti nel territorio regionale, individuati come previsto dall'art. 4 della L.R. 79/2012 che rimanda all'art. 54 del Decreto Legislativo 152/2006, ovvero "l'insieme degli elementi che costituiscono il sistema drenante alleato del bacino idrografico".

Il campo contiene le seguenti indicazioni/attributi:

- "**SI**" (con elemento del reticolo idrografico individuato da tratto in colore blu) che individua un tratto facente parte del reticolo idrografico ai sensi della L.R. n. 79/2012;
- "**NO**" (altro reticolo - individuato da tratto in colore nero grassetto) che individua un tratto non facente parte del reticolo idrografico ma rappresentabile dal punto di vista cartografico (canale di derivazione, via navigabile, scolina di campo, canalizzazione irrigua);
- "**TOMBATO**" (tratto a geometria sotterranea - individuato tramite tratto in colore verde).

## 2. Ambito di protezione assoluta dei corsi d'acqua

Per tali corsi d'acqua, al di là dell'individuazione dei contesti fluviali di cui al comma 3, lettera a) del PIT, e per tutti i segmenti di asta fluviale facenti parte del reticolo idrografico come disposta dagli allegati alla L.R. n. 79/2012 aggiornato con D.C.R.T. n. 1357/2017, compresi i tratti intubati e/o tombati, si prevede che all'interno della fascia di larghezza 10 ml misurata esternamente ai due ciglio di sponda e/o limiti esterni d'argine (base esterna dell'argine) i nuovi strumenti urbanistici non debbano prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche di aree pubbliche ad eccezione delle opere

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, degli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché degli adeguamenti delle infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico”.

**I criteri di gestione e tutela dei corsi d'acqua risultano definiti agli artt. n. 3, 4, 5 e 6 della Legge Regionale n. 41/2018 di cui si riportano i contenuti:**

*Art. 3 - Tutela dei corsi d'acqua*

1. Non sono consentiti nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della legge regionale 27 dicembre 2012, n. 79 (Nuova disciplina in materia di consorzi di bonifica. Modifiche alla l.r. 69/2008 e alla l.r. 91/1998. Abrogazione della l.r. 34/1994), fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 4.

2. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al comma 5, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi di natura idraulica, quali in particolare:
  - 1) trasformazioni morfologiche degli alvei e delle golene;
  - 2) impermeabilizzazione del fondo degli alvei;
  - 3) rimodellazione della sezione dell'alveo;
  - 4) nuove inalveazioni o rettificazioni dell'alveo.
- b) reti dei servizi essenziali e opere sovrappassanti o sottopassanti il corso d'acqua;
- c) opere finalizzate alla tutela del corso d'acqua e dei corpi idrici sottesi;
- d) opere connesse alle concessioni rilasciate ai sensi del regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 (Approvazione del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici);
- e) interventi volti a garantire la fruibilità pubblica;
- f) itinerari ciclopedonali;
- g) opere di adduzione e restituzione idrica;
- h) interventi di riqualificazione ambientale.

3. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al comma 5, sul patrimonio edilizio esistente, legittimamente realizzato sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sono consentiti, qualora ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali, tutti gli interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti. Non sono comunque consentiti i frazionamenti ed i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, adibite al pernottamento, interventi quali quelli di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, interventi di sostituzione edilizia e quelli comportanti le addizioni volumetriche.

4. Nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento nonché delle condizioni di cui al comma 5, sulle infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e loro pertinenze, sui parcheggi pubblici e privati, legittimamente realizzati sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica oppure

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sono consentiti interventi di adeguamento e ampliamento per la messa in sicurezza delle infrastrutture ai sensi della normativa tecnica di riferimento.

5. Gli interventi di cui ai commi 2, 3 e 4 sono consentiti, previa autorizzazione della struttura regionale competente, che verifica la compatibilità idraulica nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque;
- b) non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, accessibilità e manutenzione del corso d'acqua e siano compatibili con la presenza di opere idrauliche;
- c) non interferiscano con la stabilità del fondo e delle sponde;
- d) non vi sia aggravio del rischio in altre aree derivante dalla realizzazione dell'intervento;
- e) non vi sia aggravio del rischio per le persone e per l'immobile oggetto dell'intervento;
- f) il patrimonio edilizio esistente di cui al comma 3 sia inserito nel piano di protezione civile comunale al fine di prevenire i danni in caso di evento alluvionale.

6. Il rispetto delle condizioni di cui al comma 5 costituisce elemento di verifica della compatibilità idraulica ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui al medesimo comma 5. L'autorizzazione idraulica è rilasciata dalla struttura regionale competente con le modalità definite nel regolamento di cui all'articolo 5, comma 1, lettera e), della legge regionale 28 dicembre 2015, n. 80 (Norme in materia di difesa del suolo, tutela delle risorse idriche e tutela della costa e degli abitati costieri). L'autorizzazione è rilasciata entro quarantacinque giorni dal ricevimento della domanda.

7. Sul patrimonio edilizio esistente di cui ai commi 3 e 4, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche.

8. Gli interventi di cui al comma 2, lettere e) ed f), sono realizzati, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 5 e a condizione che siano adottate nei piani comunali di protezione civile misure per regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

9. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'articolo 137 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio), previa verifica di compatibilità idraulica. La verifica è effettuata dalla struttura regionale competente nell'ambito del rilascio della concessione demaniale ai sensi del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 12 agosto 2016, n. 60/R (Regolamento in attuazione dell'articolo 5 della legge regionale 28 dicembre 2015 n. 80 "Norme in materia di difesa del suolo, tutela delle risorse idrica e tutela della costa e degli abitati costieri" recante disciplina del rilascio delle concessioni per l'utilizzo del demanio idrico e criteri per la determinazione dei canoni).

**Art. 4 - Interventi di adeguamento sui tratti coperti dei corsi d'acqua**

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 115 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), non sono consentite le coperture dei corsi d'acqua insistenti sul demanio idrico, fluviale, lacuale e su tutto il reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012.

2. Al fine di garantire la tutela della pubblica incolumità, la Regione, nell'ambito del rilascio della concessione demaniale, detta indirizzi ai concessionari di cui all'articolo 6 per la realizzazione degli interventi di adeguamento dei tratti coperti dei corsi d'acqua atti a garantirne la funzionalità idraulica e la riduzione del rischio, nonché a consentirne la manutenzione nel rispetto del seguente ordine di priorità:

- a) riapertura totale del corso d'acqua;
- b) eventuale delocalizzazione di edifici e strutture che interferiscono con le strutture del corso d'acqua;
- c) ampliamento della sezione esistente esclusivamente in zona edificata e nel caso di dichiarata mancanza di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili, allo scopo di ovviare a

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

situazioni di pericolo e a garantire la tutela della pubblica incolumità, o altre tipologie di interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico.

*Art. 5 - Gestione transitoria dei tratti coperti dei corsi d'acqua*

1. Nelle more della realizzazione degli interventi di adeguamento di cui all'articolo 4, i soggetti concessionari di cui all'articolo 6 garantiscono l'esercizio provvisorio dell'opera in condizioni di rischio compatibili con la tutela della pubblica incolumità.

2. All'atto del rilascio la concessione è comunicata al comune territorialmente interessato affinché d'intesa con la Regione:

- a) disponga le condizioni di esercizio transitorio dell'opera;
- b) individui il tempo di ritorno della portata che transita nel tratto coperto del corso d'acqua;
- c) stabilisca le misure di prevenzione volte a gestire le situazioni di rischio in relazione alle attività di cui alla Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 27 febbraio 2004 (Indirizzi operativi per la gestione organizzativa e funzionale del sistema di allertamento nazionale e regionale per il rischio idrogeologico ed idraulico ai fini di protezione civile).

3. Il comune inserisce le prescrizioni relative al comma 2, lettere a), b) e c), nel piano di protezione civile comunale e lo trasmette alla struttura regionale competente. Nel medesimo piano il comune individua altresì:

- a) le condizioni di vigilanza, allertamento ed emergenza correlate alla tipologia degli eventi idrologici e idrogeologici che possono comportare condizioni di rischio;
- b) le procedure di emergenza;
- c) le operazioni periodiche di sorveglianza e ispezione da compiere per il miglioramento del funzionamento del corso d'acqua.

*Art. 6 - Gestione dei tratti coperti dei corsi d'acqua*

1. I tratti coperti contigui fra loro, sul medesimo corso d'acqua, ancorché eseguiti in epoche diverse e da soggetti diversi, sono dati in concessione ad uno o più soggetti in forma associata e, laddove non sia possibile individuare un unico soggetto, al comune territorialmente interessato.

2. Qualora il tratto coperto del corso d'acqua ricada in un'area urbanizzata ed attraversi più di due proprietà, o la copertura sia stata eseguita per pubblica utilità, la gestione dello stesso e la relativa concessione sono affidate al comune o ai comuni territorialmente interessati in forma associata.

Il citato ambito corrisponde e coincide, generalmente, a quello di applicazione del R.D. 523/1904 (la cui applicazione si estende a tutte le "acque pubbliche"), dove, in particolare, sono vietati il tombamento, la realizzazione di nuove costruzioni, le modifiche morfologiche che possano alterare le condizioni di rischio idraulico e le modifiche del corso d'acqua stesso, salvo gli attraversamenti di infrastrutture pubbliche.

3. Con l'emanazione del Regolamento Regionale n. 53/R sono, comunque, decadute le efficaci relative alle norme di salvaguardia degli ambiti idraulici A1, A2 e B di cui agli artt. 75 – 80 della Del. C.R. n. 12/2000.
4. Tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio comunale, in quanto pubblici ex art. 1 D.P.R. 238/99, a prescindere dalla loro inclusione o meno negli elenchi del PIT e/o nel reticolo di cui alla L.R. n. 79/2012 aggiornato con D.C.R.T. n. 1357/2017, restano comunque assoggettati alle tutele idrauliche di cui al R.D. n. 523/1904.
5. Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio ecologico ambientale, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente.

6. In tutto il territorio comunale sono di norma vietati gli interventi di tombatura dei corsi d'acqua (ex Del. C.R. n. 155/1997). Tutti gli interventi sui corsi d'acqua dovranno essere realizzati in sintonia con i precetti e prescrizioni di cui alla Del. C.R. n. 155 del 20.05.1997 "Direttive sui criterio progettuali per l'attuazione egli interventi in materia di difesa idrogeologica".
7. Per gli impianti specializzati di vivaio, è vietata la impermeabilizzazione permanente del suolo.

**Art. 100. Attività estrattive**

1. Il presente P.O. recepisce le perimetrazioni dei giacimenti relativi al "Piano delle Attività Estrattive, di Recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia" (P.A.E.R.P.) approvato con Deliberazione consiliare n.49 del 27 ottobre 2009. Tali perimetrazioni sono individuate su base cartografica (C.T.R.) in scala 1:5.000 e 25.000 all'interno dell'Allegato n.3 alla Relazione Illustrativa "*Ricognizione aree "giacimenti" del PAERP*" e sono relative alle seguenti aree estrattive:

- Poggio alle Miniere
- Bacino del Gesso (Cava Nord, La Tana, Poggio Ulivi)
- Costa Ombrosa 1, Costa Ombrosa 2 e Piloni

Tali aree sono assoggettate ad attività estrattive previo espletamento delle specifiche procedure di legge vigenti in materia.

2. Il presente P.O. individua nel territorio comunale le seguenti aree estrattive:

- Aree estrattive Bacino del Gesso (Ae.1)
- Area estrattiva Poggio alle Miniere (Ae.2)
- Ex Miniera di caolino (Ae.3)

3. Aree estrattive Bacino del Gesso - Ae.1

Il P.O. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni sia del Piano di Settore Regionale (P.R.A.E.R.) e del Piano delle Attività Estrattive di Recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Grosseto (P.A.E.R.P.) per quanto riguarda le Aree estrattive Bacino del Gesso in relazione alle previsioni di coltivazione, riqualificazione, recupero dell'area di escavazione ed al riciclaggio di materiali recuperabili assimilabili, secondo le modifiche apportate al perimetro come rappresentato con sigla alfanumerica "Ae.1" negli elaborati cartografici relativi alla Disciplina del territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000.

All'interno di tale area i soggetti attuatori potranno presentare piani di escavazione da sottoporre ad approvazione comunale ai sensi e secondo le indicazioni delle vigenti normative regionali.

All'interno di tali area sono individuati edifici e aree ove sono ammesse attività di prima e seconda lavorazione in loco. Unicamente per assimilazione alle "Zone Territoriali Omogenee" previste dalla legislazione urbanistica regionale, le aree individuate dal presente P.O. ove insistono gli edifici di cui al precedente capoverso, sono individuate con sigla "D\*".

In aggiunta alle volumetrie presenti nei siti di cava, individuati con apposita campitura alla tavola TR 01E, per le quali sono comunque ammessi interventi di demolizione ricostruzione, è ammessa la



COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

realizzazione di strutture per una Superficie utile lorda (Sul) complessiva pari a mq. 15.000 come di seguito definita:

- Cava in Località Tamburino: 5.000 mq di Sul
- Cava in Località Poggio Ulivi: 10.000 mq di Sul

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi consentiti dall'Art. 88 delle presenti Norme.

4. Area estrattiva Poggio alle Miniere - Ae.2

Il P.O. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni sia del Piano di Settore Regionale (P.R.A.E.R.) e del Piano delle Attività Estrattive di Recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della **Provincia di Grosseto** (P.A.E.R.P.) per quanto riguarda l'Area estrattiva Poggio alle Miniere in relazione alle previsioni di coltivazione, riqualificazione, recupero dell'area di escavazione ed al riciclaggio di materiali recuperabili assimilabili, secondo le modifiche apportate al perimetro come rappresentato con sigla alfanumerica "Ae.2" negli elaborati cartografici relativi alla Disciplina del territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000.

All'interno di tale area i soggetti attuatori potranno presentare piani di escavazione da sottoporre ad approvazione comunale ai sensi e secondo le indicazioni delle vigenti normative regionali.

5. Ex Miniera di caolino - Ae.3

L'ambito denominato "Ex Miniera di caolino" in località Piloni è destinato in parte ad attività di sfruttamento minerario e in parte ad attività turistico-ricettiva e servizi connessi come disciplinato all'art.59 delle presenti Norme. Lo sfruttamento minerario è ammesso nelle aree individuate con sigla alfanumerica "Ae.3" negli elaborati cartografici relativi alla Disciplina del territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000 secondo quanto stabilito dall'apposito Decreto distrettuale (Distretto Minerario di Grosseto) del 22 novembre 1999 che proroga la concessione mineraria esistente denominata "I Piloni" per venti anni a decorrere dal 4 settembre 1999.

6. Al cessare delle attività estrattive e dei relativi interventi di recupero e ripristino paesaggistico ed ambientale, le aree acquisiscono la destinazione d'uso corrispondente alle zone omogenee "E" di cui al D.M. 1444/1968 o quella ad esse assimilata dal presente P.O.

7. Le attività di escavazione e ripristino devono avvenire a seguito di approfondimenti conoscitivi relativi allo studio delle componenti del paesaggio del PIT e necessari al raggiungimento della compatibilità degli stessi con i valori statuari e patrimoniali espressi dal territorio e riconosciuti dalle elaborazioni del PS e del PIT/PPR: le attività estrattive, anche quelle che non interessano Beni paesaggistici, sono soggette alla verifica di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 17 della Disciplina di Piano del PIT/PPR e artt. 113 e 114 della LR 65/2014.

8. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammesse:

- l'effettuazione delle attività estrattive e quelle delle trasformazioni connesse e complementari a tali attività;
- l'effettuazione delle attività di riqualificazione e recupero delle aree di escavazione e delle aree interessate da attività connesse previste dal relativo piano di coltivazione.  
Al termine della coltivazione deve essere garantita la risistemazione ambientale tale da

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

reintegrarsi con il contesto paesaggistico e ambientale.

Per risistemazione ambientale si intendono:

- opere di sistemazione idrogeologica, cioè modellazione del terreno atta ad evitare frane o ruscellamenti e misure di protezione dei corpi idrici da fenomeni di inquinamento;
- opere di sistemazione paesaggistica, cioè dei caratteri ambientali e naturalistici dell'area, perseguendo la massima, coerenza con la situazione circostante.

La necessità di realizzazione dei nuovi insediamenti complementari all'attività estrattiva deve scaturire da apposita relazione tecnica che ne riporti le motivazioni circostanziate e le modalità di ripristino dell'area al termine della coltivazione.

## **PARTE V    NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **TITOLO I    NORME TRANSITORIE E ABROGAZIONI**

#### **Art. 101. Strumenti urbanistici e attività edilizia in corso**

1. Obblighi di adeguamento

Successivamente all'adozione del presente Piano, le varianti ai piani attuativi, ai progetti approvati ed ai titoli abilitativi devono conformarsi alle disposizioni del Piano adottato.

Le parti degli interventi previsti nei titoli abilitativi che abbiano già conseguito efficacia, ma non risultino completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori, sono oggetto di separata istanza edilizia e si conformano alle previsioni del presente Piano.

2. Piani attuativi vigenti e titoli abilitativi conseguenti

Negli ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo si applica la disciplina definita in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo medesimo.

Sono fatti salvi i piani attuativi che risultino approvati alla data di adozione del presente Piano e i titoli abilitativi da essi derivanti, anche se presentati successivamente alla data di adozione del presente Piano.

Ad avvenuta realizzazione e alla scadenza della validità dello strumento urbanistico attuativo, valgono le presenti Norme, da utilizzare per analogia relativa ai tessuti residenziali, a quelli specializzazione funzionale, alle dotazioni territoriali.

3. Interventi fatti salvi

Per quanto attiene i procedimenti autorizzatori di competenza di altri soggetti, ai fini dell'applicazione della salvezza degli interventi, fa fede il rilascio dell'accertamento di conformità urbanistico-edilizia attestato dal Comune ancorché espresso nell'ambito del processo di Valutazione Impatto Ambientale o di altra procedura di settore.

Dall'esecutività della delibera di consiglio comunale di adozione del Piano Operativo, fino all'esecutività dell'atto di approvazione del medesimo, l'organo comunale competente può sospendere ogni

settembre 2019

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

determinazione su pratiche edilizie e urbanistiche qualora riconosca che i loro contenuti siano in contrasto con i contenuti del Piano Operativo adottato.

**Art. 102. Aree non pianificate**

1. Le aree non pianificate sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza delle presenti Norme o che risultino eventualmente non comprese nelle medesime. In esse sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti per gli ambiti rurali urbani di cui alle presenti Norme.

**Art. 103. Abrogazioni**

1. Dalla data di approvazione del presente Piano cessano di avere efficacia le disposizioni con esso in contrasto contenute in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale o regolamenti comunali in precedenza approvati.

**Art. 104. Poteri di deroga**

1. I poteri di deroga al presente Piano sono esercitabili esclusivamente nel rispetto delle condizioni contenute nella legislazione vigente nazionale e regionale.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

## ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Allegati interni al documento

1 - Scheda progettuale con prescrizioni di tipo paesaggistico del lotto di addizione e di completamento con funzione residenziale - "CP3" di Montemassi di cui all'art. 36

### 2 - TABELLE DEL DIMENSIONAMENTO (PS E PO)

#### Allegati esterni al documento

**TERRITORIO URBANIZZATO - SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE RELATIVE ALLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT) - VARIE SCALE come modificato e integrato dalla SCHEDA NORMATIVA E DI INDIRIZZO PROGETTUALE RELATIVA ALLE MODIFICHE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-1 E ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-10 - VARIE SCALE<sup>(27)</sup>**

#### A Ribolla:

AT1 - Casette Papi  
AT2 - Diaccialone  
AT3 - Via della Buca  
AT4 - Via di Montemassi  
AT5 - Via Toscana 1  
AT6 - Via Toscana 2  
AT7 - Reparto  
AT10 - Casette Papi – Via Tristan<sup>(28)</sup>

#### A Roccastrada:

AT8 - Via Salvo D'Acquisto

#### A Roccatederighi:

AT9 - Il Ciliegio

<sup>(27)</sup> Elaborato inserito con Variante n.1 al POC approvata con D.C.C.n.31 del 31.05.2022 pubblicata sul BURT n.26 del 29.06.2022 ed efficace dal 29.07.2022).

<sup>(28)</sup> Ambito di trasformazione inserito con Variante n.1 al POC approvata con D.C.C.n.31 del 31.05.2022 pubblicata sul BURT n.26 del 29.06.2022 ed efficace dal 29.07.2022).

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**SCHEDE TERRITORIO APERTO - SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE RELATIVE AGLI  
AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN TERRITORIO NON URBANIZZATO - VARIE SCALE**

Scheda n.1 - Bono Staiale

Scheda n.2 - Fabbriche Piloni

Scheda n.3 - Pian dei Bichi

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**TABELLE DEL DIMENSIONAMENTO (PS e PO)**

come modificate e integrate dalla  
**SCHEDA NORMATIVA E DI INDIRIZZO PROGETTUALE RELATIVA ALLE MODIFICHE  
ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-1  
E ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-10<sup>(29)</sup>**

---

<sup>(29)</sup> Elaborato inserito con Variante n.1 al POC approvata con D.C.C.n.31 del 31.05.2022 pubblicata sul BURT n.26 del 29.06.2022 ed efficace dal 29.07.2022).

**COMUNE DI ROCCASTRADA**  
 Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Piano Strutturale – Previsioni**

**AII. 2A**

Nome COMUNE	Roccastrada
Codice ISTAT	053021

**PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO STRUTTURALE PER UTOE - LR 65/2014**

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL=SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL=SE
	mq di SUL=SE						
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R – Riuso Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE	29.991 (di cui 3.500*)	-	29.991 (di cui 3.500*)		-	-	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	(di cui 3.500*) 279.500 <sup>1</sup>	-	(di cui 3.500*) 279.500	-	-	-	15.000
c) COMMERCIALE al dettaglio	4.000* (di cui 3.500*)	*	4.000* (di cui 3.500*)	*	*	*	-
d) TURISTICO – RICETTIVA	1000	-	1000	3.500	4.556**	8.056**	-
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	4.000* (di cui 3.500*)	-	4.000* (di cui 3.500*)	1.400	-	1.400	-
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	4.000* (di cui 3.500*)	-	4.000* (di cui 3.500*)	-	-	-	-
<b>totali</b>	<b>(di cui 3.500*) 322.491</b>	<b>-</b>	<b>(di cui 3.500*) 322.491</b>	<b>4.900</b>	<b>4.556**</b>	<b>9.456</b>	<b>15.000</b>

\* La Superficie Utile Lorda (SUL) indicata pari a 3.500 mq è la SUL massima ammissibile riferita alla stessa UTOE (UTOE Collina Coltivata) e definita in modo puntuale nel PO in sono ammesse più categorie funzionali che saranno definite nel dettaglio in fase di progetto.

\*\* Superficie Utile Lorda (SUL) massima ammissibile così come definita nel PO con obbligo di conformità per la componente previsionale connessa al Riuso (R).

<sup>1</sup> Modifica a seguito di conversione in Sul= SE dei quantitativi residui, Osservazioni Regione Toscana e osservazioni d'Ufficio UO7.

**COMUNE DI ROCCASTRADA**  
 Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Piano Strutturale – Previsioni**

**AII. 2A**

Nome COMUNE	Roccastrada
Codice ISTAT	053021

**PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO STRUTTURALE PER UTOE - LR 65/2014**

Codici UOTE	053021 Collina Boscata
-------------	---------------------------

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SUL=SE			Previsioni esterne al perimetro del TU			
				SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL=SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL=SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c. 1; 26: 27; 64 c. 6)	R – Riuso Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE	480	-	480	-	-	-	-
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	-	-	-	-	-	-	-
c) COMMERCIALE al dettaglio	-	-	-	-	-	-	-
d) TURISTICO – RICETTIVA	250	-	250	3500	-	3500	-
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	-	-	-	-	-	-	-
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	-	-	-	-	-	-	-
<b>totali</b>	<b>730</b>	<b>-</b>	<b>730</b>	<b>3500</b>	<b>-</b>	<b>3500</b>	<b>-</b>



**COMUNE DI ROCCASTRADA**  
 Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Piano Strutturale – Previsioni**

**AII. 2A**

Nome COMUNE	Roccastrada
Codice ISTAT	053021

**PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO STRUTTURALE PER UTOE - LR 65/2014**

Codici UOTE	053021 Collina Coltivata
-------------	-----------------------------

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq di SUL=SE			mq di SUL=SE			mq di SUL=SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R – Riuso Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE	6720 (di cui 3.500*)	-	6720 (di cui 3.500*)	-	-	-	-
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	3.500 (di cui 3.500*)	-	3.500 (di cui 3.500*)	-	-	-	15.000
c) COMMERCIALE al dettaglio	3750 (di cui 3.500*)	-	3750 (di cui 3.500*)	-	-	-	-
d) TURISTICO – RICETTIVA	500	-	500	-	4.556**	4.556**	-
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	3750 (di cui 3.500*)	-	3750 (di cui 3.500*)	-	-	-	-
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	3750 (di cui 3.500*)	-	3750 (di cui 3.500*)	-	-	-	-
<b>totali</b>	<b>21.970</b>	<b>-</b>	<b>21.970</b>	<b>-</b>	<b>4.556**</b>	<b>4.556**</b>	<b>15.000</b>

\* La Superficie Utile Lorda (SUL) indicata pari a 3.500 mq è la SUL massima ammissibile riferita alla stessa UTOE (UTOE Collina Coltivata) e definita in modo puntuale nel PO in sono ammesse più categorie funzionali che saranno definite nel dettaglio in fase di progetto.

\*\* Superficie Utile Lorda (SUL) massima ammissibile così come definita nel PO con obbligo di conformità per la componente previsionale connessa al Riuso (R).

**COMUNE DI ROCCASTRADA**  
 Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Piano Strutturale – Previsioni**

**AII. 2A**

Nome COMUNE	Roccastrada
Codice ISTAT	053021

**PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO STRUTTURALE PER UTOE - LR 65/2014**

Codici UOTE	053021
	Pianura Coltivata

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq di SUL=SE			mq di SUL=SE			mq di SUL=SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c. 1; 26: 27; 64 c. 6)	R – Riuso Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE	22.791	-	22.791	-	-	-	-
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	276.000	-	276.000	-	-	-	-
c) COMMERCIALE al dettaglio	250	-	250	-	-	-	-
d) TURISTICO – RICETTIVA	250	-	250	-	-	-	-
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	250	-	250	1.400	-	-	-
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	250	-	250	-	-	-	-
<b>totali</b>	<b>299.791</b>	<b>-</b>	<b>299.791</b>	<b>1.400</b>	<b>-</b>	<b>1.400</b>	<b>-</b>

COMUNE DI ROCCASTRADA  
 Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

Piano operativo - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio

AII.2B<sub>1</sub>

UTOE - COLLINA BOSCATO

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU						PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU					
	DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art. 5, c. 4)			R - Riuso			SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5, c. 4) (Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)			NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE		
	NE- Nuova Edificazione		R - Riuso	NE - Nuova edificazione		R - Riuso	NE - Nuova edificazione		R - Riuso	NE - Nuova edificazione		R - Riuso
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico	Premialità concesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	Art.95 c. 1, 26, 27, 64 c. 6	Art.64 c. 8	Art.25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6	Art.64 c. 8	Art.25 c. 2	Art.25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6	Art.64 c. 8	Art.25 c. 2
	mq St o Sf	mq di SUL	mq	mq di SUL	mq St o Sf	mq di SUL	mq St o Sf	mq di SUL	mq St o Sf	mq St o Sf	mq di SUL	mq di SUL
a) RESIDENZIALE												
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE												
c) COMMERCIALE al dettaglio												
d) TURISTICO - RICETTIVA												
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO												
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi												
<b>totali</b>								3.500				3.500

COMUNE DI ROCCASTRADA  
 Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

Piano operativo - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio

All.2B<sub>1</sub>

UTOE - COLLINA COLTIVATA

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU						PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU					
	DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)						NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)					
	NE- Nuova Edificazione			R- Riuso			NE- Nuova edificazione			R- Riuso		
Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico mq	Premialità concesse ad interventi di riuso Art.95 c. 3 lett. b) d) e)	Con PA o piani di rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)								
mq Sf o SUL	mq Sf	mq di SUL	mq di SUL	mq di SUL	mq Sf o Sf	mq Sf o Sf	mq Sf o Sf	mq Sf o Sf	mq Sf o Sf	mq di Sf	mq di SUL	
a) RESIDENZIALE	1.800											
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE			1890 + 3.500*									
c) COMMERCIALE al dettaglio			3.500*									
d) TURISTICO - RICETTIVA	250		3.500*									
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO			3.500*									
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi			3.500*									
<b>totali</b>	<b>2.050</b>		<b>1890 + 3.500*</b>									<b>15.000</b>

\* La Superficie Utile Lorda (SUL) indicata pari a 3.500 mq è la SUL massima ammissibile riferita allo stesso e unico lotto "CP\_TPSL Lotto di addizione e di completamento con funzione produttiva mista" presente a Roccastrada, per il quale il PO ammette più categorie funzionali.  
 In fase di progetto sarà definita la categoria funzionale (esclusiva o prevalente), riferita al tessuto di appartenenza o un mix far quelle indicate. In fase attuativa, potrà essere realizzata la SUL massima assentita indicata nella tabella prelevando in toto o in parte dalle quattro categorie funzionali indicate.

\*\* Superficie Utile Lorda (SUL) massima ammissibile con obbligo di accertamento di conformità.

COMUNE DI ROCCASTRADA  
 Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

Piano operativo - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio

Al.2B<sub>1</sub>

UTOE - PIANURA COLTIVATA

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU						PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU					
	DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tt. V art.5, c.4)			R - Riuso			SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art.5, c.4) (Art. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)			NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE		
	NE - Nuova Edificazione	Interventi edilizi diretti	Premialità concesse	Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico	Premialità concesse ad interventi di riutilizzo	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Art.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.8	Art.25 c.2	Art.25 c.2
mq St o SF	mq di SUL	mq di SUL	mq	mq di SUL	mq di SUL	mq St o SF	mq St o SF	mq di SUL	mq St o SF	mq di SUL	mq di SUL	
a) RESIDENZIALE	7.800											
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE		2.640										
c) COMMERCIALE al dettaglio		276.000										
d) TURISTICO - RICETTIVA												
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO												
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi												
<b>totali</b>	<b>7.800</b>	<b>278.640</b>	<b>278.640</b>	<b>278.640</b>	<b>278.640</b>	<b>1.400</b>	<b>1.400</b>	<b>1.400</b>	<b>1.400</b>	<b>1.400</b>	<b>1.400</b>	<b>1.400</b>

**Piano operativo – Previsioni quinquennali – Sintesi**

**AII. 2B<sub>2</sub>**

Nome COMUNE	ROCCASTRADA
Codice ISTAT	053021

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL			
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R - Riuso Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE	17.000 (di cui 3.500*)	-	17.000 (di cui 3.500*)	-	-	-	-
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	279.500 (di cui 3.500*)	-	279.500 (di cui 3.500*)	-	-	-	15.000
c) COMMERCIALE al dettaglio	3.500*	-	3.500*	-	-	-	-
d) TURISTICO - RICETTIVA	250	-	250	3.500	4.556**	8.056**	-
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	3.500*	-	3.500*	1.400	-	1.400	-
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	3.500*	-	3.500*	-	-	-	-
<b>totali</b>	<b>293.280*</b>	<b>-</b>	<b>293.280*</b>	<b>4.900</b>	<b>4.556**</b>	<b>9.456**</b>	<b>15.000</b>

\* La Superficie Utile Lorda (SUL) indicata pari a 3.500 mq è la SUL massima ammissibile riferita allo stesso e unico lotto "CP\_TPSL Lotto di addizione e di completamento con funzione produttiva mista" presente a Roccastrada, per il quale il PO ammette più categorie funzionali. La categoria funzionale (esclusiva o prevalente) o un mix fra quelle indicate sarà definita in fase di progetto. In fase attuativa, potrà essere realizzata la SUL massima assentita e indicata nella tabella prelevando in toto o in parte dalle quattro categorie funzionali indicate.

\*\* Superficie Utile Lorda (SUL) massima ammissibile con obbligo di accertamento di conformità per la componente previsionale connessa al Riuso (R).

COMUNE DI ROCCASTRADA  
Provincia di Grosseto  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**