

N.B.

LE PRESENTI NORME SONO AGGIORNATE AL

21.03.2012

COMUNE DI CHIANCIANO TERME
Provincia di Siena

NORME TECNICHE

PIANO REGOLATORE GENERALE
1992

Legge Urbanistica 17/08/1942 n.1150

COMUNE DI CHIANCIANO TERME
PIANO REGOLATORE GENERALE
Norme tecniche

(modificate con Deliberazione del Consiglio Comunale n.102 del 3/8/1992)

MODIFICATE A SEGUITO DELLA DELIBERA CONSIGLIO REGIONALE N.493/98.

LE MODIFICHE APPORTATE A SEGUITO DEL CONS.REG.N.493/98 SONO RIPORTATE CON CARATTERE "Ms Sans Serif".

AGGIORNATE CON LE MODIFICHE APPORTATE A SEGUITO DELLE DETERMINAZIONI DERIVATE DALL'ESAME DELLE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI E A SEGUITO DELLE SEGUENTI DELIBERE DEL CONSIGLIO COMUNALE VIGENTI (APPROVATE DAGLI ORGANI COMPETENTI):

- Del.C.C. n. 34 del 01/03/93;
- Del.C.C. n. 35 del 01/03/93;
- Del.C.C. n.112 del 18/06/93;
- Del.C.C. n.144 del 20/09/93;
- Del.C.C. n.185 del 21/12/93;
- Del.C.C. n.197 del 20/12/94;
- Del.C.C. n. 38 del 03/03/95;
- Del.C.C. n.108 del 14/07/95
(approvata con stralcio G.R.T. con Del.01101 del 02/09/96);
- Del.C.C. n. 34 del 31/05/96;
- Del.C.C. n. 70 del 30/09/96;
- Del.C.C. n. 87 del 25/10/96;
- Del.C.C. n. 28 del 14/05/97;
- Del.C.C. n. 61 del 10/07/97;
- Del.C.C. n. 4 del 31/01/98;
- Del.C.C. n. 56 del 11/08/98;
- Del.C.C. n.102 del 09/12/98;
- Del.C.C. n.111 del 30/12/98;
- Del.C.C. n. 27 del 29/03/99; (ART.31 PUNTO 7 M. ROSA)
- Del.C.C. n. 36 del 30/04/99; (ART.31 PUNTO 2 EDIFICIO C.I.S)
- Del.C.C. n. 80 del 30/09/99; (AREE AGRICOLE)
- Del.C.C. n. 34 del 01/06/00 (ARTT.83 E 84 S. ELENA)
- Del. C.C.n. 36 del 1.06.00 (art.17)
- Del. C.C.n. 35 del 1.06.00 (ART. 43 MARINA MILITARE)
- Del. C.C.n. 61 del 29.12.01 (ARTT. 85 E 86)
- Del.C.C. n. 1 del 4.02.02 (art.18) (adeguamento definizioni L.R.52/99)
- Del. C.C.n. 44 del 21.08.01(artt. 27 e 71) (immobili Soc. Terme di Chianciano)
- Del. C.C. n.10 del 14.03.03 (art.31 zona B10h Via Tevere)
- Del. C.C. n.6 del 14.03.03 (art. 39) (variante alberghiera)
- Del. C.C. n.74 del 28.11.03 (modifica var. aree agricole)
- Del. C.C. n.20 del 8.05.02 (artt. 80 e 81 Villa Ramella)
- Del. C.C. n.13 del 3.05.02 (artt. 83 e 84 aree termali)
- Del. C.C. n.22 del 8.05.02 (controdeduzioni comunali alla D.G.R.T. n.493/98)

- Del. C.C. n.37 del 28.06.02 (art.81 punto 2 area G2)
- Del. c.c. n.59 del 4.11.03 (art. 31 zona B10b Chianciano Salute)
- Del. c.c.n.45 del 05.08.04 (art.63 Museo Civico delle Acque)
- Del. C.C. n. 86 del 29.11.04 (art. 49 Villa La Foce)
- Del. C.C. n. 69 del 26.10.04 (artt. 80 e 81 area FIAT)
- Del. C.C. n. 72 del 7.09.06 (art. 97)
- Del. C.C. n. 73 del 7.09.06 (Riqualificazione alberghiera)
- Del. C.C. n. 74 del 7.09.06 (art. 44 zona T5)
- Del. C.C. n. 83 del 29.09.06 (art. 25 Villa Silvio)
- Del. C.C. n. 94 del 27.11.06 (art. 29 ex ceramiche Barbetti V. Ingegnoli)
- Del. C.C. n. 88 del 29.07.07 (art. 43 Albergo Igea)
- Del. C.C. n. 19 del 21.02.08 (art. 81 ex Cinema Moderno)
- Del. C.C. n. 61 del 30.07.08 (art. 98 Vincolo destinazione alberghiera)
- Del. C.C. n. 54 del 05.07.10 (art. 67 parcheggio Fonte Perucciole)
- Del. C.C. n. 55 del 05.07.10 (art. 54 Monti di Sopra)
- Del. C.C. n. 84 del 30.09.10 (art. 67 Sala Polivalente e Giardini)
-

Le Tavole n.26,28 e 29 sono aggiornate con le modifiche apportate anche a seguito delle seguenti Delibere C.C.:

- Del.C.C. n. 36 del 01/03/93;
- Del.C.C. n. 42 del 29/06/96;
- Del.C.C. n. 27 del 14/05/97;
- Del.C.C. n. 39 del 20/05/97;
- Del.C.C. n. 25 del 29/03/99;

PROGETTO

Arch.A.Brogi

Dr.M.Palazzi

Arch.N.Manganelli

Coll. Arch.A. De Zordo

Elaborazione grafica

Anna Maria Bartoli

Giovanna Giannassi Baglioni

INDICE

TITOLO I NORME GENERALI

Art. 1 - Elaborati che costituiscono il Piano Regolatore Generale (P.R.G.). Loro validità ed efficacia.

Art. 2 - Campo di applicazione del P.R.G. Condizioni per l'edificabilità.

Art. 3 - Variazione della destinazione d'uso.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 4 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Art. 5 - Piani urbanistici attuativi.

Art. 6 - Aree soggette a Piani urbanistici attuativi.

Art. 7 - Intervento diretto.

TITOLO III DEFINIZIONI URBANISTICHE

Art. 8 - Norme generali.

Art. 9 - Superficie territoriale (St).

Art.10 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria.

Art.11 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

Art.12 - Superficie fondiaria di pertinenza (Sf)
Rapporto di copertura (Rc).

Art.13 - Indice di fabbricabilità territoriale (It).

Art.14 - Indice di fabbricabilità fondiario (If).

Art.15 - Destinazione d'uso (Du).

Art.16 - Unità immobiliare.

Art.17 - Parcheggi. Classificazione, dotazioni e attuazioni.

TITOLO IV PREVISIONI DEL P.R.G.

Art.18 - Utilizzazione del territorio comunale, sua articolazione in zone, sottozone e aree.

Capo I

Zone per insediamenti a prevalenza residenziale

- Art.19 - Norme generali.
- Art.20 - Zona edificata di interesse storico-ambientale (A1).
- Art.21 - Zone totalmente o parzialmente edificate esistenti (B).
- Art.22 - Sottozone B1.
- Art.23 - Sottozone B2.
- Art.24 - Sottozone B3.
- Art.25 - Sottozone B4.
- Art.26 - Sottozone B5.
- Art.27 - Aree B6.
- Art.28 - Aree B7.
- Art.29 - Aree B8.
- Art.30 - Sottozone sature B9.
- Art.31 - Aree di completamento B10.
- Art.32 - Aree per l'edilizia economica e popolare (ex legge 167) (B11).
- Art.33 - Aree B12 residenziali in zone agricole.
- Art.34 - Zone territoriali omogenee C.
- Art.35 - Sottozone C1.
- Art.36 - Sottozone C2.
- Art.37 - Sottozone C3.

Capo II

Zone per insediamenti a prevalenza alberghiera

- Art.38 - Norme generali.
- Art.39 - Complessi alberghieri, aree e zone con attrezzature

alberghiere. Disposizioni generali.

Art.40 - Complessi alberghieri con caratteristiche storiche (T1).

Art.41 - Complessi alberghieri con parti edificate di interesse storico (T2).

Art.42 - Aree edificate di completamento (T3).

Art.43 - Complessi alberghieri esistenti (T4).

Art.44 - Zona alberghiera edificata esistente (T5).

Art.45 - Attrezzature alberghiere in zone agricole (T6).

Capo III

Zone produttive artigianali

Art.46 - Norme generali.

Art.47 - Aree edificate esistenti a prevalente destinazione artigianale (D1).

Art.48 - Sottozone (D2).

Capo IV

Zone a prevalente destinazione agricola e forestale

Art.49 - Norme generali.

- a) Destinazioni d' uso e attività vietate -
- b) Destinazioni d'uso ammesse c) Smaltimento acque superficiali - d) Pozzi, bacini idrici e sorgenti -
- e) Consistenza fondiaria:stato di fatto - f) Unità minime d' intervento - g) Contenuti generali del Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale -
- h) Ambiti di applicazione del P.P.d.U.A. - i) Esonero dal P.P.d.U.A. l) La convenzione.

Art.50 - Interventi nelle zone agricole.

- 1. Interventi su edifici e manufatti esistenti e nuove costruzioni.Generalità -
- 2. Recupero del patrimonio edilizio esistente -
- 3. Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali o facenti parte di complessi rurali -
- 4. Edifici esistenti con destinazione d' uso non agricola -
- 5. Nuove costruzioni -
- 6. Edifici per attività di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli.

Art.51 - Depositi di attrezzi e annessi agricoli inferiori a mc 80.

- Art.52 - Classificazione delle zone a prevalente destinazione agricola e forestale.
- Art.53 - Rapporto tra le previsioni e le norme del P.R.G. e le disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio regionale n.296/1988.
- Art.54 - Zona agricola inclusa nel perimetro delle "aree protette" (E1).
- Art.55 - Zone agricole di interesse paesistico di crinale e di pendio (E2).
- Art.56 - Sottozone agricole in dissesto e degrado idro-geologico (E3).
- Art.57 - Aree con particolari conformazioni geologiche (E3a).
- Art.58 - Zone produttive agricole (E4).
- Art.59 - Aree per orti familiari (E5).
- Art.60 - Agriturismo.

Capo V
Zone ed aree per attrezzature pubbliche
o di uso pubblico (F)

- Art.61 - Norme generali.
- Art.62 - Sottozone (F1) - Attrezzature scolastiche.
(art.3 D.M. 2/4/1968 n.1444)
- Art.63 - Sottozone (F2) - Attrezzature di interesse comune e per il culto.
(art.3 D.M. 2/4/1968 n.1444)
- Art.64 - Sottozone (F2*)- Attrezzature di interesse comune e per il culto, di interesse storico.
(art.3 D.M. 2/4/1968 n.1444)
- Art.65 - Sottozone (F3) Attrezzature a parco o per il gioco e lo sport.
(art.3 D.M. 2/4/1968 n.1444)
- Art.66 - Aree (F3a) - Attrezzature private di uso pubblico per il gioco e lo sport.
- Art.67 - Aree inedificate pubbliche o di uso pubblico (F4).
A. Aree per parcheggi a raso (F4a) (art.3

D.M.2/4/1968 n.1444) - B. Piazze e larghi (F4b) -
C. Percorsi pedonali (F4c)- D. Giardino pubblico
comunale (F4d) - E. Prato alberato (F4e) -
F. Parco del Viale della Libertà (F4f).

- Art.68 - Aree per parcheggi a raso e/o interrati privati di
uso collettivo (F5).
- Art.69 - Sottozona (F6) - Attrezzature e servizi a carattere
territoriale.
- Art.70 - Sottozone (F7)-Attrezzature sanitarie e ospedaliere.
- Art.71 - Sottozone (F7*) - Attrezzature sanitarie e ammini-
strative di interesse storico.
- Art.72 - Sottozone (F8a) - Attrezzature sportive legate al
turismo: parco territoriale di uso pubblico per il
gioco del golf.
- Art.73 - Sottozone (F8b) - Attrezzature sportive legate al
turismo: centro ippico.
- Art.74 - Zona (F8c)- Attrezzature sportive legate al turismo:
parco territoriale di monte.
- Art.75 - Sottozona (F9) a parco archeologico.
- Art.76 - Aree di interesse archeologico (F9a).
- Art.77 - Aree (F10) per impianti tecnologici.
- Art.77 bis - Sottozone (F11) - Attrezzature e servizi a
carattere comunale
- Art.78 - Sottozone per la viabilità
(Impianti di servizio del traffico - Nuova viabilità
- Viabilità minore - Percorsi storici - Strade e
vialetti privati - Aiole spartitraffico).
- Art.79 - Sottozone cimiteriali.

Capo VI

Zone per insediamenti a prevalenza commerciale e direzionale (G)

- Art.80 - Norme generali.
- Art.81 - Aree G1, G2, G3 e G4.

Capo VII

Zone e aree speciali

- Art.82 - Norme generali. Attrezzature termali.
- Art.83 - Aree prevalentemente non edificate d'interesse storico-ambientale (V).
- Art.84 - Zone termali.
- Art.85 - Norme generali. Aree di ristrutturazione.
- Art.86 - Aree R1, R2, R3, R4, R5 e R6.

Capo VIII
Zone a vincolo speciale

- Art.87 - Aree vincolate a verde privato.
- Art.88 - Aree a vincolo speciale.
1. Aree di rispetto cimiteriale 2. Aree di rispetto stradale - 3. Aree di rispetto di elettrodotti e metanodotti e delle attrezzature tecnologiche - 4. Corsi d'acqua e relative aree di rispetto - 5. Aree di rispetto delle risorse idriche - 6. Aree soggette a vincolo idrogeologico - 7. Aree a vincolo paesistico.
- Art.89 - Aree di protezione e di tutela igienica delle sorgenti termali.

TITOLO V
LIMITAZIONI E CONDIZIONI DI INTERVENTO
DOVUTE ALLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Art. 90 - Norme generali.
- Art. 91 - Fattibilità senza particolari limitazioni (Classe 1).
- Art. 92 - Fattibilità con normali vincoli da specificare a livello di progetto (Classe 2).
- Art. 93 - Fattibilità condizionata (Classe 3).
- Art. 94 - Fattibilità limitata (Classe 4).

TITOLO VI
NORME FINALI

- Art. 95 - Interventi di demolizione.
- Art. 96 - Opere costituenti arredo nelle aree di pertinenza degli edifici.
- Art. 97 - Opere costituenti ampliamento degli esercizi pubblici esistenti.
- Art. 98 - Vincolo di destinazione d'uso del patrimonio ricettivo.
- Art. 99 - Ricerca, estrazione e utilizzo delle acque sotterranee
- Art.100 - Normativa transitoria per gli edifici esistenti e le concessioni già rilasciate. Previsioni urbanistiche recepite nel presente P.R.G.
- Art.101 - Annullamento di norme in contrasto con le previsioni del P.R.G.
- Art.102 - Poteri di deroga.
- Art.103 - Misure di salvaguardia.

Allegato: Elenco degli immobili, complessi edilizi e zone edificate d'interesse storico (L.R.10/1979,art.1; L.R. 59/1980, art.7) compresi nelle aree E2a di cui all'art.55 delle presenti norme.

APPENDICE:

Variante per la riqualificazione dell'offerta turistica alberghiera approvata con Delibera C.C. n.16 del 9.03.07

TITOLO I - NORME GENERALI

Art.1 - Elaborati che costituiscono il Piano Regolatore Generale (P.R.G.). Loro validità ed efficacia.

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) è costituito dalle presenti norme e dagli elaborati non prescrittivi e prescrittivi di seguito indicati:

- A. Elaborati non prescrittivi a carattere preprogettuale
- Relazione
(Il territorio sovracomunale)
- Tav. 1 Il comprensorio termale - scala 1/50000
 - Tav. 2 Uso reale del suolo - sistemantropici - scala 1/25000
 - Tav. 3 Idrografia-orografia - scala 1/25000
 - Tav. 4 I sistemi ambientali di riferimento - scala 1/25000
 - Tav. 5 Carta delle urbanizzazioni a rete e "puntuali" - scala 1/25000
 - Tav. 6 Carta dei vincoli - scala 1/25000
 - Tav. 7 Inquadramento sovracomunale - previsioni urbanistiche - sintesi - scala 1/25000
 - Tav. 8 Il P.R.G. vigente (sintesi dell'azzoneamento) - scala 1/5000
 - Tav. 9 L'uso del suolo extraurbano - scala 1/5000
 - Tav.10 Catasto storico 1826 - scala 1/5000
 - Tav.11 Stratificazioni storiche - scala 1/5000
 - Tav.12 Carta litotecnica - scala 1/5000
 - Tav.13 Carta idrogeologica - scala 1/5000
 - Tav.14 Carta geomorfologica - scala 1/5000
 - Tav.15 Carta della pericolosità - scala 1/5000
 - Tav.16 Morfologia - acclività - pericolosità (sintesi).
Area di protezione delle sorgenti - scala 1/5000
 - Tav.17 Proprietà degli Enti Pubblici e Società - scala 1/5000
 - Tav.18 Carta delle urbanizzazioni a rete e "puntuale" - scala 1/5000
 - Tav.19 Il territorio edificato: descrizione degli usi in atto - scala 1/2000
 - Tav.20 Il territorio edificato: descrizione degli usi in atto - scala 1/5000
 - Tav.21 Carta della mobilità - scala 1/5000
 - Tav.22 Aree elementari di rilevazione - scala 1/2000
 - Tav.23 Attrezzature alberghiere - scala 1/2000
 - Tav.24 Carta di sintesi della struttura urbana esistente - scala 1/5000
 - Tav.25 Rilievo del suolo urbano scala 1/2000
- B. Elaborati prescrittivi di progetto
- Tav.26 e 26A Zonizzazione generale - scala 1/5000

- Tav.27 Viabilità e parcheggi - scala 1/5000
- Tav.28 Zonizzazione del centro urbano - scala 1/2000
- Tav.29 Carta dei vincoli - scala 1/5000
- Tav.30 Carta della fattibilità - scala 1/5000

Nel caso in cui negli elaborati grafici prescrittivi si verificassero non corrispondenze tra elaborati a scale diverse, valgono le indicazioni e le prescrizioni degli elaborati a rapporti maggiori.

La presente Variante Generale al P.R.G. vigente nelle presenti norme è indicata con la sigla P.R.G. (Piano Regolatore Generale Comunale).

Il presente P.R.G. ha validità giuridica a tempo determinato, si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge.

Le prescrizioni e i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni pubbliche, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Art.2 - Campo di applicazione del P.R.G. Condizioni per l'edificabilità.

La disciplina dell'ambiente e quella urbanistico-edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale ai sensi della legge 17/8/1942 n.1150 e successive modificazioni e integrazioni, delle norme integrative di cui alla legge regionale n. 74/1984, nonchè ai sensi delle altre leggi e regolamenti, tanto dello Stato, quanto della Regione Toscana, aventi attinenza con l'assetto del territorio nelle sue diverse specificazioni.

Le sole previsioni del P.R.G. e/o del relativo Piano Pluriennale di Attuazione non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici quando manchino le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.10 della legge n. 765 del 6 agosto 1967.

Un suolo è edificabile solo se provvisto delle opere di urbanizzazione primaria così come stabilito dalla legge n.847 del 29 settembre 1964 (art.4) e dalla legge n.865 del 22 ottobre 1971 (art.44) e precisamente: strade, spazi di sosta e di parcheggio, fognatura e impianti di depurazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono e del gas (quando esiste la rete primaria), spazi elementari di verde attrezzato, secondo le percentuali e i criteri fissati dalle presenti norme, e relativi allacciamenti ai pubblici servizi.

Non potranno perciò essere rilasciate concessioni edilizie senza che il richiedente si impegni, con apposita convenzione, a realizzare tali opere contestualmente all'intervento richiesto, a propria cura e spese.

Art. 3 - Variazione della destinazione d'uso

Ogni variazione della destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi costituente una unità immobiliare, è soggetta, anche se non comporti l'esecuzione di opere edilizie, a concessione edilizia ed alla conseguente corrispondenza dei relativi oneri.

Qualunque variazione della destinazione d'uso specificata nella concessione edilizia è subordinata al rilascio di una nuova concessione o di apposita variante, purchè la variazione sia compatibile con le previsioni del P.R.G.

La variazione della destinazione d'uso ove ammessa in conformità delle presenti norme e/o in conformità di disposizioni normative derivanti da altre fonti è soggetta al rispetto della dotazione di parcheggi prescritta ai successivi articoli 17 e 96. Tale dotazione dovrà essere assoggettata ad atto di vincolo di destinazione da trascrivere, nelle norme di legge, a cura e spese dei privati proprietari.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art.4 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua per mezzo dei Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.d.A.) che coordinano gli strumenti di attuazione pubblici e privati.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in "piani urbanistici attuativi" (interventi preventivi) ed "interventi diretti".

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate negli elaborati grafici, previste dalle presenti norme e nel Regolamento edilizio comunale.

Il Programma Pluriennale di Attuazione è strumento che coordina e promuove gli interventi pubblici e privati in coerenza con la programmazione ed il bilancio del Comune. Esso ha efficacia triennale e viene predisposto nelle forme e nei modi previsti dalla legge regionale n.41/1984.

Art.5 - Piani urbanistici attuativi.

I Piani urbanistici attuativi richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio ed una programmazione degli interventi intermedia tra il P.R.G. ed il progetto attuativo diretto.

Detti Piani (interventi preventivi) possono essere d' iniziativa comunale o privata.

I Piani urbanistici attuativi d'iniziativa comunale sono:

- piani particolareggiati d' esecuzione di cui all' art.13 della L.17/8/1942 n.1150;
- piani delle aree destinate all' edilizia economica e popolare di cui alla L. 18/4/1962 n.167 e successive modificazioni ed integrazioni, compresi quelli di cui all'art.51 L.22/10/1971 n.865;
- piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art.27 della L.22/10/1971 n.865;
- piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all' art.28 della L.5/8/1978 n.457 e L.R.21/5/1980 n.59 art.9;
- piani di lottizzazione d'ufficio ai sensi dell' ultimo comma dell'art.8 della L.6/8/1967 n.765.

I Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono:

- piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art.8 della L.6/8/1967 n.765;
- piani pluriennali di utilizzazione aziendale (P.P.U.A.) di cui all'art.2 della L.R.19/2/1979 n.10;
- piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all' art.30 della L.5/8/1978 n.457 e L.R.21/5/1980 n.59 art.9.

I Piani urbanistici attuativi d'iniziativa privata sono regolati anche dalle previsioni di P.R.G. e dalle presenti norme di attuazione, ad eccezione dei P.P.U.A. disciplinati dalla L.R.19/2/1979 n.10 e successive integrazioni nonché dalle presenti norme.

I Piani urbanistici attuativi o preventivi, pubblici o privati, prescritti dalle presenti norme ed indicati nelle tavole di P.R.G. si attuano, nell' ambito della programmazione del P.P.d.A.

L' intervento preventivo se d' iniziativa privata è costituito dagli elementi progettuali di cui all'art.71 del Regolamento edilizio ed è esteso all'intera zona, o zone interessate, per conferire all'intervento una soluzione unitaria e inserita ambientalmente.

La realizzazione delle infrastrutture contenute nell' intervento preventivo deve essere garantita attraverso apposita convenzione, secondo quanto definito nell'art. 73 del Regolamento edilizio, da approvare dal Consiglio Comunale prima del rilascio delle concessioni edilizie.

I privati che presentano al Comune un intervento preventivo dovranno dimostrare di aver ricercata l'adesione di tutti i proprietari interessati dalla zona o dalle zone in-

teressate; in mancanza dell'adesione di uno o più di essi, e solo dopo aver accertato il disinteresse di questi ultimi per la iniziativa, può essere consentito ai proprietari di almeno il 75% dell'area compresa nella zona o nelle zone di presentare un intervento preventivo, limitato all' area di proprietà sul quale l' Amministrazione Comunale, sentita la Commissione urbanistico-edilizia, effettuerà una valutazione di omogeneità ed inserimento urbanistico. Ove tale valutazione abbia esito positivo si potrà intervenire attraverso apposita convenzione ai sensi del comma precedente la quale riguarderà le infrastrutture afferenti alla parziale area d'intervento.

Qualora non vengano presentati piani d'intervento preventivo o questi non siano tali da poter essere approvati, nei termini stabiliti dal Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.d.A.), l' Amministrazione Comunale potrà intervenire attraverso lo strumento del piano particolareggiato o della lottizzazione d'ufficio.

Art.6 - Aree soggette a piani urbanistici attuativi

I Piani urbanistici attuativi, sia pubblici che privati, sono prescritti dalle presenti norme e/o individuati nei grafici del P.R.G.

Piani attuativi convenzionati sono prescritti nelle zone di espansione, ma possono essere richiesti dal Comune, a norma dell' art. 69 del R.E., ed anche per aree ricadenti in altre zone o sottozone, qualora l'intervento preveda:

- a) l' interessamento di aree di particolare delicatezza ambientale a giudizio della Commissione edilizio-urbanistica;
- b) la realizzazione di infrastrutture o il rifacimento, con la conseguente realizzazione di impianti fissi;
- c) la sistemazione di aree urbane risultanti da demolizioni di preesistenti strutture edilizie o nuova sistemazione di aree che possono ingenerare, con i relativi movimenti di terra, problemi circa il naturale deflusso delle acque.

Art.7 Intervento diretto.

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo (Piano urbanistico attuativo) si applica l'intervento diretto.

Ogni intervento diretto, che non sia rivolto ad opere pubbliche comunali, e subordinato ad una comunicazione od autorizzazione o concessione edilizia così come specificato negli artt.16 e 17 del Regolamento edilizio; la concessione, salvo espressa deroga prevista dalla Legge, è subordinata all'assunzione degli oneri di urbanizzazione indotti dall'intervento edilizio richiesto.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici e da privati alle condizioni previste dalle presenti norme, dal Regolamento edilizio e dalla legislazione vigente.

Gli interventi delle Amministrazioni statali per la realizzazione di opere pubbliche sono regolati dall' art.29 della L.17/8/1942 n.1150 e dall'art.8 D.P.R.24/7/1977 n.616.

Per i progetti di intervento diretto interessanti edifici di interesse storico o con parti di interesse storico (non compresi nella sottozona A1 di cui all'art.20 delle presenti norme) al fine dell'ottenimento della concessione o autorizzazione, si richiedono gli elaborati di cui all' art.16 del Regolamento edilizio.

TITOLO III - DEFINIZIONI URBANISTICHE

Art.8 - Norme generali.

L' utilizzazione totale degli indici urbanistici corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo i casi di demolizione e ricostruzione previsti dal P.R.G.

Nelle aree oggetto di intervento tutti gli indici e le prescrizioni di piano vanno rispettate sia per le destinazioni delle aree sia per le costruzioni da conservare, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonchè fra aree non contermini, quest' ultime anche a uguale destinazione di zona e di uso; fanno eccezione le zone agricole nei termini previsti dalla L.R. 19/2/1979 n.10 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art.9 - Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale (St) - sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (It) - si intende l'area comprendente le superficie fondiaria (Sf) e le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

Art.10 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria

La superficie per opere di urbanizzazione primaria è rappresentata dalla somma delle superfici destinate a tali opere di urbanizzazione secondo le quantità minime previste dalle leggi vigenti e/o secondo quanto previsto dalle presenti norme.

Le opere suddette sono:

- a) strade residenziali e percorsi pedonali;
- b) spazi di sosta e parcheggi;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e rete telefonica;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Art.11 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria è rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici così come definiti dagli artt.3 e 5 del D.M. 2/4/1968 n.1444 (esclusi i parcheggi) e da riservare in particolare a:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) tutte le altre aree ed attrezzature ed impianti di interesse collettivo.

Art.12 - Superficie fondiaria di pertinenza (Sf)
Rapporto di copertura (Rc)

A. Superficie fondiaria di pertinenza.

Per la superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione. Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

Qualsiasi superficie che alla data di adozione delle presenti norme sia già di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare - per i fabbricati esistenti od autorizzati - gli indici e le prescrizioni di zona.

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata, nè a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.

Le sedi viarie private non costituiscono interruzione di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente.

B. Rapporto di copertura.

Per rapporto di copertura Rc s'intende, espresso in percentuale, il quoziente tra la superficie coperta (Sc) dei fabbricati esistenti e di quelli da costruire e la superficie fondiaria pertinente (Sf).

Art.13 Indice di fabbricabilità territoriale (It)

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni unità di superficie territoriale (St) pertinente, misurata come all'art.9 ($It = V/St$).

L'indice It si usa per la verifica della quantità del volume massimo costruibile sulla superficie territoriale individuata graficamente nelle planimetrie in scala 1/2000 del P.R.G.

Art.14 Indice di fabbricabilità fondiario (If)

Per indice di fabbricabilità fondiario (If) si intende il numero di metri cubi che si possono costruire su ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) misurata come all'art.12 ($If = V/Sf$).

Art.15 - Destinazione d'uso (Du)

Per destinazione d'uso di un edificio, di un'opera, di un'area, di una zona o sottozona si intende l'uso o la funzione prevalente cui l'edificio, l'opera, l'area o la zona adempiono o devono adempiere.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto, come in quelli di intervento urbanistico preventivo.

Gli edifici esistenti in zone residenziali o alberghiere nei quali vengano svolte attività moleste o nocive o comunque non compatibili con le destinazioni d'uso prevalente residenziali o alberghiere, potranno essere ristrutturati o modificati, adeguandoli alle prescrizioni di piano, a condizione che la destinazione d'uso diventi compatibile con la residenza e le attività alberghiere come previsto nelle singole zone dal P.R.G.

Art.16 - Unità immobiliare

Per unità immobiliare si intende la minima entità edilizia, censita al Catasto Urbano (o per la quale è prescritta la registrazione al Nuovo Catasto Edilizio Urbano) capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, albergo, ecc.).

Art.17 - Parcheeggi. Classificazione, dotazioni e attuazioni

Il P.R.G. prevede le seguenti classificazioni e dotazioni delle aree a parcheggio in rapporto alla residenza, alle attività non residenziali e con la finalità di superare le condizioni di "degrado urbanistico" per carenza della funzionalità dell' impianto urbano, dovuta essenzialmente a insufficienza quantitativa e di localizzazione dello "standard" a parcheggio.

- a) parcheggi di urbanizzazione primaria, aree a parcheggi pubblici o di uso pubblico così distinte nel P.R.G.;
- b) aree per parcheggi a raso e/o interrati privati e privati di uso collettivo;
- c) parcheggi e autorimesse private di pertinenza degli edifici, la cui dotazione è prescritta al successivo art. 98 e nel presente articolo con i seguenti rapporti.

1) Residenza

Nelle nuove costruzioni, negli interventi di demolizione e ricostruzione, nella Ristrutturazione urbanistica di cui all' art.15 del R.E., debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione. I parcheggi avranno altezza massima interna pari a ml. 2,50. Le aree per tali parcheggi, calcolate a norma del presente punto 1), devono risultare al netto degli spazi riservati all'accesso e alla manovra.

- 2) Attività socio-culturali, assistenziali, artigianali di servizio alla residenza, attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso con superficie di vendita inferiore o uguale a 400 mq e attività direzionali, previste nelle nuove costruzioni o negli interventi di Ristrutturazione con cambio di destinazione e nel cambio di destinazione d'uso.

I parcheggi sono dimensionati nella misura minima di tre metri quadrati per ogni 10 metri cubi di costruzione destinata a tale attività, compreso spazi di manovra.

La dotazione di parcheggio di cui al punto precedente non è richiesta nel caso di cambio di destinazioni d'uso all'interno delle cinque categorie sopra elencate, in quanto il mutamento stesso non comporta incremento di carico urbanistico rispetto alle necessità di parcheggio, limitatamente a superfici complessive uguali o inferiori a 400 mq.

- 3) Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 400 mq previste nella nuova costruzione o negli interventi di Ristrutturazione con cambio di destinazione e nel cambio di destinazione d'uso.

I parcheggi sono dimensionati nella misura minima di mq 100 per ogni 100 mq di superficie utile lorda

destinata alle attività.

- 4) Pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, bar, ecc.)
Locali per lo spettacolo e per attività congressuali
previsti nella nuova costruzione o negli interventi
di ristrutturazione con cambio di destinazione o nel
cambio di destinazione d'uso.

I parcheggi sono dimensionati nella misura di 400 mq per ogni 100 mq di superficie utile lorda destinata alle attività.

- 5) Attività artigianali-industriali

I parcheggi sono dimensionati nella misura minima di 20 metri quadrati per ogni 100 metri quadrati di superficie utile destinata alle attività.

- 6) Attività ricettivo-alberghiere

Per le attività alberghiere e similari - fatte salve le specifiche prescrizioni di cui all' art.44 delle presenti norme- i parcheggi devono essere dimensionati, come minimo, in ragione di un posto auto pari a mq 12 (esclusi spazi per l' accesso e la manovra) per ogni camera e debbono essere collocati nelle costruzioni, ferme restando le specifiche indicazioni del P.R.G. e quanto prescritto nelle singole zone e sottozone di cui agli articoli del Capo II (Titolo IV) delle presenti norme.

I parcheggi di cui al presente articolo devono essere precisati nei progetti di intervento. La destinazione d'uso di parcheggio di tale pertinenza deve essere oggetto di atto pubblico di vincolo da trascrivere nei registri immobiliari, a cura e spese dei privati proprietari.

I parcheggi di cui al punto a) del presente articolo si attuano secondo le procedure previste per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (articoli 71,72 e 73 del Regolamento Edilizio) ed in conformità delle presenti Norme Tecniche (vedere ad esempio gli articoli 30,43, 44,67 punto a.). Il Comune può cedere agli operatori privati il sottosuolo delle predette aree per la realizzazione di autorimesse. La cessione è subordinata alla redazione di progetti unitari convenzionati comprendenti la previsione di tutte le funzioni ammesse, nel rispetto delle presenti norme. I progetti saranno soggetti a deliberazione dell'Organo competente.

I parcheggi di cui al punto b) del presente articolo si attuano secondo i criteri di cui all'articolo 68 delle presenti norme.

TITOLO IV - PREVISIONI DEL P.R.G.

Art.18 - Utilizzazione del territorio comunale, sua articolazione in zone, sottozone e aree

Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee e relative sottozone, aree e con perimetrazioni nel cui ambito è programmato l'uso e l'attuazione del P.R.G. secondo criteri di salvaguardia dell'ambiente storico e "naturale" e per la trasformazione, il completamento e la riqualificazione del territorio stesso.

Le zone urbanistiche (Z.T.O.) e le perimetrazioni descritte negli articoli che seguono e visualizzate nelle tavole del P.R.G. sono riferite all' art.17 della Legge 6 agosto 1967 n.765, in applicazione dell' art.2 del D.M. 1444/1968 e all' art.31 della Legge 5 agosto 1978 n.457.

Ad ogni zona o sottozona od area corrispondono norme e prescrizioni alle quali devono attenersi i Piani urbanistici attuativi e gli interventi diretti.

Le norme e le prescrizioni sono riferite, tra l'altro, ai parametri edilizi di cui alla Parte VI (Titolo I) del Regolamento edilizio, ai tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui alla Parte III (Titolo II) del Regolamento edilizio e alle definizioni urbanistiche di cui al Titolo III delle presenti norme.

Ai sensi dell'art.44 della L.R. 52/99, in relazione alla definizione delle categorie di intervento edilizio:

- laddove nella disciplina pianificatoria si legge "ristrutturazione edilizia D1" deve leggersi "ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.4, comma 2, lett d) L.R.52/99 limitata alla riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari con modifica degli elementi strutturali non portanti, senza alterazione dei volumi e delle superfici e fermi restando i caratteri tipologici e tecnico-formali dell'edificio.

Negli edifici nei quali è consentito tale livello di ristrutturazione è altresì ammesso l'intervento di manutenzione ordinaria di cui all' art.10 del Regolamento edilizio e quello di manutenzione straordinaria di cui all' art.11 dello stesso R.E., sostituendo l'intervento descritto al punto B6) con il seguente: consolidamento e ripristino di parti di solai, volte a scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota.

Gli interventi sui manufatti, sulla vegetazione, sugli insiemi e/o filari di alberi; quelli relativi alle sistemazioni e forme del terreno, alle pavimentazioni ed agli arredi esistenti nelle aree del contesto di relazione ambientale e spaziale con l'edificio principale e/o negli spazi esterni di diretta pertinenza dell'immobile da ristrutturare devono improntarsi a criteri di conservazione, valorizzazione e ripristino, ove possibile,

dell'uso originario, in unità d'impostazione progettuale con l'edificio principale. Nel rispetto e/o recupero della regola insediativa originaria."

- Laddove nella disciplina pianificatoria si legge "ristrutturazione edilizia D2" deve leggersi "ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.4, comma 2, lett. d) L.R.52/99, limitata (anche in deroga agli artt.7, 8 e 9 del D.M. 1444/1968) ad opere che consistono nella riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari o dell'unità immobiliare, anche con modifiche degli elementi verticali strutturali, nell'intento di favorire il recupero e/o l'uso del patrimonio edilizio; nella costruzione di servizi igienici anche con aumento del volume esistente; nel rialzamento dell'ultimo piano; nonché nell'ampliamento dei volumi esistenti, se consentito dalle previsioni del P.R.G.

La costruzione dei servizi igienici di cui al precedente comma, anche con aumento del volume esistente, è ammessa purché:

- non interessi con corpi sporgenti fronti posti in adiacenza a percorsi pubblici sia carrabili che pedonali;
- non venga realizzata con opere precarie e con canalizzazioni di scarico e di adduzione in vista;
- il progetto di ampliamento documenti adeguatamente l'impossibilità di risolvere diversamente all'interno dell'edificio la creazione di servizi.

Il rialzamento dell'ultimo piano, di cui al precedente comma, è consentito quando questo risulti già abitato. Il rialzamento è altresì consentito fino a raggiungere un'altezza interna, utile per ottenere l'abitabilità o l'agibilità dei vani esistenti. Tale intervento non è consentito agli edifici che utilizzano gli interventi di cui all'art.39 punto 2.5 e all'art.44 punto D1 delle Norme Tecniche di Attuazione";

- laddove nella disciplina pianificatoria si legge "ristrutturazione edilizia D3" deve leggersi "ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.4, comma 2, lett. d) L.R.52/99".

Capo I - Zone per insediamenti a prevalenza residenziale

Art.19 - Norme generali

Le zone residenziali sono considerate prevalentemente residenziali, poichè costituite da abitazioni a cui si integrano in modo contenuto e misurato attività di servizio (e produttive) complementari.

Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone fatte salve le specifiche prescrizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo I - sono: abitazione, attività ricettive e commerciali al dettaglio, pubblici esercizi, uffici e studi privati, artigianato di servizio alla residenza e produttivo compatibile con l'abitare (con esclusione di lavorazioni nocive e/o moleste), parcheggi e garages interrati, servizi sociali e socio-sanitari di quartiere, attrezzature culturali e per il tempo libero.

Esse si articolano nelle seguenti zone, sottozone ed aree:

- zona edificata di interesse storico-ambientale (A1);
- zone totalmente o parzialmente edificate (Z.T.O. "B") articolate nelle sottozone B1, B2, B3, B4, B5, B9 e nelle aree edificate B6, B7, B8, B10, B11, B12;
- zone omogenee (Z.T.O. "C") articolate nelle sottozone C1, C2, C3.

Gli interventi ammessi nel presente Capo I sono subordinati alle prescrizioni di cui al Titolo V delle presenti norme: "Limitazioni e condizioni di intervento dovute alla pericolosità geologica" ed alle prescrizioni - in quanto applicabili - di cui al successivo art.87 (Capo VIII).

Art.20 - Zona edificata di interesse storico-ambientale (A1)

Tale zona corrisponde al centro storico di Chianciano; in essa valgono le prescrizioni di cui alla variante specifica approvata con deliberazione della Giunta regionale n.3111 del 30 marzo 1987.

In tale zona la Tav.28 del P.R.G. prevede un percorso pedonale - in parte meccanizzato - da attuare secondo le prescrizioni dell'art.67, punto C, delle presenti norme.

La parte di edificio ricadente in Via delle Mura denominata Albergo La Pace e contraddistinta con il simbolo (*) (asterisco) è soggetta alle previsioni del Piano di Recupero in riferimento alle delibere consiliari n.37 del 06/02/1990 e n.40 del 19/03/1992 di adozione del Piano di Recupero e contestuale Variante al P.R.G. vigente e modifica al P.R.G. adottato.

Art.21 - Zone totalmente o parzialmente edificate esistenti
(B). Disposizioni generali

Dette zone costituiscono le parti del territorio comunale edificate a prevalente destinazione abitativa e prive di valore architettonico e ambientale specifico e d'insieme.

In tali zone, le "connessioni" degli elementi costitutivi le proprie configurazioni ed i tipi edilizi costruiti definiscono strutture insediative, generalmente, non "guidate" da regole coerenti con la forma e la struttura del territorio, salvo pochi casi nei quali compare un disegno urbano morfologicamente riconoscibile e relativamente significativo.

1. Modalità generali di intervento

In tali zone il P.R.G. si attua:

- per interventi edilizi diretti, ove si tratti di parte degli interventi di nuova edificazione di cui ai successivi artt.29 e 31 o di interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- con piano attuativo (Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata) in zone di recupero perimetrato dal P.R.G. o individuate con successivi atti deliberativi a norma della legge n.457/ 1978 e Piani attuativi di cui al precedente art.5.

2. Caratteristiche generali degli interventi

2.1. Caratteri tipo-morfologici per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle nuove costruzioni.

I progetti relativi agli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente delle zone edificate (B) devono essere architettonicamente coerenti con le caratteristiche distributive e/o tipologiche dell'edificio da sopraelevare o da ristrutturare. In ogni caso si dovranno realizzare forme semplici e possibilmente regolari sia nei volumi che nelle aperture, usando "modi e materiali locali", e ricercando unitarietà morfologica almeno per le aree oggetto di intervento che hanno rapporti visuali con spazi pubblici e di uso pubblico; in particolare, ciò dovrà essere osservato nelle demolizioni e ricostruzioni e nelle nuove costruzioni.

In questi ultimi interventi si dovranno, inoltre, osservare le seguenti indicazioni: copertura a falde inclinate con tegole e coppi (pendenza massima 33%); esclusione di balconi con solette a sbalzo; unitarietà - per ogni corpo di fabbrica - nelle tonalità di colore, nelle decorazioni eventuali o nell'impiego di materiali di finitura nelle relative facciate (sempre, preferibilmente, usando "modi e materiali locali").

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ove ammessi, dovranno altresì osservare, rispetto agli

spazi pubblici e di uso pubblico, gli allineamenti preesistenti, oppure, in assenza di questi, rispettare le distanze minime di ml 5 dal confine di zona e/o di proprietà e di ml 5 dalle strade (sono fatte salve prescrizioni diverse, per le Z.T.O. "B", di cui ai successivi articoli).

L'altezza massima degli edifici negli interventi di sopraelevazione e in quelli di demolizione e ricostruzione, misurata in conformità a quanto disposto dal Regolamento edilizio, non potrà superare quella indicata nei successivi articoli relativi alle diverse aree e/o sottozone di cui agli stessi articoli.

2.2.Le aree scoperte di pertinenza degli edifici non potranno essere pavimentate per superfici maggiori di 40 mq (esclusi i marciapiedi di perimetro dei manufatti e le strade o vialetti privati di servizio all'edificio).

2.3.I manufatti e gli accessori interrati, seminterrati o fuori terra, esistenti - alla data di adozione del P.R.G. - all'interno delle aree di pertinenza degli edifici ed a servizio di questi, uniti o separati dal corpo di fabbrica principale, destinati a locali per attrezzature tecnologiche, a garages, a depositi, a diretto servizio delle abitazioni, possono essere soggetti agli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione (artt.10,11,13,14 del Regolamento edilizio) o demolizione con ricostruzione.

Tali manufatti potranno essere destinati ad autorimesse private nel rispetto delle dotazioni di cui al precedente art.17 e delle prescrizioni di cui alla legge n.122/1989.

2.4.I progetti di ampliamento e/o sopraelevazione che determinano nuove unità abitative devono rispettare le dotazioni di parcheggio riferite all'intero edificio di cui al precedente art.17.

Le zone edificate esistenti (B) si articolano nelle seguenti sottozone ed aree:

- sottozona B1
- sottozona B2
- sottozona B3
- sottozona B4
- sottozona B5
- aree B6
- aree B7
- aree B8
- sottozona B9
- aree di completamento B10
- aree per l'edilizia economica e popolare (ex legge 167) B11 (da completare)
- aree B12.

Art.22 - Sottozone B1

Comprendono parti e aree del sistema urbano da non completare con nuove costruzioni autonome (Via Eugenio Montale e Via del Prato) morfologicamente concluse e definite sulla base di un originario Piano di attuazione che ne ha determinato un proprio principio insediativo che si evidenzia nel rapporto tra lo spazio aperto e quello edificato e nell' articolazione tipologica degli edifici (case alte in linea e tipi edilizi a blocco).

a) Destinazioni d'uso previste

Nelle aree B1, B1a e B1b è prescritto il mantenimento delle destinazioni d' uso esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

b) Tipi di intervento

Sono ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente, quali:

1. manutenzione ordinaria (art.10 R.E.);
2. manutenzione straordinaria (art.11 R.E.);
3. restauro e risanamento conservativo (art.13 R.E.);
4. ristrutturazione edilizia D1,D2 e D3 (art.14 R.E.).

Per gli edifici principali, esclusi i manufatti accessori, compresi nell'area "B1b" è ammessa la sopraelevazione nel rispetto dell'altezza massima di ml 10.

Le aree di pertinenza delle costruzioni devono essere sistemate a giardino o a prato alberato.

c) Modalità di attuazione degli interventi

Intervento diretto (comunicazione, autorizzazione, concessione). Nell'area "B1b" la sopraelevazione è consentita con progetto unitario esteso all'intera area.

Art.23 - Sottozone B2

Comprendono parti del sistema urbano da non completare con nuove costruzioni autonome (Via A.Moro e Via Isonzo) morfologicamente concluse sulla base di un principio insediativo definito da una suddivisione "geometrica" del suolo e da una tipologia edilizia prevalentemente plurifamiliare di modeste dimensioni, con caratteri distributivi analoghi, e dalla sistemazione e uso delle aree scoperte, in cui prevalgono i caratteri privati su quelli condominiali con presenza di vegetazione di una certa rilevanza.

a) Destinazioni d'uso previste

E' prescritto il mantenimento della destinazione d'uso residenziale.

b) Tipi di intervento

Sono consentiti gli interventi di cui al precedente articolo delle presenti norme, con esclusione della sopraelevazione.

c) Modalità di attuazione degli interventi

Intervento edilizio diretto (comunicazione, autorizzazione, concessione).

E' prescritto il mantenimento della vegetazione esistente nelle aree di pertinenza.

Art.24 - Sottozona B3

Comprende una parte dell'aggregato urbano da non completare con nuove costruzioni autonome (Via del Palazzo) morfologicamente conclusa e definita sulla base di un criterio insediativo evidenziato dalla suddivisione geometrica del suolo, dalla tipologia a blocco condominiale alto, con destinazione mista residenza-commercio-attività direzionali.

a) Destinazioni d'uso previste

E' prescritto il mantenimento delle destinazioni d'uso abitative e di quelle commerciali, artigianali e direzionali esistenti, per le quali è ammesso il cambiamento d'uso in destinazione residenziale, compatibilmente con le caratteristiche igieniche e dimensionali degli edifici esistenti.

E' ammesso inoltre, limitatamente ai piani terra o seminterrati degli edifici con destinazione attuale diversa da residenza, magazzino o garage il mutamento in destinazione direzionale e pubblica o di interesse pubblico, con esclusione del rispetto delle dotazioni di parcheggio di cui all' art. 17 delle presenti norme.

b) Tipi di intervento

1) Sono consentiti gli interventi di cui al precedente art.22 delle presenti norme, con esclusione della sopraelevazione. Nell'area B3a è consentita la sopraelevazione, fino ad un numero massimo di cinque piani fuori terra.

2) Sono prescritti interventi di recupero e riqualificazione delle connessioni insediative costituite dai seguenti spazi pubblici: Via del Palazzo, Largo Amiata, aree adiacenti al Viale della Libertà e a Via Abetone.

3) Gli interventi di cui al precedente comma consistono: nel definire e differenziare i percorsi meccanizzati da quelli pedonali, nel trasformare aree asfaltate in aree a prato alberato, nella trasformazione della Via del Palazzo e della Via Abetone in viali: differenziando i marciapiedi e/o percorsi pedonali con adeguata pavimentazione; infine, nel prevedere, per Largo Amiata, gli interventi di cui al successivo art.67 punto B.

c) Modalità di intervento

- Intervento diretto (comunicazione, autorizzazione, concessione);
- Piani di recupero urbanistico o Piano attuativo di iniziativa pubblica per gli interventi di cui ai punti 2 e 3 della precedente lettera b).

Art.25 - Sottozona B4

Comprende gli aggregati e le aree da non completare con nuove costruzioni autonome, morfologicamente concluse e definite da una suddivisione geometrica del suolo rispetto agli assi stradali (Via 2 giugno, Via 29 giugno) da uno specifico rapporto tra l'edificio e la strada (Via S.Agnese, Via 2 giugno) con edifici plurifamiliari di modeste dimensioni in cui le caratteristiche distributive, la sistemazione e l'uso delle aree libere vedono prevalere i caratteri privati rispetto a quelli condominiali.

In tale sottozona è compreso anche l'insieme edificato distinto con "B4a", ubicato tra il PEEP sulla Via del Cavernano e la scuola materna. Questa classificazione deriva essenzialmente: dalle analogie rilevate nel "tipo edilizio" degli edifici plurifamiliari di modeste dimensioni, e dalle analogie rilevate nella sistemazione ed uso delle aree scoperte.

La maggior parte dell'aggregato non presenta strutture e connessioni inseditive significative, sicchè occorre dare esecuzione, come previsto nella Tav. 28 del P.R.G., ad un progetto unitario, che preveda gli interventi descritti al successivo punto b3:

a) Destinazioni d'uso previste

E' prescritto il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

Per l'edificio denominato Villa Silvio, sito in Via 29 Giugno è consentito il cambio di destinazione d'uso in attività di servizio di tipo socio-assistenziale in particolare "residenza sociale assistita".

Per le finalità di cui sopra è consentita la realizzazione di modeste addizioni funzionali di nuovi elementi strettamente necessarie alla realizzazione di servizi tecnologici(monta-lettighe e/o ascensori) indispensabili per la gestione della struttura .

Il mutamento di cui sopra è soggetto al pagamento del contributo relativo ai permessi di costruire e/o alle denunce di inizio dell'attività.

b) Tipi di intervento.

1. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi diretti, quali:

- manutenzione ordinaria (art.10 R.E.);
- manutenzione straordinaria (art.11 R.E.);
- restauro e risanamento conservativo (art.13 R.E.);
- ristrutturazione edilizia D1,D2 e D3 (art.14 R.E.).

2. E' ammessa la sopraelevazione degli edifici principali, con esclusione dei manufatti accessori, nel rispetto dell'altezza massima di ml 10,50, con esclusione degli edifici ricadenti nell'area B4a.

E' consentito il completamento volumetrico dell'edificio distinto con la lettera "A" con la sopraeleva-

zione del terrazzo contiguo con la Via 2 giugno, fino a raggiungere l'altezza dell'edificio principale e nel rispetto della distanza minima di ml 3,00 dalla strada.

E' consentito inoltre il completamento volumetrico dell' edificio contraddistinto con il simbolo (*) (asterisco) in Via 2 Giugno, fino ad un massimo di mq.54 di superficie coperta.

Per gli edifici non conformi ai caratteri prevalenti di zona e con tipologia e destinazione non abitativa sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all' art. 10 del R.E.

3. Per le aree pubbliche e/o di uso pubblico ricadenti nell'ambito territoriale in parte interessato dalla sottozona B4 e B4a gli interventi previsti sono:

- attuazione del sistema di connessione costituito dai percorsi pedonali, dalla piazza, dai giardini e/o prati alberati indicati nella Tav.28 del P.R.G.

c) Modalità di intervento

- Intervento diretto (comunicazione, autorizzazione, concessione)
- Piano attuativo di iniziativa pubblica per gli interventi di cui al punto b3 del presente articolo.

Art.26 - Sottozona B5

La sottozona B5 comprende un aggregato edilizio lineare (Via Trasimeno, Via Risorgimento, Via del Prato) il cui elemento generatore è costituito dalla strada, morfologicamente definito da edifici plurifamiliari, nei quali le caratteristiche distributive, l'uso e la sistemazione delle pertinenze - giardino sulla via pubblica, orto sul retro - vedono prevalere i caratteri privati su quelli condominiali.

In tale sottozona - per analogie di carattere tipomorfologico - è compreso anche l'edificato, distinto con "B5a", ubicato in Via 25 aprile e in Via della Pace.

Anche la sottozona "B5" ricade in una parte dell'aggregato urbano nella quale occorre assoggettare le previsioni del P.R.G. relative agli spazi pubblici e/o di uso pubblico ad un Piano unitario esteso all'area indicata nella Tav.28 del P.R.G. con i seguenti contenuti:

- realizzazione della piazza, dei parcheggi, dei percorsi pedonali e dell'impianto meccanizzato di risalita verso il centro storico;
- sistemazione e valorizzazione dell'antica fonte con lavatoio e relativo spazio di pertinenza;
- sistemazione con alberature e marciapiedi delle vie: Risorgimento, Trasimeno, del Prato.

a) Destinazioni d'uso previste

Oltre al mantenimento della destinazione abitativa, è ammesso il cambiamento delle destinazioni d'uso commerciali, artigianali e direzionali esistenti, in destinazione residenziale, compatibilmente con le caratteristiche igieniche e dimensionali degli spazi compresi negli edifici esistenti.

E' ammesso inoltre, limitatamente ai piani terra o seminterrati degli edifici con destinazione attuale diversa da residenza, magazzino o garage il mutamento in destinazione direzionale e pubblica o di interesse pubblico, con esclusione del rispetto delle dotazioni di parcheggio di cui all' art.17 delle presenti norme.

b) Tipi di intervento

Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente quali:

1. manutenzione ordinaria (art.10 R.E.);
2. manutenzione straordinaria (art.11 R.E.);
3. restauro e risanamento conservativo (art.13 R.E.);
4. ristrutturazione edilizia D1, D2 e D3 (art.14 R.E.);
5. sopraelevazione nel rispetto dell'altezza massima di ml 10,50; sopraelevazione parziale a completamento dell'ultimo piano, anche in deroga all'altezza massima, qualora l'altezza delle parti di edificio già realizzate risulti superiore all'altezza massima prescritta. Da tale tipo di intervento sono esclusi gli edifici ricadenti nell'area distinta con "B5a".

Per l'antica fonte con lavatoio e relativo spazio di pertinenza sono ammessi gli interventi di cui al successivo art.64.

Per gli edifici non conformi ai caratteri prevalenti di zona e con tipologia e destinazione non abitativa sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art.10 del Regolamento edilizio.

c) Modalità di intervento

- Intervento diretto (comunicazione, autorizzazione, concessione);
- Piano attuativo di iniziativa pubblica per l'attuazione degli interventi di cui al 3° comma del presente articolo.

E' fatta salva l'applicazione dell'art.14 di cui alla variante al P.R.G.approvata con deliberazione regionale n. 3111 del 30-3-1987 (l'articolo 14 si riferisce a "Norme per la zona A3 fasce di edilizia recente"-edifici situati lungo la via Trasimeno).

Per la parte di edificio contraddistinta con la lettera (b) cerchiata, su Via 25 Aprile in sottozona B5a, è consentita la sopraelevazione di cui alla lettera b) punto 5. del presente articolo.

Nell'edificio contraddistinto con simbolo (*) ricadente in sottozona B5 Via Risorgimento, in adiacenza del parcheggio pubblico, è consentito l'ampliamento dei locali con volume interrato fino alla profondità di ml.14,00 destinato a magazzino-deposito, a condizione che venga contemporaneamente realizzato il parcheggio pubblico tramite C.E. convenzionata dal privato proprietario.

Art.27 - Aree B6

Comprendono aree del sistema urbano con tipi edilizi a "villa" o "case singole" con sistemazione e uso delle aree scoperte prevalentemente a giardino o a prato alberato.

a) Destinazioni d'uso previste.

E' prescritto il mantenimento della destinazione d'uso residenziale.

Per l'immobile di proprietà della Soc. Terme di Chianciano S.P.A. sito in Via della Pineta, adiacente alla chiesa di S. Antonio, è consentito il cambio di destinazione d'uso in attività direzionale nel rispetto delle dotazioni di parcheggio previste all'art. 17 delle presenti norme.

b) Tipi di intervento.

Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, quali:

1. manutenzione ordinaria (art.10 R.E.);
2. manutenzione straordinaria (art.11 R.E.);
3. restauro e risanamento conservativo (art.13 R.E.);
4. ristrutturazione edilizia D1,D2 e D3, con esclusione della costruzione di servizi igienici in ampliamento del volume esistente e del rialzamento dell'ultimo piano (art.14 R.E.).

E' prescritto il mantenimento della sistemazione delle aree scoperte a giardino o a prato alberato.

L'individuazione di spazi di sosta per le auto nelle predette aree dovrà essere compatibile con la natura delle stesse ed escludere l'impiego di pavimentazione impermeabile o asfaltatura.

c) Modalità di attuazione.

Intervento edilizio diretto (comunicazione, autorizzazione, concessione).

E' consentito un aumento di volume, non superiore a mc. 1276, per il completamento del fabbricato a destinazione abitativa contraddistinto con la lettera (c) cerchiata nella Tav.28 di P.R.G. in Via Tagliamento.

Art.28 - Aree B7

Tali aree comprendono edifici di tipo rurale non più destinati a funzioni agricole, inglobati all'interno del tessuto urbano, che conservano - con l'assetto dell'area di pertinenza - la tipologia della casa rurale.

a) Destinazioni d'uso previste.

E' prescritta la destinazione d'uso residenziale.

b) Tipi di intervento.

Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, quali:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria (art.12 R.E.);
2. restauro e risanamento conservativo (art.13 R.E.);
3. ristrutturazione edilizia D1 e D2, con esclusione della costruzione di servizi igienici in ampliamento del volume esistente e del rialzamento dell'ultimo piano (art.14 R.E.).

E' prescritto il mantenimento degli alberi e degli elementi di verde esistenti nelle aree scoperte.

c) Modalità di attuazione.

Intervento edilizio diretto (comunicazione, autorizzazione, concessione).

Sono fatte salve le previsioni del Piano di Recupero, con contestuale variante al P.R.G., adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 26/1/90, approvato dalla Giunta Regionale per "silenzio-assenso". Sono applicabili le raccomandazioni e prescrizioni formulate nella delibera della Giunta Regionale n.02921 del 13/4/92.

Art.29 - Aree B8

Le aree B8 comprendono ambiti dell'aggregato urbano da ristrutturare e da completare; in essi, attualmente, sono presenti fabbricati e manufatti con caratteri e funzioni non compatibili con quelli della città termale.

1. Area edificata B8a di Via 14 maggio

a) Destinazione d'uso.

Oltre alla destinazione d'uso residenziale, sono ammesse anche destinazioni a studi professionali, mostre ed attività sociali, attività artigianali a servizio della residenza, purchè complessivamente tali funzioni non abitative non superino il 20% della volumetria dell'edificio e non arrechino disturbo per volume di traffico e inquinamento acustico e atmosferico.

b) Tipi di intervento per gli edifici e manufatti esistenti.

Sono consentiti i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria (art.10 R.E.);
2. manutenzione straordinaria (art.11 R.E.);
3. ristrutturazione urbanistica (art.15 R.E.) nel rispetto dei seguenti parametri:
 - volume massimo: uguale al volume esistente;
 - altezza massima: ml 9,60;
 - rapporto di copertura massimo: 30%;
 - distanza tra pareti finestrate di edifici anti-stanti: ml 10;
 - distanza dai confini di proprietà, di zona e dalle strade: ml 5,00.

c) Modalità di intervento

- Intervento diretto (comunicazione, autorizzazione, concessione) per gli interventi di cui al punto 1 e 2 lett.b.
- Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata per gli interventi di cui al punto 3 (ristrutturazione urbanistica).

2. Area B8b di Via Ingegnoli

a) Destinazioni d'uso

E' prescritta la destinazione d'uso residenziale con parcheggio interrato multipiano.

Nell'ambito dell'intervento di cui al seguente punto b), limitatamente al piano terra è consentito l'inserimento di destinazioni commerciali e direzionali.

b) Tipi e modalità di intervento

E' prevista la demolizione del manufatto esistente e la costruzione con progetto unitario di un edificio con parcheggio interrato multipiano nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri che seguono:

- rapporto di copertura massima 50%;

- altezza massima ml 9,60;
- distanza minima dalla Via Ingegnoli ml 5,00;
- distanza minima dai confini ml 5,00 con esclusione di eventuali scale scoperte e/o ballatoi di accesso ai piani superiori, per i quali tale distanza potrà essere ridotta a ml 3,00;
- distanza da edifici con pareti finestrate ml 10;
- numero piani fuori terra: tre (piano terra con possibilità di destinazione a negozi e uffici nonché garage e accessori dell'abitazione e impianti tecnologici; piano 1° e 2°: destinati esclusivamente all'abitazione);
- garage interrato multipiano, da realizzare nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art.68, con superficie massima pari al 75% della superficie del lotto. La copertura del garage interrato, per la parte non coperta dall'edificio in elevazione sarà sistemata a prato con manto vegetale nel rispetto del punto 2.2. del precedente art.21.
- la realizzazione dei parcheggi pertinenziali dovrà avvenire nel rispetto dell'art.17 delle N.T. nonché dell'art. 41-sexies della Legge 17.08.1942 n.1150 (come sostituito dall'art.2 comma 2 della Legge 24.03.89 n.122) e dell'art.10 delle Direttive regionali approvate con D.C.R. n. 137 del 25.05.1999, come modificate con successiva D.C.R. n.233 in data 26.08.99;

c) Modalità d'intervento.
Intervento edilizio diretto.

3. Area B8c di Via Po

- a) Destinazione d'uso.
E' prescritta la destinazione d'uso residenziale con parcheggio interrato multipiano.
- b) Tipi di intervento.
Sono consentiti i seguenti interventi:
1. Per gli edifici ed i manufatti esistenti sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art.10 del Regolamento edilizio.
 2. E' consentita la sopraelevazione di due piani di parte dell'edificio principale, fino a raggiungere l'altezza di quest'ultimo.
La sopraelevazione è subordinata alla contemporanea costruzione di un parcheggio interrato, multipiano, nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art.68, fino ad un massimo del 70% dell'area di pertinenza, previa demolizione dei depositi, tettoie e manufatti esistenti.
L'area di pertinenza e la copertura del parcheggio interrato saranno sistemati a prato alberato su manto vegetale nel rispetto del punto 2.2. del precedente art.21.

- c) Modalità di intervento.
 - Intervento edilizio diretto.

Art.30 - Sottozone sature (B9)

Comprendono le parti dell' aggregato urbano morfologicamente compiute sulla base di un processo di "saturazione", guidato esclusivamente da parametri edilizi, con tipi edilizi fra loro diversi per caratteri compositivi e dimensionali, privi di valore storico-ambientale, con una sistemazione delle minime aree scoperte residue, in cui prevale l'assenza di "verde" e nelle quali sono presenti, generalmente, manufatti interrati, seminterrati o fuori terra con copertura a terrazzo uniti al corpo di fabbrica principale.

a) **Destinazioni d'uso**

E' prescritto il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera, di autorimessa e di magazzino. Ai piani terra degli edifici con destinazione diversa da quella alberghiera, di autorimessa e di magazzino, è consentito il cambio di destinazione d'uso in attività commerciale e l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, nel rispetto delle dotazioni di parcheggio di cui al precedente art.17.

Ai piani terra dei predetti edifici (con destinazione diversa da quella alberghiera, di autorimessa e di magazzino) è consentito il cambio di destinazione d'uso in attività commerciale, direzionali, artigianali di servizio alla residenza, socio-culturali, assistenziali e alberghiere nel rispetto delle dotazioni di parcheggio di cui all' art.17 delle presenti norme.

b) **Tipi di intervento**

- 1) Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione, di cui agli artt.10,11,12,13 e 14 del Reg.edilizio.
- 2) Sono ammessi ampliamenti, una tantum fino a 25 mq delle cucine e/o locali di servizio delle aziende alberghiere per comprovati motivi igienico-sanitari.
- 3) Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione o di "accorpamento" tra unità edilizie alberghiere, fra unità edilizie residenziali e alberghiere e fra unità edilizie residenziali, nel rispetto dei parametri che seguono:
 - altezza massima ml 19,50;
 - rapporto massimo di copertura 35%;
 - volume massimo uguale a quello esistente;
 - distanza minima dalle strade ml 5;
 - distanza minima dai confini ml 5;
 - distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti ml 10;
 - unità minima di intervento: singola azienda alberghiera o più aziende confinanti; singola azienda alberghiera e edifici confinanti; singolo edificio

o edifici confinanti (da definire in sede di redazione di ogni Piano attuativo).

c) Modalità di intervento

In tali aree il P.R.G. si attua:

- 1) - per interventi edilizi diretti, ove si tratti di interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui ai precedenti punti 1 e 2, lettera b);
- 2) - con Piano attuativo di iniziativa privata o pubblica per la ristrutturazione urbanistica con demolizioni e ricostruzioni o per gli "accorpamenti" di unità edilizie di cui al precedente punto 3 lettera b);
- 3) - con Piano di recupero nelle zone di recupero individuate nella Tav.28 del P.R.G.;
- 4) - con Piano di recupero previsto dalla L. 457/78 e L.R. 59/80, applicato agli edifici a destinazione alberghiera al fine di superare le condizioni di degrado urbanistico per carenza di parcheggi: ove si preveda di costruire parcheggi ai piani terra, rialzati, seminterrati o interrati degli edifici, nel rispetto del precedente art.17. In questo caso la quantità di volume destinato a parcheggio interno sarà concessa in sopraelevazione dell'unità alberghiera, nel rispetto dei successivi punti a., c., ed e.

Nel caso di attuazioni con Piani attuativi riguardanti gli interventi di cui al punto 3) della lettera b), le nuove costruzioni dovranno presentare forme semplici e possibilmente regolari sia nei volumi che nelle aperture, ricercando unitarietà morfologica tra le unità edilizie dell'area oggetto degli interventi stessi.

Gli interventi di cui al punto 3) lettera b) sono inoltre subordinati:

- a. al rispetto delle indicazioni di cui all'art.34 del Regolamento edilizio;
- b. alla costruzione di parcheggi privati nel rispetto delle indicazioni dell'art. 17 delle presenti norme. Il parcheggio può essere previsto: ai piani terra o interrati degli edifici; interrato nell'area di pertinenza con sistemazione della copertura con manto vegetale e prato alberato o giardino; interrato e/o a raso collettivo da realizzare in aree private o pubbliche destinate a parcheggio dal P.R.G. previo progetto convenzionato. I parcheggi così realizzati non costituiscono volumi ai fini del calcolo del "volume massimo" consentito. Tali parcheggi sono soggetti al vincolo di destinazione d'uso tramite atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei privati proprietari;
- c. alla demolizione dei manufatti accessori, esistenti nell'area di pertinenza;
- d. alla sistemazione a giardino o a prato alberato di tutte le aree scoperte, con esclusione di pavimentazioni di

superfici maggiori del 30% dell'area di pertinenza (esclusi i marciapiedi di perimetro degli edifici e le strade o vialetti privati di accesso);

- e. alla costruzione di recinzioni rispetto a spazi pubblici o di uso pubblico, costituite da muretti realizzati con gli stessi modi e con uguali materiali locali, di altezza massima pari a cm 40 e ringhiere uniformi in metallo (di altezza massima pari a cm 120) con elementi regolari di piccole sezioni, schermate da siepi o masse di verde.

E' consentita la sopraelevazione di un piano dell'edificio contraddistinto dalla lettera (d) cerchiata, in Via dei Colli, nella Tav.28 di P.R.G.

Art.31 - Aree di completamento B10

Sono aree nelle quali è prevista nuova edificazione a destinazione residenziale. Nella sola area B10b è consentita la trasformazione di volumi esistenti e l'ampliamento degli stessi, come di seguito indicato.

1. Area "B10a" - Viale Trasimeno

Condizioni attuative:

- volume massimo: mc 2.500;
- altezza massima: ml 9,60;
- rapporto di copertura massimo: 30%;
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti: ml 10;
- distanza minima dalle strade, dai limiti di zona e dai confini: ml 5.
- parcheggi privati: nel rispetto dell' art.17 delle presenti norme;
- modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

2. Area "B10b" - Via C.Marchesi

Per l'edificio esistente, oltre alla destinazione residenziale, è consentita la destinazione d'uso direzionale per la realizzazione di una unità immobiliare estesa all'intera costruzione destinata allo svolgimento di attività mediche e servizi connessi.

Esclusivamente a tale scopo è consentito l'ampliamento del volume esistente come di seguito specificato:

- a) Volume per scala, ascensore, servizi e vano montalettighe al piano interrato = mc 250
- b) Volume per l'abbassamento del pavimento dell'interrato a valle e raggiungimento dell'altezza utile per la realizzazione del reparto radiologia = mc 110
- c) Recupero del volume del cuscino di terra sul lato a valle e volume dello spazio sottostante il solaio asolato per realizzazione locale radiologia = mc 90
- d) Ampliamento del garage interrato sul lato monte al di sotto del piazzale al piano primo (cubatura che aggiunta a quella dei posti auto esistenti attualmente porterà la capienza di tale interrato a n.15 posti auto). Vano tecnico = mc 750
- e) Volume fuori terra per vano montalettighe = mc 140
- Totale volume complessivamente consentito in aumento = mc 1400

Per le finalità di cui sopra è consentita la deroga a quanto disposto dall'art. 17 delle presenti norme, a condizione che siano previsti non meno di n.56 posti auto pertinenziali, di cui complessivamente non più di dieci potranno essere individuati sul parcheggio pubblico antistante l'immobile e convenzionati con il Comune.

Il cambio di destinazione dei piani interrato, terreno e terzo nonché gli ampliamenti di cui sopra potranno essere autorizzati solo successivamente al completamento, collaudo e cessione del parcheggio pubblico antistante al fabbricato nonché al completamento e collaudo del parcheggio privato da realizzare su area pubblica già concessa in diritto di superficie dall'Amministrazione Comunale.

Condizioni attuative:

- altezza massima: ml 12,10;
- rapporto di copertura massimo: 25%;
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti: ml 10;
- distanza minima dalle strade, dai limiti di zona e dai confini: ml 5.
- modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

3. Area "B10c" Via delle Rose

Nella Tav.28 del P.R.G. l'area "B10c" è contraddistinta con apposita campitura: l'ambito oggetto di intervento è perimetrato con il segno di "tratto e punto".

Condizioni attuative:

- volume massimo: mc 2.100;
- altezza massima: ml 17 (misurata dalla quota minima dell'area non sistemata);
- rapporto di copertura massimo: 30%;
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti: ml 10;
- distanza minima dalle strade, dai limiti di zona e dai confini: ml 5;
- sono fatte salve le norme di cui agli artt.1/d,1/e,1/f 1/g,1/h,1/i,1/l,delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.;
- parcheggi privati: nel rispetto dell' art. 17 delle presenti norme;
- modalità di attuazione: Piano attuativo convenzionato di iniziativa pubblica o privata.

Il Piano attuativo comprenderà l'area perimetrata con segno di "tratto e punto", all'interno della quale è consentito un edificio residenziale. E nell'ambito del volume massimo consentito è previsto: una superficie massima di mq 70 a destinazione direzionale e una superficie massima di mq 207 a destinazione commerciale, compreso accessori, in un massimo di due unità immobiliari. Sono altresì previsti: percorsi pedonali, piazza con sottostante parcheggio privato di uso collettivo, interrato multipiano, con un numero minimo di 150 "posti auto".

Il progetto - da attuare nel rispetto delle presenti norme e dei successivi artt.67 punto B e punto C e 78 punto 1 - dovrà configurare un luogo urbano di accesso alla città, valorizzando, tra l'altro, il belvedere verso la valle.

Le previsioni della piazza, dei percorsi pedonali e del parcheggio, dovranno coordinarsi con gli spazi pubblici e/o di uso pubblico esistenti o previsti dal P.R.G. nelle aree adiacenti a quella oggetto del Piano attuativo.

4. Area "B10d" - Fonte Perucciole

Condizioni attuative:

- è consentibile la demolizione dell'edificio esistente;
- è ammessa la costruzione di un nuovo edificio nel

rispetto dei seguenti parametri:

- . volume massimo: uguale a quello dell' edificio demolito;
- . altezza massima: ml 7,50;
- . distanza minima dalle strade, dai confini e dai limiti di zona: ml 5;
- . parcheggi previsti: nel rispetto dell'art.17 delle presenti norme.

5. Area "B10e" Via Vesuvio

Condizioni attuative:

- volume massimo: mc 2.550;
- altezza massima: ml 13,50;
- rapporto di copertura massimo: 30%;
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti: ml 10;
- distanza minima dalle strade, dai limiti di zona e dai confini: ml 5;
- parcheggi previsti: nel rispetto dell'art.17 delle presenti norme;
- modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

6. Area "B10f" - Via del Condotto

Condizioni attuative:

- volume massimo: mc 545 oltre al volume dell'edificio esistente alla data di adozione delle presenti norme;
- altezza massima: ml 9,60;
- rapporto di copertura massimo: 30%;
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti: ml 10;
- distanza minima dalle strade, dai limiti di zona e dai confini: ml 5;
- parcheggi previsti: nel rispetto dell'art.17 delle presenti norme;
- modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

7. Area "B10g" - Loc. Madonna della Rosa

Condizioni attuative:

- è consentita la costruzione di un nuovo edificio previa demolizione dell'edificio esistente e di tutti gli annessi relativi, nel rispetto dei seguenti parametri:
- volume massimo mc 1.500 (di cui non meno di mc 380 da destinare a garage al piano interrato o seminterrato);
- superficie coperta massima mq 300;
- altezza massima mq 8;
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti ml10;
- distanza minima dalle strade dai limiti di zona e dai confini ml 5;
- Tipologia:

Edificio mono-bifamiliare caratterizzato da forme architettoniche semplici e regolari, sia nei volumi che nelle aperture, realizzato utilizzando tecniche costruttive e materiali tipici locali. Particolare cura dovrà essere rivolta all'inserimento nel contesto ambientale attraverso la realizzazione di un insieme morfologicamente unitario in considerazione sia delle emergenze storico-architettoniche ivi esistenti, sia della presenza di una fascia di edilizia piu'

recente posta ai margini del nucleo storico ed adiacente all' area oggetto di intervento.

- Caratteristiche tipologiche:

copertura a falde inclinate con tegole e coppi (preferibilmente a padiglione), paramenti esterni ad intonaco o materiali naturali a vista, coloriture nelle tonalità delle terre naturali, esclusione di balconi con solette a sbalzo e collegamenti verticali interni all'edificio;

- Sistemazioni esterne:

Nelle sistemazioni del terreno dovranno essere salvaguardate, compatibilmente con le esigenze progettuali, le quote, i dislivelli, le opere di sostegno e gli assetti vegetazionali originali, evitando al minimo i movimenti di terra, l'abbattimento degli alberi, delle siepi e di eventuali muri a retta.

A tale scopo in fase di progetto dovrà essere eseguito un accurato rilievo quotato dello stato di fatto esistente prestando particolare attenzione alla presenza di terrazzamenti, manufatti d'interesse ed all'assetto vegetazionale.

Le pavimentazioni, realizzate in pietra o cotto, dovranno essere limitate al perimetro circostante l'edificio ed al vialetto privato di accesso.

Le recinzioni dovranno essere realizzate con muretti in pietra o siepi vive escludendo reti a maglia sciolta ed eventuali cancellate dovranno essere realizzate in ferro a disegno semplice.

La realizzazione di nuovi accessi dovrà essere attuata nel rispetto delle preesistenze e senza alterare la morfologia dei luoghi.

- l'edificio dovrà essere arretrato di almeno 20 metri verso valle, rispetto allo spigolo sud-est del fabbricato attuale, inoltre lo stesso dovrà essere posizionato in modo da evitare per quanto possibile che si fronteggi con gli edifici limitrofi;

- modalità di attuazione: intervento diretto.

- L'intervento è comunque subordinato alla cessione al demanio comunale dell'area confinante con la strada pubblica individuata nel P.R.G. e nella planimetria in scala 1:500 allegata alle presenti norme sistemata a marciapiede, il tutto a cura e spese del concessionario, l'area effettiva da destinarsi alla viabilità pedonale, indicata nella planimetria di dettaglio in scala 1:500, sarà definita in sede di progetto esecutivo dell'ampliamento della strada, progetto che costituirà parte integrante dell'intervento.

- Gli adempimenti da effettuarsi a cura del concessionario saranno disciplinati da apposita convenzione che stabilirà tra l'altro:

- le modalità di cessione delle aree da destinare a sede e pertinenze viarie; gli obblighi attinenti la realizzazione della viabilità pedonale e le sistemazioni stradali relative.

Le spese sostenute per la sistemazione della strada potranno essere scomutate dalla quota degli oneri di urbanizzazione dovuta per l'intervento.

8. Area "B10h" - Via Tevere

Condizioni attuative:

- indice di fabbricabilità fondiario : 2,60 mc/mq
- rapporto di copertura massimo : 1/4
- altezza massima: ml 13,50
- distanza minima dalle strade e dai confini : ml 5,00

Art.32 - Aree per l'edilizia economica e popolare
(ex legge 167) B11

Superficie dell'area mq. 20.289

Superficie dei lotti

Lotto A mq. 3.102

Lotto B mq. 3.064

Lotto C mq. 3.659

Totale mq. 9.825

Superficie strade e parcheggi mq. 3.872

Superficie verde pubblico e percorsi pedonali mq. 6.592

Volume consentito ad uso abitazioni:

Lotto A mc. 5.615

Lotto B mc. 6.685

Lotto C mc. 7.700

Totale mc. 20.000

E' consentita la realizzazione di un piano seminterrato da destinare a garages, vani tecnici, porticati, ecc. di superficie coperta non superiore a quella dei piani fuori terra (volume non computabile con quello ad uso abitazioni).

Rapporto di copertura: 35%

Altezza massima: 12,00 ml.

Distanza dai confini: 5,00 ml.

Art.33 - Aree B12 residenziali in zone agricole

Queste aree, caratterizzate da un processo di edificazione per "punti", comprendono nuclei edificati e case sparse costruite in territorio agricolo (Via della Valle, Pietriccia, Petroio, Poggio Pace, Strada del Poggio, Via del Cavernano, Strada dei Monti). Tali aree sono legate al territorio agricolo soltanto per continuità vegetazionale, con le sistemazioni delle pertinenze ad orto o con piante da frutto, con olivi, ecc., nelle quali le finalità "ambientali" prevalgono su quelle produttive.

Le aree B12 comprendono tipi edilizi a villa, casa singola o bifamiliare, o plurifamiliare non destinati all'uso agricolo.

a) Destinazioni d'uso previste.

E' prescritto il mantenimento della destinazione residenziale. Sono ammesse anche nuove unità abitative, mediante il frazionamento delle unità esistenti e il cambio di destinazione di funzioni diverse dall'abitazione in atto alla data di adozione delle presenti norme.

b) Tipi di intervento.

Sono consentiti i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria (art.10 R.E.);
2. manutenzione straordinaria (art.11 R.E.);
3. restauro e risanamento conservativo (art.13 R.E.);
4. ristrutturazione edilizia D1,D2 e D3 (art.14 R.E.), con esclusione della costruzione di servizi igienici in ampliamento del volume esistente e del rialzamento dell'ultimo piano.

c) Modalità di intervento

Intervento diretto (comunicazione, autorizzazione, concessione).

Art.34 - Zone territoriali omogenee (C)

Le zone "C" sono quelle di nuova espansione con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

Le zone omogenee "C" si suddividono nelle sottozone "C1", "C2" e "C3".

1. In tali zone o sottozone il P.R.G. si attua con Piani attuativi convenzionati di iniziativa pubblica o privata. Tali Piani, equiparabili a Progetti a scala urbana, dovranno analizzare e mettere in evidenza i rapporti e le relazioni, di ordine tipo-morfologico (anche con riferimento agli spazi non edificati di uso pubblico) e funzionale, con le parti della città esistente, di cui essi stessi sono progetti integrativi e di completamento. Di questi caratteri ne dovrà prendere atto il Consiglio Comunale in sede di approvazione dei Piani.

La sottozona C2 è soggetta a "piano guida" da parte dell'Amministrazione Comunale sulla base delle prescrizioni indicate al successivo art.36.

I tempi di esecuzione dei Piani saranno stabiliti dal P.P.A.

In caso di Piano d'iniziativa privata, la convenzione dovrà disciplinare, tra l'altro, le modalità di cessione delle aree pubbliche, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a carico dei privati (v. L.R.n.41/84) e quant'altro previsto dall'art.73 del R.E.

2. Criteri di definizione dell'assetto insediativo.

L'assetto insediativo indicato nella cartografia del P.R.G. (Tavole 26 e 28) all'interno del perimetro di ogni sottozona presenta un'organizzazione morfologica e funzionale che deriva dalla individuazione delle seguenti aree:

- aree riservate agli interventi edilizi, contraddistinte con la sigla "Ed" e con apposita campitura;
- aree contraddistinte con la sigla "Vn" e con l'indicazione grafica dell'uso del suolo reale, vincolate a verde di rispetto per interesse ambientale - non preordinate all'espropriazione - che potranno continuare ad essere utilizzate ai fini agricoli e/o a verde naturale o a parco a servizio delle attività ricettive;
- aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (la viabilità ha carattere "indicativo", da definire, nel proprio tracciato, in via definitiva, nel progetto attuativo della previsione).

I tipi edilizi - da realizzare con modi e materiali locali - indicati nei successivi articoli 35, 36 e 37, dovranno, preferibilmente, risultare da forme architettoniche semplici e possibilmente regolari sia nei volumi che nelle aperture. Sono previste coperture a falde inclinate con manto in tegole e coppi, con pendenza massima del 33%. Sono esclusi balconi realizzati con "solette" a sbalzo; sono

esclusi "corpi scala" e/o collegamenti verticali, esterni all'edificio.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici non potranno essere pavimentate per superfici maggiori di 40 mq (esclusi i marciapiedi di perimetro dei manufatti e le strade o vialetti privati di servizio all'edificio).

Le recinzioni saranno costituite da muretti, realizzati con gli stessi modi e con materiali locali, di altezza massima pari a cm 40 e ringhiere uniformi in metallo (di altezza massima pari a cm 120) con elementi regolari di piccole sezioni, schermate da siepi o masse di verde.

La destinazione ad autorimessa dei volumi interrati di cui agli articoli 35, 36 e 37 è soggetta ad atto di vincolo da trascrivere, a cura e spese dei privati proprietari, nei pubblici registri immobiliari.

Art.35 Sottozona "C1"

La sottozona "C1" corrisponde ad un comparto o ambito territoriale a densità medio bassa con edificazione discontinua con tipi edilizi mono, bifamiliari e plurifamiliari, per la quale il P.R.G. definisce i seguenti parametri dimensionali e funzionali e le relative indicazioni di ordine tipo-morfologico.

a) Destinazioni d'uso previste

Oltre alla destinazione d'uso residenziale e turistico-ricettiva, sono ammesse anche destinazioni a studi professionali, attività commerciali, sociali ed artigianali di servizio alla residenza, purchè complessivamente tali funzioni non abitative non superino il 5% della volumetria prevista fuori terra e non arrechino disturbo per volume di traffico e inquinamento acustico e atmosferico.

b) Parametri dimensionali e tipo-morfologici

- indice territoriale massimo: 1,1;
- volume massimo consentito fuori terra: mc 85.000;
- volume massimo interrato da destinare esclusivamente ad autorimesse: mc 25.500;
- altezza massima: ml 9,50;
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti: ml.10,00;
- distanza dalle strade e dai confini o dai limiti di zona: ml 5,00;
- distanza dalla strada prevista dal P.R.G. ml 12,00;
- parcheggi privati: previsti nella misura prescritta all'art.17 delle presenti norme;
- spazi di sosta e parcheggio pubblico: mq 6.500;
- in corrispondenza e/o in adiacenza della viabilità pubblica a servizio delle unità abitative, prevista nel progetto di piano attuativo e in quella indicata nel PRG non dotata di parcheggi, dovranno essere previsti parcheggi pubblici in "linea" e/o a "pettine" a servizio delle stesse unità immobiliari a destinazione diversa da quella alberghiera. La superficie di tali parcheggi sarà calcolata sulla base di un posto-auto ogni due unità immobiliari a destinazione diversa da quella alberghiera "servite" dalla predetta viabilità.
- spazi per il verde attrezzato (sistemati a prato alberato per il gioco e lo svago): mq 19.000.
- tipi edilizi: case mono-bifamiliari-plurifamiliari con giardino, isolate, allineate.

c) Modalità di attuazione:

Piano urbanistico attuativo in conformità del 3° comma del precedente art.34.

Nella porzione di zona C1 a monte soprastrada "siano consentite unicamente tipologie residenziali isolate mono-bifamiliari, con altezza massima di due piani fuori terra a monte".

Art.36 - Sottozona "C2"

L'attuazione della sottozona dovrà avvenire tramite preventivo "piano guida" redatto da parte dell'Amministrazione Comunale con l'obbiettivo di determinare un disegno attuativo ordinatore.

Gli obiettivi relativi all'edificazione di tale comparto e gli interventi conseguenti devono tenere conto dei seguenti aspetti urbanistici del contesto:

A - Obiettivi

1. Viabilità e parcheggi:

a. Situazione attuale.

Il comparto, assimilabile per forma ad un parallelepipedo, è compreso, per due lati contrapposti, tra due strade principali di scorrimento, una è la s.s. 146, strada principale d'accesso alla città, mentre l'altra, denominata Vecchia Senese, è una strada di scorrimento, costruita per allacciare direttamente la S.P. della Val d'Orcia alla stessa s.s.146, in modo da allontanare il traffico pesante dalla Zona Termale. Gli altri lati che delimitano il comparto sono costituiti uno dalla attuale Via Marchesi che si prolunga nella Via Montale, mentre l'altro è la previsione della realizzazione di una nuova strada di P.R.G., sull'attuale tracciato di una strada vicinale. Il traffico attuale è praticamente sostenuto tutto dall'asse della s.s.146. mentre sulla Vecchia Senese vi si svolge solo il traffico che ha origine-destinazione esterno all'abitato di Chianciano Terme, in quanto, come detto vi si svolge solo il traffico verso e dalla Val d'Orcia ed il casello autostradale di Chiusi - Chianciano Terme. Attualmente sulla s.s.146 è stato realizzato all'ingresso dell'abitato un sistema rotatorio, sul quale confluiscono, oltre ai due rami della stessa statale, anche Via Marchesi nella parte a monte, mentre nella parte a valle vi sono gli ingressi della nuova autostazione degli autobus di servizio pubblico della LFI. Nell'altro lato di monte è prevista l'innesto della nuova strada di P.R.G., la quale servirà per dare gli accessi al costruendo Istituto Professionale Alberghiero.

b. Obiettivi ed interventi conseguenti.

Gli obiettivi per l'individuazione della viabilità interna e dei parcheggi nella sottozona sono i seguenti:

- studiare gli accessi nella viabilità esistente ed in quella prevista di P.R.G., con assoluta esclusione della previsione di accessi in tutta la via Senese ed in tutta la parte prospiciente la rotatoria sulla s.s.146, in un numero di accessi limitato a tre, da individuare in zone opportunamente disposte ed in aree abbastanza complanari in modo da ridurre movimenti di terra e consentire un'ampia fascia di visibilità dello stesso innesto;
- individuare le aree per parcheggi in zone strategiche in prossimità dell'area già edificata del comparto Rinascente, in modo che tali parcheggi siano idonei a risolvere non solo allo standard interno

alla lottizzazione, ma anche al fabbisogno dell'area edificata più prossima della Rinascente;

- individuare una rete stradale interna che segua il più possibile le curve di pendenza del terreno, in modo da limitare gli sbancamenti ed i movimenti di terra.

2. Percorsi pedonali, aree a verde:

a. Situazione attuale.

Il comparto Rinascente è totalmente privo di aree a verde attrezzato, salvo un piccolo intervento a margine del Parco Fucoli dotato di alcuni giochi per bimbi.

b. Obiettivi ed interventi conseguenti:

Il comparto si deve dotare di un'area di minimo 5.000 mq. di verde pubblico attrezzato da realizzare in aree prossime al comparto Rinascente e con ulteriori aree per percorsi e collegamenti pedonali, differenziati dai marciapiedi laterali le strade, che mettano in comunicazione l'area destinata a verde attrezzato, la piazza, il sistema dei parcheggi, l'area adiacente la rotatoria che dovrà essere esclusa dalla edificazione e l'area del costruendo nuovo Istituto Professionale Alberghiero;

3. Edificabilità:

a. Situazione attuale.

L'area si presenta come una delle più delicate della città, essendo posta all'ingresso principale dell'abitato (s.s.146 con collegamento all'Autostrada del Sole) a monte della stessa arteria, nella parte più visibile del pendio della collina quindi con aspetti paesaggistici di notevole interesse.

Nella sua parte più prossima all'abitato la morfologia presenta pendenze abbastanza leggere che gradatamente aumentano verso il culmine della collina.

Nell'angolo posto più a monte ove si riscontrano le pendenze più forti, esiste un'area boschiva che deve essere preservata.

b. Obiettivi ed interventi conseguenti:

Le previsioni di edificabilità devono tener conto dei vari assetti morfologici naturali e della variabilità dei pendii in modo da garantire un inserimento che abbia un minor impatto possibile.

Le destinazioni possono essere sia quella residenziale, sia quelle con essa compatibili, in quanto le attività della piccola città, in aree con densità edilizia molto bassa, sono tra loro molto più funzionali se le varie destinazioni, sempreché siano compatibili tra di loro, sono anche armonicamente connesse.

Il volume edificabile consentito per l'intera area è stabilito in un volume fuori terra o seminterrato di 120.000 mc. per le varie destinazioni previste e di 36.000 mc. esclusivamente interrato ad esclusivo uso di autorimesse di pertinenza, come prescritto all'art.17 delle N.T.

Si prevede, inoltre, un'area da destinare a piazza distinta dalle altre aree edificabili per una superficie minima di mq. 7000, con possibilità di realizzare un edificio avente destinazione commerciale e direzionale, come disciplinato all'art.80 delle N.T., con altezza massima di 7,00 fuori

terra a monte ed avente una superficie coperta massima di 1.000 mq. e con possibilità di realizzare un piano seminterrato per il 50% ad uso magazzini delle attività commerciali e l'altro 50% ad uso autorimessa ed inoltre due piani interrati ad esclusivo uso di autorimesse pertinenziali dell'edificio, come prescritto all'art.17 delle N.T., in modo tale da lasciare libera ed esclusivamente pedonale almeno una superficie pari a mq.5000.

In relazione agli obiettivi sopra definiti, le norme tecniche sono le seguenti:

B - Norme Tecniche

a) Destinazioni d'uso previste per le aree edificabili.

"Aree residenziali":

Le destinazioni d'uso delle aree definite "residenziali" potranno essere, senza limitazioni di sub-comparti le seguenti:

residenziale, alberghiera, e limitatamente al 30% del volume complessivo dell'edificio: locali ad uso pubblici esercizi quali bar e ristoranti, attività direzionali e professionali, attività commerciali, attività sociali ed attività artigianali di servizio classificabili non nocive per inquinamento ambientale, con l'obbligo di realizzare i parcheggi previsti all'art.17.

"Area destinata a piazza":

Le destinazioni d'uso sono quelle definite all'art.80 delle N.T.

b) Aree residenziali:

L'edificazione delle aree con la destinazione residenziale è sottoposta ai seguenti parametri:

- indice territoriale massimo: 1;
- volume massimo consentito: mc.120.000;
- volume massimo interrato da destinare esclusivamente ad autorimesse: mc.36.000;
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti: m. 10;
- distanza minima dalle strade: Via E.Montale, Via C.Marchesi e Via Vecchia Senese: m.10;
- distanza dalle strade : m. 7;
- distanza dai confini e dai limiti di zona : m 5;
- parcheggi privati: previsti nella misura prescritta all'art.17 delle presenti norme;

c) Parametri dimensionali e tipo-morfologici edilizi.

Le dimensioni dei lotti non dovranno essere inferiori a 800 mq. per ogni singolo edificio e potranno variare da tipologie cosiddette "minime" per lotti con superfici comprese tra 800 e 2000 mq., "medie" per lotti da 2000 a 4000 mq. e "massime" per lotti oltre 4000 mq.

Il comparto potrà essere suddiviso in tre sub-comparti per ciascuno dei quali, si dovrà scegliere una delle tre tipologie fin dall'inizio dello studio dell'area, in modo tale da avere una tipologia dei lotti e degli edifici omogenea per ogni comparto, con volumetrie possibilmente più contenute nella parte bassa del comparto ovvero nella zona più prossima a Via C. Marchesi.

Le tipologie edilizie saranno pertanto costituite da:

- lotti "minimi", da 800 a 2000 mq.: case unifamiliari e bifamiliari, villette a schiera, con altezza massima di tre piani fuori terra a monte;
- lotti "medi", da 2000 a 4000 mq.: case residenziali a blocco, con altezza massima di quattro piani fuori terra a monte;
- lotti "massimi", oltre 4000 mq.: case residenziali a blocco, alberghi, con altezza massima di quattro piani fuori terra a monte;
- il lotto minimo di pertinenza per le aziende alberghiere, può essere integrato da una porzione equivalente di aree contraddistinte con la sigla "Vn" non edificabili, da sistemare a giardino e/o prato alberato di pertinenza delle stesse aziende;

d) Spazi di sosta e parcheggio pubblico: superficie minima mq 12.000.

Le aree a parcheggio sono individuate nella cartografia del P.R.G.

Il loro definitivo assetto planimetrico e spaziale sarà determinato in sede di progetto attuativo con adeguamenti alla morfologia dei luoghi ed in conformità del successivo art.67 punto A.

In tali aree sono consentite autorimesse interrate che possono essere realizzate anche con iniziativa privata regolata da apposita convenzione, come indicato nel precedente art.17.

In corrispondenza e/o in adiacenza della viabilità pubblica a servizio delle unità abitative, prevista nel progetto di piano attuativo e in quella indicata nel PRG non dotata di parcheggi, dovranno essere previsti parcheggi pubblici in "linea" e/o a "pettine" a servizio delle stesse unità immobiliari a destinazione diversa da quella alberghiera.

La superficie di tali parcheggi sarà calcolata sulla base di un posto-auto ogni due unità immobiliari a destinazione diversa da quella alberghiera.

e) Spazi per il verde attrezzato: superficie minima mq.5.000.

Dovrà essere realizzato nel rispetto delle prescrizioni dell'art.67, punto E - Prato alberato - Giardino (F4e) delle presenti norme.

f) Sistema dei percorsi pedonali:

Il sistema dei percorsi da realizzare anch'esso nel rispetto delle prescrizioni dell'art.67, punto E delle presenti norme, differenziato dai marciapiedi laterali le strade, dovrà unire l'area destinata a verde attrezzato, la piazza, il sistema dei parcheggi, l'area adiacente la rotatoria che dovrà essere esclusa dalla edificazione e l'area del costruendo nuovo Istituto Professionale Alberghiero.

g) Spazio da sistemare a piazza: superficie minima mq.7.000.

L'intervento sarà realizzato, nel rispetto delle prescrizioni dell'art.67 punto B delle presenti norme tramite progetto architettonico unitario comprendente gli edifici di cui al successivo comma e coordinato con il "prato alberato e giardino F4e" ed il sistema dei percorsi pedonali sopra descritto realizzati nell'ambito delle opere di urbanizzazione dell'area.

Lo spazio da sistemare a piazza dovrà essere caratterizzato con realizzazione di arredi e pavimentazioni coordinati con una fontana con giochi d'acqua e potrà comprendere nuovi edifici con le destinazioni d'uso

di cui all'art.80 delle presenti norme, con portico per passeggiata coperta, nel rispetto delle seguenti condizioni attuative:

- superficie coperta massima: mq. 1.000;
- superficie pertinenziale massima: mq. 2.000, in modo lasciare libera ad uso esclusivamente pedonale la restante superficie minima di mq. 5.000;
- altezza massima: m. 7,00;
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti: m. 10;
- soluzione tipologico-compositiva: la scelta progettuale degli edifici deve essere emergente per "significato" architettonico, con la previsione di un portico per passeggiata coperta;
- possibilità di realizzare un piano seminterrato per il 50% ad uso magazzini delle attività commerciali e l'altro 50% ad uso autorimessa ed inoltre due piani interrati ad esclusivo uso di autorimesse pertinenziali dell'edificio, come prescritto all'art.17 delle N.T.

L'ubicazione della piazza e dell'area F4e ha valore prescrittivo; l'assetto e/o la configurazione planimetrica della piazza e dell'area F4e non ha valore prescrittivo. Soluzioni e dettagli qualitativi più particolareggiati potranno essere espressi nella redazione del "piano-guida".

e) Modalità di attuazione del piano di lottizzazione

Piano urbanistico attuativo nel rispetto del 3° comma del precedente art.34, preceduto dalla redazione di un "piano guida" redatto a cura dell'Amministrazione Comunale ed approvato dal Consiglio Comunale."

Art.37 - Sottozona "C3"

La sottozona "C3" corrisponde ad un'area a densità medio-alta con edificazione con tipi edilizi residenziali plurifamiliari, per i quali il P.R.G. definisce i seguenti parametri dimensionali, funzionali e le relative indicazioni di ordine tipo-morfologico.

a) Destinazioni d'uso previste

E' ammessa la destinazione residenziale con annessi locali (garage, depositi) a servizio dell'abitazione.

b) Parametri dimensionali e tipo-morfologici

- volume massimo consentito fuori terra: mc 23.100;
- volume massimo interrato da destinare esclusivamente ad autorimesse: mc 6.900;
- altezza massima: ml 15,50;
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti: ml 10,00;
- distanza dalle strade, dai confini e dai limiti di zona: ml 5;
- parcheggi privati: previsti nella misura prescritta all' art.17 delle presenti norme.
- spazi di sosta e parcheggio pubblico sistemato a verde ed alberato: mq 4.400;
- tipi edilizi: case in linea e a schiera di pendio e a gradoni, con giardino.

c) Modalità di attuazione.

- Piano urbanistico attuativo.

In corrispondenza e/o in adiacenza della viabilità pubblica a servizio delle unità abitative, prevista nel progetto di Piano attuativo e in quella indicata nel P.R.G. non dotata di parcheggi, dovranno essere previsti parcheggi pubblici in linea o a "pettine" a servizio delle stesse unità immobiliari a destinazione diversa da quella alberghiera. La superficie di tali parcheggi sarà calcolata sulla base di un posto-auto ogni due unità immobiliari a destinazione diversa da quella alberghiera.

Capo II - Zone per insediamenti a prevalenza alberghiera

Art.38 - Norme generali

Le zone alberghiere (T) sono considerate prevalentemente alberghiere, poichè costituite da attività ricettive con ridotta presenza di abitazioni e di attrezzature di servizio.

Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone (fatte salve le specifiche prescrizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo II) sono: alberghi e attrezzature ricettive in generale, abitazioni, attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi, artigianato di servizio alla residenza, parcheggi e garages interrati.

Esse si articolano come segue:

- complessi alberghieri con caratteristiche storiche (T1);
- complessi alberghieri con parti edificate di interesse storico (T2);
- aree edificate di completamento (T3);
- complessi alberghieri esistenti (T4);
- zona alberghiera edificata esistente (T5) "Rinascente";
- aree con attrezzature alberghiere in zone agricole (T6).

Gli interventi ammessi nel presente Capo II sono subordinati alle prescrizioni di cui al Titolo V delle presenti norme: "Limitazioni e condizioni di intervento dovute alla pericolosità geologica" ed alle prescrizioni -in quanto applicabili -di cui al successivo art.87 (Capo VIII).

Art.39 - Complessi alberghieri, aree e zone con attrezzature alberghiere. Disposizioni generali.

Le zone (T) costituiscono parti del territorio comunale a prevalente destinazione alberghiera.

In tali zone, le sistemazioni e le forme degli spazi inediti, i caratteri dei tipi edilizi costruiti, definiscono strutture insediative nelle quali, generalmente, non sono riconoscibili caratteri urbani derivanti da un preciso progetto insediativo. Tuttavia sono riconoscibili precise parti di città nelle quali le caratteristiche morfologiche ed i rapporti con il suolo, derivano, sia dalla funzione storica esplicata dagli elementi urbani primari, quali le fonti termali, sia da motivazioni di ordine sociale ed economico (nella Rinascenza) che rappresentativo (nel Grand Hotel, nell'Hotel Bagni, ecc.).

1. Modalità generali di intervento

In tali zone il P.R.G. si attua:

- per interventi edilizi diretti, ove si tratti di interventi sul patrimonio edilizio esistente, descritti nel Regolamento Edilizio (Parte III - Titolo II);
- con Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, per parte degli interventi di cui ai successivi artt. 41, 42 e 44 e con Piani di Recupero in zone di recupero perimetrato dal P.R.G. o individuate con successivi atti deliberativi a norma della legge n.457/1978. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono esclusi dalle aree T1 e T2 di cui ai successivi artt.40 e 41.

2. Caratteristiche generali degli interventi

2.1. Caratteri tipo-morfologici e dimensionali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I progetti derivanti dagli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei complessi alberghieri edificati (T) - in generale privo di valore architettonico e ambientale specifico e d'insieme - con esclusione delle aree T1 e T2 di cui ai successivi artt.40 e 41, devono essere architettonicamente coerenti con le caratteristiche distributive e/o tipologiche dell'edificio da ampliare e/o da sopraelevare o da ristrutturare.

In ogni caso si dovranno realizzare forme semplici e possibilmente regolari sia nei volumi che nelle aperture, usando "modi e materiali locali", e ricercando unitarietà tipologica con l'edificio esistente e unitarietà morfologica almeno per le aree oggetto di intervento, che hanno rapporti visuali con spazi pubblici e di uso pubblico; in particolare, ciò dovrà essere osservato nelle demolizioni e ricostruzioni e nelle nuove costruzioni.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, nel caso di intervento diretto, dovranno altresì osservare, rispetto agli spazi pubblici e di uso pubblico, gli allineamenti preesistenti, oppure, in assenza di questi, rispettare le distanze minime di ml 5 dal confine di zona e/o di proprietà e di ml 5 dalle strade.

L'altezza massima degli edifici, negli interventi di sopraelevazione e in quelli di demolizione e ricostruzione, misurata in conformità a quanto disposto dal Regolamento edilizio, non potrà superare ml 19,50, oppure quella indicata nei successivi articoli relativi alle diverse aree e zone di cui al presente Capo.

- 2.2.** Le aree scoperte di pertinenza degli edifici non potranno essere pavimentate per superfici maggiori di 40 mq (esclusi i marciapiedi di perimetro dei manufatti, i percorsi pedonali e le strade o vialetti privati di servizio all'edificio).

Nelle aree di pertinenza sono consentiti i seguenti interventi:

- rinnovo e/o nuovo impianto di manto vegetale per la formazione di giardini e/o prati alberati con percorsi pedonali pavimentati con ghiaia, in cotto e/o pietra locale;
- realizzazione di nuovi impianti ed accessori delle attrezzature alberghiere: piscine, tennis, bocce;
- realizzazione di garages interrati con sistemazione della relativa copertura con manto vegetale dello spessore minimo di ml 1 da destinare a giardino e/o a prato alberato.

- 2.3.** I manufatti e gli accessori interrati (o interrati nel sottosuolo di vie e strade pubbliche), seminterreati o fuori terra, esistenti - alla data di adozione del P.R.G. - all'interno delle aree di pertinenza degli edifici ed a servizio di questi, uniti o separati dal corpo di fabbrica principale, destinati a locali per attrezzature tecnologiche, per depositi, ecc., a diretto servizio delle attrezzature alberghiere, possono essere soggetti agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizione.

- 2.4.** Nel caso della demolizione dei manufatti di cui al precedente comma, o nel caso di cambio di destinazione in autorimessa - ai fini dell'osservanza del precedente art. 17 e/o della legge 122/1989 - di tali manufatti, o di locali compresi nell'edificio principale destinati a servizi, è consentita la sopraelevazione dell'edificio principale. Il volume massimo consentito in sopraelevazione sarà uguale a quello demolito o pari a quello destinato ad autorimessa, nel rispetto delle condizioni attuative di cui al successivo art. 43 punto c) 4).

- 2.5.** Negli edifici a destinazione alberghiera, esisten-

ti alla data di adozione delle presenti norme (ovvero esistenti al 3.08.92) nelle aree, zone e sottozone di cui al presente Titolo IV, con esclusione di quelli compresi nella zona T5 di cui al successivo art. 44 e di quelli per i quali sono stati attuati gli interventi consentiti dalla deliberazione consiliare n.122 del 14/4/1981 e successive modificazioni e integrazioni, fino a sei anni dalla data di approvazione delle presenti norme, (ovvero fino al 24.06.04) sono consentiti gli interventi previsti dalla variante alle norme di attuazione del P.R.G. adottata con la predetta deliberazione consiliare n. 122 del 14 aprile 1981 e successive modificazioni e integrazioni (approvata dalla Regione Toscana con deliberazione n. 13627 del 23 novembre 1981).

Gli edifici che hanno eseguito interventi parziali e quelli con la lettera (A) potranno eseguire gli incrementi di volume di cui sopra detraendo i volumi già realizzati a norma delle Deliberazioni citate.

Ai fini dell'applicazione della Del.C.C.n.122/1981 e successive modificazioni e integrazioni, sono fatte salve le norme di cui agli artt.1/d,1/e, 1/f, 1/g,1/h,1/i,1/l delle Norme Tecniche di attuazione del vigente P.R.G.

Gli interventi ammessi nel presente punto 2.5. sono subordinati alle prescrizioni di cui al successivo art.89.

Gli interventi ammessi dal precedente Capo I e dal presente Capo II sono finalizzati a conseguire, per le attrezzature alberghiere, i requisiti di cui all'art.34 del R.E. e le dotazioni di cui all'art. 17 delle presenti norme (tali dotazioni possono essere soddisfatte anche con previsioni di parcheggio localizzate all'esterno delle aree di pertinenza delle attrezzature ricettive in osservanza di specifiche previsioni di cui alle presenti norme).

Art.40 - Complessi alberghieri con caratteristiche storiche
(T1)

Comprendono attrezzature alberghiere e relative aree che concorrono alla rappresentazione dell'evolversi storico temporale del Centro Termale. I "grandi alberghi" con parco, presenti in tali aree, sono definiti, sul piano estetico-spaziale, da soluzioni unitarie chiaramente espresse in forme semplici e con materiali locali.

Esse riguardano le aree:

- T1a: Area "Hotel Bagni";
- T1b: Area "complesso alberghiero S.Antonio";
- T1c: Area "Grand Hotel".

Al fine di conservare testimonianze del divenire storico del Centro Termale, gli alberghi esistenti nelle predette aree sono soggetti al vincolo della destinazione d'uso alberghiera. Il 3° comma del successivo articolo 98 non è applicabile alle predette attrezzature ricettive.

T1a - Area "Hotel Bagni"

a) Destinazioni d'uso previste

E' prescritto il mantenimento della destinazione alberghiera.

b) Tipi di intervento sul patrimonio edilizio e sull'area di pertinenza

Sono consentiti i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria (artt. 10,11,12 del Regolamento edilizio);
2. restauro e risanamento conservativo (art.13 del Regolamento edilizio);
3. ristrutturazione edilizia D1 e D2 (art.14 del Regolamento edilizio) con esclusione della costruzione di servizi igienici con aumento del volume esistente.

c) Modalità attuative

E' consentito l'intervento diretto ove si tratti di interventi di cui ai precedenti punti 1,2 e 3 della lettera b).

T1b - Area "Complesso alberghiero S.Antonio"

a) Destinazioni d'uso previste

E' prescritto il mantenimento della destinazione alberghiera.

b) Tipi di intervento

Sono consentiti i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria (artt. 10,11,12 del Regolamento edilizio);
2. restauro e risanamento conservativo (art.13 del Regolamento edilizio);
3. ristrutturazione edilizia D1 e D2 (art.14 del Regola-

mento edilizio) con esclusione della costruzione di servizi igienici con aumento del volume esistente.

E' consentita la sopraelevazione di un piano del corpo di fabbrica, relativamente alla sola parte di edificio contraddistinta con la lettera (e) cerchiata.

c) Modalità di intervento

E' consentito l'intervento edilizio diretto.

T1c - Area "Grand Hotel"

L'area T1c "Grand Hotel" è soggetta alle seguenti condizioni attuative.

a) Destinazioni d'uso previste

E' prescritto il mantenimento della destinazione alberghiera; sono consentite attività commerciali.

b) Interventi ammessi

Sono consentiti i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria (artt. 10,11, 12 del Regolamento edilizio);
2. restauro e risanamento conservativo (art.13 del Regolamento edilizio);
3. ristrutturazione edilizia D1 e D2 (art.14 del Regolamento edilizio) con esclusione della costruzione di servizi igienici con aumento del volume esistente;
4. demolizione di un esistente manufatto ad uso commerciale;
5. costruzione di un volume per attività commerciali con superficie utile uguale a quella del manufatto demolito di cui al precedente punto 4 ed altezza pari a ml 3,00;
6. costruzione di un volume per attività ricettive e servizi nel rispetto dei seguenti parametri e condizioni:
 - altezza massima: fino alla quota del solarium della piscina esistente;
 - superficie coperta massima: mq 1.800;
 - il volume sarà localizzato in aderenza all'edificio principale sul lato Viale Roma - Via Sabatini;
 - sono prescritti parcheggi per le destinazioni d'uso esistenti e previste, nelle quantità calcolate a norma del precedente art.17;
 - è prescritto il rispetto dell'art.34 del R.E.;
 - è prescritta la conservazione del parco e delle facciate dell'edificio esistente (per le parti edificate di interesse storico sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 12 e 13 del Regolamento Edilizio);
 - è prescritta la cessione al Comune delle aree sistemate a percorsi pedonali (contraddistinte con la lettera A) in ampliamento degli spazi pubblici di V.le Roma-Piazza Italia e di V. della Libertà Via Sabatini.

c) Modalità di intervento

E' consentito l'intervento edilizio diretto ove si tratti di interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui ai precedenti punti 1,2,3,4 e 5 della lettera b).

E' prescritto il Piano attuativo convenzionato di iniziativa pubblica o privata per l'attuazione, con progetto unitario, degli interventi di cui al punto 6 della lettera b).

d) Tempi di attuazione degli interventi

I tempi di attuazione degli interventi con Piano attuativo convenzionato saranno stabiliti dal P.P.A.

E' consentita la sopraelevazione in riferimento alle deliberazioni del Consiglio Comunale **n.60 del 06/04/1993** "Area Grand Hotel-Individuazione zona di recupero-Adozione P.D.R. -Variante al P.R.G.vigente e modifica P.R.G.adottato" e **n.80 del 07/05/1993** "Area Grand Hotel-Delibera C.C. 60/93-Integrazione-Approvazione convenzione".

Art.41 - Complessi alberghieri con parti edificate di interesse storico (T2)

Comprendono aree edificate nelle quali sono presenti alberghi con parti di interesse storico.

a) Destinazioni d'uso previste

E' prescritto il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera.

b) Tipi di intervento

Per le parti di interesse storico sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (art.12 del Regolamento edilizio), di restauro e risanamento conservativo (art.13 del Regolamento edilizio).

Per le parti prive di interesse storico sono consentiti gli interventi di cui al precedente comma oltre alla ristrutturazione edilizia D1 e D2 (art.14 del Regolamento edilizio).

c) Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto. Il progetto dovrà essere redatto secondo quanto descritto all'art.16 del R.E.

Art.42 - Aree edificate di completamento (T3)

Tali aree comprendono alberghi per i quali sono previsti interventi di ampliamento.

T3a - Area Michelangelo

a) Destinazioni d'uso previste

E' prescritto il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera.

b) Interventi ammessi e condizioni attuative

1) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione di cui agli artt. 10,11,12,13 e 14 del Regolamento edilizio

2) Sopraelevazione di un piano dell'edificio esistente nel rispetto delle seguenti condizioni attuative:

- parcheggi a servizio del complesso alberghiero: nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art.17;
- rispetto delle prescrizioni di cui all'art.34 del Regolamento edilizio;
- cessione di un'area destinata a strada, compresa nel perimetro indicato nelle Tavv.26 e 28 del P.R.G.

c) Modalità di intervento

Gli interventi ammessi al precedente punto 2) devono essere oggetto di un Piano attuativo convenzionato esteso a tutta l'area di pertinenza compresa la strada prevista. La convenzione stabilirà, tra l'altro, la cessione delle aree destinate a strada indicate al precedente punto 2.

Gli interventi ammessi al precedente punto 1 sono consentiti con intervento edilizio diretto.

T3b - Area Casalrigo

Nella Tav.28 del P.R.G. l'area T3b - contraddistinta con apposita campitura - è perimetrata con segno di "tratto e punto".

a) Destinazioni d'uso previste

E' prescritta la destinazione d'uso alberghiera; è altresì prescritta la destinazione d'uso per attività congressuali con superficie utile minima di mq 1500 e/o di volume minimo di mc 7500. Sono consentite attività commerciali con una superficie coperta massima di mq 1.010.

b) Interventi ammessi e condizioni attuative

1) Demolizione di un esistente edificio e costruzione di un nuovo volume nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni seguenti:

- a) indice di fabbricabilità massimo: 4 mc/mq;

- b) superficie fondiaria di pertinenza: mq 10.500;
 - c) altezza massima: ml 18,50;
 - d) rapporto massimo di copertura: 50%;
 - e) distanza minima dalle strade, dai confini e dai limiti di zona: ml 5;
 - f) distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti: ml 10;
 - g) sono prescritti parcheggi per le destinazioni d'uso previste, nelle quantità calcolate a norma del precedente art.17. Tali parcheggi possono essere previsti ai piani terra o interrati degli edifici, in locali interrati collettivi da realizzare in aree private o in aree destinate a parcheggio dal P.R.G. previo progetto convenzionato;
 - h) rispetto delle prescrizioni di cui all'art.34 del R.E.;
 - i) è prescritta la tutela e la conservazione delle masse vegetazionali e arboree esistenti.
- 2) Costruzione di un parcheggio interrato multipiano, di uso collettivo, nel rispetto del successivo art. 68 (con l'obbligo di "ricostituire" l'aspetto vegetazionale esistente sul Viale Lombardia in corrispondenza dell'area occupata dal predetto parcheggio).
 - 3) Costruzione di un parcheggio pubblico a raso di mq 650.
 - 4) Cessione di un'area destinata e sistemata a strada.
- c) Modalità di intervento
- Gli interventi devono essere oggetto di un Piano attuativo convenzionato di iniziativa pubblica o privata. Il Piano attuativo comprenderà l'area perimetrata all'interno della quale è prevista la costruzione del parcheggio di cui al precedente punto 2 da non utilizzare per la destinazione a parcheggio privato di cui al precedente punto 1 lett.g).

T3c - Area Raffaello

- a) Destinazioni d'uso previste
 - E' prescritto il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera.
- b) Interventi ammessi e condizioni attuative.
 - 1) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione di cui agli artt.10,11,12,13 e 14 del Regolamento edilizio.
 - 2) Ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici esistenti nel rispetto delle seguenti condizioni attuative:
 - volume massimo: mc2.000 (in ampliamento e/o sopraelevazione);
 - parcheggi a servizio del complesso alberghiero: nel rispetto delle prescrizioni di cui al prece-

dente art.17;

- rispetto delle prescrizioni di cui all'art.34 del Regolamento edilizio;
- cessione di un'area destinata a strada, compresa nel perimetro indicato nelle Tavv. 26 e 28 del P.R.G.

c) Modalità di intervento.

Gli interventi ammessi al precedente punto 2) devono essere oggetto di un Piano attuativo convenzionato esteso a tutta l'area di pertinenza, compresa la strada prevista.

La convenzione stabilirà, tra l'altro, la cessione delle aree destinate a strada indicate al precedente punto 2).

Gli interventi ammessi al precedente punto 1) sono consentiti con intervento edilizio diretto.

T3d - Area Hotel Ricci

a) Destinazioni d'uso previste.

E' prescritto il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera.

b) Interventi ammessi e condizioni attuative.

1) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione di cui agli artt.10,11,12,13 e 14 del Regolamento edilizio.

2) Ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici esistenti nel rispetto delle seguenti condizioni attuative:

- volume massimo: mc 1.200 (in ampliamento e/o sopraelevazione);
- parcheggi a servizio del complesso alberghiero: nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art.17;
- rispetto delle prescrizioni di cui all'art.34 del Regolamento edilizio;
- costruzione di un parcheggio interrato anche multipiano nelle aree di pertinenza, con sistemazione della copertura con manto vegetale e prato alberato o giardino.

c) Modalità di intervento

Gli interventi indicati al precedente punto 2) devono essere oggetto di un progetto unitario convenzionato, che comprenda la contemporanea realizzazione del parcheggio interrato.

T3e - Area "Il Centrale"

a) Destinazioni d'uso previste

E' prevista la destinazione d'uso residenziale, con attività commerciali e per uffici. Le attività

commerciali e direzionali sono ammesse limitatamente al piano terra e rialzato.

b) Interventi ammessi e condizioni attuative.

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione di cui agli artt.10,11,12,13 e 14 del Regolamento edilizio, con esclusione della ristrutturazione D3 e della costruzione di servizi igienici in ampliamento del volume esistente e del rialzamento dell'ultimo piano.

Completamento dell' edificio,attualmente costituito dagli elementi strutturali portanti orizzontali e verticali, dalla copertura e da alcune murature di "tamponamento" perimetrale, con opere di finitura, dotazione di impianti, servizi ecc..(senza aumento di volume).

Gli interventi ammessi, da attuare con modi e materiali locali - nel rispetto del precedente articolo 39 - dovranno conseguire qualità architettoniche congrue con la "centralità" del luogo e del contesto di riferimento.

Sono da prevedere soluzioni unitarie:nella tonalità dei colori, nei tipi, partizioni, dimensioni e colori degli infissi.

- Dotazione minima di parcheggi: 1 mq ogni 10 mc di volume esistente.

c) Modalità d'intervento.

Intervento diretto con progetto unitario esteso all'intero fabbricato esistente.

T3g -Area "Majestic"

a) Destinazioni d'uso previste.

E' prescritto il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera.

b) Interventi ammessi e condizioni attuative.

1) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione di cui agli artt. 10,11,12,13 e 14 del Regolamento edilizio.

Per le parti edificate d'interesse storico è prescritto: la manutenzione ordinaria,straordinaria e il restauro (artt.10,11,12 e 13 del Regolamento edilizio).

2) Sopraelevazione dell'edificio esistente nel rispetto delle seguenti condizioni attuative:

- volume massimo: mc 350 (in sopraelevazione e/o ampliamento del corpo di fabbrica retrostante di un piano fuori terra);

- parcheggi a servizio del complesso alberghiero: nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art.17;

- rispetto delle prescrizioni di cui all' art.34 del Regolamento edilizio;

- conservazione delle parti edificate d'interesse storico.
- c) Modalità d'intervento.
Intervento diretto con progetto unitario esteso all'intero edificio.

T3h - Area "Hotel Zara"

- a) Destinazioni d'uso previste.
E' prescritto il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera.
- b) Interventi ammessi e condizioni attuative.
 - 1) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione di cui agli artt.10,11,12,13 e 14 del Regolamento edilizio.
 - 2) Sopraelevazione, al massimo di un piano, dell'edificio esistente nel rispetto delle seguenti condizioni attuative:
 - volume massimo: mc 900 (in sopraelevazione);
 - parcheggi a servizio del complesso alberghiero: nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art.17;
 - rispetto delle prescrizioni di cui all'art.34 del Regolamento edilizio.
- c) Modalità d'intervento.
Intervento diretto con progetto unitario esteso all'intero edificio.

T3i - Area "Hotel Panorama"

- a) Destinazioni d'uso previste.
E' prescritto il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera.
- b) Interventi ammessi e condizioni attuative.
 - 1) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione, di cui agli artt.10,11,12,13 e 14 del Regolamento edilizio.
 - 2) Sopraelevazione, al massimo di un piano, dell'edificio esistente nel rispetto delle seguenti condizioni attuative:
 - volume massimo: mc 2.000 (in sopraelevazione);
 - parcheggi a servizio del complesso alberghiero: nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art.17;
 - rispetto delle prescrizioni di cui all'art.34 del Regolamento edilizio.
- c) Modalità attuative.
Intervento diretto con progetto unitario esteso all'intero edificio.

T3l - Area "Candia Residence"

a) Destinazioni d'uso previste.

E' prescritto il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera.

b) Interventi ammessi e condizioni attuative.

1) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione di cui agli artt.10,11,12,13 e 14 del Regolamento edilizio.

2) Sopraelevazione e/o ampliamento dell'edificio esistente nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- volume massimo: mc 2.000 (in ampliamento e/o sopraelevazione);

- parcheggi a servizio del complesso alberghiero: nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art.17;

- rispetto delle prescrizioni di cui all'art.34 del Regolamento edilizio.

c) Modalità d'intervento.

Intervento diretto con progetto unitario esteso all'intero edificio.

L'area di pertinenza contrassegnata con il simbolo (*) (asterisco) e con apposito perimetro (---+---+---) non può essere edificata.

T3m - Area "Tiffany's Hotel"

a) Destinazioni d'uso previste.

E' prescritto il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera.

b) Interventi ammessi e condizioni attuative.

1) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione di cui agli artt.10,11,12,13 e 14 del Regolamento edilizio.

2) Trasformazione di un terrazzo all'ultimo piano dell'edificio esistente in un volume massimo di mc 400,

nel rispetto delle seguenti condizioni attuative:

- parcheggi a servizio del complesso alberghiero: nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art.17;

- rispetto delle prescrizioni di cui all'art.34 del Regolamento edilizio.

c) Modalità d'intervento.

Intervento edilizio diretto.

T3n - Area "Adriatico"

a) Destinazioni d'uso privato

E' prescritto il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera.

b) Interventi ammessi e condizioni attuative

- 1) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione di cui agli artt. 10,11,12,13 e 14 del Regolamento Edilizio.
 - 2) Sopraelevazione e/o ampliamento dell'edificio esistente nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - volume massimo:mc.1.500 (in ampliamento e/o sopraelevazione per una unità abitativa e spazi pluriuso);
 - parcheggi a servizio del Complesso alberghiero: nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art.17;
 - rispetto delle prescrizioni di cui all'art.34 del Regolamento Edilizio.
- c) Modalità d'intervento
Intervento diretto con progetto unitario esteso all'intero edificio.

T3o - "Albergo Marconi"

- a) Destinazioni d'uso previste.
E' prescritto il mantenimento della destinazione d'uso alberghiero.
- b) Interventi ammessi e condizioni attuative.
 - 1) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione, di cui agli artt.10,11,12,13 e 14 del Regolamento Edilizio.
 - 2) Sopraelevazione di un piano dell'edificio esistente nel rispetto delle seguenti condizioni attuative:
 - demolizione dei manufatti ed accessori esistenti all'interno dell'area e sistemazione della stessa a parco a servizio dell'albergo;
 - parcheggi a servizio del Complesso alberghiero: nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art.17;
 - rispetto delle prescrizioni di cui all'art.34 del Regolamento Edilizio.
- c) Modalità attuative.
Intervento diretto con progetto unitario esteso all'intera area.

T3p - Area Mon Desir

- a) Destinazioni d'uso previste.
E' prescritto il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera.
- b) Interventi ammessi e condizioni attuative.
 - 1) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione di cui agli artt.10,11,12,13 e 14 del Regolamento Edilizio.
 - 2) Ampliamento e sopraelevazione dell'edificio esistente nel rispetto delle seguenti condizioni attuative:

- volume massimo in ampliamento e/o sopraelevazione:
mc 1000;
- parcheggi a servizio dell'albergo: nel rispetto
delle prescrizioni di cui al precedente art.17;
- rispetto delle prescrizioni di cui all'art.34 del
Regolamento Edilizio.

c) Modalità di intervento.

Gli interventi ammessi al precedente punto 1) lettera
b) sono consentiti con intervento diretto, quelli rela-
tivi al punto 2) lettera b) devono essere oggetto di un
progetto unitario esteso all'intera area.

Art.43 - Complessi alberghieri esistenti (T4)

Comprendono le parti dell'aggregato urbano morfologicamente definite sulla base di un processo di "saturazione", pressochè interamente compiuto, con elementi edilizi fra loro diversi per caratteri distributivi, compositivi e dimensionali, con sistemazioni ed uso delle aree scoperte residue in cui prevalgono destinazioni a "parcheggio a raso" e nelle quali sono presenti, generalmente, manufatti interrati, seminterrati o fuori terra con copertura a terrazzo uniti al corpo di fabbrica principale.

a) **Destinazioni d'uso**

E' prescritto il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera di autorimessa e di magazzino.

Ai piani terra degli edifici con destinazione diversa da quella alberghiera, di autorimessa e di magazzino, è consentito il cambio di destinazione d'uso in attività commerciale, direzionali, artigianali di servizio alla residenza, socio culturali, assistenziali e alberghiere, nel rispetto delle dotazioni di parcheggio di cui all'art.17 delle presenti norme.

Per l'edificio sito in Viale G. di Vittorio n.110- angolo Via Adige (ex Albergo Elda) è consentito il cambio di destinazione d'uso da Turistico- ricettivo a "Circolo Sottufficiali della Marina Militare". Il cambio di destinazione d'uso tra le due categorie, quando sia effettuato senza l'esecuzione di opere edilizie ad esso preordinate, non è soggetto al pagamento di oneri concessori.

Per l'edificio denominato Albergo Igea, sito in viale della Libertà è consentito altresì il cambio di destinazione d'uso in attività di servizio di tipo socio-culturale in particolare "museo privato", con servizi connessi e alloggi di servizio.

Per le finalità di cui sopra è consentita la realizzazione di modeste addizioni funzionali di nuovi elementi che non si configurino come nuovi organismi edilizi finalizzate alla realizzazione di collegamenti verticali (scale e ascensori).

Relativamente ai parcheggi privati è consentita una deroga alle disposizioni dell'art. 17 delle presenti norme.

Il mutamento di cui sopra è soggetto al pagamento del contributo relativo ai permessi di costruire e/o alle denunce di inizio attività.

b) **Tipi di intervento**

- 1) Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione, di cui agli artt.10,11, 12,13 e 14 del Regolamento edilizio.
- 2) Sono ammessi ampliamenti, una tantum fino a 25 mq delle cucine e/o dei locali di servizio delle

aziende alberghiere per miglioramenti igienico-sanitari.

- 3) Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione o di "accorpamento" tra unità edilizie alberghiere, tra unità edilizie residenziali e alberghiere e tra unità edilizie residenziali, nel rispetto dei parametri che seguono:

- altezza massima ml 19,50;
- rapporto massimo di copertura 35%;
- volume massimo uguale a quello esistente;
- distanza minima dalle strade ml 5;
- distanza minima dai confini ml 5;
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti ml 10;
- unità minima di intervento: singola azienda alberghiera o più aziende confinanti; singola azienda alberghiera e edifici confinanti, singolo edificio o edifici confinanti (da definire in sede di redazione di ogni Piano attuativo).

c) Modalità di intervento

In tali aree il P.R.G. si attua:

- 1)- per interventi edilizi diretti, ove si tratti di interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui ai precedenti punti 1 e 2, lettera b);
- 2)- con Piano attuativo di iniziativa privata o pubblica per la ristrutturazione urbanistica con demolizioni e ricostruzioni o per gli "accorpamenti" di unità edilizie di cui al precedente punto 3 lettera b);
- 3)- con Piano di recupero nelle zone di recupero individuate nella Tav.28 del P.R.G.;
- 4)- con piano di recupero previsto dalla L.457/'78 e L.R. 59/'80, applicato agli edifici a destinazione alberghiera al fine di superare le condizioni di degrado urbanistico per carenza di parcheggi:ove si preveda di costruire parcheggi ai piani terra, rialzati, seminterrati o interrati degli edifici, nel rispetto del precedente art. 17. In questo caso la quantità di volume destinato a parcheggio interno sarà concessa in sopraelevazione dell'unità alberghiera, nel rispetto dei successivi punti a.,c.,d. ed e.

Nel caso di attuazioni con Piani attuativi riguardanti gli interventi di cui al punto 3) della lettera b), le nuove costruzioni dovranno presentare forme semplici e possibilmente regolari sia nei volumi che nelle aperture, ricercando unitarietà morfologica tra le unità edilizie dell'area oggetto degli interventi stessi.

Gli interventi di cui al punto 3) lettera b) sono inoltre subordinati:

- a. al rispetto delle indicazioni di cui all'art.34 del Regolamento edilizio;

- b. alla costruzione di parcheggi privati nel rispetto delle indicazioni dell'art.17 delle presenti norme. Il parcheggio puo essere previsto: ai piani terra o interrati degli edifici; interrato nell'area di pertinenza con sistemazione della copertura con manto vegetale e prato alberato o giardino; interrato e/o a raso collettivo da realizzare in aree private o pubbliche destinate a parcheggio dal P.R.G. previo progetto convenzionato. I parcheggi così realizzati non costituiscono volume ai fini del calcolo del "volume massimo" consentito. Tali parcheggi sono soggetti al vincolo di destinazione d'uso tramite atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei privati proprietari;
- c. alla demolizione dei manufatti accessori, esistenti nell'area di pertinenza;
- d. alla sistemazione a giardino o a prato alberato di tutte le aree scoperte, con esclusione di pavimentazioni di superfici maggiori del 30% dell'area di pertinenza (esclusi i marciapiedi di perimetro degli edifici e le strade o vialetti privati di accesso);
- e. alla costruzione di recinzioni rispetto a spazi pubblici o di uso pubblico, costituite da muretti realizzati con gli stessi modi e con uguali materiali locali, di altezza massima pari a cm 40 e ringhiere in metallo (di altezza massima pari a cm 120) con elementi regolari di piccole sezioni, schermate da siepi o masse di verde.

Art.44 - Zona alberghiera edificata esistente (T5)

La zona T5 comprende una parte della città storicamente (e fisicamente) distinta dalle aree centrali del complesso termale. Essa presenta una struttura insediativa derivante da una suddivisione generalmente geometrica del suolo, e da tipi edilizi di impianto volumetrico "regolare" (nel senso di conforme ad una regola già riconoscibile nell'assetto del Piano del 1949).

La zona è disaggregata, secondo criteri di omogeneità morfologica e definita dalla maglia viaria nelle seguenti aree: T5a, T5b, T5c, T5d, T5e, T5f, T5g, T5h, T5i, T5l, T5m, T5n, T5o, T5p, T5q, T5r, T5s, T5t, T5u, T5v, T5z.

A) **Destinazioni d'uso ammesse**

E' prescritto il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione delle presenti norme, salvo quanto di seguito previsto.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso in attività alberghiera e in autorimesse.

Ai piani terra degli edifici con destinazione diversa da quella alberghiera, di autorimessa e di magazzino è consentito il cambio di destinazione d'uso in attività commerciale (esercizi di vicinato ai sensi del D. Leg.vo n.114 del 31.03.98), direzionali, artigianali di servizio alla residenza, socio culturali e assistenziali nel rispetto delle dotazioni di parcheggio di cui all'art.17 delle presenti norme.

B) **Tipi di intervento ammessi**

- 1) Sono ammessi per tutte le unità edilizie gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di ristrutturazione di cui agli artt.10, 11, 12,13 e 14 del Regolamento edilizio.
- 2) Sono ammessi incrementi di volume in sopraelevazione.
- 3) Sono ammessi ampliamenti una tantum fino a 25 mq delle cucine e/o locali di servizio delle aziende alberghiere per miglioramenti igienico-sanitari.
- 4) Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione e accorpamenti di unità edilizie.

C) **Modalità di attuazione**

In tale zona il P.R.G. si attua:

- 1) per interventi edilizi diretti (comunicazione, autorizzazione o concessione) ove si tratti di interventi sul patrimonio edilizio esistente indicati ai precedenti punti 1 e 2 ammessi secondo i criteri di cui al successivo punto 1. lettera D del presente articolo;
- 2) per piano attuativo (Piano di recupero) per demolizioni e ricostruzioni o per gli accorpamenti di unità edilizie di cui al successivo punto 2. lettera D nelle zone di recupero individuate dalle aree T5a, T5b, T5c, T5d, T5e, T5f, T5i, T5l, T5m, T5n, T5o, T5p, T5q, T5r, T5s, T5t, T5u, T5v, T5z.

Sono altresì consentiti piani di recupero e/o attuativi per interventi su singoli immobili e per interventi di accorpamento tra i fabbricati compresi nelle predette aree.

- 3) Sono ammessi ampliamenti una tantum fino a 25 mq delle cucine e/o locali di servizio delle aziende alberghiere per miglioramenti igienico-sanitari, da attuare tramite concessione edilizia.

D) Caratteristiche degli interventi

1. Caratteri tipologici e dimensionali degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree di pertinenza.

Gli interventi sotto descritti, ammessi sul patrimonio edilizio - in particolare per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 14 del Regolamento edilizio e per quelli indicati al precedente punto 2 della lettera B) - devono essere architettonicamente coerenti con le caratteristiche distributive e/o tipologiche dell'edificio da sopraelevare e/o da ristrutturare. In ogni caso si dovranno realizzare forme semplici e possibilmente regolari sia nei volumi che nelle aperture.

Gli incrementi di volume ammessi per sopralzi degli edifici principali dovranno essere destinati prevalentemente a servizi, secondo i seguenti parametri:

aziende alberghiere con volume esistente	percentuali di incremento del volume
- fino a mc 1.500	25%
- da mc 1.501 a 3.000	20%
- da mc 3.001 a 4.000	14%
- da mc 4.001 a 5.000	10%
- da mc 5.001 a 10.000	5%

altezza massima consentita ml 19,50;

ed alle condizioni che seguono:

- ogni unità minima di intervento (costituita da una azienda alberghiera con la relativa area di pertinenza) dovrà essere soggetto di intervento unitario di tutto il complesso;
- le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a giardino o a prato alberato, non potranno essere pavimentate per superfici maggiori del 30% della loro superficie (esclusi i marciapiedi di perimetro dei manufatti e le strade o vialetti privati di accesso);
- i manufatti e gli accessori interrati, seminterrati o fuori terra, esistenti - alla data di adozione del P.R.G. - all'interno delle aree di pertinenza degli

edifici, separati dal corpo di fabbrica principale, destinati a locali per attrezzature tecnologiche, a magazzini, depositi, garages, ecc., possono essere demoliti, ed il loro volume, eventualmente, ricostruito in sopraelevazione in aggiunta agli incrementi sopradescritti;

- i parcheggi dovranno essere previsti nella misura di mq 12 (compresi spazi per l'accesso e la manovra) ogni due camere. Il parcheggio può essere previsto ai piani terra o interrati degli edifici; interrato nell'area di pertinenza con sistemazione della copertura con manto vegetale e prato alberato o giardino; interrato o a raso collettivo da realizzare in aree private o pubbliche destinate a parcheggio dal P.R.G. previo progetto convenzionato;
- la dotazione dei servizi dovrà rispettare quanto disposto dall'art.34 del Regolamento edilizio;
- i tetti degli edifici, costituiti da falde inclinate (con pendenza massima del 33%), saranno di forma regolare con coperture in tegole e coppi di colore "naturale".

Gli edifici indicati con lettera B e/o quelli che hanno attuato gli interventi di cui alla Del.C.C. n.253/1979 (approvata con Del.G.R.T.n.4501/1981) e Del.C.C. n.286/1981 (approvata con Del.G.R.T. n.1112/1983) potranno utilizzare gli incrementi di volume di cui al presente punto 1.lettera D, detraendo i volumi già realizzati a norma delle predette deliberazioni.

2. Caratteristiche tipologiche e dimensionali degli interventi sul patrimonio edilizio e sulle aree in zona di recupero disaggregata nelle aree T5a, T5b, T5c, T5d, T5e, T5f, T5g, T5h, T5i, T5l, T5m, T5n, T5o, T5p, T5q, T5r, T5s, T5t, T5u, T5v, T5z.

I progetti previsti dai Piani di recupero delle aree sopra indicate - con edifici privi di valore architettonico specifico - devono presentare soluzioni architettoniche con tipologie semplici e possibilmente regolari sia nei volumi che nelle aperture, ricercando unitarietà morfologica tra le unità edilizie dell'area soggetta agli interventi ammessi. Sono prescritti gli allineamenti delle unità edilizie rispetto alla viabilità pubblica.

L'unità minima di intervento dei Piani di recupero è data dalle singole aziende alberghiere o da più aziende confinanti e può prevedere la demolizione e ricostruzione o l' "accorpamento" tra unità edilizie alberghiere, tra unità edilizie residenziali e alberghiere e tra unità edilizie residenziali, nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni che seguono:

- altezza massima ml 19,50;
- rapporto di copertura massimo 35%;
- volume massimo: uguale a quello esistente, con ag-

giunta degli incrementi di volume di cui al precedente punto 1. della lettera D (calcolati prima dell'accorpamento);

- distanza minima dalle strade ml 5;
- distanza minima dai confini ml 5;
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti ml 10;

Gli interventi sono subordinati:

- a. al rispetto dei parametri di cui all'art.34 del Regolamento edilizio;
- b. alla costruzione di parcheggi nella misura di mq 12 (compresi spazi per l'accesso e la manovra) ogni due camere. Il parcheggio può essere previsto: ai piani terra o interrati degli edifici; interrato nell'area di pertinenza con sistemazione della copertura con manto vegetale e prato alberato o giardino; interrato collettivo da realizzare in aree private o pubbliche destinate a parcheggio dal P.R.G. previo progetto convenzionato. I parcheggi così realizzati non costituiscono volume ai fini del calcolo del "volume massimo consentito". Tali parcheggi sono soggetti al vincolo di destinazione d'uso tramite atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei privati proprietari;
- c. alla demolizione dei manufatti accessori esistenti nell'area di pertinenza;
- d. alla sistemazione a giardino o a prato alberato di tutte le aree scoperte, con esclusione della pavimentazione di superfici maggiori del 30% dell'area di pertinenza (esclusi i marciapiedi di perimetro degli edifici e le strade o vialetti privati di accesso).
- e. alla costruzione di recinzioni rispetto a spazi pubblici o di uso pubblico, costituite da muretti realizzati con gli stessi modi e con uguali materiali locali di altezza massima pari a cm 40 e ringhiere in metallo (di altezza massima pari a cm 120) con elementi regolari di piccole sezioni, schermate da siepi o masse di verde.

N.B. LE AREE DELIMITATE DA PERIMETRO (-----) NELLA SOTTOZONA T5q SONO ADIBITE A PARCHEGGIO

Art.45 - Attrezzature alberghiere in zone agricole (T6)

Queste aree comprendono attrezzature alberghiere esistenti (o previste) nelle aree di margine della struttura urbana, in zone a prevalente destinazione agricola (Via della Valle, Via dei Monti, Via delle Case, Strada di Fonteguerra, località Pedata).

Il P.R.G. ne riconosce la funzione ricettiva dotandole delle norme di cui al presente articolo.

La maggior parte di queste aree (Via dei Monti e Via delle Case) ricadono in una zona per la quale il P.R.G. configura un assetto urbanistico definito da uno specifico criterio insediativo, finalizzato a superare condizioni di degrado urbanistico (caratterizzando, altresì, morfologicamente un'area di margine della struttura urbana).

a) Destinazioni d'uso previste

E' ammessa la destinazione alberghiera.

b) Tipi di intervento

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione, di cui agli artt.10,11,12,13 e 14 del Regolamento edilizio.

c) Modalità di intervento

Intervento diretto (comunicazione, autorizzazione, concessione).

T6a - Area "Villa Lia" - Loc. Le Case

La volumetria prevista dalla "Variante alberghiera" è consentita anche in ampliamento dell'edificio esistente, contraddistinto con il simbolo (*) (asterisco).

Capo III - Zone produttive artigianali

Art.46 - Norme generali

Le zone a prevalente destinazione produttiva artigianale si articolano nella sottozona D2 e nelle "aree edificate esistenti" (D1).

Le zone comprendono i seguenti tipi di insediamento produttivo secondario:

- insediamenti manifatturieri;
- insediamenti per la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- depositi di materie prime e prodotti finiti.

Nell'ambito di tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso accessorie.

E' ammessa la costruzione di un solo alloggio per il personale di custodia o di direzione che non superi i 95 mq di superficie utile per ciascuna azienda o gruppo di aziende riunite in un unico lotto. L'unità abitativa è considerata come volumetria integrativa e complementare del processo produttivo che la giustifica.

Sono escluse attività commerciali al dettaglio.

E' comunque vietata la costruzione di alloggi nei complessi produttivi nei quali possono insorgere cause di nocività o molestia, quali rumori, esalazioni, ecc.

Nei nuovi insediamenti ed in quelli esistenti non è consentita l'installazione di attività che comportino la raccolta o il deposito in spazi esterni di materiali maleodoranti o che siano fonte di esalazioni nocive, di insetti od altri veicoli inquinanti.

Il Sindaco potrà, con apposite ordinanze a termine di legge, imporre alle attività esistenti l'adozione di provvedimenti atti a far cessare gli inconvenienti di cui al precedente comma. Infine il Sindaco, con analoghi provvedimenti o al momento del rilascio della Concessione edilizia, potrà imporre, per quelle attività che comportano notevoli depositi di materiali in spazi esterni con alterazione dell'aspetto formale dell'insediamento e visibili dalla pubblica viabilità, la realizzazione di un progetto di messa a dimora di alberi di alto fusto e siepi, costituito dalle essenze di cui all'art.60 del R.E., costituenti diaframma atto ad impedire la visibilità verso tali depositi di materiali.

Non sono consentiti scarichi di fognature che non siano conformi alle prescrizioni impartite dalle competenti autorità.

Il Piano di attuazione di iniziativa privata dovrà prevedere gli standards di cui all'art.5 D.M.1444/1968 e il progetto dettagliato degli impianti di depurazione e di

smaltimento e/o trasporto alla discarica pubblica dei liquami o dei residui delle lavorazioni, redatto da tecnici specializzati; il progetto dovrà riportare la preventiva approvazione delle competenti autorità.

Il parere del funzionario medico della USL, ai fini dell'attuazione del punto "G" art.20 L.833/1978 e art.48 D.P.R. 303/1956, è richiesto anche sulle domande di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria interessanti impianti e servizi igienico-sanitari ed opere che modificano elementi distributivi.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle norme stabilite dalla L.319 del 10/5/1976 ed agli artt. 15 e 16 della L.650/1979.

Negli insediamenti di cui al presente articolo dovranno essere rispettate le dotazioni di parcheggi privati previste all' art.17 delle presenti norme.

Gli interventi ammessi nel presente Capo III sono subordinati alle prescrizioni di cui al Titolo V delle presenti norme: "Limitazioni e condizioni di intervento dovute alla pericolosità geologica" ed alle prescrizioni - in quanto applicabili - di cui al successivo art. 87 (Capo VIII).

Art.47 - Aree edificate esistenti a prevalente destinazione artigianale (D1)

Tali aree comprendono costruzioni esistenti in località Morellino con tipi edilizi costituiti da capannoni e abitazioni in condizioni di degrado fisico ed igienico.

a) Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste al precedente art.46 e destinazioni residenziali nei limiti del volume esistente attualmente destinato a tale funzione ed ai relativi accessori.

b) Tipi di intervento

Sono ammessi gli interventi di cui agli artt.10,11,12, 13,14 e 15 del Regolamento edilizio.

Sono prescritti parcheggi nel rispetto del precedente art.17.

c) Modalità di intervento

Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata.

d) Tempi di attuazione degli interventi

I tempi di attuazione degli interventi saranno stabiliti dal P.P.d.A.

Per gli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art.10 del Regolamento edilizio.

Art.48 - Sottozona D2 - Attività a prevalenza artigianale con destinazioni commerciali e direzionali.

Nella sottozona è consentita la costruzione di stabilimenti ed impianti produttivi ed agricoli in genere, quali laboratori artigianali, magazzini, depositi, attrezzature di servizio ed edifici a destinazione direzionale e commerciale.

Per gli edifici a destinazione commerciale è prevista una superficie lorda complessiva massima di mq 12.000.

La superficie lorda di ciascuna unità immobiliare ad uso commerciale non potrà essere superiore a mq 350 per ogni lotto e potrà essere distribuita su più piani.

La superficie lorda per attività di commercio all'ingrosso potrà essere maggiore di mq 350 per ciascuna unità immobiliare.

E' ammesso l'accorpamento di non più di due lotti per la realizzazione di un unico organismo edilizio con destinazione d'uso esclusivamente artigianale e con la realizzazione di non meno di due unità immobiliari con superficie lorda massima di mq 1000 per ciascuna unità.

E' consentita in un solo lotto avente la superficie di mq 4.350 la realizzazione di un edificio con destinazione direzionale e di servizio con volumetria massima di mc. 7.500.

Sono vietate le case di abitazione eccetto un eventuale alloggio per il personale di custodia per ogni lotto, purchè la superficie abitabile non sia superiore a mq 120 e l'ubicazione sia scelta in modo da garantire le migliori condizioni rispetto alle fonti di disturbo ambientale.

L'attuazione della sottozona è subordinata al Piano di Lottizzazione convenzionato, che dovrà prevedere la sistemazione - con apposito progetto - dell'area con "masse di verde ed essenze di alto fusto - come da art.60 del R.E. - al fine di dare e/o ripristinare la 'continuità' paesistica all'ambito oggetto di intervento".

Le costruzioni sono subordinate all'adozione di un Piano di Lottizzazione convenzionato, con l'obbligo di un progetto di sistemazione di piante ad alto fusto per la tutela dell'ambiente e del paesaggio.

- Indice di fabbricabilità fondiario: If = 2,50 mc/mq
(escluso lotto direzionale e di servizio)
- Rapporto tra spazi pubblici ed area
pertinente: Ca = 20%
- Rapporto di copertura: K = 0,45
- Altezza massima: H = 10 m
- Distanza minima dai confini: d1 = 10 m
- Distanza minima dalle strade: d3 = 10 m

Per l'attuazione di tali interventi si applicano le norme di cui agli artt.1/c, 1/d, 1/e, 1/f, 1/g, 1/h, 1/i, 1/l, 1/n, 1/o, 1/p delle Norme Urbanistiche di Attuazione appro-

vate con Deliberazione della Giunta Regionale Toscana
n. 5047 in data 11/08/1975.

Capo IV - Zone a prevalente destinazione agricola e forestale

Art.49 - Norme generali - Destinazioni d'uso e attività vietate - Destinazioni d'uso ammesse - Smaltimento delle acque superficiali - Pozzi, bacini idrici e sorgenti - Consistenza fondiaria: stato di fatto - Unità minime di intervento - Contenuti generali del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale - Ambiti di applicazione del PMAA - Esonero dal PMAA - La convenzione o atto d'obbligo.

Le zone a prevalente destinazione agricola e forestale comprendono le parti del territorio comunale destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa come attività produttiva e come funzione di tutela e valorizzazione del paesaggio agrario, nei suoi aspetti morfologici: di crinale, di pendio, di fondo valle; in quelli vegetazionali e strutturali: il sistema idrogeologico, i terrazzamenti (dirupi, ciglioni); strade, beni storici e archeologici.

L'utilizzazione in generale del territorio ed in particolare ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici a fini produttivi agricoli e al tutela dell'ambiente è regolata dalle legge nazionali e regionali afferenti ed in particolare dalle LLRR n.64/95, n.25/97 e n.59/1980, dal Regolamento di attuazione Regionale n.4 del 5.09.97, dal D.leg.vo 490/99 e dalle misure di salvaguardia del P.I.T. Nelle zone agricole sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola ed alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole.

Fatte salve le norme contenute nelle sopracitate leggi, ove non in contrasto, valgono inoltre per tutte le zone agricole e sue distinzioni in sottozone, aree e perimetrazioni, le seguenti disposizioni generali.

a) Destinazioni d'uso e attività vietate

- Depositi di materiali, veicoli ed immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non congruenti e utili alla attività agricola od a quelle compatibili di cui alla seguente lett b);
- Le discariche di qualsiasi materiale se non nelle zone speciali individuate dal P.R.G. o su autorizzazione dell'Amministrazione comunale;
- Il prelievo di inerti e di terra, quando non siano necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale;
- L'attivazione e coltivazione di cave e miniere se non regolarmente autorizzate o concesionate ai sensi di legge e con specifica previsione di piano regolatore;
- Nuove attività commerciali anche se temporanee purchè non siano legate alla vendita di beni direttamente prodotti dall'imprenditore agricolo e riconosciute valide dai programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA) e dalle norme che regolano le attività agrituristiche;
- Qualsiasi attività che possa produrre inquinamento all'ambiente sia per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie che idriche, acustiche o atmosferiche.

b) Destinazione d'uso ammesse

- Funzioni connesse con l'attività agricola: abitazioni agricole, fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole, allevamenti zootecnici, impianti produttivi per la prima lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, serre, impianti tecnici e tecnologici al servizio delle aziende agricole e del territorio agricolo, infrastrutture varie e tecniche, lagoni di accumulo dei liquami, allevamenti ittici;
- Funzioni non connesse con l'attività agricola (limitatamente al solo patrimonio edilizio esistente): abitazioni ad uso civile, attività ricettive (con un massimo di 20 camere), abitazioni collettive, pubblici esercizi, uffici e studi professionali, servizi sociali, attrezzature culturali, socio sanitarie e sportive (con esclusione di grossi impianti), piccole attività artigianali di servizio.
Esclusivamente per il complesso denominato "Villa La Foce" è ammessa la destinazione commerciale per esercizi di vicinato definiti ai sensi del D. Leg.vo n.114 del 31.03.98, da ubicarsi in locali accessori rispetto all'edificio principale (villa), a condizione che le unità immobiliari con tale destinazione non superino complessivamente la superficie di vendita di mq 200.

c) Smaltimento delle acque superficiali

Tutte le opere e le strutture esistenti, atte a regolare lo smaltimento delle acque superficiali, dovranno essere mantenute dai proprietari dei terreni ove ricadono. Nel caso di frane o di deterioramento delle stesse è prescritta la ricostruzione con i materiali preesistenti, salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento.

d) Pozzi, bacini idrici e sorgenti

Le attività che comportino prelievi ed emungimenti da falde idriche sono soggette all'autorizzazione dell'Amministrazione comunale, nei termini del successivo art.99, alla quale è demandata anche la sorveglianza delle attività di prelievo. Le stesse disposizioni si osserveranno per i bacini idrici esistenti superiori a 5.000 mc, che non potranno essere manomessi o varianti se non per esigenze di regolarizzazione del regime idrico. Gli eventuali interventi a fini produttivi agricoli dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione comunale su parere conforme del Corpo Forestale dello Stato. Nessuna autorizzazione è richiesta per la formazione di invasi idrici inferiori a 5.000 mc per fini produttivi agricoli. E' vietato lo scarico di rifiuti sia solidi che liquidi nei pozzi e nei bacini idrici. Le sorgenti naturali non potranno essere né disperse con movimento di terra o altre opere, né intercluse o chiuse completamente ad uso temporaneo pubblico.

e) Consistenza fondiaria: stato di fatto

Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di entrata in vigore della L.R. n.64/95 e successive modifiche e integrazioni costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

f) Unità minime di intervento

- Per ogni edificio esistente o complesso di edifici, gli interventi ammessi secondo le presenti norme - e differenziati a seconda delle

proprie caratteristiche storiche a seconda delle sottozone o aree in cui l'edificio o il complesso si trova - saranno consentiti solo nel caso in cui sia considerata l'intera unità funzionale originaria dell'edificio stesso o del complesso di edifici e/o manufatti.

Tale unità minima dovrà allora comprendere: l'edificio o il complesso di edifici con l'esclusione di quelli privi di caratteristiche architettoniche di interesse (quali ad es. capanni o annessi di modesto valore); le aree di pertinenza (giardino, orto, manufatti accessori, piazzali, aia, accessi: viali, strade, vialetti, comprese le masse di verde caratteristiche, gli insiemi di alberi ornamentali e da frutto in filari e per punti); le aree che costituiscono contesto di riferimento e significato ambientale, ove previste dal successivo art.55, punto B.

Nel caso in cui il progetto di intervento edilizio debba essere accompagnato dal PMAA, l'unità minima dovrà comprendere, oltre a quanto specificato al precedente comma, anche l'area di pertinenza fondiaria con le relative sistemazione.

Infine, ogni progetto d'intervento dovrà ricomprendere nei suoi elaborati l'intero complesso come sopra descritto, nonché le opere di urbanizzazione che si intendono realizzare, i relativi tempi di attuazione, gli ambiti di utilizzazione pubblica e privata oggetto delle convenzioni di cui alla successiva lettera "i".

g) Contenuti generali del programma di miglioramento agricolo ambientale (PMAA)

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica, relativo ad edifici rurali, comunque avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale - salvo le specifiche esclusioni di cui alla successiva lettera "h" - è ammissibile solo previa approvazione, nelle forme di cui all'art.24 della L.R. 64/95, di un programma di miglioramento agricolo ambientale redatto secondo le modalità di cui all'art.2 del Regolamento Regionale 5 settembre 1997 n.5.

In particolare l'ammissibilità degli interventi di cui ai seguenti articoli della L.R.64/95, è condizionata all'approvazione del P.M.A.A.:

- Art.3 - Costruzione di edifici rurali ad uso abitativo (ove previsto dal PRG);
 - Costruzione di annessi agricoli commisurati alla capacità produttiva del fondo;

- Art.5 - Ristrutturazioni urbanistiche relative a edifici rurali di cui all'art.31 della Legge 5 agosto 1978 n.457 (art.50 punto "3" delle presenti norme);
 - Ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui al 3° comma art.5 L.R.64/95;
 - Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole di dimensioni superiori a quelle fissate dall'art.3 comma 2 L.R.64/95;

Il PMAA sancisce l'impegno alla conduzione agricola della proprietà ed al mantenimento nel tempo di determinati assetti funzionali, morfologici, paesaggistici, ambientali.

Il PMAA dovrà motivare oggettivamente l'eventuale esigenza o necessità di recinzione per specifiche colture, allevamenti, o per le aree di pertinenza esclusiva degli edifici (aia, orto, giardino, ecc.), anche in funzione

degli accessi e dei percorsi pubblici e privati, in riferimento all'unità minima di intervento edilizio di cui al precedente punto f).

Il PMAA ha durata non inferiore a 10 anni e può essere modificato su richiesta dell'azienda agricola dopo il primo triennio a scadenze annuali. Il programma può essere modificato anche prima di tali scadenze, in applicazione di programmi comunitari, statali e regionali. Alle modifiche seguirà una nuova convenzione o atto d'obbligo unilaterali ai sensi del punto "i" del presente articolo.

Nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli a titolo di compravendita o altro titolo che abiliti al conseguimento della concessione edilizia, attuati al di fuori dei programmi di cui all'art.4 L.R.64/95 dopo l'entrata in vigore della stessa, non sono consentiti nuovi edifici, per dieci anni successivi al frazionamento su terreni risultanti. Il programma di miglioramento agricolo ambientale assume valore di piano attuativo nei seguenti casi:

- a) per interventi di realizzazione di nuove abitazioni rurali per una volumetria superiore ai 600 mc;
- b) per interventi relativi agli immobili complesso edilizi e zone edificate di interesse storico (L.R.59/1980 art.7) compresi nelle aree E2a di cui all'art.55 delle presenti norme;
- c) per interventi di realizzazione di annessi agricoli con volumetria complessiva superiore a 400 mc nella zona di vincolo panoramico ai sensi della L.1497/39;
- d) per gli interventi di demolizione e ricostruzione ed accorpamenti di unità edilizie di cui all'Art.50 punto "3";
- e) per gli interventi in cui si renda necessario il superamento dell'altezza massima di ml 4,00 prevista all'art. 50 punto "8".

h) Esonero dal PMAA

Il PMAA non è richiesto:

- per la realizzazione di annessi agricoli riferiti a fondi aventi superficie inferiore ai minimi di cui al comma 2° art.3 L.R.64/95, disciplinati all'art. 51 delle presenti N.T.;
- per l'installazione di manufatti precari di cui al comma 12 art.3 L.R.64/95 ;
- per la realizzazione di serre stagionali di cui all'art.3 comma 13 L.R.64/95;
- per i seguenti interventi su edifici rurali che non comportano mutamento della destinazione agricola:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia;
 - d) trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume aziendale esistente e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito, nell'ambito degli interventi di cui alle lett. b) e c);
 - e) ampliamenti "una tantum":
 - per le residenze rurali fino ad un massimo di 100 mc;
 - per gli annessi di aziende agricole nella misura del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc;
 - f) demolizione e ricostruzione di pari volume di annessi agricoli esistenti di cui all'art.51 delle presenti N.T.;
 - g) mutamento della destinazione agricola nei casi previsti all'art.5 ter della L.64/95;

- per i seguenti interventi su edifici con destinazione non agricola:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) restauro;
 - c) ristrutturazione edilizia;
 - d) interventi di demolizione e ricostruzione subordinati a P.d.R. (art.50 punto "G" delle presenti norme);

i) la convenzione o atto d'obbligo unilaterale

Il rilascio della concessione od autorizzazione a cui è allegato il PMAA è condizionato alla stipula di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del sesto comma dell'art.4 della L.R.64/1995, secondo lo schema allegato approvato dal Consiglio Comunale.

In particolare, la convenzione - con adeguate sanzioni in caso di inadempimento - dovrà garantire;

- la corretta coltivazione del terreno, in attuazione del PMAA nei tempi previsti;
- il mantenimento degli assetti funzionali, morfologici, paesaggistici ed ambientali;
- la non frazionabilità delle quote di terreno eccedenti la tipologia aziendale se non a favore delle proprietà confinanti;
- le manutenzioni stagionali delle opere di urbanizzazione ed allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario;
- l'utilizzazione pubblica delle rete viaria di servizio, pedonale o meccanizzata, che potrà essere interrotta mediante cancelli o catene solo in prossimità delle abitazioni;
- i tempi e le modalità per la eventuale iscrizione di fabbricati al catasto urbano;
- il rispetto delle misure di prevenzione antincendio in riferimento ai particolari assetti forestali, culturali ed ambientali.

Il Consiglio comunale, su proposta della Commissione edilizia, potrà peraltro approvare anche convenzioni difformi dallo schema allegato, ove ciò appaia opportuno per circostanze particolari.

Gli interventi ammessi nel presente Capo IV sono subordinati alle prescrizioni di cui al Titolo V delle presenti norme: "Limitazioni e condizioni di intervento dovute alla pericolosità geologica" ed alle prescrizioni - in quanto applicabili - di cui ai successivi artt.88 e89 (Capo VIII).

Art.50 - Interventi nelle zone agricole

1. Interventi su edifici e manufatti esistenti e nuove costruzioni - Generalità. 2. Recupero del patrimonio edilizio esistente. 3. Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali o facenti parte di complessi rurali. 4. Edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola. 5. Nuove costruzioni. 6. Edifici per attività di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli.

1. Interventi su edifici e manufatti esistenti e nuove costruzioni - Generalità

Ai fini del recupero abitativo degli edifici esistenti comportanti cambio di destinazione d'uso e per le nuove costruzioni, secondo quanto specificato nell'art.10 della Legge n.765/1967, in carenza o in assenza di opere di urbanizzazione, si osserverà il disposto dell'art.2 delle presenti norme.

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti e di nuova costruzione dovranno attenersi ai caratteri dell'edilizia tradizionale esistente sia per forma che per i materiali e le finiture previste.

Le nuove costruzioni rurali ad uso abitativo, fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti secondo quanto previsto all'art.5 - 4° comma - L.R.5/95, dovranno rispettare le "superfici fondiari minime aziendali" definite dall'art.3 della L.R.64/1995.

2. Recupero del patrimonio edilizio esistente

Gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti sono strettamente relazionati alla classificazione dell'interesse storico ed ambientale degli stessi.

I criteri di intervento riguardano:

- gli edifici rurali, rurali non più utilizzati ai fini agricoli, d'uso non agricolo e di civile abitazione;
- annessi agricoli distaccati dal corpo principale dell'edificio o compresi in complessi edilizi: per questi è possibile la trasformazione d'uso per nuove unità abitative solo dove esistano i requisiti fissati dal D.M.5.07.1975; diversamente la loro riutilizzazione dovrà essere intesa come integrazione delle unità abitative esistenti o previste. I progetti, previo parere della Commissione edilizia, sono assoggettati a concessione onerosa, salvo le esenzioni di legge.

3. Edifici con destinazione d'uso agricola o facenti parte di complessi rurali.

Ferme restando le disposizioni di cui al successivo art.55, punto B, per quanto attiene ai tipi di intervento ammessi in rapporto al valore storico ed ambientale degli edifici esistenti, viene consentita altresì - ove compatibile con le suddette disposizioni e con le caratteristiche tipo-morfologiche dei fabbricati - la utilizzazione o riutilizzazione residenziale degli edifici rurali con le seguenti procedure:

- A) nell'ipotesi di deruralizzazione, previa approvazione del PMAA nei casi di cui all'art.5 comma 4° lett. C della L.R.64/95 e succ. modifiche e integrazioni o con le procedure di cui all'art.5 ter della stessa legge nei restanti casi e comunque a condizione che le superfici delle singole unità residenziali siano costituite da non meno di tre vani utili esclusi vani accessori, nel rispetto delle superfici minime stabilite dal D.M. 5 Luglio 1975;

B) nel caso di edifici esistenti, ad esclusione di quelli ricadenti in zona E2a, con presenza di situazioni di degrado generalizzato sia dell'edificio principale, sia degli eventuali annessi presenti, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione ed accorpamenti di volume, previo piano attuativo (Piano di Recupero) a condizione che le superfici delle singole unità residenziali siano costituite da non meno di tre vani utili esclusi vani accessori, nel rispetto delle superfici minime stabilite dal D.M. 5 Luglio 1975 e senza cambio di destinazione d'uso. Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale di più unità abitative (ove possibile), non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, di separazioni fisiche e di recinzioni di qualunque natura; questa disposizione è valida anche nel caso in cui il Comune, in sede di rilascio della concessione edilizia, identifichi una parte del fondo quale pertinenza della costruzione ai sensi dell'art. 5-ter della L.R.64/95. Ferma restando l'unitarietà della progettazione degli interventi necessari, può essere individuata e realizzata una distinzione tra le varie pertinenze edilizie con recinzioni adeguate alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.

4. Edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, fatte salve le disposizioni per gli edifici di valore storico ambientale di cui all'art.55- punto 8, si applicano le disposizioni prescritte dall'art. 5 bis della L.R.64/1995 e successive modifiche e integrazioni.

Nel caso di edifici esistenti ad esclusione di quelli ricadenti in zona E2a, con presenza di situazioni di degrado generalizzato, sia all'edificio principale, sia degli eventuali annessi presenti, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento volumetrici, previo piano attuativo (Piano di Recupero) a condizione che le superfici delle singole unità residenziali siano costituite da non meno di tre vani utili esclusi vani accessori, nel rispetto delle superfici minime stabilite dal D.M. 5 Luglio 1975 e senza cambio di destinazione d'uso.

Nel caso di edifici e/o manufatti edilizi derivanti da sanatoria ex L.47/85 o art.39 L.724/94 è consentita la demolizione degli stessi e la ricostruzione di pari volume con intervento diretto con la prescrizione del mantenimento della destinazione d'uso come da sanatoria e nel rispetto di caratteri tipologico-formali della zona.

L'intervento diretto resta escluso per la ristrutturazione urbanistica nelle aree agricole sottoposte a vincolo panoramico ai sensi del D.leg.vo 490/99 dove la ristrutturazione urbanistica è consentita solo previa approvazione di Piano di Recupero.

Gli interventi subordinati a Piano di Recupero potranno prevedere cambi di destinazione nell'ambito delle destinazioni compatibili previste all'art.49 lettera b) delle presenti norme.

Tale possibilità sarà valutata caso per caso in sede di adozione del Piano Attuativo da parte dell'Amministrazione Comunale.

5. Nuove costruzioni ammesse con PMAA

5.1-Gli interventi per nuove costruzioni ammesse dai PMAA riguardano:

A - nuovi edifici rurali ad uso abitativo che sono concessi secondo l'art.3 della L.R. n.64/95 e successive modifiche ed integrazioni;

B - nuovi annessi agricoli per il ricovero dei macchinari, materiali, attrezzi agricoli, conservazione dei prodotti e serre; la concessione è

rilasciata purchè ricorrano le condizioni previste dall'art.3 della L.R. 64/95 e successive modificazioni ed integrazioni.

C - edifici per il ricovero degli animali - allevamenti (con esclusione di allevamento di maiali); tali edifici dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

ml 20 dai confini;

ml 1.500 dall'aggregato urbano, comprese le nuove zone di espansione e ml 500 da centri e nuclei abitati;

ml 30 dalle strade di pubblico transito;

ml 50 dalle case di abitazione;

Tali distanze minime valgono anche per le recinzioni di stabulazione all'aperto degli animali; nel caso di allevamenti medio grandi tali distanze minime vengono raddoppiate;

Gli allevamenti di carattere aziendale, con esclusione di allevamenti di maiali, sono ammessi soltanto per quelle aziende che producano almeno il 100% delle unità foraggiere necessarie al numero dei capi.

D - Edifici per attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli:

la realizzazione di edifici destinati ad attività di trasformazione e/o conservazione di prodotti agricoli, così come definita dall'art.3, comma 9, L.R. 64/95, sono ammessi nelle sottozone "E4". Detti edifici sono ammessi anche nelle sottozone "E2", ma solo per le attività direttamente connesse alle colture agricole esistenti in tali sottozone, previa dimostrazione della loro indispensabile necessità, ai sensi delle disposizioni della L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni.

5.2 Interventi ad iniziativa di imprenditori agricoli singoli od associati non collegati alla conduzione del fondo o comunque eccedenti la capacità produttiva dello stesso, possono essere effettuati attraverso apposita variante allo strumento urbanistico, verificando che nelle aree individuate sia possibile il controllo degli inquinamenti atmosferici e delle acque superficiali e sotterranee e che sia stata prevista la realizzazione di impianti di depurazione e di ogni cautela che si renda necessaria a giudizio della USL.

6. Nuove costruzioni ammesse senza PMAA

Gli interventi per nuove costruzioni che non necessitano l'approvazione preliminare di PMAA riguardano esclusivamente annessi agricoli riferiti ai fondi aventi superficie inferiore ai minimi di cui al comma 2 art.3 L.R.64/95 realizzati in base ai criteri prescritti nell'art. n.51 delle presenti norme.

7. Norme procedurali

Le richieste di cui alle precedenti lettere C e D del punto 5 debbono essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione comunale, sentita la Commissione edilizia, prima ancora d'iniziare le procedure previste dalla L.R. 64/95 e dalle presenti norme. La richiesta di parere preventivo dovrà essere conforme alle disposizioni e contenere gli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio nonché gli elementi di valutazione utili a dimostrare la effettiva necessità degli stessi.

Le concessioni edilizie sono subordinate alla stipula della convenzione o atto unilaterale d'obbligo previsti all'art.4 - comma 6° - della L.R. 64/95 e successive modificazioni ed integrazioni.

8. Norme tipologiche per le nuove costruzioni

Le nuove costruzioni di cui al precedente punto 5 non potranno avere più di due piani se destinate alla residenza rurale e di norma non superare in altezza i 4 ml (h utile interna) per gli annessi agricoli.

Nel caso di edifici che per la specificità della loro funzione, per le dimensioni dei macchinari contenuti o per le caratteristiche delle lavorazioni ivi effettuate debbano raggiungere altezze maggiori, potrà essere superato il suddetto limite dei 4 metri.

Tale esigenza dovrà essere opportunamente documentata nel P.M.A.A. che assumerà in tal caso valore di piano attuativo. Per nuovi annessi agricoli costruiti in ampliamento di fabbricati esistenti è consentito di raggiungere al massimo l'altezza dell'edificio in aderenza.

Per tutte le nuove costruzioni, ad eccezione degli annessi agricoli per i quali sono ammesse anche strutture in legno e di quanto previsto all'art.58 per le zone E4, è prescritta l'utilizzazione di muratura portante ordinaria con mattoni pieni tipo UNI (escluso forature e simili) o di strutture portanti in cemento armato e tamponamenti in laterizio completamente intonacati esternamente. Le coperture dovranno essere a capanna con manto in laterizio; coperture piane sono ammesse quando siano ricoperte di terreno vegetale e la nuova volumetria sia seminterrata.

Tutte le nuove costruzioni dovranno essere progettate con particolare riferimento agli aspetti di inserimento ambientale e di coerenza tipomorfologica con le particolarità dei luoghi.

Art. 51 - Depositi di attrezzi e annessi agricoli riferiti a fondi aventi superficie inferiore ai minimi di cui al comma 2° dell'art.3 L.64/95 e successive modifiche e integrazioni.

A - Nuove costruzioni.

Per annessi agricoli si intendono le costruzioni destinate a: ricovero di attrezzi e materiali, rimesse per macchine agricole, depositi di prodotti agricoli, piccole cantine, poste per equini, ricoveri per suini, caprini, ovini ed animali da cortile.

Le strutture sopra elencate possono essere suddivise in due categorie, a seconda delle loro caratteristiche costruttive e strutturali:

- A1) - edifici caratterizzati da strutture fisse al suolo realizzati in muratura, pietra o legno (quali magazzini, rimesse attrezzi, stalle, poste per cavalli);
- A2) - strutture e manufatti precari semplicemente appoggiati al suolo (quali stie, gabbie, manufatti precari legati ai cicli stagionali, recinti schermati con cortine di verde).

La realizzazione delle costruzioni di cui al presente articolo (salvo se già esistenti ed autorizzate sul fondo) è consentita secondo quanto previsto dallo schema seguente:

DIMENSIONE DEL FONDO	SUPERFICIE UTILE MAX AMMISSIBILE PER EDIFICI AGRICOLI -(A1)	STRUTTURE PRECARIE AMMESSE (RECINZIONI CON STIE O GABBIE)-(A2)
Da mq 2.500 a mq 4.000	mq 20	mq 30
Da mq 4.001 a mq 10.000	mq 30	mq 30
Da mq 10.001 a mq 20.000	mq 40	mq 40
Da mq 20.001 fino al limite Aziendale di cui al comma 2° art. 3 L.64/95	mq 50	mq 50

Nelle aree sottoposte a vincolo panoramico ai sensi della L.1497/39 ed aree protette di tipo "a" le superfici minime di cui sopra sono raddoppiate, con le limitazioni di cui all' art.16 comma 4 D.C.R.296/88 e D.C.R.130/90.

Per i fondi di dimensione inferiore a 2.500 mq è consentita unicamente la realizzazione di recinzioni per l'installazione di stie o gabbie per animali da cortile per una superficie non superiore a mq 30.

Nel caso di fondi relativi ad edifici di abitazione civile e/o rurale in zona agricola, è consentita la realizzazione delle strutture di cui sopra (qualora non già esistenti) previa individuazione della superficie di stretta pertinenza dell'edificio, pari a 10 volte la superficie coperta dello stesso (compreso eventuali accessori). Alla residua parte di terreno dovranno essere commisurati gli annessi agricoli da realizzarsi, i quali tuttavia potranno essere edificati anche in prossimità o contigui all'abitazione.

Tra le strutture precarie sono ammesse anche le serre temporanee legate ai cicli stagionali.

Tali manufatti possono essere installati previa comunicazione al Sindaco con indicazione dell'ubicazione, delle dimensioni e del periodo di mantenimento degli stessi (non superiore al ciclo stagionale delle colture a cui si riferiscono).

Per la loro realizzazione dovranno essere utilizzati esclusivamente materiali plastici flessibili (nylon o altro), con esclusione di plexiglass, vetro, policarbonato o simili ed in nessun caso potranno avere un'altezza tale da divenire praticabili al loro interno.

Il riferimento fondiario per l'applicazione del presente articolo è costituito dai frazionamenti nonché dai titoli di proprietà risultanti dallo stato di fatto catastale riferito alla data di entrata in vigore della L.R. 64/95.

Nel caso di trasferimenti di proprietà successivi all'entrata in vigore della L.R.64/95 gli interventi di nuova edificazione di cui al presente articolo sono consentiti anche al nuovo titolare solo qualora il trasferimento interessi l'intera proprietà, con tassativa esclusione di frazionamenti.

Tale disposizione è applicabile anche nel caso di successioni ereditarie, commisurando l'intervento alla dimensione originaria della proprietà, indipendentemente dal numero degli eredi

Dalla superficie dei fondi ai quali commisurare gli annessi, dovranno essere escluse le aree boscate, le aree a pascolo cespugliato e arborato con pendenza superiore al 25%, le aree a calanchi e biancane e quelle soggette a fenomeni di erosione intensiva.

Gli interventi di cui al presente articolo sono sottoposti ad atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto dove i concessionari si impegnano per sé e per gli aventi causa:

- a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per almeno 20 anni dalla loro ultimazione;
- a legare con vincolo pertinenziale dette aree alla nuova costruzione;
- a non frazionare né alienare le superfici fondiarie cui è riferita la realizzazione degli edifici;
- a condurre e mantenere correttamente il fondo pertinenziale del nuovo annesso agricolo;
- ad assoggettarsi al controllo della tipologia di costruzione dell'annesso da parte dell'Amministrazione Comunale, non appena questa lo richieda;
- ad assoggettarsi a sanzione in caso di inadempimento. In ogni caso le sanzioni non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza;

Gli annessi agricoli di cui al presente articolo dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- altezza max.: ml 3,00 all'intradosso del colmo del tetto a capanna, o a una falda e ml 2,00 alla gronda;
- distanza minima dalle strade: secondo il D.M. 1/4/1968 ed il Nuovo Codice della Strada;
- distanza minima dai confini: ml 5,00;
- distanza fra corpi di fabbrica: uguale all'altezza (è ammessa l'aderenza).

Lo schema di atto unilaterale d'obbligo sarà approvato con atto di G.C.

L'atto unilaterale d'obbligo sarà stipulato presso un notaio e registrato

e trascritto alla Conservatoria dei Pubblici Registri.

Tipologia

Rettangolare o quadrata senza tramezzature. E' consentita la costruzione di un WC all'interno del volume edificato al quale si accederà dall'esterno. La porta di accesso dovrà avere dimensioni minime di ml 2,00 di larghezza x 2,20 di altezza. Le aperture per il cambio di aria e lucifere dovranno avere i lati inferiori ad altezza non minore di m 1,50, misurata dal pavimento interno.

I pavimenti saranno in battuto di cemento.

Murature tradizionali in pietra o mattoni o intonacate e tinteggiate con tonalità "terrose".

Copertura a capanna o ad una falda, travi e travicelli, mezzane o tavole, manto in tegole e coppi.

Infissi in legno o ferro. Gronda di sporgenza pari ad un massimo di cm 30.

E' ammesso realizzare gli annessi agricoli disciplinati dal presente articolo anche parzialmente o completamente interrati.

Dotazioni

E' consentito l'allacciamento all'acquedotto comunale: l'approvvigionamento idrico potrà essere previsto anche con opere di presa, pozzi e serbatoi autonomi.

Lo scarico e l'allontanamento delle acque è prescritto secondo le disposizioni sanitarie vigenti.

L'allacciamento elettrico è consentito per la forza motrice e per un punto di illuminazione .

Sistemazioni esterne

La progettazione dell'annesso agricolo deve garantire nel tempo un suo inserimento nell'ambiente e nel paesaggio con alterazioni eventualmente limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria: ciò soprattutto per quanto riguarda gli sbancamenti, i movimenti di terra, l'abbattimento degli alberi, delle siepi, dei muri a retta, e la modifica delle sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti.

Le sistemazioni esterne devono garantire una schermatura permanente del manufatto tramite il parziale interrimento o l'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistenti o la creazione di nuove quinte con piantagione di essenze locali in siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc.

Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistenti limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi.

E' consentita la recinzione delle superfici contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali da cortile per l'utilizzazione familiare con estensione non superiore alle dimensioni sopra indicate e dotate di schermatura vegetazionale.

E' vietato il deposito all'aperto di materiali di demolizione, di rifiuti, di residui di lavorazioni - se non per esigenze stagionali - di prodotti derivanti da attività commerciali e/o artigianali.

B - Annessi esistenti

I manufatti e/o capanni a servizio di attività agricole e per orticoltura esistenti, sia che abbiano ottenuto la concessione edilizia in sanatoria ai

sensi dell'art.31 della L.47/85 o dell' art. 39 della L.724/94, sia realizzati su concessione edilizia ordinaria ma che nel tempo si siano resi inadeguati alle esigenze attuali, possono essere soggetti agli interventi edilizi e tipologici descritti nel Regolamento Edilizio fino all'art.15 con prescrizione di atto unilaterale d' obbligo con modalità e contenuti analoghi a quelli previsti per gli annessi di nuova costruzione. Quanto sopra salvo i manufatti di valore storico e tradizionale secondo il parere della Commissione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica in aree omogenee "E" sottoposte a vincolo panoramico ai sensi del D.leg.vo 490/99, sono comunque subordinati all'approvazione di Piano di Recupero. I proprietari di annessi esistenti caratterizzati da tipologia e/o materiali non conformi a quelli previsti dalle presenti norme o comunque precari o fatiscenti, ai fini della tutela del paesaggio e del pubblico decoro sono tenuti ad uniformarsi alle caratteristiche tipologiche e costruttive indicate nella presente normativa entro il 31 dicembre 2004.

Il mancato adeguamento nei termini previsti comporterà il pagamento di una sanzione pecuniaria ai sensi del vigente Regolamento Comunale per l'applicazione delle sanzioni amministrative a violazioni di ordinanze e regolamenti comunali approvato con Delibera di C.C. n.64 del 29.02.01 e gli edifici in oggetto non potranno subire trasformazioni di alcun genere ivi comprese le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art.52 - Classificazione delle zone a prevalente destinazione agricola e forestale.

In osservanza e applicazione dell'art.1, quarto comma, L.R.64/95, dell'art.7, terzo comma, L.R.59/1980, il territorio a prevalente destinazione agricola e forestale è stato suddiviso nelle seguenti zone, sottozone e aree:

- zona agricola (E1) inclusa nel perimetro delle "aree protette";
- zone agricole (E2) di interesse paesistico di crinale e di pendio, all'interno delle quali ricadono:
 - aree di valore ambientale con costruzioni di interesse storico (E2a);
 - aree di valore ambientale integrative del centro storico (E2b);
 - aree boscate o intercluse dal bosco (E2c);
- sottozone agricole in dissesto e degrado idrogeologico (E3);
- aree con particolari conformazioni geologiche (E3a);
- zone produttive agricole (E4);
- aree per orti familiari (E5).

Lo specifico assetto urbanistico delle zone agricole si basa: sull'analisi dei caratteri fisici, degli usi agricoli e degli aspetti vegetazionali, delle conoscenze relative ai beni storici e archeologici e del particolare grado di "vulnerabilità" idrogeologica riscontrato nel territorio comunale.

Art.53 - Rapporto fra le previsioni e le norme del P.R.G. e le disposizioni di cui alle misure di salvaguardia del Piano di Indirizzo Territoriale

Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, fino all'entrata in vigore del Piano Strutturale o comunque decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I.T., si applicano le misure di salvaguardia di cui agli artt. 75,76,77,78,79, 80,81 e 82 , fatte salve le perimetrazioni delle aree a rischio e relative misure di salvaguardia.

Art.54 - Zona agricola inclusa nel perimetro delle "aree protette" (E1)

La zona riguarda le aree inserite nel sistema regionale delle aree protette di valore paesistico e ambientale d'insieme. In detta zona esistono categorie di beni di cui all'art.82 D.P.R. 616/77 come integrato dalla L.431/85 (boschi, corsi d'acqua pubblici).

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dalla D.C.R. n.296/88 e successive modifiche e integrazioni, in particolare gli interventi consentiti sono i seguenti:

nell'ambito della disciplina degli assetti edilizi e urbanistici, sono consentiti:

- la redazione di varianti agli strumenti urbanistici comunali interessanti le zone "E" da adottarsi in adempimento dell'art.1 L.R.64/95 e successive modifiche e integrazioni;
- il recupero del degrado se finalizzato al ripristino di assetti preesistenti documentabili;
- le opere necessarie alla protezione civile, rifugi, posti di vigilanza e soccorso;
- gli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine di decompressione del gas, stazioni di trasformazione, pozzi, derivazioni di acque superficiali e simili;
- l'ampliamento volumetrico di cui all'art.5 comma 3 L.R.64/95 per gli edifici non di interesse storico e perciò non compresi nell'elenco allegato alle presenti norme;
- le opere edilizie previste nel Regolamento del Sistema delle Riserve Naturali delle Province di Siena e Grosseto;

nell'ambito della disciplina degli assetti infrastrutturali, sono consentiti:

- i percorsi fuori strada per mezzi motorizzati strettamente necessari alle attività agro-silvo-pastorali, all'approvvigionamento di rifugi e posti di soccorso, alle abitazioni non altrimenti raggiungibili, alle funzioni di vigilanza, di spegnimento incendi, di protezione civile;
- gli impianti a rete o puntuali per l'approvvigionamento idrico, ivi compresi i serbatoi di accumulo e lo smaltimento dei reflui di interesse locale;
- le infrastrutture tecniche per la protezione civile e di difesa del suolo, le canalizzazioni, le opere di difesa idraulica e simili;
- la viabilità poderale con caratteristiche e dimensioni strettamente funzionanti alla conduzione del fondo;
- le piste di servizio, i serbatoi d'acqua, le infrastrutture per la prevenzione e lo spegnimento degli incendi boschivi;
- la manutenzione, il restauro, il risanamento, il recupero delle infrastrutture esistenti, se tali interventi non comportano modifiche alla loro classificazione funzionale;
- l'adeguamento delle infrastrutture conseguente a normative di sicurezza;
- la ristrutturazione ed il potenziamento di infrastrutture esistenti di rilevanza nazionale o regionale;
- la posa in opera di tubazioni, cavi, condotte, ecc., interrati di qualsiasi entità ove vi sia impegno di ripristino delle aree alterate;

nell'ambito della disciplina dell'uso delle risorse, è consentito:

- la normale attività agro-silvo-pastorale del suolo;
- le opere di protezione civile;
- le opere di difesa del suolo;
- la normale attività silvo-colturale.

E' vietata:

- la ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e), primo comma, art.2 L.R.59/80 nelle zone omogenee E, A non urbanizzate e F eccetto gli interventi previsti da Piani di Recupero redatti e approvati ai sensi della L.R.59/80;
- la nuova edificazione di cui all'art.3 L.R.64/75 e successive modifiche e integrazioni compresi gli annessi agricoli di cui all'art.51 delle presenti N.T., nelle aree interessate dalle categorie di beni di cui al 5° comma, art.82 D.P.R. 616/77 come integrato dalla L.431/85, con esclusione della categoria F), nonché l'edificazione nelle aree a pascolo nudo cespugliato ed arborato con pendenza superiore al 25%, nelle aree a calanchi ed biancane, nelle aree soggette a fenomeni di erosione intensiva.

L'edificazione di cui all'art.3 della L.R.64/95 al di fuori delle aree di cui al 5° comma art.82 D.P.R. 616/77, è consentita a condizione che:

- l'ubicazione degli edifici non richieda la realizzazione di nuova viabilità;
- la sagoma dell'edificio non modifichi la linea dei crinali avendo quota massima superiore a quella del rilievo;
- le costruzioni siano uniformate alle tipologie prevalenti della zona e siano realizzate con materiali tradizionali e/o tipici; l'utilizzo di pannelli prefabbricati per le pareti esterne e le coperture è consentito solo per gli annessi agricoli purchè gli edifici siano intonacati e tinteggiati con colori terrosi e adeguatamente schermati in modo permanente tramite il parziale interrimento o l'utilizzazione dei dislivelli naturali e tramite cortine arboree esistenti con la creazione di nuove quinte con piantagioni di essenze autoctone o naturalizzate;
- le sistemazioni delle aree di pertinenza degli edifici siano adeguatamente specificate con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate.

Il patrimonio edilizio esistente (incluso nell'elenco allegato alle presenti norme) compreso nelle "aree di valore ambientale con costruzioni di interesse storico", indicate con E2a e con apposita campitura nelle Tavv.26, 26A e 28 del P.R.G., è soggetto agli interventi di cui al punto B dell'art.55 delle presenti norme.

All'interno delle Aree Protette del Sistema Regionale, ai sensi della L.R. n.52/1982, perimetrata quali categorie b), c), d) con la D.C.R. n.296/1988 si applicano le norme di seguito riportate:

- Sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso esclusivamente per usi compatibili con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie degli edifici; si intende per uso compatibile l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio anche a fini diversi da quelli per i quali esso fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia, che non siano in contrasto con la permanenza degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti; l'uso è da ritenersi compatibile solo quando sia stato verificato attraverso dimostrazioni esplicite; queste dovranno essere effettuate con metodi rigorosi dal punto di vista tecnico scientifico, che mettano a confronto

gli elementi tecno-morfologici dell'edificio esistente con le operazioni necessarie alla organizzazione spaziale corrispondente all'uso proposto; tali variazioni di destinazione d'uso, saranno consentite esclusivamente nel caso in cui l'area di intervento sia dotata delle infrastrutture e dei servizi in genere, necessari per l'uso previsto;

- Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.2 della L.R. 21 maggio 1980 n.59, come specificata nell'Allegato alla stessa legge, --
 - sono consentiti i seguenti interventi edilizi,
 - A) Manutenzione ordinaria;
 - B) Manutenzione straordinaria;
 - C) Restauro e risanamento conservativo;
 - in assenza di norme o prescrizioni più restrittive, è inoltre consentito il seguente intervento edilizio:
 - D1) Ristrutturazione edilizia di Categoria D1 con possibilità di variazione di destinazione d'uso nei termini precedentemente espressi
 - non sono consentite la ristrutturazione edilizia di categoria D2 e D3 nonché la ristrutturazione urbanistica;
 - Non sono consentiti ampliamenti volumetrici, anche solo interrati;
 - Non è consentita la realizzazione di nuove separazioni fisiche tra aree di pertinenza fondiaria distinte, quali recinzioni, muretti, cancellate, siepi.

Nell'area contraddistinta dalla sigla E1* (asterisco), già sede di impianti privati per il gioco e lo sport esistenti in loc. Monti di Sopra, è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini della conduzione agricola, agrituristica ed attività connesse nonché per usi abitativi rurali, nel rispetto degli artt. 10, 11 e 14 del R.E.

Per gli stessi utilizzi sono ammessi, previa approvazione di PA.P.M.A.A., gli interventi previsti al art. 41 della L.R. n. 1/05 (ad esclusione di nuovi edifici ad uso abitativo) ed è ammessa altresì, previo Piano di Recupero, la demolizione dei volumi accessori esistenti sia internamente all'area stessa, sia nella zona E1 immediatamente adiacente per una volumetria massima complessiva di mc 210,69 ed il loro accorpamento all'edificio principale in sopraelevazione su parti già edificate, alle seguenti condizioni:

Volume massimo : uguale all'esistente e comunque non superiore a mc 3.350;

Altezza massima: m 7 dalla quota attuale del piazzale di accesso.

Art.55 - Zone agricole di interesse paesistico di crinale e di pendio (E2) Generalità.

Sono zone ove gli aspetti morfologici e le configurazioni storiche di organizzazione del paesaggio agrario non consentono alte modificabilità d'uso agricolo. Per cui gli obiettivi di tutela prevalgono sui fini esclusivamente produttivi agricoli.

Nelle zone di tutela sono consentite le attività agricole secondo i seguenti criteri:

- 1- Sono ammessi interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni nei limiti delle presenti norme,
- 2- Nelle aree E2a-E2c non sono ammesse nuove costruzioni. E' ammesso, nei limiti delle presenti norme, il recupero del P.E.E. ai fini delle conduzioni agricole e per usi abitativi.
- 3- Interventi di trasformazione del suolo.

Nelle conduzioni agricole vanno tutelate, nelle loro configurazioni storiche, le forme del paesaggio agrario, con le loro strutture essenziali (la rete scolante, i tracciati viari, i terrazzamenti, gli elementi di arredo paesistico: alberature, cipressi, masse di verde, piccoli annessi e manufatti tradizionali).

In particolare, poiché il sistema viario storico e minore e la rete scolante con la propria vegetazione d'argine, costituiscono "segni" di caratterizzazione paesistica e di "presidio" idrogeologico, le forme dei loro tracciati, le relative sezioni, gli elementi di arredo (opere d'arte tradizionali, strutture di contenimento, siepi e alberature) devono essere conservate con le necessarie opere di manutenzione.

A. Zone di interesse paesistico (E2)

Comprendono un insieme di aree agricole e forestali fra loro omogenee per caratteristiche fisiche e per indirizzi culturali misti (oliveti, vigneti, seminativi arborati, seminativi).

Interventi edilizi.

Sono ammessi interventi per la costruzione e la ristrutturazione di annessi rurali, nel rispetto dell'art.51 delle presenti norme.

E' ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini della conduzione agricola e per usi abitativi, nel rispetto degli artt. 10, 11 e 14 (ristrutturazione edilizia D1, D2 e D3 a condizione che le superfici delle singole unità residenziali siano costituite da non meno di tre vani utili esclusi vani accessori, nel rispetto delle superfici minime stabilite dal D.M. 5 Luglio 1975) del R.E.

Sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 49 punto h) e 50 delle presenti norme.

Non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo.

E' consentita la costruzione di nuovi annessi rurali commisurati alla dimensione aziendale ed agli indirizzi culturali, per i quali non dovranno in alcun caso essere impiegate tipologie, materiali e metodi costruttivi industriali e/o riferiti alla prefabbricazione industriale.

La superficie fondiaria minima costituente pertinenza aziendale ai fini dell'ammissibilità degli interventi consentiti dalle presenti norme non potrà essere inferiore a quella prevista all'art.3 comma 2 della L.R.64/95. Per fondi agricoli con terreni di diversa qualità colturale si applica il terzo comma dell'art.3 L.R. n.64/95.

Il P.M.A.A. dovrà prevedere - nel rispetto di quanto prescritto al precedente punto 3 - come indirizzi culturali, quelli costituenti

l'agricoltura ad indirizzo misto (cerealicolo, olivicolo, vinicolo, orticolo).

B. Aree di valore ambientale (E2a) con costruzioni di interesse storico (incluse nell'elenco allegato alle presenti norme).

Tali aree comprendono edifici e manufatti, la cui tutela è connessa con la conservazione degli aspetti morfologici, vegetazionali e strutturali delle aree stesse.

Il patrimonio edilizio esistente, compreso in tali aree, è soggetto a progetti unitari che possono prevedere un numero di unità abitative maggiore rispetto quelle esistenti a condizione che le superfici delle singole unità residenziali siano costituite da non meno di tre vani utili esclusi vani accessori, nel rispetto delle superfici minime stabilite dal D.M. 5 Luglio 1975.

Nei progetti "redatti" nei termini di cui al punto f) dell'art.49 delle presenti norme, saranno consentiti gli interventi di cui agli artt. 12, 13 e 14 (per la sola ristrutturazione D1) del R.E., oltre al recupero a fini abitativi del piano terra.

Nel caso di edifici compresi nella zona in oggetto quali annessi isolati o porcilaie di modesto valore architettonico, è consentita la demolizione e ricostruzione di pari volume a fini abitativi o agricoli degli stessi, previa approvazione di P.d.R. da parte dell'Amministrazione Comunale.

C. Aree di valore ambientale integrative del centro storico (E2b).

Tali aree costituiscono un insieme ambientale unitario con il centro storico, per il loro reciproco rapporto sia visuale, che per continuità fisica.

Non sono ammessi nuovi edifici eccetto i manufatti previsti all'art.51 delle presenti norme i quali dovranno essere realizzati seminterrati la dove la morfologia del terreno lo consenta in modo da alterare il meno possibile il paesaggio e la cui superficie utile non potrà in ogni caso superare mq 40.

Il patrimonio edilizio esistente è soggetto agli interventi di cui agli artt.10, 11 e 14 (ristrutturazione edilizia D1, D2 e D3 a condizione che le superfici delle singole unità residenziali siano costituite da non meno di tre vani utili esclusi vani accessori, nel rispetto delle superfici minime stabilite dal D.M. 5 Luglio 1975) del R.E. nonché agli interventi di cui agli artt. 49 punto h) e 50 delle presenti norme.

E' prescritto il mantenimento degli assetti colturali attuali, con incremento di colture olivicole, vitivinicole e per orti familiari.

E' consentita la sopraelevazione dell'attuale sottotetto al fine di renderlo abitabile nell'edificio contraddistinto con la lettera (f) cerchiata, nelle vicinanze di Via dei Ruoti.

E' consentito il completamento con parziale sopraelevazione, fino al raggiungimento di ml 10,50, nell'edificio contraddistinto con la lettera (g) sulla strada del Cavernano.

D. Aree boscate e intercluse dal bosco (E2c).

Comprendono parti del territorio comunale destinate a bosco.

Non sono ammessi nuovi edifici e/o manufatti compreso quelli previsti all'art.51 delle presenti norme.

Il patrimonio edilizio esistente è soggetto agli interventi di cui agli artt.10, 11 e 14 (ristrutturazione edilizia D1, D2 e D3 a condizione che le

superfici delle singole unita' residenziali siano costituite da non meno di tre vani utili esclusi vani accessori , nel rispetto delle superfici minime stabilite dal D.M. 5 Luglio 1975) del R.E. nonché agli interventi di cui agli artt. 49 punto h) e 50 delle presenti norme.

E' vietato l'allestimento di campeggi anche se precari: il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché l'asportazione se non nei limiti concessi e prescritti da leggi regionali.

Il pascolo, nei terreni assoggettati a vincolo idrogeologico secondo il R.D. 30.12.1923 n.3267, deve essere autorizzato dal Corpo Forestale dello Stato.

Nelle zone boscate potranno essere previsti, con apposito piano particolareggiato di esecuzione, orientato alla salvaguardia dell'ambiente naturale ed alla funzione educativa e ricreativa, nuovi sentieri pedonali e di sosta in armonia con l'ambiente naturale circostante, interventi per la difesa ed il potenziamento del verde, il rimboschimento di aree percorse dal fuoco se non attuate direttamente con interventi speciali dal Corpo Forestale dello Stato, la correzione o la stabilizzazione dell'assetto idrogeologico.

I proprietari delle zone boscate dovranno intervenire periodicamente con il diradamento del sottobosco e la eliminazione delle piante infestanti, ove necessario o quando indicato e ritenuto opportuno per la salvaguardia dagli incendi dal Corpo Forestale dello Stato, curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari esistenti; in caso di non intervento, i proprietari, assumendosi le sole spese per il materiale e l'uso delle attrezzature occorrenti, permetteranno la sistemazione del sottobosco nonché dei tracciati pedonali e viari esistenti da parte di volontari autorizzati dall'Amministrazione comunale e guidati dal Corpo Forestale dello Stato, il quale ne indicherà modi e tempi d'esecuzione.

Nelle zone boscate ricadenti fuori del vincolo idrogeologico si applicano le seguenti prescrizioni:

- i movimenti di terra devono essere autorizzati dall'Amministrazione comunale;
- il taglio di alberi dovrà comunque riportare il parere favorevole del Corpo Forestale dello Stato.

Nelle zone intercluse dal bosco e di rimboschimento si applicano, quando congruenti, le norme sopradescritte.

Art.56 - Sottozone agricole in dissesto e degrado idrogeologico (E3)

In tali sottozone - connesse per continuità paesistica con le zone "E2" e "E4" - prevalgono esigenze di tutela idrogeologica, rispetto agli usi agricoli.

Non sono ammessi nuovi edifici e/o manufatti salvo le eccezioni di seguito specificate.

Il patrimonio edilizio esistente è soggetto agli interventi di cui agli articoli 10, 11 e 14 (ristrutturazione D1, D2 e D3 a condizione che le superfici delle singole unità residenziali siano costituite da non meno di tre vani utili esclusi vani accessori, nel rispetto delle superfici minime stabilite dal D.M. 5 Luglio 1975) del R.E. nonché agli interventi di cui all'art. 50 delle presenti norme.

La sottozona è soggetta a Piano attuativo unitario di riassetto idrogeologico di iniziativa pubblica o privata.

In mancanza del Piano Attuativo di cui al precedente comma, è consentita:

- la realizzazione di piccoli impianti sportivi privati (piscine, campi da tennis) ad esclusivo servizio degli edifici esistenti, previa indagine di fattibilità geologica che ne dimostri l'ammissibilità, nel rispetto dell'assetto idrogeologico delle aree interessate dagli interventi;
- la costruzione degli annessi agricoli di cui all'art.51 delle presenti N.T., con esclusione delle aree contraddistinte dalla classe di pericolosità 4 come risulta dalla Tav. n.15 del P.R.G.

Tali costruzioni saranno subordinate, oltre che all'indagine geologica specifica dell'area strettamente afferente la costruzione, ad una indagine di stabilità del versante estesa a tutto l'ambito interessato.

Art.57 - Aree con particolari conformazioni geologiche (E3a)

Queste aree sono localizzate per finalità di tutela idrogeologica anche per "punti"; esse ricadono all'esterno della sottozona E3 ed individuano:

1. doline;
2. linee di frana o di distacco;
3. ciglioni e dirupi;
4. affioramenti calcarei con presenza, anche potenziale, di acque termominerali;
5. cave dismesse.

Non sono ammessi nuovi edifici e/o manufatti di qualsiasi genere.

Per le aree ricadenti all'interno del perimetro di cui al successivo art.89 sono consentiti gli interventi ammessi dal predetto articolo. Per le altre aree sono prescritti interventi di bonifica e/o manutenzione da attuare sulla base di uno studio di fattibilità geologica.

Art.58 - Zone produttive agricole (E4)

Le zone produttive agricole comprendono parti del territorio comunale con caratteristiche morfologiche adeguate per alte produttività a prevalenza cerealicola.

Tali zone - con uso reale del suolo a prevalenza di seminativi semplici ed irrigui - coincidono con il corso di fondo valle del torrente Ribussolaia e sono definite a nord dal torrente Parcia ed a sud dal torrente Monaco.

E' consentita la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e per annessi agricoli commisurati alla dimensione aziendale ed agli indirizzi colturali nei limiti di cui alla L.R.64/95 e succ. modificazioni e integrazioni, per questi ultimi potranno anche essere impiegati tipologie e/o materiali riferiti alla prefabbricazione industriale a condizione che i manufatti siano intonacati e tinteggiati con colori terrosi.

E' ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini della conduzione agricola e per usi abitativi, nel rispetto degli artt.10, 11 e 14 (ristrutturazione edilizia D1, D2 e D3 a condizione che le superfici delle singole unita' residenziali siano costituite da non meno di tre vani utili esclusi vani accessori, nel rispetto delle superfici minime stabilite dal D.M. 5 Luglio 1975) del R.E. nonché gli interventi di cui agli artt. 49 punto h), 50 e 51 delle presenti norme.

La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenza aziendale ai fini dell'ammissibilità degli interventi consentiti dalle presenti norme non potrà essere inferiore a 6 ettari per colture seminate, seminativo arborato, prato e prato irriguo.

Per i fondi agricoli con terreni di diversa qualità colturale si applica il terzo comma dell'art.3 L.R. 64/95 e succ. modif.

Il PMAA dovrà prevedere indirizzi colturali a prevalenza cerealicola, nel rispetto di quanto prescritto al precedente punto 3 dell'art.55 delle presenti norme.

Art.59 - Aree per orti familiari (E5)

Sono aree dove sono in atto o dove possono realizzarsi colture erbacee ed arboree non specializzate a conduzione diretta.

Per le nuove costruzioni ed il recupero di quelle esistenti valgono le disposizioni di cui all'art. 51 delle presenti N.T.

Art.60 - Agriturismo

Nel rispetto delle finalità espresse nell'art.1 della L.730/1985 e dell'art.1 della L.R. n.76/1994 e successive modifiche ed integrazioni, l'attività agrituristica viene disciplinata tenendo conto delle caratteristiche produttive, ambientali e dell'organizzazione fondiaria del territorio comunale.

L'attività agrituristica può essere svolta dai soggetti di cui all'art.4 della L.R. n.76/1994 e successive modifiche ed integrazioni, esclusivamente attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, ecc., che devono comunque rimanere attività principali.

Capo V - Zone e aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico (F)

Art.61 - Norme generali

Il P.R.G. rappresenta attrezzature e servizi di interesse comunale e sovracomunale esistenti e previste.

- a) Le attrezzature di interesse comunale sono costituite da quelle parti del territorio nelle quali sono esistenti o sono previsti servizi pubblici o di uso pubblico a servizio degli insediamenti. Esse sono individuate nei grafici del P.R.G. e si articolano in:
- sottozone F1 (attrezzature scolastiche);
 - sottozone F2 (attrezzature di interesse comune e per il culto);
 - sottozone F2* (attrezzature di interesse comune e per il culto, di interesse storico);
 - sottozone F3 (attrezzature a parco per il gioco e lo sport);
 - aree F3a (attrezzature private di uso pubblico per il gioco e lo sport);
 - aree inedificate pubbliche o d'uso pubblico F4;
 - aree F5 (per parcheggi a raso e/o interrati privati di uso collettivo).
- b) Le attrezzature di interesse generale sono costituite da quelle parti del territorio nelle quali sono esistenti o sono previsti i servizi pubblici o di uso pubblico a valenza sovracomunale. Esse sono individuate nei grafici del P.R.G. e si articolano in:
- sottozone F6 (attrezzature scolastiche: Istituto alberghiero);
 - sottozone F7 (attrezzature sanitarie e ospedaliere);

- sottozona F7* (attrezzature sanitarie e amministrative di interesse storico);
- sottozona F8a (attrezzature sportive legate al turismo: parco territoriale di uso pubblico per il gioco del golf);
- sottozona F8b (attrezzature sportive legate al turismo: centro ippico);
- zona F8c (attrezzature sportive legate al turismo: parco territoriale di monte);
- sottozona F9 (parco archeologico);
- aree di interesse archeologico F9a;
- sottozona F10 per impianti tecnologici;
- sottozona per la viabilità;
- sottozona cimiteriali.

In queste sottozone ed aree il P.R.G. si attua per intervento diretto e con Piano attuativo nell'ambito dei P.P.d.A.

Il progetto di intervento diretto dovrà interessare tutta l' area indicata nelle tavole del P.R.G. con specifiche previsioni di sistemazione degli spazi scoperti e delle aree di pertinenza.

Gli interventi ammessi nel presente Capo V sono subordinati alle prescrizioni di cui al Titolo V delle presenti norme: "Limitazioni e condizioni d' intervento dovute alla pericolosità geologica" ed alle prescrizioni - in quanto applicabili - di cui al successivo art.87 (Capo VIII).

Art.62 - Sottozone (F1) - Attrezzature scolastiche
(art.3 D.M. 2/4/1968 n.1444)

Sono destinate alla realizzazione delle attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo e corrispondono alla dotazione di cui all'aliquota "a" del D.M. 1444/1968 (standard di 4,5 mq/abitante attuale-potenziale).

Esse sono:asilo-nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media e sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo.

Ferme restando le prescrizioni sottoindicate, valgono le seguenti norme generali:

- interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia ed ampliamento per gli edifici esistenti;
- nuove costruzioni nelle aree di previsione.

Salvo che sia diversamente prescritto, gli interventi si applicano tramite intervento diretto.

Gli interventi sono regolati dalle leggi e dai regolamenti specifici dello Stato e delle leggi regionali e dovranno tener conto dell'inserimento architettonico-paesaggistico e ambientale dell'opera.

Art.63 - Sottozone (F2) - Attrezzature di interesse comune
e per il culto
(art.3 D.M.2/4/1968 n.1444)

Sono destinate alla realizzazione di attrezzature in cui si svolgono attività politico - sociali, congressuali, culturali, religiose, ricreative, sanitarie, amministrative o comunque di interesse generale per la collettività; corrispondono allo standard minimo di 2 mq/abitante previsto dal D.M. 1444/1968 e sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo.

Il simbolo è presente in tutte le attrezzature, anche in aree con campiture riferite a destinazioni prevalenti diverse dalla "F2", mentre la campitura relativa alla "F2" è presente nelle attrezzature che presentano un' area di consistenti dimensioni.

Le aree per attrezzature di nuovo impianto sono subordinate alla predisposizione di progetto che dovrà tener conto, oltre che delle leggi regionali e statali in materia, anche del contesto urbano un cui sono previste con adeguato inserimento architettonico dell'opera.

Le attrezzature previste possono essere realizzate anche da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale, purchè abbiano le stesse finalità sopra descritte.

L'area comprendente il Museo Archeologico e contraddistinta con apposito simbolo è soggetta alle seguenti prescrizioni:

E' consentito l'ampliamento del fabbricato esistente destinato all'accoglimento del laboratorio di restauro oltre ad attrezzature e/o locali di servizio (ascensori, centrali termiche, ecc.) nonchè di funzioni finalizzate e/o connesse all'attività museale e del laboratorio di restauro.

Sul retro del fabbricato è consentito modificare le quote relative alla copertura per il recupero funzionale dei locali sottotetto.

Le sistemazioni esterne dell'area comprenderanno la costruzione di muri a retta, verde, alberature, viabilità pedonali, spazi di sosta e parcheggi.

E' previsto l'arretramento dell'attuale muro di cinta sul lato perpendicolare al Viale Dante per la realizzazione di un marciapiede di dimensioni adeguate che permetta un agevole accesso all'ingresso principale del Museo e al laboratorio di restauro.

L'area è soggetta inoltre alle indicazioni contenute nella Relazione allegata alla Delibera Consiglio Comunale n.34 del 31/05/1996.

Art.64 - Sottozone (F2*) - Attrezzature di interesse comune
e per il culto, d'interesse storico
(art.3 D.M.2/4/1968 n.1444)

Sono aree per le quali al termine 'storico' si attribuisce un insieme di valori: documentari, architettonici, ambientali, per cui il P.R.G. ne prescrive la conservazione.

I tipi di intervento ammessi sono indicati agli artt.12, 13 e 14 (ristrutturazione D1) del R.E.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia D2 - art.14 R.E. - limitatamente all'edificio abitativo contraddistinto con la lettera (h) cerchiata, adiacente alla chiesa di Via Madonna della Rosa.

Art.65 - Sottozona (F3) - Attrezzature a parco per il gioco e lo sport
(Art.3 D.M.2/4/1968 n.1444)

La sottozona è distinta con apposito perimetro e con simboli nelle tavole di P.R.G. La sottozona è destinata a verde sportivo con impianti sportivi coperti e scoperti.

Nuovi impianti sono ammessi sulla base di un progetto che comprenda la sistemazione dell'intera area individuata nelle tavole di P.R.G. Il progetto dovrà riservare uno spazio complessivo non inferiore a 1/3 dell'area totale da destinare a prato rustico alberato, a parcheggio e a percorsi pedonali; gli edifici di servizio alle attività sportive potranno coprire al massimo il 10% dell'intera sottozona.

Per le attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi di cui agli artt.10, 11, 12, 13, 14 del R.E.

Nuovi impianti potranno essere realizzati dalla pubblica amministrazione o da enti o da privati, previa stipulazione, con il Comune, di una convenzione che specifichi con chiarezza le modalità di esecuzione e l'uso pubblico.

A seguito di tale convenzione, il richiedente costruisce gli impianti sportivi a proprie spese, in base ad un progetto approvato dall'Amministrazione comunale, su concessione onerosa, assume la gestione del servizio e ne disciplina l'uso pubblico secondo le modalità previste.

Le precedenti disposizioni si applicano, in quanto compatibili, anche agli interventi di ristrutturazione completa e/o ampliamenti funzionali degli impianti in zone già utilizzate per attività sportive.

Art.66 - Aree (F3a) (F3b) (F3c)Attrezzature private di uso pubblico per il gioco e lo sport

1. L'area "F3a" comprende edifici ed impianti privati per il gioco e lo sport esistenti in localita Monti di sopra. Per i manufatti, gli impianti e gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 10 del Regolamento edilizio.
Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione D3 di cui all'art.14 del R.E.
2. L'area "F3b" - definita nelle Tavv. 26 e 28 del P.R.G. con apposita campitura e con la sigla "F3b" - è localizzata in prossimità degli impianti natatori comunali.
 - a) Destinazioni d'uso previste e tipi di intervento.
Attività di esercizio pubblico di bar-caffetteria, ristorante, attività sportive e abitazione per il gestore delle attività, con superficie utile massima di mq 80, (a servizio degli impianti sportivi esistenti) da prevedere in un nuovo edificio, previa demolizione dell' edificio esistente, nel rispetto delle seguenti condizioni attuative:
 - volume massimo: mc 3.000 di cui massimo 1.400 mc fuori terra;
 - altezza massima a monte: ml 3,50;
 - altezza massima a valle: ml 7,50;
 - distanza minima dai limiti di zona: ml 5,00;
 - parcheggio: nel rispetto dell' art.17 delle presenti norme;
 - l'intervento è subordinato alla predisposizione di un progetto che dovrà tener conto del contesto urbano in cui è previsto, con adeguato inserimento architettonico dell'opera;
 - l'intervento comprende la realizzazione del tratto di viabilità compresa tra "Fonte Perucciole" e l' area stessa. La strada dovrà essere realizzata adeguando il tracciato esistente nel rispetto della propria morfologia e della vegetazione esistente. In deroga a quanto previsto al successivo art. 78, la larghezza stradale sarà definita nel Piano attuativo, precisando che la sezione minima non sarà inferiore a ml 4,00. Il manto stradale dovrà risultare di tonalità conforme a quello di una strada sterrata;
 - l'intervento, inoltre, comprende la realizzazione del parcheggio previsto dal P.R.G. (Tavv.26 e 28) in località Fonte Perucciole.
 - b) Modalità d'intervento.
Piano attuativo convenzionato di iniziativa pubblica o privata.
3. L'area "F3c" definita nelle Tavv. 26 e 28 del PRG. con apposita campitura e la sigla "F3c" - è localizzata in

prossimità della strada Cavine-Valli.

Per i manufatti, gli impianti e gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 10, 11,12,13 e 14 del Regolamento Edilizio.

Art.67 - Aree inedificate pubbliche o di uso pubblico (F4)

Comprendono aree, all' interno del sistema urbano destinate o da destinare a parcheggi a raso, a piazze, a percorsi pedonali, a giardini, a prati alberati e a parco.

In queste aree il P.R.G. si attua per intervento diretto nell'ambito del P.P.d.A.

I progetti di intervento, anche nel caso in cui la relativa attuazione avvenga per stralci, dovranno interessare tutta l'area indicata nelle tavole del P.R.G..

I progetti di intervento nelle aree di cui al successivo punto B. saranno approvati con deliberazione del Consiglio Comunale.

A. Aree per parcheggi a raso (F4a)

(art.3 D.M.2/4/1968 n.1444)

Sono destinate alla sosta delle autovetture e dei mezzi mobili.L'attuazione spetta alla Pubblica Amministrazione o ai privati o a società, previa stipulazione con il Comune di una convenzione in cui i privati o le società concessionarie assumono l' impegno di far utilizzare il parcheggio a chiunque lo richieda, con rapporti economici da stabilire concordemente con l'Amministrazione Comunale in base ai costi di funzionamento, gestione ed ammortamento dell'investimento iniziale.Alla scadenza della convenzione l'area a parcheggio, il verde e le opere esistenti, passano di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Nelle zone in oggetto saranno messe a dimora piante di alto fusto di cui almeno il 50% latifoglie nella misura di 1 pianta ogni 200 mq e 1 pianta ogni 10 metri lungo il perimetro dei parcheggi.

Gli interventi potranno prevedere anche parcheggi interrati. Gli interventi, da attuare tramite progetti di architettura, dovranno armonizzarsi con il luogo e costituire essi stessi un "luogo" qualitativamente riconoscibile, presentando soluzioni formali (con impiego di modi, materiali locali e soluzioni arboree) congrue con i caratteri della città termale.

Relativamente all'intervento previsto nell'area compresa tra Via Della Pace e zona Fonteperucciole dovranno essere salvaguardate eventuali emergenze del paesaggio agrario di particolare valore, nonché tutelata la percezione visiva del centro storico.

La qualità progettuale dovrà essere mirata in particolare alla riqualificazione degli spazi dal punto di vista urbanistico, architettonico, funzionale, paesaggistico e ambientale.

B. Piazze e larghi (F4b)

Sono aree destinate alla realizzazione di luoghi di

decoro urbano e luoghi di incontro.

a) Tipi di intervento.

Il progetto esecutivo dovrà definire la configurazione spaziale della piazza sulla base delle principali visuali, del rapporto con la realtà urbana "perimetrale", dei flussi di traffico eventuali, delle funzioni a cui può essere destinata (sociali, ricreative, di rappresentanza, di incontro, ecc.); dovrà, altresì, prevedere il tipo e il 'disegno' della pavimentazione, le essenze arboree di arredo ed eventualmente scabee, cordonate, opere d'arte, fontane, giochi d'acqua, vasche ornamentali, ecc.

b) Modi di intervento.

Il progetto esecutivo dovrà essere approvato con deliberazione del Consiglio comunale, nella quale si dovrà dare atto dei risultati delle consultazioni con i cittadini e con le categorie economiche e sociali, in ordine ai pareri espressi preventivamente, sui progetti attuativi.

C. Percorsi pedonali (F4c)

I percorsi pedonali - compresi i tratti meccanizzati sia verticali che orizzontali - dovranno inserirsi nelle aree inedificate e non pavimentate dell'ambiente urbano, in modo da armonizzarsi con l'orografia del suolo e la vegetazione esistente (escludendo marcate incisioni e/o modificazioni del suolo). Saranno, eventualmente, pavimentati con modi e materiali locali (preferibilmente pietra, cotto, travertino) e potranno prevedere - a seconda dei luoghi da servire e delle caratteristiche dell'ambiente urbano da attraversare - tratti sistemati con scabee e/o cordonate.

I percorsi pedonali inseriti nelle aree pavimentate dovranno distinguersi con un proprio tipo di pavimentazione (preferibilmente pietra, cotto, travertino) e con composizioni arboree e vegetazionali formate preferibilmente con le essenze autoctone di cui all'art.60 del Regolamento edilizio.

I percorsi pedonali indicati con appositi segni nelle Tavole del P.R.G. sono prescrittivi solo per i punti di "recapito".

Al fine di consentire la realizzazione di percorsi pedonali coperti, pubblici e/o di uso pubblico, è ammessa la costruzione, in corrispondenza dei marciapiedi e/o percorsi pedonali attuali e/o previsti dal PRG, di coperture pensili di materiali acrilici o di altro materiale adeguato alle caratteristiche storico-architettoniche della città ed omogenei a livello di comparto, sostenute da elementi strutturali (colonnine, piccoli pilastri, mensole a muro, ecc.) caratterizzati per valore decorativo. Tali percorsi potranno essere inseriti anche tra elementi vegetazionali (alberi, "insiemi di verde", ecc.).

D. Giardino pubblico comunale (F4d)

(art.3 D.M.Z/4/1968 n.1444)

Comprende un' area nella quale è riconoscibile un "giardino storico" che si distingue per composizioni spaziali e "vegetazionali" derivanti da uno specifico progetto. I motivi geometrici, che si configurano in una certa simmetria, evidenziano l'intenzionalità del progetto unitario (negando i "gratuiti" serpeggiamenti dei vialetti e le "casuali" disposizioni di esemplari esotici).

L'area è soggetta ad interventi di manutenzione e di restauro, finalizzati alla conservazione del patrimonio arboreo e "vegetazionale" nelle attuali forme ed essenze.

L'area può costituire un "modello" per progetti di sistemazione a giardino previsti dalle presenti norme in aree pubbliche e private.

Per gli edifici di proprietà comunale esistenti sono ammessi i seguenti interventi previo parere degli organi comunali competenti secondo le procedure vigenti:

Per la Sala Polivalente è ammesso l'ampliamento e la sopraelevazione finalizzati alla realizzazione di spazi supplementari coerenti con l'uso in atto o con destinazioni di pubblico interesse fino ad un incremento di superficie utile lorda complessiva (SUL) di mq.350 nel rispetto della distanza di mt 10 dalle pareti finestrate di edifici antistanti.

Per il chiosco-bar è ammesso l'ampliamento finalizzato alla realizzazione di spazi di servizio fino ad un incremento di superficie utile lorda (SUL) di mq.15

Il progetti di ampliamento/sopraelevazione dovranno conseguire esiti formali coerenti con le tipologie architettoniche degli edifici esistenti e non dovranno compromettere l'impianto del giardino storico né incidere su di esso.

E. Prato alberato - Giardino (F4e)

(art.3 D.M.2/4/1968 n.1444)

La "F4e" comprende aree esistenti nelle quali non si riconosce un criterio unitario e significativo di sistemazione spaziale e "vegetazionale".

Tali aree evidenziano semplici sistemazioni a prato alberato (con insiemi di essenze autoctone ed esotiche).

In tali aree sono previsti interventi di manutenzione e di recupero secondo i criteri del successivo comma.

Le aree destinate dal P.R.G. a prato alberato sono attuabili sulla base delle indicazioni dell'ultimo comma del punto D del presente articolo. Oppure secondo interpretazioni "geometriche" delle aree stesse: finalizzate ad ottenere soluzioni di "giardini all' italiana" e comunque a perseguire esiti compositivi significativi ed omogenei dal punto di vista delle sistemazioni spaziali

e dell' uso delle essenze arboree. Per quest' ultime è preferibile riferirsi ai tipi indicati nell' art.60 del R.E.

Nell'area contraddistinta dal simbolo "*" (asterisco) è consentita la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio denominato "ex Albergo Florida" da destinarsi a pubblici servizi.

L'edificio dovrà essere ricostruito in posizione arretrata rispetto al filo dell'attuale marciapiede pubblico e dotato di parcheggio interrato.

Il progetto dovrà prevedere un adeguato inserimento dell' opera dal punto di vista architettonico, nel contesto esistente.

F. Parco del Viale della Libertà (F4f)

(art.3 D.N.2/4/1968 n.1444)

Il parco del Viale della Libertà costituisce un ambito spaziale per il movimento, lo svago e con finalità di connessione tra specifici luoghi urbani (quali Piazza Italia, Viale della Libertà, il parco dello sport, il centro storico) e di valorizzazione ambientale (anche in rapporto al previsto parco archeologico ed alle contigue aree di pendio verso la Val di Chiana).

L' attuazione della previsione urbanistica avverrà tramite un progetto unitario, i cui criteri dovranno armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del suolo e non creare alterazioni visibili o sostanziali alla morfologia dell' ambiente ed all' aspetto naturale del luogo. Gli alberi ed altri aspetti "vegetazionali" eventualmente previsti saranno preferibilmente costituiti dalle essenze di cui all' art. 60 del Regolamento edilizio.

Il parco potrà comprendere coordinandole in un progetto unitario le sistemazioni spaziali indicate ai precedenti punti C, D ed E del presente articolo.

Art.68 - Aree per parcheggi a raso e/o interrati privati e privati di uso collettivo (F5)

Sono aree nelle quali, previo progetto convenzionato di iniziativa pubblica o privata, possono essere realizzate autorimesse e/o parcheggi a raso e/o interrati, con la finalità di contribuire a superare le condizioni di "degrado urbanistico" per carenza di funzionalità dell'impianto urbano dovuta essenzialmente ad una inadeguata localizzazione dello "standard" a parcheggio.

La convenzione definirà, sulla base della proposta economica e progettuale dell'attuario, il numero dei posti macchina e le modalità di uso.

Gli interventi - finalizzati anche a valorizzare e/o recuperare spazi o "vuoti urbani" generalmente in degrado dovranno armonizzarsi con il luogo, presentando soluzioni "formali" (con impiego di materiali, modi locali e soluzioni arboree e "vegetazionali") congrue con i caratteri urbani della città termale.

Art.69 - Sottozona (F6)- Attrezzature e servizi a carattere territoriale

Le sottozone F6 sono destinate ad attrezzature e servizi che svolgono attività di interesse territoriale.

Esse comprendono le sottozone F6a, F6b, F6c.

1. La sottozona F6a - definita nelle tavv. 26 e 28 del PRG. con apposita campitura e la sigla F6a - è prevista in località Pereta.

a. Destinazione d' uso: Istituto (alberghiero) medio-superiore; scuola media ed elementare.

b. Tipi di intervento.

La nuova costruzione è regolata da norme di legge nazionali e è soggetta alle prescrizioni che seguono:

- rapporto massimo di copertura: 30%;
- altezza massima: ml.10,50;
- area di parcheggio: mq.4.000 (quantità minima);
- distanza minima dalla strada statale e da quella provinciale: ml.60,00;
- distanza minima dai limiti di zona: ml.5,00.

La sistemazione delle aree scoperte dovrà prevedere percorsi pedonali realizzati in conformità di queste norme, e collegati al sistema dei percorsi pedonali previsti nella sottozona C2 di cui al precedente articolo 36.

c. Modalità di attuazione.

Progetto unitario approvato con deliberazione del Consiglio Comunale

2. La sottozona F6b - definita nelle Tavv.26 e 28 del PRG. con apposita campitura e la sigla F6b - è prevista in località Mezzomiglio

a. Destinazione d'uso: attività congressuali, auditorio e abitazioni per il personale di servizio.

b. Tipi di intervento.

E' ammessa la demolizione degli edifici e/o manufatti esistenti e la costruzione di un edificio nel rispetto delle prescrizioni che seguono:

- superficie coperta massima: mq.2.500;
- altezza massima: ml.10,50;
- parcheggi: nel rispetto dell' articolo 17. Il parcheggio può essere previsto interrato nell'area oggetto dell' intervento e nelle aree destinate a parcheggio dal P.R.G. in località Mezzomiglio e in adiacenza della Caserma dei Carabinieri;
- distanza minima dai confini: ml.5;
- distanza tra edifici con pareti finestrate: ml.10.

Il nuovo edificio dovrà rispettare il belvedere ed i rapporti visuali esistenti dal Viale Di Vittorio verso la Via della Valle.

c. Modalità di attuazione.

Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

La convenzione dovrà prevedere le modalità di attuazione e l'attuazione delle aree a parcheggio in località Mezzomiglio (n.34 Tav.27) e in adiacenza della Caserma dei Carabinieri (n.35 Tav.27). Tali parcheggi saranno collegati all'edificio, tramite percorsi pedonali e/o sottopasso del Viale della Libertà.

3. La sottozona F6c - definita nella tavola 26 del PRG con apposita campitura e la sigla F6c - è prevista in località Magnanella.

a. Destinazione: eliporto.

b. Tipi di intervento.

E' ammessa la sistemazione del suolo con pavimentazione "rigida" e la costruzione di un edificio di servizio nel rispetto dei seguenti parametri:

- volume massimo: mc.3.000;

- altezza massima: ml.7,50.

L'intervento è attuabile con la "Fattibilità condizionata (classe 3) di cui al successivo art.93.

c. Modalità di attuazione.

Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

4. La sottozona F6d - definita nella tavola 26 del PRG con apposita campitura e la sigla F6d - è prevista lungo la S.S.146.

"Tale area è destinata alla realizzazione di un terminal e di una autostazione per il servizio di trasporto pubblico. Il progetto dovrà essere eseguito in un unico intervento su progetto unitario di tutta l'area.

Il progetto dovrà tenere conto del contesto urbanistico nel quale si collocherà con la massima considerazione del fatto che l'area ricade nel vincolo panoramico di cui alla Legge 1497/39 e con l'obbligo di verifica della compatibilità ambientale dell'intervento.

Gli edifici destinati all'accoglienza del pubblico e ad uffici dovranno essere costruiti con forme geometriche semplici e con materiali tradizionali e non potranno emergere più di un piano al di sopra dell'attuale piano stradale. La superficie coperta max di tale edifici non potrà essere superiore a mq 300. Gli edifici destinati ad autorimessa per gli autobus dovranno essere realizzati ad una quota più bassa e tale da poter realizzare nella copertura degli stessi un giardino pensile a quota stradale. La superficie coperta max di tali edifici non potrà essere superiore a mq 1100. Le pensiline dovranno essere realizzate con pilastri e membrature sottili e per una superficie max di mq 120."

Art.70 - Sottozone (F7) - Attrezzature sanitarie e ospeda-
liere

L' area è destinata ad ospedale, servizi connessi ed attività di ricerca e terapia nel settore termale.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 10,11,12,13 e 14 del R.E.

Art.71 - Sottozone (F7*) - Attrezzature sanitarie e amministrative di interesse storico

L'area indicata nelle Tavole di P.R.G. comprende un edificio con parti di interesse storico.

Sono ammessi gli interventi di cui agli artt.12, 13 e 14 (ristrutturazione D1) del R.E., per le parti edificate e per le sistemazioni esterne d'interesse storico.

Per il restauro tipologico dell'edificio amministrativo è consentita la demolizione del locale edificato quale superfetazione.

Per le parti prive di interesse storico sono consentiti gli interventi di cui al precedente comma oltre alla ristrutturazione edilizia D2 (art.14 R.E.).

E' ammessa, per destinazione d'uso sanitaria e/o amministrativa, la sopraelevazione di un piano del corpo di fabbrica contrassegnato con tratto e punto nella Tav. 28 del P.R.G. La sopraelevazione sarà collegata alla Direzione Amministrativa e al piano primo della Direzione Sanitaria, tramite percorsi previsti in nuovi volumi planimetricamente definiti con segno di tratteggio.

E' ammesso l'intervento edilizio diretto. Il progetto dovrà essere redatto secondo quanto prescritto all' art.16 del R.E.

Art.72 - Sottozona (F8a) - Attrezzature sportive legate al turismo: parco territoriale d'uso pubblico per il gioco del golf

La sottozona "F8a" è riservata ad attrezzature per il gioco del golf, ivi comprese: foresteria, club-house, campi da tennis e piscine, rimessaggio e/o depositi.

La sottozona si attua con Piano urbanistico attuativo convenzionato di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera sottozona. Il Piano attuativo può essere proposto dai proprietari dei 3/4 del reddito catastale.

Il Piano attuativo dovrà indicare le "unità minime di intervento" per le quali è previsto l'intervento diretto e dovrà rispettare i parametri e le prescrizioni che seguono:

- Sono ammessi nuovi edifici per un volume massimo di mc 3.000 con altezza massima di ml 4,50 e nel rispetto della distanza minima di ml 30 dalla S.S. 146. Per la proposta di ubicazione, per la tipologia, nonché per i materiali da impiegare, è previsto uno studio dei caratteri e dei significati spaziali del quadro ambientale e dei rapporti visuali della zona interessata dall'intervento rispetto ai percorsi di crinale e a quelli previsti dal P.R.G.
- Per il complesso rurale denominato "Acqua Bianca" sono ammessi gli interventi di cui agli artt.10,11,12,13 e 14 (D1, D2 e D3) del Regolamento edilizio.
- E' ammessa la demolizione delle strutture in superfetazione con ricostruzione e accorpamento dell'edificio principale.
- La convenzione di cui all'art.73 del Regolamento edilizio dovrà regolamentare la possibilità di utilizzare gli impianti anche da parte della popolazione. Sono escluse, per la formazione ed il mantenimento dei "tappeti erbosi", concimazioni con fertilizzanti di sintesi chimica.
- Attuare, per quanto è compatibile con le previsioni della costruzione del campo da golf, le prescrizioni di cui al punto 3 del precedente art.55.
- Previsione di parcheggi in rapporto al numero massimo ammissibile di utenti e di spettatori.

Art.73 - Sottozona (F8b) - Attrezzature sportive legate al turismo: centro ippico

La sottozona "F8b" è riservata ad attrezzature per percorsi ippici, per maneggio, per campi di polo, con previsione di piste, scuderie, sellerie, fienili, scuola per artieri, ecc.

La sottozona si attua con Piano urbanistico attuativo convenzionato di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera sottozona.

Il piano attuativo dovrà indicare le "unità minime di intervento" per le quali è previsto l'intervento diretto.

Il piano preventivo di attuazione dovrà rispettare i parametri e le prescrizioni che seguono.

- Sono ammessi - fatte salve le prescrizioni di cui alla deliberazione regionale n. 296/1988 - nuovi edifici per un volume massimo di mc 5.000 con altezza massima di ml 4,50. Per la proposta di ubicazione, per la tipologia, nonché per i materiali da impiegare, è previsto uno studio dei caratteri e dei significati spaziali del quadro ambientale e dei rapporti visuali della zona interessata dall'intervento rispetto ai percorsi di crinale, di pendio ed al centro storico.
- La convenzione di cui all'art.73 del Regolamento edilizio dovrà prevedere la possibilità di utilizzare gli impianti, da parte della popolazione, in fasce orarie da convenire e con rapporti economici da stabilire in base ai soli costi di funzionamento e gestione degli impianti stessi.
- Attuazione delle prescrizioni di cui al punto 3 del precedente art.55.
- Previsione di parcheggi.

Art.74 - Zona (F8c)-Attrezzature sportive legate al turismo:
parco territoriale di monte

L' ambito territoriale indicato con apposito perimetro nelle Tavole del P.R.G. è destinato alla creazione di un parco territoriale con aree attrezzate per attività ricreative e informative, con bacino d' utenza caratterizzato prevalentemente dagli ospiti della città termale.

Il parco territoriale si articola in due zone.

A. Zona "F8c.1": comprende le aree prevalentemente boscate situate tra la "zona termale" della sorgente S.Elena e la strada della Foresta.

B. Zona "F8c.2": comprende le aree prevalentemente boscate situate tra la "zona termale" della sorgente Sillene, la strada della Foce (ad ovest), il corso dell' Astrone (a sud), la cava dei gessi e Poggio Bacherina.

In tali zone il P.R.G. si attua attraverso un Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica.

Esso si dovrà coordinare con l' attuazione delle sottozone F9 a parco archeologico di "Poggio Bacherina" e della "sorgente Fucoli" e dovrà garantire:

- la conservazione delle aree boscate, delle alberature d' alto fusto, fatte salve le normali attività colturali;
- l'incremento, ove necessario, delle essenze arboree;
- il recupero (anche attraverso le carte storiche allegate al P.R.G.) e la sistemazione di sentieri pedonali, zone di sosta, aree di servizio;
- l' eventuale realizzazione di parcheggi alberati per i quali non è consentito l'uso di manto bituminoso;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente per servizi di ristoro e di svago;
- il recupero ambientale della cava dei gessi;
- il recupero ai fini di conoscenza e fruizione del sistema territoriale di rilevante valore ambientale quale (ad esempio) il corso del fiume Astrone;
- la bonifica e il riassetto geologico e idrogeologico;
- il rifacimento o il completamento di manti vegetali mediante la messa a dimora di essenze originarie sia arboree che arbustive;
- la ricerca specifica di carattere ecologico (flora, fauna, evoluzione storica degli usi agricoli e del patrimonio silvicolo, permanenza eventuale di particolari ecosistemi, ecc.);
- la costruzione, in caso di mancanza o di insufficienza dei fabbricati esistenti, di piccole strutture di servizio quali chioschi, costruzioni per la sosta, il ristoro e il deposito di attrezzi. Per queste strutture e in generale per il recupero del patrimonio edilizio e di attrezzature esistenti, a fini di ristoro e di svago, è ammessa la realizzazione da parte dei privati, previa stipula con il Comune, di una convenzione decennale

rinnovabile. La convenzione dovrà prevedere:

- . il carattere d'uso pubblico delle attrezzature;
- . il mantenimento dei servizi previsti per la durata della convenzione;
- . la costruzione delle attrezzature a proprie spese e in base a progetti predisposti dal Comune stesso;
- . l'assunzione della gestione dei servizi e delle eventuali attrezzature, compresi gli oneri per le manutenzioni delle aree di pertinenza.

L'attuazione delle previsioni di cui al presente articolo è subordinata alle prescrizioni e alle previsioni di cui alla Deliberazione regionale n. 296/1988 e che le previsioni sono subordinate al rispetto dell'art.89.

Art.75 - Sottozona (F9) a parco archeologico

Il parco archeologico è previsto nelle località: "Sorgente i Fucoli", "Poggio Bacherina", "Mezzomiglio" e podere "Valli", indicate nelle Tavole del P.R.G. con apposita campitura.

In tali aree sono stati ritrovati ruderi e reperti archeologici di antichi insediamenti.

In detta sottozona l'Amministrazione comunale predisporrà un progetto di parco avente lo scopo di salvaguardare e valorizzare le testimonianze archeologiche reperite e/o di possibile reperimento, attivando il vincolo previsto dalla legge 1/6/1939 n.1089.

Fino alla costituzione del Parco la zona è soggetta al regime di salvaguardia di cui alla deliberazione del Consiglio regionale n.296/1988.

Art.76 - Aree di interesse archeologico (F9a)

L' apposito perimetro riportato nelle Tavv.26 e 28 del P.R.G. indica le aree ove, sulla base di indagini storiche e di ricerche dirette, sono state accertate tracce e reperti di antichi insediamenti.

I ruderi ed i reperti che potessero essere ritrovati devono essere segnalati tempestivamente all'Amministrazione comunale.

I tecnici comunali possono accedere in qualsiasi momento nelle proprietà interessate per azioni conoscitive.

Le aree di interesse archeologico sono state individuate:

- lungo la strada statale 146: dal podere "Magnanella di sotto" alla località "Pereta di sopra" e "Casa Marellino";
- nella sottozona "F7a" ("Parco territoriale per il gioco del golf") e in particolare nell' area delimitata a sud dal Poggio Abate (dalle quote 307, 286, 282, 278) a nord del Torrente Monaco (dalle quote 275, 279, 283).

L'individuazione di tali aree non incide sulle normative inerenti le zone e sottozone alle quali si sovrappone. Tuttavia le attività e gli interventi ammessi dalle presenti norme, in tali zone e sottozone, dovranno essere attuati e condotti anche ai fini della ricerca, recupero e valorizzazione di eventuali reperti e siti archeologici.

Il titolare della concessione edilizia o dell' autorizzazione e il direttore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti di cui al presente articolo che si verificassero nel corso dei lavori (nel rispetto dell'art.30 del Regolamento edilizio).

Art.77 - Aree (F10) per impianti tecnologici

Aree per impianti di captazione, sollevamento e distribuzione delle acque (F10a)

Sono aree destinate ad impianti di interesse generale. Per gli edifici e manufatti esistenti sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 10,11,12,13 e 14 del Regolamento edilizio. Tuttavia i volumi edilizi eventualmente occorrenti per la realizzazione di nuove attrezzature saranno commisurati alle effettive necessità come risulteranno documentate dai progetti e dovranno tener conto delle leggi vigenti in materia.

Aree per impianti di trasmissioni aeree e via cavo (F10b)

Sono aree destinate ad impianti di interesse generale. Per gli edifici e manufatti esistenti sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 10,11,12,13 e 14 del Regolamento edilizio. Tuttavia i volumi edilizi ed i manufatti eventualmente occorrenti per la realizzazione e/o l'ampliamento delle attrezzature saranno commisurati alle effettive necessità come risulteranno documentate dai progetti e dovranno tener conto delle leggi dello Stato in materia.

Aree per impianti per la depurazione, lo smaltimento o il deposito dei rifiuti liquidi e solidi (F10c)

Tali aree sono destinate agli impianti ed attrezzature per la depurazione delle acque reflue provenienti dalle fognature pubbliche ed allo smaltimento e deposito dei rifiuti solidi urbani RSU.

In tali aree sono consentiti gli interventi necessari per soddisfare le esigenze documentate dai progetti che dovranno tener conto delle leggi dello Stato, delle disposizioni regionali e locali.

Art.77 bis - Sottozona F11 - Attrezzature e servizi a carattere comunale

Le sottozone F11 sono destinate ad attrezzature e servizi che svolgono attività di interesse comunale.

Sono definite sulle Tavv.26 e 28 del P.R.G. con apposita campitura.

Su tali aree, previo progetto di iniziativa pubblica volto anche al recupero di eventuali fabbricati esistenti, possono essere realizzate autorimesse, autofficine, magazzini e tutti i manufatti, impianti ed attrezzature necessari per erogare i servizi di competenza locale e comunale.

Art.78 Sottozone per la viabilità

Impianti a servizio del traffico - Nuova viabilità
- Viabilità minore - Percorsi storici - Strade e
vialetti privati - Airole spartitraffico

Tali sottozone, indicate nelle Tavole del P.R.G. sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla nuova realizzazione di spazi per il traffico meccanizzato e pedonale, nonché per i servizi accessori.

Nel caso di nuova viabilità, il tracciato viario, le intersezioni, i nodi stradali e le confluenze di strade riportate sulle tavole di P.R.G., hanno valore indicativo; la progettazione esecutiva potrà modificare in parte il tracciato stesso, le soluzioni dei nodi e delle intersezioni stradali, definire le sezioni stradali in conformità delle vigenti norme, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

Ove non espressamente indicato nelle Tavole di P.R.G., lungo la viabilità, in posizione adeguata ed a non meno di ml 200 da incroci e nodi viari, nel rispetto delle vigenti norme e delle prescrizioni di cui all'art.86, è consentito realizzare, a titolo precario, impianti per il servizio distribuzione carburante con i relativi annessi: chiosco per l' esercente, servizi igienici, servizi complementari per piccole riparazioni e manutenzioni, lavaggio auto, purchè dotati di idonei impianti di filtraggio e depurazione degli scarichi. Tali annessi di volumetria non superiore a mc 200 e le pensiline di copertura degli impianti dovranno essere commisurati e limitati agli effettivi servizi erogati.

Gli impianti esistenti per il servizio di distribuzione carburanti e i relativi annessi contraddistinti con apposito simbolo nelle Tavole del P.R.G. sono soggetti agli interventi di cui agli artt. 10, 11, 12, 13 e 14 (ristrutturazione D1 e D2) del R.E.

Per l'impianto esistente in Viale Dante alla data di adozione delle presenti norme, è consentito l'adeguamento alle normative di sicurezza vigenti con possibilità di variazioni planimetriche dell'impianto stesso, realizzazione di un chiosco per l' esercente di dimensioni massime mc. 15 e pensilina per una superficie coperta massima di mq.64. La relativa autorizzazione edilizia sarà rilasciata a titolo non definitivo con validità limitata alla licenza di esercizio dell'attività di distributore.

Nel territorio extraurbano, i piani pluriennali di utilizzazione agricola (P.P.U.A.) e le relative convenzioni dovranno specificare i tipi di allacciamento alla rete stradale esistente, i miglioramenti della rete viaria e gli impegni relativi alla manutenzione stradale, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.55 punto 3.

Le infrastrutture viarie sono classificate in base alle loro caratteristiche nelle seguenti categorie:

- A) Strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale; sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle Tavole di P.R.G. o attraverso eventuali nuove immissioni da strade secondarie, purchè queste siano distanti più di 300 ml dagli accessi esistenti e da quelli previsti dal P.R.G.
- B) Strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale; sono accessibili dalle strade interne, con obbligo di precedenza, mediante normali immissioni che abbiano una distanza superiore a ml 150 dagli accessi esistenti o previsti dal P.R.G.
- C) Strade locali, con funzione prevalentemente urbana o agricola; sono accessibili, con obbligo di precedenza, in qualunque punto mediante normali immissioni (sezione minima ml 8 + 3,50 + 3,50).
- D) Strade interne, con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli (sezione minima di ml 7 + 3 + 3).

A protezione dei nastri stradali, le distanze topografiche minime dai cigli stradali dei nuovi edifici - fatte salve le prescrizioni più restrittive indicate dalle presenti norme - saranno quelle indicate con segno grafico (linea continua) nelle Tavole del P.R.G.; ove tali distanze non risultassero indicate nelle Tavole del P.R.G., si applicheranno le seguenti distanze minime:

- strade di cat. A e B: ml 30 nelle zone fuori del centro abitato; all'interno del centro secondo le indicazioni delle Tavole del P.R.G.
- strade di cat. C e D: ml 20 fuori del centro abitato; all'interno del centro abitato secondo le indicazioni delle Tavole del P.R.G.;
- in corrispondenza degli incroci e biforcazioni, al di fuori del perimetro del centro abitato, le fasce di rispetto di cui sopra sono incrementate dell'area stabilita in analogia a quanto è previsto dall'art.5 del D.l.1/4/1968 n.1404.

Nelle fasce di rispetto stradale, riportate sulle Tavole del P.R.G. o comunque individuabili con le prescrizioni sopra riportate, sono consentiti gli interventi di cui all'art.86 delle presenti norme.

Le aree interessate dalle fasce di rispetto concorrono alla determinazione del potenziale edilizio insediabile (quando previsto dal P.R.G.) nelle zone contermini: ma devono essere sistemate e mantenute a verde con alberi di alto fusto delle essenze di cui all'art.60 del R.E. o dei tipi caratteristici della zona, ad intervalli di ml 10 e distanti ml 5 dal limite di fascia opposto al ciglio stradale.

In sede di progettazione esecutiva della nuova rete stradale o degli adeguamenti di quella esistente possono essere previsti nuovi parcheggi ad integrazione di quelli previsti dalle Tavole di P.R.G.

1. Nuova viabilità prevista dal P.R.G.

Gli interventi per la realizzazione della nuova viabilità e quelli per l'adeguamento della viabilità esistente dovranno armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare alterazioni visibili e sostanziali alla morfologia dell'ambiente ed agli aspetti naturali dei luoghi. A tal fine - e per motivi di preminente interesse ambientale - le dimensioni delle sezioni stradali indicate al precedente 6° comma possono essere ridotte; le "corsie" delle strade possono essere individuate su piani disposti a quote diverse e/o interrotte da tratti di verde naturale sistemato; i marciapiedi - intesi anche come percorsi nel verde naturale sistemato - possono essere previsti a quote diverse rispetto a quelle delle "corsie meccanizzate".

I nuovi tracciati viari e gli "adeguamenti" di quelli esistenti dovranno presentare soluzioni di sistemazione vegetazionale e/o arborea nelle aree di pertinenza del nastro stradale, al fine di ripristinare continuità ambientale con le aree "agricole" e/o urbane confinanti. Le opere d' arte, eventuali, saranno realizzate con modi e materiali locali.

"Per quanto attiene la nuova proposta di viabilità si invita l'A.C. a verificarne la fattibilità a livello sovracomunale e provinciale, anche attraverso lo studio di ipotesi alternative."

2. Viabilità minore - Percorsi storici

In generale è prescritto la manutenzione della viabilità minore (privata, privata di uso pubblico, "vicinale", ecc.) ed il recupero dei percorsi storici (anche sulla base delle indicazioni delle carte storiche allegate al P.R.G.) secondo i criteri di cui all' art.55, punto 3, delle presenti norme.

3. Strade e vialetti privati

Le strade ed i vialetti esistenti nell'aggregato urbano sono contraddistinti con apposito segno grafico nelle Tavole del P.R.G.

In tali aree per finalità di decoro urbano - i privati proprietari dovranno attuare gli interventi di manutenzione occorrenti per il ripristino, il rinnovo ed il completamento delle pavimentazioni, delle recinzioni e per la messa a dimora delle essenze arboree e arbustive di cui all' art.60 del Regolamento edilizio.

4. Aiole spartitraffico

Anche queste aree costituiscono elementi importanti del sistema urbano, ai fini della qualità "formale" degli spazi pubblici e/o di uso pubblico. Per cui le aree di previsione e quelle esistenti - indicate con apposito segno grafico nella Tav.28 del P.R.G. - sono attuabili, fatti salvi i requisiti relativi alla "visibilità", con le indicazioni di cui all'ultimo comma del punto E del precedente art.67, con eventuali previsioni di vasche ornamentali, fontane, giochi d'acqua e/o opere d'arte.

Art.79 - Sottozone cimiteriali

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali;di esse non fanno parte le relative aree di rispetto riportate nella Tavola dei vincoli di P.R.G. Nelle zone cimiteriali le aree destinate a prato, a prato alberato e a percorsi scoperti saranno almeno 1/3 della superficie totale, mentre le aree residue saranno destinate alle sepolture ed ai servizi relativi.

Capo VI - Zone per insediamenti a prevalenza commerciale e direzionale (G)

Art.80 - Norme generali

In tali aree - fatte salve le specifiche prescrizioni di cui al successivo art.81 le destinazioni principali sono ad attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, attività di servizio, quali banche, uffici, agenzie di assicurazione, rappresentanze commerciali, studi professionali, sedi di istituzioni rappresentative, delegazioni comunali e attività artigianali di servizio alla residenza, parcheggi interrati di uso collettivo.

Sono ammesse abitazioni ed attività complementari compatibili, quali attività ricreative, di ristoro, sociali e culturali.

Gli insediamenti commerciali al minuto, all'ingrosso, i negozi, i centri commerciali, i supermercati, i grandi magazzini, ecc., previsti dalle presenti norme, potranno essere concessi nel quadro delle previsioni dei Piani del commercio in atto ai sensi delle vigenti leggi (L.11/6/1971 n.426; L.19/5/1976 n.398; L.14/10/1974 n.524 e altre leggi sostitutive e/o integrative).

Le zone per insediamenti a prevalenza commerciale e direzionale si suddividono nelle aree G1, G2, G2a, G3, G4, G5 e G6 descritte al successivo art.81.

Gli interventi ammessi nel presente Capo VI sono subordinati alle prescrizioni di cui al Titolo V delle presenti norme: "Limitazioni e condizioni d' intervento dovute alla pericolosità geologica".

Art.81 - Aree G1, G2, G2a, G3, G4, G5, G6

1. L'area "G1" - definita nelle Tavole 26 e 28 del P.R.G. con apposita campitura e con la sigla G1 - è localizzata in Piazza Gramsci.

a) Destinazioni d'uso previste e tipi di intervento.

Sono ammesse le destinazioni ed i tipi di intervento seguenti:

PIANI INTERRATI:

- Parcheggi privati interrati di pertinenza dell'edificio;
- Parcheggi privati ad uso collettivo;
- Locali accessori per i piani fuori terra.

PIANO TERRENO:

- Negozi, uffici, attività ricettive, di ristoro, sociali e culturali, attività di pubblico esercizio.

PIANI SUPERIORI:

- Uffici, abitazioni.

Tali destinazioni sono attuabili solo nel caso di costruzione di nuovi edifici, previa demolizione dei manufatti ed edifici esistenti la cui volumetria dovrà venire riutilizzata nel rispetto delle seguenti condizioni attuative:

- Altezza massima ml 9,50;
- Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici esistenti confinanti: ml 10,00;
- Distanza minima dai limiti di zona: ml 3,00;
- I locali interrati non sono da considerare volumetria ai fini urbanistici.

L'intervento dovrà avvenire in modo unitario e con unico progetto, ovvero, sia la realizzazione dei parcheggi privati a valenza esterna, che i parcheggi di pertinenza, dovranno essere realizzati contemporaneamente alla costruzione dell'edificio fuori terra. I suddetti parcheggi si svilupperanno su due piani, ciascuno di superficie pari alla dimensione dell'intero lotto, di cui uno (o parte di esso) sarà adibito a parcheggio pertinenziale del nuovo fabbricato nel rispetto dell'art. 17 delle presenti norme in funzione della destinazione d'uso dell'edificio e la parte residuale sarà destinata a parcheggi privati che potranno essere alienati separatamente dall'immobile.

Per gli edifici e manufatti esistenti sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 10, 11 e 14 del Regolamento Edilizio vigente senza il cambio di destinazione d'uso.

b) Modalità d'intervento.

L'area "G1" si attua con intervento edilizio diretto previa approvazione del Consiglio Comunale.

2. Le aree "G2" - definite nelle Tavole 26 e 28 del P.R.G. con apposita campitura e con la sigla "G2" - sono loca-

lizzate in Piazza Italia, Largo Ascoli, Largo Siena, Via Pisa, in località Mezzomiglio e tra Via Dante e Via della Pace.

a) Destinazioni d'uso.

Sono ammesse le destinazioni d'uso descritte al precedente art.80. Per l'area "G2" localizzata tra Via Dante e Via della Pace sono ammesse esclusivamente attività socio-culturali ed il mantenimento di quelle esistenti, con l'eccezione dell'edificio ex Cinema Moderno per il quale è consentito il cambio di destinazione in residenziale, direzionale e commerciale. Per la destinazione commerciale sono previste un massimo di n. 2 unità immobiliari per una superficie di vendita complessiva di mq 80.

b) Tipi di intervento.

Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente quali:

- manutenzione ordinaria (art.11 R.E.);
- manutenzione straordinaria (art.12 R.E.);
- restauro e risanamento conservativo (art.13 R.E.);
- ristrutturazione edilizia D1, D2 e D3 (art.14 R.E.);
- nuove previsioni di collegamenti verticali (scale e ascensori).

Esclusivamente per i locali a destinazione commerciale esistenti alla data di adozione delle presenti norme posti al piano terra degli edifici è consentito realizzare volumi completamente interrati da destinare a magazzino-deposito ed eventualmente servizi igienici.

Tali volumi, realizzati nel rispetto dell'art.63 del R.E., saranno limitati ad un solo piano di altezza utile non superiore a m 3,60, non potranno essere adibiti alla vendita e potranno essere realizzati solo a condizione che per la loro costruzione non siano necessari interventi di sottofondazione dell'edificio in contrasto con l'art.89 delle presenti norme.

Il dimensionamento (altezza e consistenza planimetrica) dei suddetti locali interrati dovrà essere corrispondente alle effettive necessità delle attività da svolgere nei locali a destinazione commerciale esistenti al piano terra, di cui costituiranno accessorio e pertinenza.

Trattandosi di ampliamenti a servizio di attività già esistenti che non implicano aumento di superficie di vendita e non comportano quindi aumento di carico urbanistico, gli stessi sono esclusi dalle disposizioni dell'art.17 delle presenti norme.

Secondo quanto si evince dagli esiti di fattibilità, nella fase di realizzazione dovranno essere eseguite indagini geognostiche atte a verificare le caratteristiche geomeccaniche dei terreni, la stratigrafia e la presenza di falda acquifera.

Particolare attenzione dovrà essere posta nei riguardi della zona di Piazza Italia -Viale Roma per la sua

prossimità alla zona di rispetto delle sorgenti, in questo caso dovrà essere verificata l'assoluta assenza di interferenza degli interventi con l'acquifero termale. Insistendo gli interventi su fondazioni già esistenti, dovranno inoltre essere valutate le variazioni del rapporto struttura-terreno.

Per l'edificio ex Cinema Moderno è consentita la demolizione e successiva ricostruzione attraverso recupero dei volumi esistenti, con destinazione d'uso residenziale, direzionale, commerciale.

L'intervento è ammissibile nel rispetto dei seguenti parametri:

volume massimo recuperabile fuori terra pari alla consistenza volumetrica dell'edificio risultante dagli atti autorizzativi del comune computata nei modi previsti dall'art. 62 del Regolamento

- Edilizio attualmente vigente.
- altezza massima fuori terra m 19,80 con riferimento alla quota -6,91 di accesso attuale ai magazzini dal parcheggio pubblico
- è ammessa l'aderenza a gli edifici adiacenti nel rispetto delle norme del Codice Civile;
- distanza minima dalle pareti finestrate m 10;
- il fronte ricostruito su Via della Pace (lato Casa Immacolata) dovrà essere arretrato ad una distanza minima di m 2,00 dal bordo esterno del marciapiede esistente per il primo livello fuori terra, con ulteriore arretramento minimo di m 1,00 per i tre piani superiori nonché ulteriore progressivo arretramento degli eventuali livelli sovrastanti in misura da definire in fase progettuale;
- realizzazione di parcheggi privati, nel rispetto dell'art.17 delle N.T. nonché dell'art. 41-sexies della Legge 17.08.1942 n.1150 (come sostituito dall'art.2 comma 2 della Legge 24.03.89 n.122) e dell'art.10 delle Direttive regionali approvate con D.C.R. n. 137 del 25.05.1999, come modificate con successiva D.C.R. n.233 in data 26.08.99, fermo restando il rispetto delle dotazioni minime prescritte per i parcheggi pubblici dal D.M. 01.04.1968 n. 1444;
- La nuova volumetria destinata a parcheggio non sarà computata limitatamente alla parte interrata, come previsto dalla Legge 122/89, per le porzioni fuori terra dovrà essere utilizzata la volumetria disponibile in recupero;
- in caso di impossibilità di realizzazione della totalità degli standard necessari è ammessa la parziale monetizzazione dei parcheggi richiesti in luogo alla costruzione, sulla base di specifico regolamento approvato dall'A.C.;
- Il progetto dovrà essere esteso all'area del parcheggio pubblico esistente adiacente e comprendere l'ipotesi di sistemazione dello stesso e delle relative

immissioni sulla viabilità pubblica, in funzione delle modifiche dei flussi di accesso e uscita generati dalla nuova autorimessa.

c) Modalità di intervento.

Intervento edilizio diretto.

Nel caso di demolizione e ricostruzione è necessaria la previa approvazione del Consiglio Comunale

3. L'area "G2a" - definita nelle Tavole 26 e 28 del P.R.G. con apposita campitura e con la sigla "G2a" - è ubicata in località Pereta di sopra.

a) Destinazioni d'uso.

E' ammessa esclusivamente la destinazione d'uso di ristorante.

b) Tipi di intervento.

Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente quali:

- manutenzione ordinaria (art.11 R.E.),
- manutenzione straordinaria (art.12 R.E.);
- restauro e risanamento conservativo (art.13 R.E.);
- ristrutturazione edilizia D1 e D2 (art.14 R.E.).

c) Modalità di intervento.

Intervento diretto.

4. L'area "G3" - Mercato coperto - definita nelle tavole 26 e 28 del P.R.G. con apposita campitura e con la sigla "G3" è ubicata in località Via della Pace.

a) Destinazione d'uso.

E' ammessa esclusivamente la destinazione d'uso di attività di commercio. Il piano terra o seminterrato può essere destinato a garage, a parcheggio e agli accessori alle attività commerciali.

b) Tipi di intervento ammessi.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e ristrutturazione di cui agli articoli 10,11,12,13 e 14 del Regolamento Edilizio.

c) Modalità di intervento.

Intervento diretto.

5. L'area G4 - definita nelle tavole 26 e 28 del P.R.G. con apposita campitura e con la sigla "G4", è ubicata in Via del Prato.

a) Destinazione d'uso.

Sono ammesse le destinazioni d'uso descritte al precedente art.80.

b) Tipi di intervento.

1. E' ammesso l'ampliamento dell'edificio esistente con un volume seminterrato, con copertura a "terrazzo", da realizzare nell'area compresa tra l'edificio esistente ed il parcheggio pubblico previsto, nel rispetto dei seguenti parametri:

- volume massimo: mc 3.000;

- altezza massima: mc 4,50;
- distanza minima dai confini, dalle strade e dai limiti di zona: ml 3,00.

2. L'edificio esistente è soggetto agli interventi di cui agli articoli 11,12,13 e 14 (ristrutturazione D1 e D2) del Regolamento Edilizio.

c) Modalità di attuazione.

L'intervento di cui al punto 1 è soggetto a progetto unitario, con concessione convenzionata che preveda la contemporanea realizzazione del parcheggio adiacente all'area "G4".

6. L'area G5 - Ramella Votta - definita nelle tavole 26 e 28 del P.R.G. con apposita campitura e con la sigla "G5", è ubicata in Viale della Libertà.

a) Destinazione d'uso

E' consentita la esclusiva realizzazione di attività commerciali e direzionali, ubicando preferibilmente le seconde ai piani superiori.

I piani seminterrati dovranno essere destinati a parcheggi ad eccezione della porzione sottostante la zona negozi al piano terra, che potrà essere adibita a magazzino/deposito di pertinenza delle unità immobiliari superiori.

Al piano terra dovrà essere previsto un porticato di uso pubblico convenzionato ai sensi dell'art.62 del R.E., di superficie non inferiore a mq 400 con annesso belvedere verso valle collegato tramite percorsi pedonali al Viale della Libertà.

b) Tipi di intervento ammessi.

Sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 10, 11, 12, 13 e 14 del Regolamento Edilizio.

E' ammessa altresì, previa approvazione di Piano urbanistico attuativo, la Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art.15 del Regolamento Edilizio che tenda a riqualificare l'area, attraverso uno studio dei percorsi pedonali e della nuova viabilità carrabile da Viale della Libertà sia verso all'area pertinenziale e sia verso i parcheggi previsti dal P.R.G. nella zona Ribussolaia. Le caratteristiche tipologico-formali della costruzione dovranno tenere conto della morfologia naturale dei luoghi.

Il progetto dovrà prevedere la sistemazione delle aree a verde con piantumazione realizzata utilizzando essenze locali.

Considerato infine che la zona rappresenta l'unico punto di possibile collegamento pedonale tra il centro urbano la zona Ribussolaia destinata a parcheggio pubblico dal P.R.G., il Piano attuativo dovrà contenere anche la realizzazione di tale collegamento con previsione di eventuali percorsi meccanizzati e/o ascensori, o in alternativa, prevedere il mantenimento di una fascia libera da edifici, accessi e pertinenze (lato piazzetta Le

Fonti o Albergo S. Marco) della dimensione di almeno mt 10.

La Sorgente esistente in prossimità dell'attuale fabbricato (angolo Albergo S. Marco) dovrà essere tutelata e valorizzata costituendo un elemento di arricchimento delle sistemazioni esterne.

L'intervento è ammissibile nel rispetto dei seguenti parametri:

- volume massimo: mc 3.950
- altezza massima fuori terra n.3 piani con riferimento alla quota 466,00
- distanza dai confini: mt 5,00
- distanza minima dalle pareti finestrate m 10 e dal Viale della Libertà m 15, a condizione che il fronte comunque posto a distanza minima dal viale si sviluppi per non più di ml 12, prevedendo un arretramento della la parte residua per una profondità di almeno 12 ml;
- realizzazione di parcheggi privati, esclusi dalla volumetria di cui sopra nel rispetto dell'art.17 delle N.T. nonché dell'art. 41-sexies della Legge 17.08.1942 n.1150 (come sostituito dall'art.2 comma 2 della Legge 24.03.89 n.122) e dell'art.10 delle Direttive regionali approvate con D.C.R. n. 137 del 25.05.1999, come modificate con successiva D.C.R. n.233 in data 26.08.99, fermo restando il rispetto delle dotazioni minime prescritte per i parcheggi pubblici dal D.M. 01.04.1968 n. 1444;
- Potranno inoltre essere realizzati ulteriori posti auto extra-pertinenziali nei piani seminterrati dell'edificio da adibire ad uso collettivo (aperto al pubblico) convenzionati ai sensi dell'art.68 delle N.T.

I piani seminterrati potranno eccedere la superficie fuori terra anche oltre il 40% della stessa, a condizione che siano rispettate le prescrizioni sulla riduzione dell'impermeabilizzazione dei terreni (mantenimento del 25% di area permeabile) di cui all'art.4 punto 10.1 della D.C.R. 21.06.94, n.230 relativa ai Provvedimenti sul rischio idraulico ai sensi degli artt. 3 e 4 della L.R. 74/84.

Dovranno essere poste in essere tutte le cautele possibili per la tutela della risorsa idro-termale presente negli immobili interessati ed in quelli adiacenti, osservando le specifiche prescrizioni che dovranno essere precisate nella disciplina del piano urbanistico attuativo in conformità al disposto del Capo A delle Norme del P.T.C. della Provincia di Siena.

c) Modalità di intervento.

1.1 Intervento diretto per gli interventi di cui agli artt.

10, 11, 12, 13 e 14 del Regolamento Edilizio;

Piano urbanistico attuativo nel caso di Ristrutturazione urbanistica, previa stipula di convenzione con l'Amm.ne Com.le (approvata con delibera di Consiglio Comunale) che disciplini in particolare i seguenti aspetti:

- uso della piazza, del porticato pubblico e degli spazi pubblici in genere, nonché relativi materiali e finiture;
- uso del parcheggio collettivo extra-pertinenziale;
- individuazione e modalità di cessione di eventuali aree di uso pubblico che si renda opportuno acquisire da parte dell'Amm.ne Com.le.

7. L'area "G6" definita nelle tavole 26 e 28 del P.R.G. con apposita campitura e con la sigla G6 è localizzata in Viale della Libertà-angolo Via dei Colli.

a) Destinazioni d'uso.

Oltre al mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti sono ammesse le destinazioni d'uso descritte al precedente art.80.

b) Tipi di intervento.

Sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente con intervento edilizio diretto:

- manutenzione ordinaria (art.11 R.E.);
- manutenzione straordinaria (art.12 R.E.);
- restauro e risanamento conservativo (art.13 R.E.);
- ristrutturazione edilizia (art. 79 lett. d) L.R. 1/05) ad esclusione della demolizione e fedele ricostruzione, nonché del rialzamento del sottotetto.

Previa presentazione di piano attuativo è consentita la demolizione degli edifici esistenti compreso il fabbricato posto sull'area da destinare a piazza, le cui volumetrie potranno essere riutilizzate fino ad un massimo di mc 15.000 (oltre volumi interrati per garages pertinenziali come di seguito precisato) per le destinazioni d'uso descritte al precedente art.80, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- altezza massima: tale parametro, in ogni caso non superiore a m 19,50 in analogia con le altezze di zona, sarà definito in sede di proposta di piano attuativo, in funzione delle scelte progettuali che terranno conto dei rapporti spaziali esistenti tra la nuova costruzione e, rispettivamente, i Viali G. Di Vittorio e della Libertà. In particolare dovrà essere tenuto conto del belvedere dal Viale di Vittorio verso Via della Valle;
- distanza minima dai confini, dalle strade e dai limiti di zona ml 5,00, precisando che sul lato verso la nuova piazza il limite potrà essere inferiore, da definire in sede di piano attuativo;
- distanza minima dalle pareti finestrate di edifici esistenti confinanti: ml 10,00;
- parcheggi: nel rispetto dell'art.17, precisando che i locali interrati destinati a parcheggio non sono da considerarsi volumetria ai fini urbanistici.

Gli adempimenti da effettuarsi a cura del concessionario sulle aree pubbliche previste (piazza e marciapiedi) saranno

disciplinati da apposita convenzione che stabilirà tra l'altro:

- le modalità di cessione delle aree da destinare ad uso pubblico;
- gli obblighi attinenti la sistemazione delle aree di cui sopra.

Le spese sostenute per la sistemazione delle aree pubbliche potranno essere scomputate dalla quota degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento.

Capo VII - Zone speciali

Art.82 - Norme generali. Attrezzature termali

Le zone speciali comprendono parti del territorio comunale interessate dagli elementi urbani primari della città (parchi termali) e dalle aree destinate alla tutela delle risorse idriche, nonché alla valorizzazione del patrimonio termale.

Esse si articolano in "aree prevalentemente non edificate di interesse storico-ambientale" (V) e "zone termali".

Gli interventi ammessi nel presente Capo VII sono subordinati alle prescrizioni di cui al Titolo V delle presenti norme: "Limitazioni e condizioni d'intervento dovute alla pericolosità geologica" ed al successivo art.69 (Capo VIII).

Art.83 - Aree prevalentemente non edificate d'interesse storico-ambientale (V)

Tali aree comprendono i Parchi Termali.

Essi sono così classificati per le loro configurazioni spaziali d'insieme, nelle quali emergono sistemazioni "vegetazionali" particolari quali: il giardino all'italiana, i grandi percorsi alberati ed altre peculiari composizioni di essenze arboree. Evidenziando così esempi di una certa dialettica tra arte e natura, riconoscibile nell'insieme costituito dal giardino "geometrico" e da quello che può essere definito "paesaggistico". Queste aree pertanto rivestono - con il complesso monumentale dell'Acqua Santa e del S.Elena - specifico carattere di documento storico.

a) Destinazioni d'uso previste

In tali aree sono consentite destinazioni attinenti alle cure termali ed attività relative allo svago ed alla ricreazione, semprechè compatibili con la destinazione principale termale.

Tra le destinazioni compatibili è prevista quella commerciale, in quanto complementare alle attività di svago, limitatamente a piccole attività commerciali di servizio ai parchi termali e funzionali ad esse.

b) Modalità e tipi di intervento

Gli interventi ammessi sono finalizzati alla salvaguardia del contesto ambientale e sono, in particolare:

1) Interventi su edifici e manufatti edilizi

Negli edifici contraddistinti con lettera 'R' ed apposito perimetro sono consentiti gli interventi di manutenzione e restauro di cui agli artt.12 e 13 del Regolamento edilizio.

Negli altri edifici e nei manufatti esistenti sono consentiti in generale interventi di ristrutturazione edilizia come definiti all'art.4 comma 2 punto d) della L.R. n.52/99 con esclusione di demolizione e fedele ricostruzione, nonché demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, oltre agli interventi di seguito previsti:

Sorgente Acqua Santa - Parco dei Fucoli

E' consentita la realizzazione di nuovi volumi in ampliamento degli edifici esistenti in funzione delle esigenze dell'attività termale e di quelle ad essa connesse e compatibili, nella misura massima di mc 500 per ciascuno dei due parchi con altezza massima non superiore a quella relativa alla costruzione oggetto di ampliamento.

Sorgente S.Elena

E' ammesso l'ampliamento del lato ovest dell'attuale edificio destinato a salone-bar nell'area indicata con la lettera 'Y' nelle tavole 26 e 28 del P.R.G., nel

rispetto delle seguenti condizioni attuative:

- superficie coperta massima: mq.350;
- altezza massima: uguale a quella dell'edificio principale;
- tecnica delle fondazioni: conforme a quella prescritta al punto 13 dell'art.89.

2) Interventi sul suolo

E' prescritta la conservazione dell'attuale disegno dei parchi e della composizione costituita dalle essenze arboree e dalle masse di verde esistenti.

Sono ammesse strutture leggere aperte su tutti i lati, tipo pergolati e simili, per la copertura di camminamenti e zone di sosta.

E' consentita la demolizione dei manufatti privi di interesse storico (non contraddistinti con la lettera 'R').

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Sorgente Acqua Santa

Nell' area indicata con la lettera 'B' nelle Tavv. del P.R.G. è ammessa la costruzione di un edificio interrato da destinare a servizi igienici, nel rispetto dei seguenti criteri attuativi:

- superficie utile massima: mq 1500
- altezza massima: ml 4,50 (non superiore alla quota dell'attuale prato alberato);
- sistemazione della copertura con manto vegetale e prato alberato o giardino.

Sorgente Acqua Santa e Parco dei Fucoli

E' consentita la realizzazione di nuovi volumi in funzione delle esigenze dell'attività termale e di quelle ad essa connesse e compatibili.

Condizioni attuative :

PARCO DEI FUCOLI

- volume massimo: mc 5.000
- altezza massima: ml 7,00
- destinazione ad attività ricreative e di svago, con esclusione di attività commerciali.

In caso di ampliamento del parco verso la zona termale adiacente, ai sensi dell'art.84 punto 4 lett.a), tale volumetria potrà essere realizzata nell'area oggetto di ampliamento.

PARCO ACQUASANTA

- volume massimo: mc 500
- altezza massima: ml 4,50

Sorgente S.Elena

Nell' area adiacente alla pista da ballo esterna, lato Sud, indicata con la lettera 'W' nelle Tavv. 26 e 28 del P.R.G., è ammessa la realizzazione di un ampliamento della pista da ballo con la costruzione di una piastra sorretta su pilotis con sovrastante copertura leggera e la realizzazione di servizi igienici nello spazio utilizzabile all'interno dei

pilotis mantenendo, in ogni caso, l'attuale conformazione dei pedonali esterni alla costruzione stessa come prescritto al primo comma, nel rispetto delle seguenti condizioni attuative:

- superficie coperta massima: mq 450 escluso volumi tecnici;
- altezza massima dell'imposta della copertura rispetto all'attuale quota della pista da ballo: ml 4,00;
- tecnica delle fondazioni: conforme a quella prescritta al punto 13 dell'art.89.

Nell'area adiacente all'edificio del nuovo salone (area ex- minigolf) indicata con la lettera "W1" nelle tavole 26 e 28 del P.R.G., è ammessa la realizzazione di vasche e camminamenti in acqua nonché servizi accessori per attività terapeutiche e termali all'interno di una struttura leggera con percorsi coperti e possibilità di chiusura laterale degli stessi che la collegheranno all'edificio principale "W":

- altezza massima all'intradosso delle travi di copertura
- rispetto all'attuale quota del terreno: ml4,50;
- superficie coperta mq 350;
- tecnica delle fondazioni: conforme a quella prescritta al punto 13 dell'art.89.

Gli interventi ammessi dal presente articolo, ad esclusione delle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo e ristrutturazione che non preveda modifiche di destinazione funzionale né demolizione e ricostruzione di volumi sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale. Nella realizzazione degli interventi previsti dovranno essere poste in essere tutte le cautele possibili a salvaguardia dell'integrità delle sorgenti termali, in conformità a quanto precisato dall'art. 89 delle presenti N.T. ed a quanto disposto nel capo A delle Norme Tecniche del P.T.C.

Art.84 - Zone termali

Le zone termali comprendono aree contigue e connesse con quelle delle sorgenti S.Elena e dell'Acqua Santa ("prevalentemente non edificate di interesse storico-ambientale") ed aree, nelle quali sono operanti impianti di captazione e di uso delle acque termali (Sillene).

In particolare, le zone termali sono localizzate nelle Tavole del P.R.G. come segue.

1. Per la sorgente S.Elena. La zona comprende gli impianti di deposito delle acque termo-minerali, si estende verso ovest fino alla Strada dei Monti e comprende ampie aree nelle quali emerge il "solco d'impluvio" costituito dal torrente Ruoti.
2. Per la sorgente Sillene. La zona comprende l'antica sorgente, le aree edificate nelle quali sono operanti gli impianti di captazione e di utilizzazione delle acque, e si estende: a nord, verso la Via U.Foscolo e a ovest nelle aree comprese tra la Strada della Foresta e la nuova viabilità prevista dal P.R.G. e a sud est verso Via Le Piane.
3. Per la sorgente Acqua Santa. La zona è costituita dalle aree prevalentemente boscate che si estendono a ovest del parco Acqua Santa, tra Via Roncacci, Via della Piane, la zona "Rinascente" ed il parco archeologico di Poggio Bacherina.
4. Per il Parco dei Fucoli. La zona si estende ad est intorno al parco fino al viadotto delle Ribussolaie.

Le zone termali sono destinate alla valorizzazione del patrimonio termale, nonché alla tutela delle risorse idriche.

In tali zone sono consentiti i seguenti interventi:

- a) costituzione di nuovi parchi; ampliamenti delle "aree prevalentemente non edificate di interesse storico-ambientale" e realizzazione di parcheggi a raso. Tali interventi sono subordinati allo studio dei caratteri e dei significati spaziali del quadro ambientale esteso all'intera zona ed alla verifica della loro compatibilità sotto l'aspetto paesistico-ambientale;
- b) manutenzione ordinaria (art.10 R.E.), manutenzione straordinaria (art.11 R.E.), restauro e risanamento conservativo (art.13 R.E.) e ristrutturazione edilizia come definita all'art.4 comma 2 punto d) della L.R. 52/99 per il patrimonio edilizio esistente;
- c) costruzione di nuovi edifici a servizio delle attività termali.

Sorgente S.Elena.

Nell'area adiacente a quella dell'edificio destinato ad attività di imbottigliamento delle acque minerali, indicata con la lettera "u" nelle tavole 26 e 28 del PRG, è ammessa la costruzione di una nuova volumetria per un edificio da destinare a

nuovo imbottigliamento nel rispetto delle seguenti condizioni attuative :

- superficie coperta massima: mq.3000;
 - altezza massima: ml.6,50;
- in tale area è permesso l'inserimento di volumi tecnici di supporto all'imbottigliamento schermati con essenze arboree;
- volumetria massima dei locali mc. 500;
 - altezza all'imposta della copertura ml. 2,50;
 - tecnica per la costruzione delle fondazioni dell'edificio conforme a quella prescritta al punto 13 dell'articolo 89.

Parco dei Fucoli.

Nell'area adiacente a quella destinata a vivaio e/o serra, indicata con la lettera "z" nelle tavole 26 e 28 del PRG., è ammessa la costruzione di un edificio da destinare a deposito di materiali e/o attrezzature di servizio all'attività termale, nel rispetto delle seguenti condizioni attuative:

- superficie massima coperta: mq.1.200;
- altezza massima a monte: ml. 2,00;
- altezza massima a valle: ml. 4,00.

Sorgente Sillene.

Nell'area di proprietà della soc. Terme di Chianciano s.p.a. adiacente allo stabilimento termale "Sillene", è ammessa la costruzione di un manufatto in ampliamento dell'edificio esistente da destinare a piscine e/o camminamenti termali con annessi servizi e impianti tecnologici.

Condizioni attuative:

- Superficie max totale del nuovo impianto di balneazione (vasche, camminamenti e nuovi padiglioni destinati a servizi, impianti e collegamenti): mq 9.500, di cui superficie coperta massima per nuovi edifici in ampliamento :mq 2.300 (oltre volumi tecnici che saranno preferibilmente collocati in posizione distaccata dal complesso);
- Altezza massima copertura piscine: ml 7,00 misurata dal piano vasca all'intradosso della copertura;

La progettazione dovrà essere preceduta da uno studio preliminare dell'area per la valutazione dell'inserimento ambientale dell'edificio e l'individuazione dei caratteri del tipo edilizio oggetto di costruzione, per il quale potrà essere previsto anche l'utilizzo di materiali innovativi rispetto all'attuale stabilimento quali policarbonato, acciaio e/o alluminio per le tamponature, integrati con l'impiego di materiali tradizionali, travertino e pietre naturali. Per le coperture di notevole estensione sarà preferibilmente utilizzata la tecnologia del legno lamellare.

A servizio della struttura di cui sopra è prevista la realizzazione di un tracciato alternativo al primo tratto dell'attuale Strada della Foresta , nonché di due strade di collegamento tra lo stabilimento Sillene e rispettivamente la Strada della Vittoria e Via Ugo Foscolo, il cui tracciato risultante nelle tavole 26 e 28 del PRG. è da considerarsi indicativo e pertanto suscettibile di variazioni in fase di progetto esecutivo, come pure indicativa è da considerarsi la localizzazione dell'area a parcheggio esistente e di progetto per le quali potranno essere previste modifiche nel rispetto della normativa vigente in materia. Gli interventi previsti ai punti a) e c) e quelli di cui al punto b) ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria,

sono approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale.

I relativi progetti dovranno curare particolarmente l'aspetto dei caratteri dei tipi edilizi oggetto di intervento con particolare riferimento ai materiali impiegati, alle coperture ed alle coloriture.

Le modifiche alla viabilità strettamente funzionali alla realizzazione della piscina termale, in particolare la modifica alla strada vicinale della Foresta, saranno eseguite a carico della Soc. Terme.

L'ampliamento previsto nell'area "u" della sorgente S.Elena è soggetto in parte in fattibilità condizionata (classe 3 di cui al successivo art.93) in parte in fattibilità condizionata (classe 4) di cui al successivo art.94 (come da corrispondenti classi di pericolosità 3 e 4 di cui alla Tav.12 del P.R.G.).

Gli interventi di ampliamento previsti rispettivamente nell' area "z" presso il parco dei Fucoli e presso la sorgente Sillene, sono soggetti alla fattispecie condizionata (classe 3) di cui al successivo art.93 e la loro realizzazione potrà essere prevista anche per stralci successivi.

Nella realizzazione degli interventi previsti dovranno essere poste in essere tutte le cautele possibili a salvaguardia dell'integrità delle sorgenti termali, in conformità a quanto precisato dall'art. 89 delle presenti N.T. ed a quanto disposto nel capo A delle Norme Tecniche del P.T.C.

Art.85 - Norme generali - Aree di ristrutturazione

Dette aree costituiscono parti edificate del territorio comunale a prevalente destinazione produttiva artigianale, caratterizzate da condizioni di "degrado fisico" e da inadeguatezza tipo-morfologica e ambientale.

Per queste aree occorre dare prescrizioni di recupero ambientale e tipologico, riconoscendo le destinazioni d'uso in atto.

Tali aree si attuano con intervento diretto regolato da apposita convenzione nella quale saranno definite: - le modalità di cessione delle aree da destinare a sedi e pertinenze viarie; - gli obblighi attinenti alla realizzazione di sistemazioni a verde alberato e arbustivo, sulla base delle essenze arboree di cui all'art.60 del Regolamento Edilizio e quelli relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (anche in conformità dell'ultimo comma del precedente art.2).

Caratteri dei tipi edilizi oggetto degli interventi di ristrutturazione e di ricostruzione:

- coperture: a falde inclinate con tegole e coppi (preferibilmente a padiglione),salvo previsioni specifiche nelle singole sottozone;
- paramenti esterni: realizzati con soluzioni unitarie di materiali (intonaci o murature in vista);
- coloriture: tonalità delle "terre naturali";
- esclusione di balconi con solette a sbalzo;
- collegamenti verticali: da prevedere preferibilmente interni all'edificio.

E' prescritta la dotazione di parcheggi di cui all'art.17 delle presenti norme.

Art.86 - Aree R1, R2, R3, R4, R5 e R6

1. L'area R1 - definita nella Tavola 26 del P.R.G. con apposito perimetro e con la sigla R1 - è ubicata in località Pietriccica-Via dei Vepri.
 - a) Destinazioni d'uso
Attività artigianale, commerciale (con abitazione).
 - b) Tipi di intervento
Sono ammessi gli interventi previsti per il patrimonio edilizio esistente, dagli articoli 10, 11, 13, 14 e 15 del Regolamento Edilizio (con esclusione di ampliamenti volumetrici).
Gli interventi di cui all'art.15 del R.E. sono subordinati:
 - alla cessione al demanio comunale di un'area di ml 2 di larghezza, confinante con la strada comunale;
 - alla sistemazione a verde dell'area e del perimetro del lotto.
2. L'area R2 - definita nella Tavola 26 del P.R.G. con apposito perimetro e con la sigla R2 - è ubicata in località Pietriccica-Via dei Vepri.
 - a) Destinazioni d'uso
Attività artigianale, commerciale (con abitazione).
 - b) Tipi di intervento
Sono ammessi gli interventi previsti per il patrimonio edilizio esistente, dagli articoli 10, 11, 13, 14 e 15 del Regolamento Edilizio (con esclusione di ampliamenti volumetrici).
Gli interventi di cui all'art.15 del R.E. sono subordinati:
 - . alla cessione al demanio comunale di un'area di ml 2 di larghezza confinante con la Via dei Vepri;
 - . alla sistemazione a verde dell'area e del perimetro del lotto.
3. L'area R3 - definita nella Tavola 26 del P.R.G. con apposito perimetro e con la sigla R3 - è ubicata in località Pietriccica-Via dei Vepri.
 - a) Destinazione d'uso
Attività artigianale, commerciale (con abitazione).
 - b) Tipi di intervento
Sono ammessi gli interventi previsti per il patrimonio edilizio esistente, dagli articoli 10, 11, 13, 14 e 15 del Regolamento Edilizio (con esclusione di ampliamenti volumetrici).
Gli interventi di cui all'art.15 del R.E. sono subordinati:
 - . alla cessione al demanio comunale delle aree confinanti con la Via dei Vepri e con la strada comunale delle Cavine, della larghezza, rispettivamente, di ml 2 e ml 1; dell'area in corrispondenza del bivio Via Vepri (graficamente nella Tavola 26 del P.R.G.);

- . alla sistemazione a verde dell'area e del perimetro del lotto.
4. L'area R4 - definita nelle Tavole 26 e 28 del P.R.G. con apposito perimetro e con la sigla R4 - è ubicata in località Pietriccia-Via della Madonna della Rosa.
- a) Destinazione d'uso
Attività artigianale ed abitazione.
- b) Tipi di intervento
Sono ammessi gli interventi previsti per il patrimonio edilizio esistente, dagli articoli 10, 11, 13, 14 e 15 del Regolamento Edilizio (con esclusione di ampliamenti volumetrici).
Gli interventi di cui all'art.15 del R.E. sono subordinati:
. alla sistemazione a verde dell'area e del perimetro del lotto.
5. L'area R5 - definita nella Tavola 26 del P.R.G. con apposito perimetro e con la sigla R5 - è ubicata in località Strada delle Cavine-Cavine VI.
- a) Destinazione d'uso
Attività artigianale.
- b) Tipi di intervento
Sono ammessi gli interventi previsti per il patrimonio edilizio esistente, dagli articoli 10, 11, 13, 14 e 15 del Regolamento Edilizio (con esclusione di ampliamenti volumetrici).
Gli interventi di cui all'art.15 del R.E. sono subordinati:
. alla cessione al demanio comunale dell'area confinante con la strada pubblica della larghezza di ml 2,50 sistemata a percorso pedonale;
. alla sistemazione a verde dell'area e del perimetro del lotto.
6. L'area R6 - definita nella Tavola 26 del P.R.G. con apposito perimetro e con la sigla R6 - è ubicata in località "Magnanella-Astrone".
- a) Destinazione d'uso
Artigianale.
- b) Tipi di intervento
Sono ammessi gli interventi previsti per il patrimonio edilizio esistente, dagli articoli 10, 11 e 13 del Regolamento Edilizio.
E' ammessa la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 14 del R.E.(con esclusione di ampliamenti volumetrici), tramite progetto unitario esteso all'intera area che preveda la sistemazione a verde della stessa area e del relativo perimetro.
7. L'area R7 - definita nelle Tavole 26 e 28 del P.R.G. con apposito perimetro e con la sigla R7 - è ubicata in località Magnanella - S.S. di Chianciano, n.146.
- a) Destinazione d'uso
Deposito prodotti petroliferi.

b) Tipi di intervento

Sono ammessi gli interventi previsti per il patrimonio edilizio esistente, dagli articoli 10, 11, 13, 14 e 15 del Regolamento Edilizio (con esclusione di ampliamenti volumetrici).

Per gli interventi di cui sopra non necessita la convenzione prevista al precedente art.85.

c) Condizioni attuative:

- è consentita la costruzione di un nuovo manufatto previa demolizione di parte dei manufatti esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri:
- volume complessivo esistente mc 313,36;
- volume previsto in demolizione mc 86,81;
- volume massimo del nuovo manufatto pari a quello previsto in demolizione;
- superficie coperta massima 120 mq;
- altezza massima ml 3;
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti ml 10;
- caratteristiche tipologiche: è consentito l'uso di elementi prefabbricati con finitura ad intonaco in tonalità neutra o materiali naturali a vista (con esclusione di c.a. a facciavista). La copertura potrà essere realizzata anche con struttura piana. Contestualmente all'intervento di cui sopra dovrà essere prevista la sistemazione generale dell'area provvedendo alle opere di manutenzione degli edifici e manufatti esistenti.
- modalità di attuazione: intervento diretto.

Capo VIII Zone a vincolo speciale

Art. 87 - Aree vincolate a verde privato

Sono aree di proprietà privata che si configurano - data la particolare morfologia del sistema urbano - prevalentemente come ciglioni e/o scarpate e presentano, oltre che aspetti di decoro, preminente importanza per la tutela idrogeologica della struttura insediativa.

In queste aree è vietata ogni nuova costruzione. Per gli edifici e/o manufatti eventualmente esistenti, sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 10 e 11 del R.E.

Per il verde esistente, sia di alto fusto che ornamentale, sono prescritte opere di manutenzione con eventuali integrazioni.

Quando tali aree costituiscono pertinenza di attrezzature alberghiere esistenti, i relativi progetti unitari di utilizzazione, oltre al rispetto del secondo e terzo comma del presente articolo, potranno proporre sistemazioni a parco per il riposo e lo svago con previsione di piccoli impianti privati per attività natatorie e sportive, nel rispetto degli aspetti orografici e vegetazioni esistenti.

I progetti redatti in conformità al precedente comma saranno proposti sulla base di una perizia geologica finalizzata a garantire l'ammissibilità di tali interventi, in ordine alla tutela idrogeologica del contesto interessato dal progetto e, in particolare, in relazione alla stabilità delle stesse aree.

Le aree di cui al presente articolo ricadenti all'interno del vincolo di cui alle "Aree di protezione e di tutela igienica delle sorgenti termali" sono soggette alle prescrizioni dell'art.89 delle presenti norme.

Art.88 - Aree a vincolo speciale

Sono soggette a vincolo speciale le seguenti aree.

1. Aree di rispetto cimiteriale.

In tali aree, indicate nella Tav.29 del P.R.G., in base al Testo Unico delle leggi sanitarie 27/7/1934 n.1265 e successive modifiche non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelle esistenti.

Tali aree possono essere utilizzate per sistemazioni a verde pubblico e a parcheggi.

Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di cui agli artt.10,11,12,13 e 14 (ristrutturazione D1, D2 e D3) del R.E.

2. Aree di rispetto stradale.

Tali aree, individuate dal P.R.G. o determinate nei modi di cui al precedente art.78, costituiscono le fasce bilaterali della viabilità, nel rispetto del D.M. 1404/1968. Esse sono da considerarsi inedificabili e con profondità diversa a seconda del tipo e del ruolo della strada a cui sono a rispetto.

Nei casi in cui risulti necessario attuare stazioni di rifornimento per uso di autotrazione interessando le predette fasce lungo le arterie viarie, il Comune dovrà predisporre apposito piano tenuto conto delle disposizioni di cui al piano regionale di razionalizzazione della rete degli impianti stradali di distribuzione (art.4,5 del D.R. n.50 del 24/1/1985 e successive modificazioni).

In tali aree non è consentita la costruzione di edifici permanenti, è ammessa soltanto la realizzazione, attraverso concessioni temporanee, delle stazioni di rifornimento di cui al precedente comma e al precedente art.78, con esclusione di edifici di carattere ricettivo.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradali, sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 10,11,12,13,14 (ristrutturazione D1, D2 e D3) del R.E., fatte salve le prescrizioni più restrittive previste dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del P.R.G.

Le zone di rispetto stradale, aventi destinazione diversa da quella agricola, dovranno per quanto possibile essere sistemate a verde ed alberate; in esse potranno essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico.

3. Aree di rispetto di elettrodotti, di metanodotti e delle attrezzature tecnologiche.

In queste aree non è consentita alcuna forma di edificazione. Per le costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi di cui agli artt.10,11,12,13 e 14 (ristrutturazione D1, D2 e D3) del R.E.

Nelle aree interessate dal passaggio di elettrodotti, ogni costruzione deve essere distanziata dalle aree medesime di ml 6 se l'elettrodotto è di tensione non superiore a 60 KV e di ml 20 se l'elettrodotto è di

tensione superiore ai 60 KV fino a 150 KV.

Nelle zone interessate al passaggio del metanodotto, ogni costruzione deve essere distanziata dalle aree del medesimo di ml 20.

4. Corsi d'acqua e relative aree di rispetto.

Queste aree sono costituite dai corsi d'acqua, dalle aree di argine e di golena - demaniali o private - e dalle fasce bilaterali di rispetto.

Le fasce bilaterali di rispetto sono estese, in generale, per ml 50 dal piede degli argini.

Per i corsi d'acqua compresi nell'area a "classe 4" di fattibilità di cui alla Tav.30 del P.R.G., le fasce bilaterali coincidono con il limite di tale area.

Per il tratto del fiume Astrone individuato nella Tav. 29 del P.R.G. le fasce di rispetto sono estese per ml 150.

In tali aree (corsi d'acqua, aree di argine e di golene e fasce bilaterali di rispetto, così come indicato nel presente punto 4), non è consentita alcuna forma di edificazione. Gli edifici esistenti possono essere soggetti agli interventi di cui agli articoli 10,11,12,13 e 14 (ristrutturazione D1, D2 e D3) del R.E.

5. Aree di rispetto delle risorse idriche.

Nelle aree di rispetto delle risorse idriche (sorgenti, pozzi, serbatoi e stazioni di sollevamento), comunque localizzate, sono vietate nuove costruzioni, ad eccezione di quelle connesse all'utilizzazione pubblica della risorsa stessa, all'interno di un perimetro di 50 ml di diametro attorno al manufatto.

6. Aree soggette a vincolo idrogeologico.

Per queste aree, individuate nella Tav.29 del P.R.G., ricadenti in zone omogenee "E" e relative aree e sottozone, valgono le prescrizioni della L.30/12/1923 n.3256, fatte salve le norme più restrittive e/o integrative di cui alla Deliberazione del Consiglio regionale n.296/1988, riguardante aree che, soggette a vincolo idrogeologico, sono anche comprese entro il perimetro delle aree protette" e/o tra le categorie dei beni di cui alla legge 431/1985.

I P.P.d.U.A. devono vietare attività, trasformazioni colturali e comunque modifiche dell'assetto ambientale pregiudizievoli alla conservazione delle risorse idriche.

7. Aree a vincolo paesistico.

Sono le aree dichiarate di rispetto panoramico ai sensi della L.29/6/1939 n.1497, con D.M.21/12/1967 e 24/2/1970, individuate nella Tav.29 del P.R.G.

Art.89 - Aree di protezione e di tutela igienica delle sorgenti termali

Data la rilevante importanza che rivestono le sorgenti termominerali del bacino di Chianciano Terme, il P.R.G. perimetra con apposito segno grafico nella Tav.29 un ambito territoriale, nel quale le attività, le trasformazioni e gli usi del suolo sono soggetti alle seguenti prescrizioni.

1. La vegetazione arborea, arbustiva e la coltre di humus esistenti sono soggette a protezione; è altresì prescritta, ove possibile, la loro ricostituzione.
2. E' consentito il mantenimento delle colture agricole in atto e l'impianto di nuove colture anche arboree, del quale dovrà essere data comunicazione al Sindaco. E' fatto divieto dell' uso di fertilizzanti organici e/o di sintesi chimica e di ogni tipo di antiparassitari e/o erbicidi.
3. E' esclusa, nel modo più assoluto, la costruzione di edifici di qualsiasi genere intesi come interventi di nuova edificazione che comportino la realizzazione di nuove fondazioni e quindi l'occupazione di nuovo suolo.
4. Le eventuali sistemazioni a parco dovranno conservare il carattere tipico della vegetazione locale, così come risulta dalle indicazioni di cui all'art.60 del Regolamento edilizio. E dovranno altresì limitare gli interventi che comportino impermeabilizzazione del suolo con impiego di asfalto, cemento, argilla o bentonite.
5. Sono escluse, nel modo più assoluto, attività di escavazione di pozzi per lo sfruttamento della falda acquifera dei calcari o per ricerche di gas e vapore.
6. I pozzi privati esistenti per lo sfruttamento e l'utilizzazione delle falde dei calcari - con esclusione delle opere di captazione autorizzate per usi termominerali - dovranno essere chiusi mediante otturazione con conglomerato di cemento.
7. Eventuali perforazioni per accertamenti geognostici dovranno essere autorizzate dal Sindaco sulla base di una perizia geologica che ne dichiari l'ammissibilità sulla base dell'esclusione di possibili contatti con le falde acquifere dei calcari. Il suolo perforato dovrà essere ripristinato nelle condizioni idrogeologiche preesistenti.
8. Al fine di escludere possibili inquinamenti della risorsa idrica, gli edifici, gli impianti ed i manufatti esistenti dovranno adeguarsi alle norme sulla "tutela igienica delle sorgenti" riportate nel presente articolo. In particolare le fognature delle acque di scarico ("bianche" e "nere") dovranno essere poste all'interno di tubazioni di protezione e servite da frequenti pozzetti di ispezione. A tal fine il Sindaco con appositi atti amministrativi prescriverà l'adeguamento delle fognature esistenti ai predetti criteri esecutivi e di sicurezza igienica, tramite opere di manutenzione e/o di rifacimento degli

impianti.

9. Non sono ammessi scavi di sbancamento con asportazione di terreno, sia nei terreni calcarei sia nei terreni pliocenici (sabbie e argille). Sono consentiti gli scavi previsti dal comma 2 e dal comma 13 del presente articolo, quelli necessari per la messa in opera delle reti tecnologiche (acquedotto, linee elettriche e telefoniche, fognature, gas, ecc.)
10. E' esclusa, nel modo più assoluto, la formazione di discariche, sia di materiali di riporto provenienti da sbancamenti, sia di materiali di rifiuto urbano e/o industriale.
11. E' esclusa, nel modo più assoluto, qualsiasi attività di carattere estrattivo.
12. Al fine di evitare irreversibili azioni inquinanti derivanti da prodotti e/o sostanze dannose trasportate da automezzi in transito sulla viabilità esistente e prevista dal P.R.G. (nell'ambito territoriale oggetto della presente norma), il Sindaco dovrà impartire disposizioni atte a garantire la tutela delle sorgenti termali.
13. Il patrimonio edilizio, esistente nelle aree di cui al presente articolo, è soggetto ai seguenti interventi (fatte salve le prescrizioni più restrittive di cui alle presenti norme tecniche riferite alle singole zone, sottozone e aree urbanistiche del P.R.G.):
 - manutenzione ordinaria (art.10 R.E.);
 - manutenzione straordinaria (artt.11 e 12 R.E.);
 - restauro e risanamento conservativo (art.13 R.E.);
 - ristrutturazione edilizia (art.14 R.E.);
 - ristrutturazione urbanistica (art.15 R.E.);
 - sopraelevazioni;
 - ampliamenti;
 - ampliamento dell'edificio esistente con destinazione d'uso d'imbottigliamento, a servizio della Sorgente "S.Elena" (art.84 punto c);
 - ampliamento dell'edificio dello "Stabilimento termale Sillene" per la realizzazione di una "piscina o camminamento termale" (art.84 punto c);
 - demolizioni;
 - demolizioni e ricostruzioni; costruzione di centrali termiche e/o impianti tecnologici civili a norma delle vigenti leggi.

La tecnica di fondazione da adottare negli interventi di cui al precedente punto 13 sarà del tipo "diretto", con esclusione di tecniche costituite da "pali" e/o "pozzi". In tali lavori è vietata qualsiasi opera di drenaggio.
14. Sono consentite opere di pubblica utilità di iniziativa del Comune, della Provincia, della Regione e dello Stato.
15. E' prescritta la rimozione delle cisterne interrate ad uso di deposito di olio combustibile (le centrali termiche degli edifici saranno alimentate a gas metano).
16. Per le aree destinate a parcheggio è consentita la pavimentazione impermeabile, con dispositivo di raccolta

(tramite griglie poste su pozzetti stagni) delle acque meteoriche e scarico delle stesse nella fognatura pubblica delle acque "bianche".

Nelle aree di tutela igienica delle sorgenti individuate con apposito perimetro nella Tav.29 del P.R.G. sono vigenti, fermo rimanendo quanto prescritto al terzo comma del presente articolo, le seguenti norme:

- a) Sorgente S.Elena: R.D.28/9/1929 n.1924; D.M.1/7/1927; D.M.9/7/1968;
 - b) Sorgente Acqua Santa - Casuccini - Sillene - Macerina: R.D.29/7/1927 n.1443; 23/2/1937; D.M.29/10/1937;
 - c) Sorgente Fucoli - S.Agostino: R.D.29/7/1927 n.1443; D.M. 27/9/1962;
 - d) Sorgente Acqua Santa, Macerina, Sillene e Fucoli: D.M. n.2085 del 20/10/1980;
 - e) Regolamento attuativo delle competenze comunali in materia di tutela delle acque dall'inquinamento: legge 10/5/1976 n.319.
17. Sono vietate le attività di cui all'art. 31 della L.R. 9/11/94 n. 86 (Norme per la disciplina della ricerca e coltivazione delle acque minerali e termali):

1. Le zone di rispetto sono indicate nel provvedimento di concessione, ai sensi dell'art.23, primo comma, lett. e) della presente legge e sono delimitate in relazione alla situazione locale di vulnerabilità a rischio per le falde acquifere.

2. Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissioni in fossi, non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- e) apertura di cave e pozzi;
- f) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- g) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- h) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- i) impianti di trattamento di rifiuti;
- l) pascolo e stazzo di bestiame;
- m) ogni altra attività inquinante.

3. Nelle zone di rispetto è vietata l'installazione di pozzi a perdere; per quelli esistenti si adottano le misure per il loro allontanamento.

TITOLO V - Limitazioni e condizioni di intervento dovute alla pericolosità geologica

Art.90 - Norme generali

Dalla sovrapposizione della carta delle destinazioni d'uso e dei tipi d'intervento previsti nel P.R.G. con la carta della pericolosità si è redatta la Tavola n.30 della fattibilità degli interventi previsti dal Piano.

In conformità alla normativa regionale sono state previste quattro classi di rischio.

La carta costituisce strumento di verifica obbligatorio per tutti gli interventi relativi a:

- fattibilità dell'intervento;
- condizioni, limitazioni e vincoli per l'attuazione dell'intervento;
- indagini geognostiche, geologico-tecniche ed idrogeologiche di dettaglio prima della predisposizione del piano attuativo o del progetto esecutivo;
- interventi di sistemazione, bonifica e miglioramento dei terreni;
- particolari tecniche fondazionali ed edilizie.

Per le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione, ci si dovrà attenere a quanto previsto dal D.M. dell'11/3/1988.

Art. 91 - Fattibilità senza particolari limitazioni
(Classe 1)

Questa classe non compare sulla Tavola n.30 in quanto l'abitato del Comune di Chianciano Terme è stato incluso con D.P.R.n.1914 del 14/11/1962 (vista la legge 9/7/1908 n.445 e D.L.L.30/6/1918 n.1019) tra quelli da consolidare a cura e spese dello Stato e pertanto è sottoposto alle normative previste dalla legge 25/11/1962 e successive modifiche ed integrazioni. Sono quindi da escludere aree a livello di rischio irrilevante date le caratteristiche morfologiche e geologico-tecniche dei terreni che hanno indotto ad attribuire classi di pericolosità superiori alla prima. Rientrano nella classe 1 di pericolosità solamente i terreni calcarei i quali, peraltro, ricadendo nelle aree di protezione delle sorgenti termo-minerali di Chianciano Terme, di cui al precedente art.84, sono sottoposti a rigide norme di tutela.

Art.92 Fattibilità con normali vincoli da specificare a livello di progetto (Classe 2)

Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro non presentano particolari limitazioni.

In caso di interventi sull'esistente che comportino un aumento dei carichi, modifiche delle fondazioni od interventi di nuova edificazione, le verifiche di stabilità (carico limite, carico ammissibile e cedimenti del complesso fondazione terreno) dovranno essere eseguite attraverso un'indagine geognostica e geologico-tecnica finalizzata, con riferimento al singolo edificio.

Lo studio dovrà essere finalizzato anche ad accertare che l'intervento non comporti pregiudizio alle falde termominerali di Chianciano Terme comprese nelle aree individuate nella Tavola 29 del P.R.G.

Art.93 Fattibilità condizionata (Classe 3)

Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro non presentano particolari limitazioni.

In caso di interventi sull'esistente che comportino un aumento dei carichi, modifiche delle fondazioni od interventi di nuova edificazione, le verifiche di stabilità (carico limite, carico ammissibile e cedimenti del complesso fondazione terreno) dovranno essere eseguite attraverso un'indagine geognostica e geologico-tecnica finalizzata, con riferimento al singolo edificio.

Qualora l'intervento comporti la realizzazione di scavi di sbancamento della profondità superiore a 3,00 m. o sia prevista l'attuazione di una nuova espansione (zone omogenee C), l'indagine di cui al punto precedente dovrà essere preceduta ed integrata con verifica di stabilità dell'area complessiva.

Le indagini geognostiche di cui sopra potranno indicare la necessità di interventi di bonifica, di trattamento del terreno e/o l'adozione di particolari tecniche di fondazione. La loro realizzazione è condizione necessaria per il rilascio della concessione edilizia.

Lo studio dovrà essere finalizzato anche ad accertare che l'intervento non comporti pregiudizio alle falde termominerali di Chianciano Terme comprese nelle aree individuate nella Tavola 29 del P.R.G.

Art.94 - Fattibilità limitata (Classe 4)

Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro non presentano particolari limitazioni.

In caso di interventi sull'esistente che comportino un aumento dei carichi, modifiche delle fondazioni od interventi di nuova edificazione, scavi e riporti, le verifiche di stabilità dovranno essere estese all'intera area instabile. La realizzazione delle opere sarà subordinata alla redazione e realizzazione di un progetto di consolidamento e bonifica, di trattamento e/o miglioramento dei terreni; in sede di esame di progetto potranno inoltre essere prescritte, da parte degli organi competenti, particolari tecniche costruttive e fondazionali; il progetto dovrà comprendere inoltre un adeguato sistema di monitoraggio destinato a controllare il comportamento del terreno a seguito degli interventi eseguiti.

Lo studio dovrà essere finalizzato anche ad accertare che l'intervento non comporti pregiudizio alle falde termominerali di Chianciano Terme comprese nelle aree individuate nella Tavola 29 del P.R.G.

TITOLO VI - NORME FINALI

Art. 95 - Interventi di demolizione

Sono soggetti a demolizione senza ricostruzione gli edifici e/o impianti e manufatti contraddistinti con apposito simbolo Nelle Tavv.26 e 28 del P.R.G. L'area occupata dall'edificio assume la destinazione della zona, sottozona o area urbanistica del P.R.G.

Sono altresì soggetti a demolizione gli edifici e/o impianti e manufatti esistenti nelle aree F4a e F4b di cui all'art.67 delle presenti norme.

Art.96 - Opere costituenti arredo nelle aree di pertinenza degli edifici

Sono da considerarsi soggette a concessione le opere edilizie tese alla realizzazione di quanto attiene l'arredo di aree pertinenti edifici le seguenti:

- a) vasche ornamentali;
- b) sistemazione giardino;
- c) attrezzature per lo sport e lo svago (tennis, bocce, piscine, ecc.) non ad uso pubblico;
- d) gazebi e tettoie in genere.

Ai sensi dell'art.7 della legge n.94 del 25/3/1982, si dispone che "sono altresì soggette ad autorizzazione gratuita, purchè conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposti ai vincoli previsti dalle legge 1/6/1939 n.1081 e 29/6/1939 n.1497:

- a) le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- b) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- c) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere".

Le opere di cui al presente articolo sono consentite purchè non in contrasto con previsioni di pubblico interesse e con previsioni di P.R.G., quali - in particolare - quelle relative alla viabilità, alle opere pubbliche in genere e alle prescrizioni di cui agli articoli 55, punto B, 87 e 89 delle presenti norme.

Sono fatte salve prescrizioni che potranno essere impartite di caso in caso dall'Amministrazione comunale e commisurate alle reali esigenze del richiedente.

Tali opere, quando consentite, dovranno essere realizzate nel rispetto dei disposti del codice civile previa presentazione di un progetto di sistemazione dell'intera area di pertinenza con eventuali demolizioni di manufatti in plastica, in lamiera, in materiali di recupero, ecc.

In particolare per le tettoie si prescrivono le seguenti condizioni attuative:

- a) strutture portanti in legno;
- b) manto di copertura in tegole e coppi.

Art.97 - Opere costituenti ampliamento degli esercizi pubblici esistenti

Per gli esercizi pubblici di bar-caffetteria esistenti ai piani terra degli edifici, sono consentiti ampliamenti con occupazione delle aree private di pertinenza, nel rispetto delle seguenti condizioni attuative:

- superficie coperta massima mq 120;
- altezza massima ml 3,50;
- distanza dai confini privati:
 - ❖ è consentita la realizzazione di pareti a vetri con infissi apribili fino a m. 1,50 dal confine;
 - ❖ è consentita la costruzione con pareti cieche o vetrate fisse fino al confine, previo assenso del proprietario confinante con atto registrato e trascritto, nel qual caso il proprietario confinante può realizzare un'opera analoga solo se la destinazione d'uso dell'edificio è quella di pubblico esercizio;
- distanza dai confini stradali:
 - ❖ è consentita la realizzazione di pareti a confine con la strada, con pareti vetrate ed infissi di porte e finestre con aperture apribili verso l'interno; nel caso di obbligo di realizzazione di porte con apertura di sicurezza verso l'esterno le porte dovranno essere realizzate in modo che il filo esterno delle parti apribili non superi il filo del confine stradale.

Sono altresì consentiti, previa approvazione del Consiglio Comunale, analoghi interventi su aree private di uso pubblico e/o su aree di proprietà pubblica, strettamente limitati a quelle porzioni di spazi marginali residuali di aree direttamente adibite all'uso del transito sia automobilistico che pedonale e nel rispetto del vigente Regolamento Comunale per l'applicazione della tassa relativa alle occupazioni di suolo e spazio pubblico.

Per le pensiline e/o tettoie esistenti, a servizio delle unità alberghiere, è consentita la chiusura perimetrale affinché lo spazio risultante possa essere utilizzato, per le attività ricettive, anche in periodi non estivi.

Per le finalità di cui al precedente comma è consentito chiudere perimetralmente e con copertura le terrazze e/o solarium nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- ❖ con il rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate di edifici antistanti;
- ❖ con il rispetto della distanza di 1,5 metri dai confini privati;
- ❖ è consentita la realizzazione di pareti a confini con gli spazi di uso pubblico con pareti vetrate ed infissi di porte e finestre con aperture apribili verso l'interno;
- ❖ nel caso di obbligo di realizzazione di porte con apertura di sicurezza verso l'esterno le porte dovranno

essere realizzate in modo che il filo esterno delle parti apribili non superi il filo del confine stradale;

Per gli interventi sopra descritti dovranno essere utilizzate tipologie edilizie con strutture di supporto di materiale leggero, tipo legno o profili di metallo, con coperture leggere, tipo pannelli opachi sandwich o vetro ed infissi in metallo o legno e con esclusione tassativa dell'impiego di opere in cemento armato e in muratura di pietra o di laterizio.

Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione degli impianti tecnologici, in particolare riguardo agli apparati tecnici che possono incidere sui prospetti degli edifici come tubazioni, canne fumarie, condotti di aerazione, motori e simili. A tale scopo i progetti dovranno essere corredati da specifici elaborati relativi all'impiantistica che stabiliscano il posizionamento delle componenti tecniche ne identifichino materiali e le caratteristiche.

Restano esclusi gli interventi di cui al presente articolo nel caso di immobili parte di beni storico-architettonici (edifici specialistici o ville) o relative aree di pertinenza paesaggistica, come censiti e disciplinati dal PTC vigente .

I progetti di intervento di cui al presente articolo, dovranno conseguire esiti formali pressochè omogenei con il tipo edilizio in cui sono inseriti, e coerenti con il decoro urbano.

I volumi in ampliamento, le strutture e/o i manufatti costruiti a norma del presente articolo saranno demoliti dai privati proprietari nel caso in cui tali volumi e/o gli spazi dei quali essi sono ampliamento e/o pertinenza dovessero cambiare la destinazione d'uso di bar-caffetteria e/o di accessorio a servizio dell'unità alberghiera. Tale obbligazione dovrà risultare da apposito atto convenzionale da trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei privati proprietari.

Nelle aree di cui al precedente art.89, gli ampliamenti ammessi a norma del presente articolo sono consentiti con fondazioni del tipo "diretto".

Art.98 - Vincolo di destinazione d'uso del patrimonio ricettivo.
Legge 17 Maggio 1983 n.217 e L.R.23 Febbraio 1988 n.9.

Ai fini della conservazione e della tutela del patrimonio ricettivo, in quanto rispondente alle finalità di pubblico interesse e della utilità sociale, sono sottoposte a vincolo di destinazione le strutture ricettive esistenti nel territorio comunale, inserite negli elenchi allegati sub-A e sub-B in calce al presente articolo, istituiti secondo criteri di rispondenza delle precipe caratteristiche delle strutture ricettive a valori di preminente interesse turistico, storico, ambientale.

Le strutture ricettive inserite nell' elenco A sono sottoposte a vincolo di destinazione non rimovibile.

Le strutture ricettive inserite nell' elenco B sono sottoposte a vincolo di destinazione rimovibile, su richiesta del proprietario con allegata scheda di progetto edilizio di trasformazione e mediante deliberazione del Consiglio Comunale, solo se viene comprovata la non convenienza economico-produttiva della struttura ricettiva e la non attuabilità degli interventi di ristrutturazione e adeguamento di cui alle presenti norme, previa restituzione di contributi e agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti e opportunamente rivalutati ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato.

La scheda progettuale dovrà essere debitamente sottoscritta da tecnico abilitato, gli elaborati dovranno contenere le indicazioni per il recepimento della normativa sul risparmio energetico (atte ad ottenere il certificato energetico di classe B secondo il metodo di calcolo CasaClima), il dimensionamento delle unità immobiliari, gli interventi di riqualificazione sia funzionale che estetica dell'edificio, con indicazione dei materiali e delle soluzioni adottate per la collocazione di impianti tecnologici esterni (canne fumarie, di aerazione, caldaie murali esterne, condizionatori e tutti quegli impianti che possano compromettere il decoro e l'estetica dell'edificio).

Esclusivamente in caso di motivata e documentata impossibilità tecnica da esplicitare adeguatamente nella scheda di cui sopra, potrà essere accettato che la classe energetica di appartenenza dell'edificio dopo la ristrutturazione possa essere limitata alla classe C secondo il metodo di calcolo CasaClima.

Fino all'adozione del Piano Strutturale comunale tutte le strutture ricettive esistenti (eccetto quelle facenti parte dell'elenco A) si considerano inserite nel suddetto elenco B.

Tuttavia, per tutte le unità alberghiere che hanno attuato gli interventi di cui alle deliberazioni consiliari

n.122/1981, n.253/1979 e n.286/1981, il vincolo di destinazione d'uso alberghiero è prescritto fino a 10 anni dalla data di ultimazione dei predetti interventi.

Nei casi in cui la destinazione ricettiva, sia per le strutture inserite nell'elenco B, sia per quelle non sottoposte a vincolo, possa essere cambiata, la nuova destinazione prescritta sarà quella di residenza ed accessori ad essa relativi (fatte salve le diverse disposizioni inserite nelle specifiche norme di zona), nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 10,11, 12,13,14 e 15 del Regolamento Edilizio;
- volume massimo consentito: uguale al volume esistente;
- distanza minima dai confini e dalle strade: ml 5,00;
- altezza massima: ml 19,50;
- le superfici delle singole unità residenziali dovranno essere costituite da non meno di 3 vani utili esclusi i vani accessori, nel rispetto delle superfici minime stabilite dal D.M. 5 luglio 1975;
- la dotazione di parcheggio sarà calcolata in misura non inferiore a 1 metro quadrato per ogni dieci metri cubi di edificio;
- in deroga all'art.17 delle presenti norme i parcheggi posti all'interno degli edifici e interrati nell'area di pertinenza potranno avere altezze interne diverse da quanto ivi indicato in relazione allo stato di fatto esistente;
- i posti-auto esterni potranno essere realizzati fino ad un massimo del 50% dell'area esterna;
- le aree a parcheggio, come sopra calcolate, dovranno risultare al netto degli spazi riservati all'accesso e alla manovra;
- i parcheggi potranno essere reperiti anche in sedi dislocate al di fuori del lotto di pertinenza fino ad un raggio massimo di 400 m;
- gli spazi destinati a parcheggi, in quanto pertinenze delle unità residenziali, saranno sottoposti a vincolo pertinenziale d'uso registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In deroga a quanto previsto all'art.3 delle presenti Norme Tecniche, per le strutture ricettive turistiche, non sottoposte al vincolo alberghiero o che hanno ottenuto lo svincolo ai sensi del presente articolo, la modificazione della destinazione d'uso senza esecuzione di opere funzionali a detta modificazione è assoggettata al rilascio di concessione edilizia non onerosa.

ELENCO A - VINCOLO DI DESTINAZIONE NON RIMOVIBILE

ALBA
ALEXANDER PALME
AMBASCIATORI
ATLANTICO PALACE HOTEL
CENTRO BENESSERE SPA DEUS
CONTINENTALE
GRAND HOTEL
GRAND HOTEL BOSTON
GRAND HOTEL CAPITOL GARIBALDI
GRAND HOTEL EXCELSIOR
GRAND HOTEL MILANO
GRAND HOTEL PLAZA
GRAND HOTEL TERME
GRANDE ALBERGO FORTUNA
GRANDE ALBERGO LE FONTI
MAJESTIC
MICHELANGELO
MODERNO
RAFFAELLO
ADRIATICO
ASTORIA
BAGNI
BOSCO
CARLTON ELITE
COLUMBIA
CRISTALLO
GRANDE ALBERGO SAN MARCO
IRMA
LE SORGENTI
MACERINA
MEDITERRANEO
MINERVA
MONTECARLO
PARK HOTEL
PATRIA
PRESIDENT
QUISISANA
RICCI
SANTA CHIARA
SAVOIA SOGGIORNO UNUCI
SOLE
SOLE DIPENDENZA (ESPERIA)
UNIVERSO
SANT'ANTONIO

ELENCO B - VINCOLO DI DESTINAZIONE RIMOVIBILE (*)

ANGIOLINO
ASTRA
BELLARIA
CHIANCIANO
CONTE
CRISTINA
EUROPA
FIRENZE
GIOTTO
IGEA
IRIS
KURSAAL
LUCA
MASSARELLI
MEDITERRANEO
MIRALAGHI
PATRIA
POSTA
RISORGIMENTO
ROSSANA
TAORMINA
TORINO
VILLA ALDA
BELLAVISTA
CASA IMMACOLATA
DOMUS PACIS
GIORNI
MARCONI
MARTINI
REALI
RINASCENTE
ROSATI
STELLA D'ORO
VILLA MARIA
VILLA ROSA
VILLA VERDE
SUORE ADORATRICI SANGUE DI CRISTO

(*) Fino all'adozione del Piano Strutturale comunale tutte le strutture ricettive esistenti (eccetto quelle facenti parte dell'elenco A) si considerano inserite in elenco B.

Art. 99 - Ricerca, estrazione e utilizzo delle acque sotterranee

Per la ricerca, l'estrazione e l'utilizzo delle acque sotterranee nell'ambito del territorio comunale si rimanda a quanto previsto nel D.L. del 14/2/1989 n.49 ed alle direttive impartite dalla Regione Toscana agli uffici regionali del Genio Civile.

Preliminarmente a quanto previsto dal predetto Decreto Legge dovrà essere presentata domanda al Sindaco documentandola circa l'ubicazione dell'opera, la tipologia di captazione e l'utilizzazione, corredandola con una relazione idrogeologica che garantisca la non interferenza con le falde termominerali di Chianciano Terme.

A intervento eseguito dovrà essere consegnato al Comune un dettagliato rapporto secondo la scheda predisposta dall'Amministrazione comunale.

Art.100 - Normativa transitoria per gli edifici esistenti e le concessioni già rilasciate. Previsioni urbanistiche recepite nel presente P.R.G.

Gli edifici, la cui esistenza, alla data di adozione delle presenti norme, possa essere inequivocabilmente dimostrata attraverso apposita documentazione e che vengano a contrastare anche per quanto concerne le destinazioni di zona con le prescrizioni e le previsioni delle presenti Norme e/o degli elaborati grafici del P.R.G., possono essere soggetti a lavori di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Potranno altresì subire trasformazioni per adeguarsi alle previsioni e prescrizioni di Piano.

Gli elaborati grafici del P.R.G. e le presenti norme sostituiscono integralmente tutte le previsioni di piano precedentemente vigenti.

Sono recepite nel presente P.R.G. con le attuali previsioni delle aree a parcheggio e formano parte integrante dello stesso, gli elaborati grafici e normativi di cui alla Deliberazione regionale n.3111 del 30 marzo 1987 per la parte riguardante la zona "A1" (centro storico). Le zone "A2", "A3" ed i "parcheggi di progetto" previsti nella predetta deliberazione sono sostituite dalle previsioni delle presenti norme e degli elaborati grafici. Sono fatte salve le previsioni di cui al Piano di Zona per l' edilizia economica e popolare (Del.Cons.n.30 del 15 febbraio 1984) e quelle previste nella Del.Cons.n.275 del 18 settembre 1986 relativa al piano di lottizzazione artigianale.

L' entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano terminati entro il periodo di tre anni dalla data di inizio.

Art.101 - Annullamento di norme in contrasto con le previsioni del P.R.G.

Tutte le previsioni urbanistiche e di assetto del territorio in contrasto con le presenti norme e gli elaborati del P.R.G. sono sostituiti da questi ultimi all'atto della loro adozione; sono fatti salvi i casi di specifica diversa precisazione contenuta nelle presenti norme e le concessioni edilizie rilasciate, la cui validità peraltro non potrà essere rinnovata.

Art.102 - Poteri di deroga

Nel caso di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, il Consiglio comunale, su conforme parere della Commissione Edilizia, può autorizzare il Sindaco a derogare dalle prescrizioni e previsioni del P.R.G.

Art.103 - Misure di salvaguardia

Dalla data di adozione della presente variante generale al P.R.G., da parte del Consiglio comunale, in ogni caso e sino a quando la variante generale non sia stata approvata, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con la variante adottata, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi delle leggi 1902/1952, 517/1966 e successive disposizioni regionali.

Elenco degli immobili, complessi edilizi e zone edificate di interesse storico (L.R.10/1979, art.1; L.R.59/1980, art.7), compresi nelle aree E2a di cui all'art.55 delle presenti norme.

N u o v o c a t a s t o t e r r e n i		
Toponimo catastale	Foglio	Particelle
Podere La cava	1	127
" S.Antonio	1	33
" Cavernanino	1	39
" Cavernano	1	17
" Il Paradiso	1	92
" Campogrande	3	86
" Fontanelle di sopra	3	121
" Fontanelle di sotto	3	124
" Fontanelle	3	118
" Cerretelli	3	65-66
" Cerretellini	3	30
" su strada prov.Chiana	3	67-89
" Le Ripe	4	294
" Val di Giobbe	4	18
" Boschettino	4	4
" Vigliano	4	168
" Palazzuolo	4	130
" Simbarda	4	192
" Scopetello	4-5	1-2-44-113
" Caggiolino	5	18

"	Caggiolo	5	7-8
"	Gello	6	60
"	S.Elena	10	42
"	Ruoti I	10	99
"	Cavine IV	12	83-260-261
"	Stiglianese I	12	222
"	Stiglianese II	12	230
"	Vigliano III	12	59
"	La Fornace	13	4
"	Le Valli I	14	18
"	Le Valli III	14	34
"	Bagno di sopra	17	20-21
"	Vigna e Chiusa	19	184
"	Pinzali	20	58
"	Palazzo Bandino	20	42-49
"	Vepri	20	12-134
"	Caselle	20	71
"	Poggio Bianco	21	38
"	Gabbiano	21	19
"	Magnanella	25	37
"	Montauto	28	17
"	Montautino	28	32
"	Tolle	28	24
"	La Foce	30	2-4
"	Palazzone	32	17
"	Poderuccio	33	2

"	Chiarentana	34	9-10-11-12
"	Casaccia	34	24
"	Boschetto	34	41
"	Sassaia	35	41
"	Olmaia	35	46
"	Il Poggio	01	187

"Variante per la riqualificazione dell'offerta turistica - alberghiera"

A - Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse le seguenti utilizzazioni a stretto servizio dell'albergo:

- ❖ autorimesse,
- ❖ ampliamento sala da pranzo,
- ❖ sale collettive multifunzionali e ambienti di servizio
- ❖ centri fitness,
- ❖ centri benessere
- ❖ piscine coperte.

B - Tipi di interventi ammessi

Per gli edifici esistenti alla data attuale destinati ad uso ricettivo -turistico, quali alberghi e residence alberghieri, di cui al Capo II - Artt. 38 - 39 - 40 - 41- 43 - 44 - 45, oltre a quanto previsto nella detta normativa, sono consentiti i seguenti ulteriori interventi con la precisazione che nel caso di contrasto tra le presenti norme e quelle vigenti prevalgono quelle più favorevoli all'intervento:

- a) aumento di superficie interrata o seminterrata per la realizzazione di autorimesse.
- b) aumento di superficie interrata o seminterrata per la realizzazione di servizi aggiuntivi e migliorativi dell'attività alberghiera.
- c) aumento di superficie fuori terra per la realizzazione di servizi aggiuntivi e migliorativi dell'attività alberghiera.

Gli interventi sopra definiti dovranno riqualificare l'immagine complessiva della struttura ricettiva in coerenza con la necessità di migliorare la qualità urbana della città termale di cui i singoli organismi sono parte integrante e sostanziale

Resta pertanto esclusa qualsiasi utilizzazione per l'aumento delle superfici delle camere sia per gli ospiti, sia per il proprietario, sia per il personale.

C - Modalità d'attuazione

Gli interventi sono consentiti con le seguenti modalità:

- per gli alberghi esistenti regolamentati dalle norme T3 - Aree edificate di completamento, T4 - Complessi alberghieri esistenti e T5 - Zona alberghiera edificata esistente gli interventi dalla presente variante normativa sono soggetti a permesso di costruire, con presentazione allegata all'istanza di un relazione programmatico-gestionale di sviluppo dell'attività alberghiera, con descrizione dell'attuale capacità ricettiva e dei servizi da realizzare, con indicazione delle risorse umane impiegate prima e dopo l'intervento;
- per gli alberghi sottoposti alle norme relative alle tipologie T1 - Complessi alberghieri con caratteristiche storiche, alle tipologie T2 - Complessi alberghieri con parti edificate di interesse storico, alle tipologie T6 - Attrezzature alberghiere in zone agricole sono consentiti gli interventi previsti dalla presente variante normativa mediante intervento soggetto a permesso di costruire, alle seguenti condizioni:
 - previa approvazione di un piano attuativo convenzionato che comprenda tutta l'area di pertinenza del complesso alberghiero
 - presentazione di un relazione programmatico-gestionale di sviluppo dell'attività alberghiera, con descrizione dell'attuale capacità ricettiva e dei servizi da realizzare, con indicazione delle risorse umane impiegate prima e dopo l'intervento

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti disposizioni, in aggiunta e modifica alle Norme Tecniche vigenti:

1. gli aumenti di superficie interrata o seminterrata della struttura esistente, per la realizzazione di autorimesse di cui al punto a) potranno essere realizzati fino ad un massimo di 600 mq. di superficie lorda ed in ogni caso, fino ad una superficie massima coperta (interrata e fuori terra) complessiva tra edificio esistente ed ampliamento di $S_c = 75\% S_f$, in modo da garantire un residuo di superficie permeabile del 25 % dell'area fondiaria rimanente;
2. gli aumenti di superficie utile interrata o seminterrata della struttura esistente, per la realizzazione di servizi aggiuntivi e migliorativi dell'attività alberghiera di cui al punto b) potranno essere realizzati fino ad un massimo di complessivi 600 mq. di superficie lorda per piscine, centri acquatici ed altri servizi con il limite ultimo di occupazione fino ad una superficie massima coperta (interrata e fuori terra) complessiva tra edificio esistente ed ampliamento di $S_c = 75\% S_f$, in modo da garantire un residuo di superficie permeabile del 25 % dell'area fondiaria rimanente. Ferma restando tale limitazione, per particolari esigenze documentate, solo su specifica deroga concessa dal Consiglio Comunale potranno essere autorizzate superfici lorde maggiori a 600 mq.
3. con le seguenti prescrizioni (valide per entrambi i punti 1 e 2):
 - 3.1. la parte interrata la costruzione può raggiungere il confine di proprietà, con l'obbligo che l'estradosso finito della copertura di tutta la superficie della costruzione non superi gli attuali livelli esistenti;

- 3.2. la parte seminterrata può essere realizzata fino ad una distanza di m. 1,50 dai confini di proprietà e dai confini con strade, spazi pubblici o di uso pubblico; se la parte seminterrata eccede l'altezza di 1 mt. la distanza della costruzione deve rispettare la distanza di 10 metri dalle pareti finestrate di edifici antistanti, in tale caso è inoltre prescritto anche il rispetto della distanza minima da strade, spazi pubblici o di uso pubblico di 5 metri;
- 3.3. la parte superiore della copertura è consigliato sia sistemata almeno in parte con manto vegetale da destinare a giardino (come indicato all'art. 39 delle N.T.), ove ciò non fosse possibile od opportuno, dovrà essere rifinita con idonee pavimentazioni con materiali sia naturali che cotti, con disegni di particolare cura estetica e con adeguati parapetti e recinzioni,
- 3.4. sono consentite aperture puntuali per l'aerazione dei locali secondo disposizioni vigenti in materia di sicurezza ed antincendio, che dovranno in ogni caso conseguire un aspetto architettonico decoroso.
4. gli aumenti di superficie fuori terra, per la realizzazione di servizi aggiuntivi e migliorativi dell'attività alberghiera di cui al punto b) potranno essere realizzati fino ad un massimo di complessivi **600 mq. di superficie lorda** per piscine, centri acquatici ed altri servizi con il limite ultimo di occupazione fino ad una superficie massima coperta (interrata e fuori terra) complessiva tra edificio esistente ed ampliamento di $S_C = 75\% S_F$, in modo da garantire un residuo di superficie permeabile del 25 % dell'area fondiaria rimanente. Ferma restando tale limitazione, per particolari esigenze documentate, solo su specifica deroga concessa dal Consiglio Comunale potranno essere autorizzate superfici lorde maggiori a 600 mq.
5. con le seguenti prescrizioni:
- 5.1. con il rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate di edifici antistanti;
- 5.2. con il rispetto della distanza di 1,5 metri dai confini privati nonché dalle strade, spazi pubblici o di uso pubblico, in questo caso a condizione che le costruzioni non siano emergenti oltre un metro rispetto alla quota del piano stradale, oppure a condizione che costituiscano sopraelevazione di costruzioni esistenti prospettanti sulla pubblica via già emergenti per almeno un piano rispetto alla quota stradale. Qualora non sussistano le condizioni di cui sopra è prescritto il rispetto della distanza minima da strade, spazi pubblici o di uso pubblico di 5 metri;
- 5.3. che siano eseguite con strutture di supporto di materiale leggero, tipo legno o profili di metallo, con coperture leggere, tipo pannelli opachi sandwich o vetro ed infissi in metallo o legno e con esclusione tassativa dell'impiego di opere in cemento armato e muratura in pietra o laterizio .

5.4. che i progetti debbano conseguire esiti formali coerenti con il tipo edilizio in cui sono inseriti, e rispettosi del decoro urbano, prediligendo soluzioni mirate al contenimento energetico ed adottando, ove possibile, criteri improntati ai canoni della bioedilizia. Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione degli impianti tecnologici, in particolare riguardo agli apparati tecnici che possono incidere sui prospetti degli edifici come tubazioni, canne fumarie, condotti di aerazione, motori e simili. A tale scopo i progetti dovranno essere corredati da specifici elaborati relativi all'impiantistica che stabiliscano il posizionamento delle componenti tecniche ne identifichino materiali e le caratteristiche

Le altezze delle costruzioni dovranno essere strettamente correlate alla destinazione d'uso funzionale dei locali. Nel caso di ambienti unici di grande superficie l'altezza minima sarà proporzionata allo sviluppo planimetrico del locale.

Gli interventi come sopra descritti non potranno in nessun caso diminuire gli attuali spazi destinati a parcheggi.

Per le aziende alberghiere, che usufruiranno delle possibilità edificatorie offerte dalla presente norma, è prescritto il vincolo di destinazione per 10 anni a partire dalla data di ultimazione dei predetti interventi. Tale obbligazione dovrà risultare da apposito atto convenzionale da trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei privati proprietari.

I volumi fuori terra in ampliamento, le strutture e/o i manufatti costruiti a norma del presente articolo saranno demoliti dai privati proprietari nel caso in cui tali volumi e/o gli spazi dei quali essi sono ampliamento e/o pertinenza dovessero cambiare la destinazione d'uso di accessorio a servizio dell'unità alberghiera. Anche tale obbligazione dovrà risultare da apposito atto convenzionale da trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei privati proprietari.

Nelle aree di cui all'art.89 (allegato 2) delle N.T., valutato che gli interventi ammessi sopra definiti - dato che al punto 3. dello stesso articolo si esclude **"la costruzione di edifici di qualsiasi genere intesi come interventi di nuova edificazione"** e dato che al punto 13. settimo alinea, possono essere consentiti **"ampliamenti" per il patrimonio edilizio esistente** -, siano da considerarsi non nuove edificazioni ma modesti ampliamenti di edifici già esistenti, potranno essere consentiti con le condizioni che seguono

- presentazione di una perizia geologica preliminare, come prescritto al punto 7. dell'art. 89 stesso che dichiara l'assoluta esclusione di possibili contatti con le falde acquifere e che il suolo perforato sia ripristinato nelle condizioni idrogeologiche preesistenti;
- presentazione di una relazione geognostica con l'illustrazione dei risultati delle indagini e con la dimostrazione che le opere da eseguire non interferiscono in alcun modo con le falde acquifere e che gli interventi siano condotti secondo le condizioni previste nell'art.89 per la protezione e la

tutela delle sorgenti termali e nel rispetto delle concessioni minerarie esistenti in dette aree.

Nel caso di edifici ricadenti in ambiti con classe 1 e 2 di sensibilità e vulnerabilità degli acquiferi come classificati dal P.T.C. o in aree di salvaguardia di sorgenti, pozzi od opere di captazione di acque destinate ad usi idropotabile o termale, dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni di cui al capo "A" delle Norme Tecniche di attuazione del P.T.C. stesso.

Restano infine esclusi gli interventi di cui alla presente disciplina nel caso di immobili parte di beni storico-architettonici (edifici specialistici o ville) o relative aree di pertinenza paesaggistica, come censiti e disciplinati dal PTC vigente.