

PROVINCIA DI GROSSETO  
**Comune di Orbetello**



**VARIANTE AL PRG  
PER LE AREE CON PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA**

(L.R. 64/95, ART. 1, 4° COMMA)

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

MODIFICATE IN SEGUITO A OSSERVAZIONI A VARIANTE ADOTTATA CON DEL. C.C.N. 34 DEL 14.05.03



**Sindaco: Rolando Di Vincenzo**

**Progettisti incaricati:**

**Arch. Luisa Garassino (coordinatore)**

**Agriprogram - aspetti agronomici**

Dott. Alessandro Cocchi

**Idrogeo (aspetti geologico-idraulici)**

Dott. Geol. Alessandro Murratzu

Dott. Geol. Simone Fiaschi

Dott. Carlo Vaselli (attività produttive)

**Dirigente IV Sett. Urbanistica e Edilizia**

**Arch. Silvia Viviani**

**Ufficio di Piano:**

**Arch. Luca Cherubini**

**Arch. Elena Lupi**

**Arch. Francesca Olivi**

**VARIANTE al P.R.G. per le AREE CON PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA: approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 30.01.2004 - ( con risposta alle osservazioni)**

**IMPORTANTE: Tale variante sarà vigente a tutti gli effetti solo dal momento della Pubblicazione sul B.U.R.T. (Bollettino Ufficiale della Regione Toscana), che avverrà circa tra un mese.**

**Per conoscere la data precisa, verificare sul sito della Regione Toscana o telefonare all'Ufficio Urbanistica del Comune di Orbetello.**

**Gli allegati alle N.T.A. non hanno subito modifiche.**

**Le tavole della variante in oggetto saranno disponibili presso la copisteria Lavoratori Lidia di Orbetello - Via Mazzini, 20 - tel.0564867775**

## SOMMARIO

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>3</b>
Art. 1 – Contenuti, finalità e campo di applicazione.....	3
Art. 2 – Attuazione e programmazione.....	4
Art. 3 – Elaborati costitutivi.....	4
Art. 4 – Articolazione del territorio.....	5
Art. 5 - Categorie d'intervento.....	6
<b>TITOLO II – DISPOSIZIONI COMUNI.....</b>	<b>8</b>
Art. 6 – Funzione agricola esclusiva e prevalente.....	8
Art. 7 – Conservazione degli elementi di pregio ambientale e paesaggistico.....	9
Art. 8 – Zone di interesse archeologico.....	9
Art. 9 – Interventi sui suoli e sopra suoli.....	10
Art. 10 – Viabilità e impianti di interesse generale.....	11
Art. 11 – Viabilità di interesse rurale.....	11
Art. 12 – Laghi, invasi artificiali e corsi d'acqua.....	12
Art. 13 Aree soggette a rischio geologico, idrogeologico ed idraulico.....	12
Art. 14 – Aree boscate.....	14
Art. 15 – Nuovi impianti arborei specializzati.....	15
Art. 16 – Impianti di itticoltura.....	15
Art. 17 – Attività estrattive.....	16
Art. 18 – Interventi di nuova edificazione a destinazione rurale.....	16
Art. 19 – Programmi di Miglioramento Agricolo e Ambientale.....	18
Art. 20 – Interventi di miglioramento agricolo e ambientale.....	20
Art. 21 – Disciplina dei piccoli annessi.....	21
Art. 22 – Realizzazione di serre.....	22
Art. 23 – Realizzazione di recinzioni.....	22
Art. 24 – Realizzazione di piscine, campi da tennis, campi prova e pratica golf.....	23
Art. 25 – Attività agrituristica.....	23
Art. 26 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	24
Art. 27 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola.....	24
Art. 28 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.....	25
Art. 29 – Mutamento della destinazione d'uso.....	27
Art. 30 – Criteri per la ricostruzione di edifici diruti.....	27

Art. 31 – EO . Orti periurbani.....	28
Art. 32- EOS . Orti sociali .....	29
<b>TITOLO III – NORME SPECIFICHE PER LE ZONE E SOTTOZONE.....</b>	<b>29</b>
Art. 33 – Zona Agricola E 1 – Bonifica di Talamone .....	29
Art. 34 – Zona Agricola E 2 – Litorale di Talamone .....	30
Art. 35 – Zona agricola E 3 – Talamonaccio .....	32
Art. 36 – Zona Agricola E 4 – Collina Settentrionale .....	33
Art. 37 – Zona Agricola E 5 – Pianura Centrale: sottozona E 5.1 alluvionale dell’Osa .....	35
Art. 38 – Zona Agricola E 5 – Pianura Centrale: sottozona E 5.2 San Donato .....	36
Art. 39 – Zona Agricola E 5 – Pianura Centrale: sottozona E 5.3 fascia costiera .....	36
Art. 40 – Zona Agricola E 5 – Pianura Centrale: sottozona E 5.4 alluvionale Albegna.....	39
Art. 41 – Zona Agricola E 5 – Pianura Centrale: sottozona E 5.5 piede Massiccio Calcareao .....	41
Art. 42 – Zona Agricola E 6 – Tombolo di Giannella.....	42
Art. 43 – Zona Agricola E 7 – Bordo Lagunare: sottozona E 7.1 parte nord.....	44
Art. 44 – Zona Agricola E 7 – Bordo Lagunare: sottozona E 7.2 parte sud .....	45
Art. 45 – Zona Agricola E 8 – Massiccio Centrale: sottozona E 8.1 parte collinare .....	45
Art. 46 – Zona Agricola E 8 – Massiccio Centrale: sottozona E 8.2 parte pedecollinare ...	46
Art. 47 – Zona Agricola E 9 – Valle dell’Oro .....	49
Art . 48 – Zona Agricola E 10 – Pianura di Ansedonia .....	50
<b>TITOLO IV – NORME FINALI.....</b>	<b>51</b>
Art . 49 – Ripristino ambientale degli impianti di itticoltura .....	52

#### ALLEGATO A

Impianti per l’itticoltura

#### ALLEGATO B

Variante al PRG\_ Adeguamento al P.R.A.E.

#### ALLEGATO C

Variante al PRG\_ Attrezzatura Turistico – ricettiva in Loc. La venecca

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 1 – Contenuti, finalità e campo di applicazione**

La Variante è redatta ai sensi dell'art. 1 comma 4° della LR 64/95 come sostituito dall'art. 1 della LR 25/97, ai fini di individuare zone a esclusiva funzione agricola e zone a prevalente funzione agricola con l'obiettivo di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio agrario, valorizzando l'economia rurale tramite l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela delle risorse del territorio.

Per zone con esclusiva o prevalente funzione agricola si intendono quelle individuate in considerazione del sistema aziendale agricolo esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio.

In dette aree gli interventi di nuova edificazione e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono regolati dalla L.R. 64/95 e successive modificazioni e/o integrazioni, disciplinati secondo i criteri e gli indirizzi contenuti nel PIT regionale e nel PTC provinciale, con le limitazioni di cui alle leggi e disposizioni in materia ambientale (T.U. del D.L. 490/99 e Legge 431/85).

Sono considerate attività agricole, secondo quanto stabilito dall'articolo 2 della L.R. 64/95, tutte quelle contemplate dall'articolo 2135 del Codice Civile oltre a quelle definite agricole da specifiche disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali. Si considerano inoltre integrative alla attività agricola le seguenti attività specificamente svolte da aziende agricole:

- attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
- attività faunistico/venatorie;
- attività commerciali (vendita dei prodotti aziendali tipici) e produttive (lavorazione artigianale di prodotti aziendali e della cultura locale, ecc.);
- turistiche (offerta ricettiva e di ristorazione tipiche della campagna locale), di servizio, di supporto per svago, tempo libero, ricreazione, didattica e quant'altro legato alla tipicità dei luoghi;
- tutte le attività definite tali da specifiche disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

La presente Variante si applica alle zone omogenee classificate dal vigente strumento urbanistico come zone E, comprese aree in ambiti già oggetto di precedente variante (Variante Osa-Albegna - Del. C.C. n. 8 del 2.3.1988 e successiva Del. CC. n.9 del 27.02.2002 e successive integrazioni: Del. CC. n. 44 del 21.06.02 e Del. CC. n. 81 del 28.10.02). La presente Variante non si applica alle zone incluse in aree appartenenti a parchi e riserve naturali (Parco Regionale della Maremma, Riserva Naturale del Tombolo della Feniglia, Riserva Naturale della Laguna di Orbetello, etc.), in cui sono ammessi solo gli interventi previsti dagli strumenti di pianificazione approvati dagli Enti competenti, e dagli strumenti di pianificazione, normativi e di gestione specifici per ciascuna delle suddette zone.

Tutti gli interventi previsti dalla presente normativa rispondono a quanto previsto dall'art. 8 della L.R. 16.01.1995 n°5, sulla compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio, con esplicito

riferimento agli effetti sulle risorse naturali, e ai contenuti degli strumenti di pianificazione sovraordinata, in particolare alle indicazioni, agli obiettivi e alle prescrizioni del PTCP di Grosseto.

### **Art. 2 – Attuazione e programmazione**

La Variante sarà attuata tramite programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui alla LR 64/95 e successive modificazioni e integrazioni, tramite gli strumenti urbanistici attuativi di cui alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia o specificati dalle presenti norme, e con interventi edilizi diretti ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti.

### **Art. 3 – Elaborati costitutivi**

La presente Variante si basa sulle specifiche conoscenze del territorio extraurbano di natura idrogeologica, agronomica e paesaggistica ed è costituita dai seguenti elaborati:

1. Indagine geologico-tecnica:
  - Tavola 1 Carta Geomorfologica e dell'Erosione dei Suoli (Tav. da 1.A a 1.H) SCALA 1:10000
  - Tavola 2g Carta della Pericolosità Geologica (Tav. da 2g.A a 2g.H) SCALA 1:10000
  - Tavola 2i Carta della Pericolosità Idraulica (Tav. da 2i.A a 2i.H) SCALA 1:10000
  - Relazione Illustrativa con Indicazioni sulla Fattibilità
  
2. Indagine agronomica:
  - Carta delle risorse territoriali SCALA 1:25000
  - Carta dell'uso attuale del suolo (da Tav. 1 a Tav. 9) SCALA 1:10000
  - Analisi del territorio extraurbano di Orbetello
  
3. Indagine paesaggistica:
  - Tav. 3\_Individuazione delle unità di paesaggio
  - Relazione
  
4. Vincoli ambientali e paesaggistici
  - Tav. 4.1 – Tav. 4.2 \_ Vincoli L.431/'85
  - Tav. 4.3 \_ D.Lgs. 490/99 ( L.1497/39 e L 1089/39) e vincolo Idrogeologico R.D. 3267/'23
  - Tav. 4.4 \_ A.d.P. – PTC
  - Tav. 4.5 \_ P.I.T. (ex DCR 296/'88)
  
5. Progetto:
  - Elaborati grafici:
  - Tav. 5 \_ Zone e sottozone, scala 1:25.000
  - Zonizzazione (Tav. da 5.1 a Tav. 5.8), scala 1:10.000

- Norme Tecniche di Attuazione e relativi allegati:
  - 1. Allegato A: Impianti per l'itticoltura
  - 2. Allegato B: Variante al PRG\_ Adeguamento al P.R.A.E.
  - 2. Allegato C: Variante al PRG\_ Attrezzatura Turistico – ricettiva in Loc. La venecca
- Relazione Illustrativa

#### **Art. 4 – Articolazione del territorio**

Il territorio si articola in 10 sistemi denominati “Zone Agricole”, individuati e descritti in base alle loro caratteristiche idrogeologiche, agronomiche, morfologiche, insediative, paesaggistiche e agli obiettivi prestazionali che si intendono conseguire per garantire la tutela, la valorizzazione e l'uso corretto delle risorse presenti.

Alcune Zone Agricole si suddividono in Sottozone, in base a caratteri particolari e obiettivi, che le differenziano tra loro.

Le Zone Agricole sono così denominate:

- E 1 – Bonifica di Talamone
- E 2 – Litorale di Talamone
- E 3 – Talamonaccio
- E 4 – Collina settentrionale
- E 5 – Pianura Centrale
- E 6 – Tombolo di Giannella
- E 7 – Bordo lagunare
- E 8 – Massiccio Calcareao
- E 9 – Valle dell'Oro
- E 10 – Pianura di Ansedonia

La Pianura Centrale E5 si suddivide in:

- E 5.1 – Sottozona alluvionale dell'Osa
- E 5.2 – Sottozona di S. Donato
- E 5.3 – Fascia costiera
- E 5.4 – Sottozona alluvionale dell'Albegna
- E 5.5 – Piede del Massiccio Calcareao

Il Bordo lagunare E7 si suddivide in:

- E 7.1 – Sottozona a nord di Orbetello
- E 7.2 – Sottozona a sud di Orbetello

Il Massiccio Calcareao E8 si suddivide in:

E 8.1 – Sottozona collinare

E 8.2 –Sottozona pedecollinare

Le zone e sottozone così definite contengono al loro interno aree con specifica destinazione d'uso, soggette a norme particolari, descritte per ogni singolo ambito.

Nel Titolo II delle presenti norme sono indicate le disposizioni comuni a tutte le zone e sottozone, salvo specifiche limitazioni indicate negli ambiti.

Nel Titolo III per ogni ambito sono descritte le caratteristiche principali, le norme generali per la loro tutela e valorizzazione, le limitazioni d'uso e le norme particolari.

Nell'Allegato A sono riportate le norme specifiche per le aree destinate agli impianti di itticultura in conformità alla Variante Adottata dal Consiglio Comunale con Delib. n°136 del 30.06.1995, approvata dalla G.R.T. con Delib. n°906 del 28.07.1997, e successiva Del. CC. n. 67 del 30.09.02 "Variante Generale DGRT 1283 del 15.11.1999 – CONTRODEDUZIONI - OMISSIS; Zone D13 impianti di acquacoltura".

Nell'allegato B sono riportate le norme specifiche relative alla Variante al P.R.G. per l'adeguamento al P.R.A.E.R. – Approvazione con Del. CC. n. 38 del 21.06.02.

Nell'allegato C sono riportate le norme specifiche relative alla Variante al P.R.G. in Loc. Venecca – Del. CC. n. 58 del 03.09.01.

#### **Art. 5 - Categorie d'intervento**

In seguito a Del. CC. n. 39 del 21.06.02 "definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in adeguamento alla L.R.T. n°52/99", come definizioni e categorie degli interventi relativi alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica vengono mantenute valide quelle dell'allegato della L.R.T. n°59/80:

- A) manutenzione ordinaria
- B) manutenzione straordinaria
- C) restauro e risanamento conservativo
- D) ristrutturazione edilizia (D1, D2, D3, D4a, D4b)
- E) ristrutturazione urbanistica (E1,E2)
- F) demolizione

In base alle presenti norme, la categoria D2 (adeguamento igienico-sanitario) ammette quanto segue:

- servizi igienici in ampliamento, solo nel caso di accertata necessità, se non affacciano sulla strada pubblica e per una superficie massima pari a mq.8;
- rialzamento dell'ultimo piano, fino ad una quota non superiore, rispetto all'esistente, di mt.0,40.

In base alle presenti norme, la categoria D4 (ampliamento) comprende interventi di accrescimento dell'edificio che non comportino vistose alterazioni tipologiche e morfologiche dell'esistente, e si suddivide in:

- D4a, ampliamento per sopraelevazione;
- D4b, ampliamento per incremento della superficie.

Le opere di ristrutturazione urbanistica (E), si suddividono nelle seguenti categorie:

- categoria E1, comprendente interventi che consentono la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti e la ricostruzione senza incremento di volume, secondo regole insediative stabilite zona per zona;

- categoria E2, comprendente interventi che consentono la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti e la ricostruzione con modifiche volumetriche e di superficie, in ampliamento o riduzione, secondo regole insediative stabilite zona per zona.

Per demolizione si intende:

- a) categoria F2 - demolizione, senza ricostruzione delle superfetazioni, finalizzata al ripristino dell'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio ed al risanamento delle aree annesse (corti, giardini), da attuarsi contestualmente al primo intervento soggetto ad autorizzazione o concessione;
- b) demolizione dell'organismo edilizio o parti di esso, allo scopo di utilizzare l'area di pertinenza per un diverso assetto urbanistico ed edilizio.

## TITOLO II – DISPOSIZIONI COMUNI

### Art. 6 – Funzione agricola esclusiva e prevalente

In sintonia con quanto prescritto dalle norme del PTC di Grosseto e secondo quanto stabilito dalla legge regionale vigente, la Variante individua all'interno del territorio non urbanizzato ambiti distinti ad esclusiva o a prevalente funzione agricola.

L'individuazione di tali ambiti si basa sui risultati delle indagini agronomiche, idrogeologiche e paesaggistiche, che tengono conto dell'uso del suolo, delle sistemazioni agrarie, delle forme insediative, della tipologia di vulnerabilità, delle limitazioni d'uso, dei caratteri del paesaggio, dei caratteri e uso del patrimonio edilizio esistente, dei vincoli sovraordinati. Tali parametri sono riassunti nelle Schede di Zona, allegate alle presenti norme.

In riferimento ai requisiti soggettivi dei richiedenti (imprenditore agricolo professionale di cui alla LRT 6/94) e a quanto prescritto specificatamente nel Titolo III per le diverse zone e sottozone agricole, valgono i criteri generali di seguito specificati (riferimento all'art.26, comma 5 del PTC).

#### *Nelle zone ad **esclusiva funzione agricola**:*

- *è inibito il riuso con mutamento di destinazione d'uso da abitazione rurale a nuova abitazione civile a soggetti diversi dall'imprenditore agricolo della I e II Sez.ne all'Albo Provinciale, salvo per gli edifici mai utilizzati a fini agricoli, e consentito l'ampliamento alla residenza mediante cambi d'uso di volumi compresi in fabbricati già destinati a scopo residenziale;*
- *inibiti, a soggetti diversi dall'imprenditore agricolo della I e II Sez.ne all'Albo Provinciale, interventi di nuova edificazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ecc), salvo che per attività di agriturismo;*
- *è inibita la nuova edificazione per le attività integrative previste dall'art. 1,4° comma L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni;*

#### *Nelle zone a **prevalente funzione agricola**:*

- *sono consentiti interventi di nuova edificazione per le attività integrative previste dall'art. 1,4° comma L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, compresa la realizzazione di strutture pertinenziali al fine di pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ecc.);*
- *è consentita anche a soggetti diversi dall'imprenditore agricolo della I e II Sez.ne all'Albo Provinciale, nuova residenza civile nel riuso del patrimonio edilizio esistente che comporta il cambio di destinazione d'uso.*
- *sono consentiti interventi di realizzazione di campi pratica e promozionali golf purchè non apportino modifiche al paesaggio.*

## **Art. 7 – Conservazione degli elementi di pregio ambientale e paesaggistico e tutela zone**

### **A.R.P.A.**

Le alberature di pregio ambientale (individui isolati e filari), riportate negli elaborati dell'Indagine paesaggistica, vanno mantenute ed eventualmente sostituite, se necessario, con esemplari della stessa specie, o specie equivalente, e comunque tradizionali del luogo.

Vanno altresì tutelati e mantenuti in efficienza i muri in pietra esistenti sia di recinzione sia lungo le strade.

Particolare cura deve essere posta alla conservazione e all'efficienza dei canali di scolo ed irrigui, come elementi per la salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico, ma anche come "segni" che caratterizzano fortemente il paesaggio.

Nelle aree individuate come zone A.R.P.A. nella Tav. 4.4 è prescritto quanto segue nel rispetto dell'art. 20 del PTC:

In tali zone sono preclusi i seguenti tipi di intervento:

realizzazione di: nuove infrastrutture a rete e puntuali di tipo primario o principale; nuove strutture ricettive, strutture di servizio, villaggi turistici, campeggi, impianti sportivi e per lo spettacolo e serre fisse; volumi interrati solo nelle zone umide; nuova viabilità; sistemazioni esterne di tipo impermeabile; palificate, antenne per ripetitori, piloni ed altri manufatti che alterino la morfologia dei luoghi;

introduzione di: nuove sistemazioni esterne in aree prive di fabbricati; iscrizioni pubblicitarie; nuovi arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale delle stesse A.R.P.A.;

Alterazione di: crinali; elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria; emergenze geomorfologiche, calanchi e biancane;

Riduzione o trasformazione di: vegetazione delle scogliere;

Riduzione delle zone umide e degli apporti acquiferi;

Rimozione di: elementi di pareti rocciose, minerali cristallini, fossili affioranti;

Eliminazione di: formazioni arboree di argine, ripa e golena; alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali;

Attività e interventi di: scarico di materiali di riporto e di risulta da scavi; raccolta in superficie di ghiaia, sabbie e sassi; eliminazione di alberi caratteristici del paesaggio, siano essi isolati o a gruppi; imboschimento con specie non autoctone; utilizzazione differente dal rimboschimento o da colture foraggere perenni dei versanti con pendenza superiore al 35%; sbarramenti in alveo."

## **Art. 8 – Zone di interesse archeologico**

Le aree di interesse archeologico vincolate ai sensi delle leggi vigenti o comunque elencate nel catalogo predisposto dalla Provincia devono essere tutelate e mantenute in stato di decoro.

Se tali aree ricadono in terreni di proprietà privata deve comunque esserne assicurato l'accesso e la visibilità, secondo modalità da concordare con l'Amministrazione comunale.

Non sono consentite nuove edificazioni entro una fascia di dimensioni idonee, comunque non inferiore a ml 30, a salvaguardare la singola emergenza visibile nel contesto paesaggistico.

In caso di ritrovamenti archeologici sia in aree sottoposte a vincolo, sia in qualsiasi altra parte del territorio, è fatto obbligo al proprietario, al direttore e all'assuntore dei lavori, di denunciarli immediatamente all'autorità competente.

#### **Art. 9 – Interventi sui suoli e sopra suoli**

Gli interventi su terreni agricoli che comportino trasformazioni degli assetti del territorio, come movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, sono consentiti, previa autorizzazione comunale e, qualora sottoposti a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923, previa autorizzazione a tale vincolo, a condizione che la richiesta di autorizzazione sia accompagnata da un progetto d'insieme, che individui sia gli assetti definitivi sia le sistemazioni intermedie, per garantire la realizzazione degli interventi senza alterazioni negative del paesaggio.

Le opere di "entità limitata" possono essere realizzate previa comunicazione all'Organo Competente accompagnata dalla presentazione di una relazione di asseveramento.

Si considerano di "entità limitata":

- i livellamenti a compenso su superficie compresa fra 1000 e 3000 mq. che comportino una modificazione del profilo inferiore a 60 cm;
- gli scassi effettuati su superfici inferiori a 3000 mq., oppure su superfici di qualsiasi dimensione, se non si prevedono asportazioni di colture arboree di qualsiasi tipo. Ai fini di questa norma per scasso si intende ogni intervento di apertura o rottura del suolo (senza asportazione di terreno) di profondità superiore ad 1 metro, salvo limitati dispietramenti;
- la realizzazione di impianti irrigui di tipo fisso e le opere a loro connesse;
- la realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie permanenti superficiali;

I proprietari dei fondi sono tenuti ad assicurare permanentemente la perfetta manutenzione dei fossetti di scolo delle acque superficiali.

Le opere che non sono assimilabili a quelle di "entità limitata" sono i movimenti terra eseguiti nell'ambito di:

- nuovi impianti arborei specializzati;
- realizzazione o manutenzione straordinaria di viabilità di interesse rurale (poderale, vicinale, comunale) disciplinati dall'articolo 10.

Questi interventi sono sottoposti ad autorizzazione comunale previa presentazione di un Progetto d'insieme redatto da un professionista abilitato, secondo quanto specificato nel Regolamento Edilizio Comunale.

Le attività che comportino prelievi ed emungimenti da falde idriche sono soggette all'autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale e Comunale.

Le sorgenti naturali non potranno essere né disperse con movimenti di terra o altre opere né intercluse o chiuse completamente ad un uso temporaneo pubblico.

#### **Art. 10 – Viabilità e impianti di interesse generale.**

Le aree e le fasce di rispetto non sono indicate nelle tavole di piano in quanto è sufficiente dimostrare da parte degli interessati il rispetto delle distanze fissate. E' da intendere che ampliamenti delle attrezzature e delle sedi viarie, cui le fasce si riferiscono, sono ammissibili. Le aree di rispetto stradale sono inedificabili.

Qualora si rendesse necessario costruire nuove sedi viarie, intese unicamente come collegamento alla viabilità principale, queste dovranno essere progettate usando i caratteri tipici della maglia poderale, in modo da minimizzare l'impatto ambientale, rispettando il contesto anche dal punto di vista paesaggistico. I progetti conterranno la verifica dell'impatto, l'analisi di alternative sedi viarie e la previsione di opportune schermature vegetazionali con specie tipiche.

Analogamente tali criteri saranno estesi alla progettazione degli impianti pubblici o di pubblico interesse.

La realizzazione di impianti pubblici o di pubblico interesse non previsti dallo strumento urbanistico sono:

- impianti di trasformazione dell'energia elettrica da alta a media tensione;
- impianti di ritenzione e trattamento delle acque destinate alle reti di trasporto per scopi potabili o industriali;

Tali interventi non sono soggetti a apposite varianti, ma ad autorizzazione e/o concessione edilizia diretta, o altri atti derivanti da disposizioni legislative sovraordinate, con preventiva sottoscrizione di apposito atto d'obbligo che vincoli il recupero a territorio agricolo dell'impianto in caso di dismissione, senza possibilità alcuna di destinare con cambio di destinazione d'uso eventuali volumi ad altre funzioni, nonché al rispetto delle apposite norme contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

#### **Art. 11 – Viabilità di interesse rurale**

Il recupero della viabilità minore e vicinale deve essere privilegiato in ogni intervento di riqualificazione funzionale per la migliore circolazione e per i collegamenti. Tale recupero può costituire uno degli interventi di miglioramento agricolo e ambientale contenuti nel P.M.A.A., di cui ai seguenti articoli.

Sulla viabilità minore possono essere individuati percorsi pedonali, percorsi trekking, ciclocross, percorsi vita, percorsi verdi, ippovie. A tali fini la viabilità ed i tracciati esistenti possono essere opportunamente adeguati.

Non sono ammessi interventi che impediscano il libero passaggio pedonale sulla viabilità vicinale e comunale.

Si possono realizzare chiusure con sbarre mobili, permanenti o temporanee, previa autorizzazione comunale.

E' consentita la pavimentazione della viabilità poderale mediante l'uso di materiali di copertura che hanno un aspetto visivo analogo alla terra battuta o anche con manto bituminosa, solo previo rilascio di autorizzazione dall'Organo Competente e solo nei casi in cui l'intervento sia giustificato da particolari caratteristiche orografiche e di accessibilità ai centri aziendali.

### **Art. 12 – Laghi, invasi artificiali e corsi d'acqua**

Tutti i corsi d'acqua del territorio comunale e i laghetti collinari esistenti sono soggetti alle disposizioni del presente articolo, fatte salve le ulteriori competenze in materia dell'Ufficio Regionale per la tutela del territorio di Grosseto e Siena e degli altri Enti preposti.

E' vietato lo scavo e l'asportazione di ghiaia e sabbia sia dall'alveo sia in golena, senza autorizzazione comunale.

Tutti i soggetti che, al di fuori dei pubblici servizi, provvedono autonomamente all'approvvigionamento idrico devono provvedere all'installazione e al buon funzionamento di idonei strumenti per la misura della portata delle acque prelevate e farne denuncia all'Autorità territorialmente competente con periodicità non superiore all'anno ed all'Ufficio Provinciale preposto.

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

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

### **Art. 13 Aree soggette a rischio geologico, idrogeologico ed idraulico**

Gli studi geologi-tecnici di supporto alla presente Variante hanno interessato tutte le aree a destinazione agricola del territorio del Comune di Orbetello. Da tali studi deriva una suddivisione territoriale in funzione delle varie peculiarità geologiche, idrogeologiche ed idrauliche.

Su alcune zone si sovrappongono varie categorie di vincolo; in tal caso si applicheranno le norme corrispondenti all' "insieme sommatoria" delle norme indicate per ciascuna categoria di vincolo.

In linea generale qualsiasi intervento edilizio (edifici, campi da tennis, piscine, annessi ecc.) o movimenti di terreno significativi deve essere corredato ai sensi del D.M. 11/03/1988 delle necessarie indagini geognostiche e della relativa relazione.

#### **§ AREE DA TUTELARE IN QUANTO AREE INSTABILI COLLINARI**

In base agli studi geologici di supporto alla Variante nel territorio comunale sono state rilevate aree collinari a pericolosità geologica elevata definite come Aree Instabili Collinari ed individuate nella Tavola 2 delle Indagini geologico-tecniche di supporto come aree in classe di pericolosità geologica 4 elevata. Per tali aree la fattibilità di interventi di natura edilizia, urbanistica e comunque di trasformazione del territorio risulta limitata come indicato nella Relazione di supporto alle Indagini geologico-tecniche per la classe 4 di fattibilità.

Comunque per ogni intervento edilizio/urbanistico, modifica morfologica o che possa avere incidenza sul terreno e sul regime delle acque (superficiali e sotterranee) in qualsiasi classe di pericolosità individuata nella Tavola suddetta, per una corretta gestione del territorio e per evitare rischi geologici, si dovrà rispettare quanto prescritto nella Relazione di supporto alle Indagini geologico-tecniche ed alle relative Tavole allegate.

#### **§ AREE DA TUTELARE IN QUANTO SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO**

- AREE SOGGETTE AI VINCOLI IDRAULICI INDICATI NELLA DELIBERA C.R. N° 12/00

In tali aree, individuate nella Tavola 2 delle Indagini geologico-tecniche di supporto alla Variante (Ambito B, A1, in prossimità dei corsi d'acqua classificati, Pericolosità idraulica 3 e Pericolosità Idraulica 4), dovranno rispettarsi in maniera integrale le salvaguardie di cui agli artt. 73-74-75-76-77-78-79-80 della Delibera C.R. n. 12/00.

- AREE INDIVIDUATE DAL D.L. 180/98 (DECRETO SARNO)

Per le aree individuate dal DL 180/98 (Decreto Sarno), varranno i vincoli e le prescrizioni contenute nella Normativa allegata a tale Decreto.

## § AREE DI PROTEZIONE DEI POZZI PER USO POTABILE ED AREE DI TUTELA IDROGEOLOGICA

I riferimenti normativi per quanto concerne l'estensione areale delle aree vincolate in prossimità di pozzi o sorgenti per uso potabile e le relative limitazioni d'uso del territorio sono quelli relativi al D.L. 152/99 D.L. 258/00.

Nella zona di tutela assoluta attorno a sorgenti, pozzi e punti presa, di raggio non inferiore a ml 10.00, sono ammesse esclusivamente opere di presa e strutture di servizio. Tale area deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche, protetta da esondazioni di corpi idrici limitrofi;

Nella zona di rispetto sono vietati gli interventi, le opere, le destinazioni d'uso e le attività di cui al punto 5 dell'art. 5 del D.L. 258/00. Nelle suddette zone di rispetto è comunque vietata la trivellazione di pozzi con la sola esclusione di quelli da adibirsi ad uso pubblico per reperimento di risorse idriche ad uso potabile. Le zone di rispetto, dovranno essere preservate dal degrado tramite la destinazione ad attività, insediamenti ed infrastrutture che non rechino pregiudizio alla risorsa idrica, nonché tramite il monitoraggio della qualità delle acque e la conservazione del territorio anche attraverso interventi di manutenzione e/o riassetto. Per la gestione delle aree di salvaguardia vigono le disposizioni dell'art.13 della legge n. 36/1994, e per quanto applicabili, si richiamano le disposizioni dell'art.24 della stessa legge.

Le zone di protezione idrogeologica della presente Variante sono quelle di affioramento diretto della formazione del Calcare Cavernoso (CV), del detrito sovrastante (Dt) e della terra rossa con detriti di Calcare Cavernoso (tro). Tali zone sono sfruttate anche per uso idropotabile e sono individuate nella Tavola Geologica allegata alla Variante Generale al PRG del Comune di Orbetello del 1999 approvato con Del. G.R 1283 del 15/11/1999. In tali aree sono vietati l'utilizzazione di diserbanti, pesticidi o simili nelle zone messe a coltura; l'inquinamento da sostanze indesiderabili utilizzate nelle attività classificate come insalubri; gli sversamenti di sostanze pericolose sulle strade; lo sversamento di sostanze indesiderabili nei pozzi privati esistenti. Inoltre dovranno essere attuate, ai fini della tutela dell'esistente, verifiche della rete fognaria, della compatibilità di eventuali attività insalubri, dell'impermeabilizzazione di scoline di tratti della viabilità, delle condizioni dei pozzi privati. Dovranno inoltre essere adottati idonei sistemi di monitoraggio da parte dell'ARPAT affinché l'eventuale fonte inquinante venga intercettata prima del raggiungimento della falda.

Le attività con presenza di animali dovranno essere oggetto di particolari precauzioni al fine di contenere lo sversamento di sostanze inquinanti: la permanenza degli animali sul terreno dovrà essere limitata nel tempo; i ricoveri per gli animali e le aree immediatamente adiacenti dovranno essere opportunamente pavimentati ed attrezzati con canali di scolo e fognatura delle acque reflue, con recapito in depositi a tenuta da svuotare periodicamente (con convogliamento al depuratore) o con recapito diretto in fognatura;

- le cisterne ed i depositi interrati dovranno essere attrezzati con dispositivi di tenuta, per evitare la filtrazione nel sottosuolo di sostanze pericolose;
- in presenza di strade di scorrimento dovranno essere realizzati opportuni pozzetti di intercettazione per le sostanze pericolose eventualmente sversate sulle strade;
- le nuove fognature dovranno essere realizzate con manufatti e criteri costruttivi che garantiscano la impermeabilità; le fognature esistenti dovranno essere opportunamente controllate ed eventualmente ristrutturate;
- in presenza di manufatti e di attività che comportino un pericolo di inquinamento il Comune potrà prescrivere la predisposizione di pozzi per il controllo periodico delle acque di falda, da effettuare da parte dell'ARPAT;
- l'apertura dei nuovi pozzi è consentita in relazione alle risultanze positive di uno studio idrogeologico di area vasta che dimostri la compatibilità idrogeologica del nuovo punto di prelievo rispetto all'equilibrio idrogeologico generale (valutazione risorse rinnovabili, stima del bilancio idrogeologico e delle compatibilità dei prelievi rispetto alle risorse rinnovabili della falda).
- nelle aree interessate dall'ingressione del cuneo salino è vietata l'apertura dei nuovi pozzi con prelievo da falde non profonde o che comunque interferiscano con il cuneo salino (art.10 comma 5 Norme PTCP).

Nelle aree classificate in 4° classe di fattibilità non devono essere previsti interventi se non quelli necessari per il consolidamento, bonifica e miglioramento dei terreni (art.14 comma 6 norme del PTCP). Per le aree definite di tutela idrogeologica ed individuate nel territorio oggetto di Variante come (nel rispetto dell'art. 164 della Del. G.R. 1283 del 15/11/1999) le aree ricomprese tra la linea ferroviaria Pisa-Roma e la linea di costa valgono in aggiunta a quanto sopra indicato nel presente articolo le seguenti ulteriori limitazioni: è vietata l'escavazione di nuovi pozzi o la sanatoria di quelli esistenti.

#### **Art. 14 – Aree boscate**

Sono le aree del territorio occupate da boschi individuati come tali ai sensi della normativa vigente in materia.

Salvo diverse prescrizioni contenute nel Titolo III delle presenti norme, per le aree boscate si applicano le norme della L.R. 39/2000 e successive modificazioni ed integrazioni e regolamento d'attuazione.

Le aree boscate, come definite al primo comma del presente articolo, sono riportate nelle tavole della zonizzazione in scala 1:10.000.

Qualora detti perimetri non dovessero essere coerenti con l'estensione reale o dovessero essere aggiornati, in seguito ad eventi naturali o disboscamenti autorizzati, i soggetti interessati pubblici o privati potranno produrre idonea documentazione che dimostri lo stato di fatto dell'area boscata.

Nelle aree boscate sono consentiti:

- opere di difesa idrogeologica, idraulica, di servizio forestale e di prevenzione incendi;
- attività selvicolturali;
- raccolta dei prodotti del sottobosco;
- opere e interventi di riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento forestale;
- attività escursionistiche e del tempo libero e svago;
- attività faunistiche e faunistico-venatorie;

Gli edifici esistenti nelle aree boscate sono utilizzabili, oltre che per gli usi in atto, per servizi di prevenzione incendi, per attività agricole e forestali, per attività faunistico-venatorie, per supporto e servizio all'escursionismo, al tempo libero, allo svago e alla fruizione delle risorse, per attività turistico ricreative, per residenza, e per lavorazioni tipiche legate alla conduzione del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali.

Non sono possibili in tali aree interventi di nuova edificazione

#### **Art. 15 – Nuovi impianti arborei specializzati**

Nelle aree con pendenze superiori al 40% i nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) devono essere realizzati su superfici accorpate non superiori a 2,5 ettari. Corpi vitati contigui possono essere realizzati solo se separati da viabilità poderale o fasce di rispetto di ampiezza non inferiore a mt. 3, cespugliate, arborate in permanenza con specie vegetali di interesse agrario o forestale.

Vigneti o frutteti specializzati realizzati su superfici con pendenze superiori al 40% devono essere realizzati con sistemazioni a girapoggio o con un orientamento dei filari non inferiore a 45° rispetto alla massima linea di pendenza. Con pendenze superiori a 40% sono sempre vietate le sistemazioni a rittochino.

Nelle aree con pendenze inferiori al 40% i nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) devono essere realizzati con superfici accorpate non superiori a 4 ettari. Corpi vitati contigui possono essere realizzati solo se separati da viabilità poderale e fasce di rispetto di ampiezza non inferiore a mt. 3, arborate in permanenza con specie vegetali di interesse agrario o forestale.

Nei nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) è vietato l'utilizzo di paloneria in cemento.

#### **Art. 16 – Impianti di itticultura**

Gli impianti per l'itticultura costituiscono zone agricole speciali inserite nelle zone e sottozone agricole di cui al Titolo III.

Per la disciplina degli interventi in dette aree si fa riferimento alla Variante adottata dal Consiglio Comunale con Delib. n. 136 del 30.06.1995 e approvata dalla G.R.T. con Delib. n. 906 del 28.07.1997 e successiva Del. CC. n. 67 del 30.09.02 "Variante Generale DGRT 1283 del 15.11.1999 – CONTRODEDUZIONI - OMISSIS; Zone D13 impianti di acquacoltura".

La suddetta Variante individua le seguenti aree:

- IT 1. Località "Fertilia di Talamone";
- IT 2. Località "Polverosa di Albinia";
- IT 3. Località "Saline di Giannella";
- IT 4. Località. "Il Fossone di Giannella";
- IT 5. Località "Pitorsino di Ansedonia";
- IT 6. Località "Ansedonia";
- IT 7. Località "Tagliata di Ansedonia";
- IT 8. Località "Peschiera di Nassa".

La descrizione e le norme relative ad ogni impianto sono contenute nell'allegato A delle presenti Norme.

#### **Art. 17 – Attività estrattive**

In Località Priorato è individuata dal P.R.A.E. (Piano Regionale per le Attività Estrattive D.C.R. n. 200 del 7.3.1995) un'area per le attività estrattive, indicata nelle tavole della Zonizzazione con la sigla E 5.5.

Per essa valgono le disposizioni di cui alla variante approvata con Del. CC. n. 38 del 21.06.02, allegata alla presente variante come allegato B. Valgono altresì le norme della L.R. 78/98 e delle relative Istruzioni tecniche Del. G.R. 138/02.

#### **Art. 18 – Interventi di nuova edificazione a destinazione rurale**

In zona agricola sono consentite nuove costruzioni rurali, esclusivamente finalizzate alla conduzione agricola dei fondi, e previa approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art. 4 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

Come da art.3, comma 2 della L.R.64/95 :*"L'azienda agricola per realizzare nuovi edifici rurali deve mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a:*

- a) *0,8 ha. per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ha. quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;*
- b) *3 ha. per vigneti e frutteti in coltura specializzata;*
- c) *4 ha. per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;*
- d) *6 ha. per colture seminate, seminativo arborato, prato, prato irriguo;*
- e) *30 ha. per bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto da frutto;*
- f) *50 ha. per bosco ceduo e pascolo cespugliato.*

Nelle zone agricole è fatto obbligo di procedere, prioritariamente, al recupero degli edifici esistenti secondo quanto previsto dall'art. 5, comma 4 della L.R. 5/95.

Salvo prescrizioni particolari contenute nel Titolo III, relativo ai singoli ambiti, per la realizzazione di nuovi edifici rurali valgono i seguenti parametri:

- per gli edifici abitativi superficie di vani abitabili non superiore a mq. 110, così come definite ai sensi del D.M. 05/07/1975 e da R.E.C ;
- per edifici rurali nei limiti di cui alla Scheda 11 del PTC della Provincia di Grosseto, di cui riportiamo, per esteso, il c. 5 *“I rapporti massimi tra volumi edilizi complessivi esistenti e realizzabili e superfici fondiarie, di cui all’art 3 comma 5 bis della LR 25/97 ( rapporti tra edifici rurali utilizzati per la conduzione del fondo e le superfici fondiarie) sono individuati dagli S.U., secondo le classi di cui all’art. 24, c. 5 e all’art. 25 del presente PTC, nei limiti dei tetti massimi sotto riportati:*
  - *per le zone ad **esclusiva funzione agricola:***
    - *800mc/ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate;*
    - *300mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;*
    - *250mc/ha per oliveti in coltura specializzata e seminativi irrigui;*
    - *175mc/ha per colture seminate, seminativi arborati, prati e prati irrigui;*
    - *15mc/ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;*
    - *10mc/ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.*
  - *per le zone a **prevalente funzione agricola:***
    - *400mc/ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate;*
    - *200mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;*
    - *125mc/ha per oliveti in coltura specializzata e seminativi irrigui;*
    - *100mc/ha per colture seminate, seminativi arborati, prati e prati irrigui;*
    - *8mc/ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;*
    - *5mc/ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.”*

e per estratto il c. 6 *“... Nelle zone a prevalente funzione agricola che non ricadono nell’A.d.P. di pianura (Pi), perimetrato nella Tavola n. 2 Territorio e Paesaggio, è inoltre consentita l’edificazione di volumi supplementari, fino a un massimo del 100% dei valori di cui al punto 5, purchè destinati ad attività turistiche, commerciali e artigianali, ad integrazione dell’attività agricola ...”.*

I criteri per la realizzazione degli interventi in merito all’inserimento paesistico-ambientale sono specificati, in base all’art.26, comma 7 del PTCP, come segue:

- *ubicazione degli interventi nel rispetto della maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel territorio provinciale;*
- *localizzazione e configurazione dei nuovi manufatti in modo da conseguire aggregazioni significanti con i fabbricati esistenti;*
- *adozione di tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dell’intorno e del più ampio contesto ambientale;*

- *favorire la corrispondenza della situazione insediativa e il disegno della rete scolante al sistema delle acque superficiali e sotterranee e per prestazioni ottimali in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico.*

Le nuove costruzioni quindi devono essere costruite in prossimità di fabbricati o nuclei esistenti, salvo diverse disposizioni in materia igienico-sanitaria e altre normative di natura ambientale, o come specificato nel Titolo III per ogni zona e sottozona.

Non sono consentite nuove costruzioni rurali in prossimità di fabbricati di interesse storico architettonico entro una fascia di dimensioni idonee, comunque non inferiore a ml 30.

Le nuove costruzioni devono essere accompagnate da opere di mitigazione dell'impatto visivo attraverso opportuni interventi d'impianto di essenze vegetali arboree e arbustive tipiche dell'ambiente.

La tipologia e le caratteristiche formali ed architettoniche dei nuovi edifici rurali dovranno rispondere alle prescrizioni contenute negli articoli relativi ai singoli ambiti, nonché a quelle del R.E. vigente.

Negli atti d'obbligo di durata ventennale che dispongono di non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali eventualmente da realizzare, come previsti dalla L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, deve essere inserito l'impegno, da parte del richiedente, a rimuovere, qualora dopo 3 anni non siano più utilizzati a scopo agricolo, i seguenti tipi di manufatti:

- tettoie realizzate in qualunque materiale destinate al ricovero di macchine e attrezzi agricoli; ricovero di paglia e fieno; silos verticali e a trincea; serre fisse sia con strutture in ferro-vetro e ferro-plastica; prefabbricati a qualunque uso siano destinati.

Le serre fisse sono sottoposte a concessione edilizia previa presentazione di P.M.A.A.

La realizzazione di serre fisse deve essere accompagnata da opere di mitigazione dell'impatto visivo anche con schermature parziali, realizzate con vegetazione arborea e arbustiva sempreverde autoctona che non pregiudichi il soleggiamento interno.

Le serre con copertura stagionale e pluristagionale si considerano "manufatti precari" e sono sottoposte alla procedura prevista dalla legislazione regionale vigente.

#### **Art. 19 – Programmi di Miglioramento Agricolo e Ambientale**

Il programma aziendale di miglioramento agricolo-ambientale è presentato, su appositi moduli, dal titolare dell'azienda in possesso dei requisiti previsti dalla LRT n. 64/95, tramite domanda corredata da relazioni e documentazioni tecniche in carta libera, che rappresentano la situazione dell'azienda alla data di presentazione del programma stesso, nonché i dati e le linee essenziali degli interventi di miglioramento agricolo-ambientale che si intendono realizzare.

I P.M.A.A. devono essere supportati da indagini agronomiche e geologiche, che partendo dagli studi elaborati per la presente variante, approfondiscano i temi ambientali, idraulici e geologici per il miglioramento delle condizioni esistenti.

Il programma specifica gli obiettivi economici e strutturali che si intendono conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali ove necessari, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione.

I contenuti dei P.M.A.A. sono specificati nel R.E. vigente.

Nel caso in cui il programma abbia valore di piano attuativo, la documentazione è integrata dagli elaborati planovolumetrici e dalle norme di attuazione, richiesti per gli strumenti urbanistici particolareggiati, come specificato nel R.E. vigente.

L'approvazione del P.M.A.A. costituisce condizione preliminare per il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni edilizie. La realizzazione del programma è garantita da un'apposita convenzione, o da un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune.

I contenuti e gli obblighi che tale atto comporta sono descritti nel R.E. Vigente.

E' possibile andare in deroga a specifiche limitazioni dimensionali dei manufatti dettate dalle singole sottozone qualora vi siano esigenze comprovate e riconosciute dal PMAA.

Il P.M.A.A. ha durata pluriennale e comunque 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.

La realizzazione degli interventi previsti nel programma può essere differita, senza necessità di modificazione del medesimo e dell'atto d'obbligo o della convenzione connessi, previa comunicazione scritta al Comune, fermo restando il mantenimento della correlazione tra gli interventi agronomici e degli eventuali interventi ambientali con l'attuazione di quelli relativi agli edifici di nuova edificazione o con mutamento della destinazione d'uso.

Non sono ammesse variazioni nella successione temporale degli interventi laddove tale successione rappresenti garanzia per:

1. realizzazione di nuovi edifici rurali o di interventi relativi a:
  - interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - ampliamenti volumetrici non riconducibili ad ampliamenti "*una tantum*" per le residenze rurali, fino ad un massimo di 100 mc, e per gli annessi di aziende agricole del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc e comunque che non comportino un aumento delle unità abitative;
2. realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, così come individuate dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo;

Sono utilizzabili come previsto dal P.M.A.A., con esclusione di altre utilizzazioni, comprese quelle agrituristiche, salva la possibilità di variazione del programma i seguenti fabbricati (tenendo presente che l'utilizzazione ai fini agricoli dei fabbricati indicati nei PMAA non si esaurisce con il termine di validità del Programma stesso, infatti i nuovi edifici rurali non possono modificare la destinazione d'uso agricola per almeno vent'anni dalla loro ultimazione, e comunque anche la destinazione rurale degli edifici esistenti rimane invariata salvo presentazione di nuovo Programma):

- edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni, superfici fondiari dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
- edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale;
- edifici oggetto di interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 31 della Legge n°457/78;

- edifici oggetto di ampliamenti volumetrici NON riconducibili ad ampliamenti “*una tantum*” per le residenze rurali, fino ad un massimo di 100 mc, e per gli annessi di aziende agricole del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc e comunque che non comportino un aumento delle unità abitative;

Qualora il P.M.A.A. preveda la realizzazione di strutture di interesse di più aziende o di aziende sovracomunali, si rimanda alle disposizioni dettate dalla L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

Il programma di miglioramento agricolo ambientale ha valore di piano attuativo nei casi in cui:

- sia prevista la realizzazione di nuove abitazioni rurali maggiori di mq. 110, e comunque non superiore a mq 140, di superficie dei vani abitabili, così come definite ai sensi del D.M. 05/07/1975 e da R.E.C;
- la volumetria interessata sia comunque superiore a 800 mc.;
- i trasferimenti di volumetrie superino i 600 mc.;
- sia prevista la realizzazione di annessi rurali di volumetria superiore ai 2.000 mc.;
- gli interventi di ampliamento di strutture e fabbricati esistenti siano superiori a quelli stabiliti ai precedenti punti, per ogni relativa destinazione d'utilizzo;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ovvero di demolizione e di ricostruzione, interessino volumetrie superiori a quelle stabilite ai precedenti punti, per ogni relativa destinazione d'utilizzo.

Nei casi in cui il Programma assuma valenza di strumento urbanistico attuativo è adottato ed approvato dal Consiglio Comunale con le procedure stabilite dalla normativa vigente.

#### **Art. 20 – Interventi di miglioramento agricolo e ambientale**

Gli interventi di miglioramento agricolo-ambientale contenuti nei P.M.A.A., per aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad 1 ha, devono prevedere il ripristino dei caratteri di ruralità, conservazione e tutela degli assetti agrari tradizionali attraverso i seguenti interventi:

- realizzazione di formazioni lineari mediante l'uso di specie vegetali autoctone per il ricongiungimento e rinfoltimento dei corridoi biotici e con valenza paesistica;
- restauro delle formazioni lineari esistenti (viali di accesso a ville e poderi, siepi e formazioni arboree lineari di confine, frangivento, formazioni di ripa e di golena, alberature lungo la viabilità campestre);
- restauro delle opere di regimazione idraulica superficiale tradizionale (rete scolante, terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali);
- riabilitazione della viabilità campestre;
- ricontestualizzazione delle sistemazioni esterne;
- restauro dei muri in pietra di recinzione o lungo le strade campestri.

Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti a fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

Gli atti necessari per realizzare gli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso dei fabbricati (vedi art.29, 3° comma delle N.T.A.) sono corredati da una stima del costo delle opere di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio, contabilizzato con prezzi correnti al momento della richiesta della concessione sulla base di Elenchi Prezzi riconosciuti dagli enti pubblici locali, nonché

dalla documentazione relativa alle risorse ambientali presenti sulle superfici interessate dagli interventi di trasformazione edilizia o colturale programmati.

### **Art. 21 – Disciplina dei piccoli annessi**

E' ammessa la realizzazione di annessi agricoli, strutture per il rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli (tettoie destinate al ricovero di macchine e attrezzi agricoli, ricovero di paglia e fieno, serre stagionali e pluristagionali eccedenti le capacità produttive del fondo ovvero riferiti a fondi aventi superfici inferiori ai minimi di cui al comma 2 dell'art. 3 della L.R. 64/95.

La realizzazione di tali annessi è consentita comunque previa autorizzazione a scadenza decennale, rilasciata dal comune, rinnovabile previa presentazione di documentazione che dimostri la sussistenza della necessità aziendale. In mancanza di richiesta di rinnovo è fatto obbligo la demolizione dell'annesso.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo con scadenza decennale che garantisca la destinazione d'uso e l'inalienabilità di tali annessi separatamente dai terreni.

Salvo diverse prescrizioni nei singoli ambiti, per qualunque soggetto che svolga attività agricola a livello amatoriale, per hobby e tempo libero, o per auto consumo e per le aziende non agricole o comunque definite in modo improprio "aziendali" e sulle quali sia dimostrata l'inesistenza di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario o condonato, o a condizione che eventuali consistenze abusive siano rimosse, è ammessa, senza la presentazione del P.M.A.A., la realizzazione di "piccoli annessi", secondo i seguenti limiti:

- per fondi compresi tra da mq. 3.000 a mq. 6.000 è ammessa l'edificazione di una superficie lorda massima di mq 18;
- per fondi compresi tra da mq. 6.000 a mq. 10.000 è ammessa l'edificazione di una superficie lorda massima di mq 24;
- per fondi superiori a 10.000 mq. è ammessa l'edificazione di una superficie lorda massima di mq 28;

Non è ammessa l'edificazione di alcuna superficie su fondi con dimensione inferiore a mq 3.000, tranne per le aree destinate ad orti urbani individuate dalla presente variante e disciplinate dalle presenti NTA.

L'edificazione di tali annessi può avvenire anche raggruppando su un unico fondo più attrezzature, fino a un massimo di 4, di pertinenza di lotti fra loro confinanti. In questo caso dovrà essere prodotto un atto, regolarmente registrato e trascritto, dal quale risulti il diritto di chi richiede la costruzione utilizzando il fondo del vicino ed il vincolo sul terreno di pertinenza.

L'accorpamento di annessi a servizio di lotti fra loro confinanti, con un massimo di quattro, consente un premio di superficie complessivo pari a:

- per due annessi mq 4;
- per tre annessi mq 6;
- per quattro annessi mq 8.

Tali interventi comportano un inderogabile vincolo di destinazione d'uso rurale. E' vietato l'uso abitativo, ricreativo, artigianale, commerciale dei piccoli annessi, sia pure temporaneo o saltuario. E' vietato altresì alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiari di pertinenza.

La tipologia e le modalità costruttive di tali annessi sono definite nel Regolamento Edilizio vigente.

Sono consentiti inoltre interventi di ristrutturazione dei piccoli annessi ivi esistenti così da poterli destinare a deposito attrezzi e dei materiali agricoli, possibilmente accorpandoli in un'unica struttura all'interno del fondo.

In tal caso dovranno essere rispettate le prescrizioni tecniche di cui al vigente Regolamento Edilizio.

Tutti gli interventi disciplinati dal presente articolo sono subordinati all'esistenza dell'unità fondiaria alla data di adozione della Variante in oggetto redatta ai sensi della L.R. 64/95 e s.m.i., fatta salva la casistica indicata all'art. 3 comma 6 della medesima legge, o derivanti da successivi PMAA, da dimostrarsi al momento della richiesta della Autorizzazione sopraccitata con la presentazione dell'atto notarile, di certificato storico catastale o di autocertificazione redatta nei modi di legge.

#### **Art. 22 – Realizzazione di serre**

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, si danno le seguenti definizioni:

- *serre con copertura stagionale*: realizzate con materiali leggeri ( centine e copertura telata non rigida) e semplicemente appoggiate al suolo. La loro installazione è consentita solo per alcuni mesi nel corso dell'anno solare.
- *serre con copertura pluristagionale*: realizzate con struttura leggera, anche con eventuali pannellature fisse collocabili solo sul perimetro esterno, fissate al suolo con semplici ancoraggi. La loro installazione è consentita per un periodo non superiore a cinque anni.
- *serre con copertura permanente*: realizzate con strutture durevoli, di tipo prefabbricato o eseguite in opera, purché senza elementi in elevazione in muratura, stabilmente infisse al suolo. Non hanno limiti temporali di utilizzo e sono destinate ad ospitare colture in condizioni climatiche artificiali.

All'interno dei fondi agricoli è ammessa la costruzione di serre, sia con copertura stagionale sia con copertura pluristagionale, che con copertura permanente. Per la realizzazione di dette serre si rimanda a quanto disposto dall'art. 18 delle seguenti norme.

Le serre possono essere realizzate alle condizioni stabilite nel vigente R.E.

#### **Art. 23 – Realizzazione di recinzioni**

E' ammessa la recinzione dei fondi con siepi realizzate con specie della macchia locale. Sono vietate le recinzioni realizzate con rete metallica, filo spinato o elettrico e simili, ad eccezione dei casi in cui sia indispensabile per allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione da ungulati.

Le recinzioni devono comunque essere sollevate da terra al fine di permettere il passaggio degli animali selvatici.

E' fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi chiusi.

Le recinzioni con rete metallica zincata o plastificata è consentita nei casi in cui sia indispensabile per allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi l'altezza massima consentita è di ml. 1,50 fuori terra senza cordonato visibile in muratura e mascherata con siepe della macchia locale;

Sono ammesse recinzioni per piccole superfici poste in continuità con l'edificato .

E' ammessa la recinzione dei resedi degli edifici e delle relative aree di pertinenza con muretti in pietra a vista o muratura di laterizio rifinita con intonaco, secondo le tipologie locali, o rete metallica mascherata con siepe realizzata con specie della macchia locale, senza cordonato visibile in muratura. Tali recinzioni devono comunque armonizzarsi con l'ambiente.

Non è ammessa paloneria in cemento.

Le modalità costruttive, i materiali e i limiti di altezza devono seguire le indicazioni del Regolamento Edilizio.

E' vietato eseguire recinzioni di qualsiasi tipo che possano interrompere la viabilità anche a carattere poderale o interpoderale.

Le recinzioni sono soggette alla denuncia di inizio attività nelle aree non sottoposte ai vincoli di cui all'art. 4, comma 8, lett. a) della L. 493/93 modificato dall'art. 2 comma 60 L. 662/96) e Legge Regionale 52/99 artt.4 e 9. Nelle altre aree le recinzioni sono autorizzate col rilascio di autorizzazione comunale.

#### **Art. 24 – Realizzazione di piscine, campi da tennis, campi prova e pratica golf**

E' consentita la realizzazione di piscine, di campi da tennis e campi prova e pratica golf purché la loro localizzazione rispetti le caratteristiche morfologiche del terreno e del paesaggio al fine di limitare al massimo i movimenti di terra e le opere di contenimento.

Le piscine ed i campi da Tennis che sono a servizio dell'attività agrituristica o meno, dovranno essere ubicati nelle pertinenze dei fabbricati, utilizzando efficaci accorgimenti di contenimento dell'impatto paesaggistico (siepi e alberature tipiche dei luoghi, scelta di aree non percepibili alla visuale).

Le piscine devono essere realizzate senza la creazione di volumetria fuori terra anche per impianti tecnologici e con finiture che si integrino con il contesto ambientale in cui vengono realizzati, con il divieto di abbattimento di alberi e dell'utilizzo dell'acqua del pubblico acquedotto. E' vietata altresì la realizzazione di nuovi pozzi per l'alimentazione delle piscine.

I campi da tennis devono essere realizzati con pavimentazione filtrante (erba o terra battuta).

I campi prova e pratica golf devono rispettare la compatibilità con la risorsa idrica, seguire criteri di rispetto ambientale e minimo impatto e dovranno essere privilegiate le aree interne e già antropizzate.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione del rilievo altimetrico e planimetrico dello stato di fatto e del progetto esecutivo esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree afferenti l'impianto, nonché per le piscine, alla dimostrazione delle modalità di approvvigionamento idrico.

Nelle aree ad esclusiva funzione agricola è consentita la realizzazione di piscine solo all'interno di aziende agrituristiche esclusivamente nelle immediate vicinanze delle strutture ricettive. La realizzazione di strutture sportive è subordinata al rilascio di concessione edilizia previa presentazione di un progetto d'insieme redatto da un professionista abilitato che dimostri la congruità dell'intervento rispetto alla capacità ricettiva.

#### **Art. 25 – Attività agrituristica**

L'attività agrituristica è disciplinata dalla Legge Regionale n.30 del 23/06/2003 – Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana.

Non è consentita la ristrutturazione a fini agrituristici di un fabbricato rurale che comporti la realizzazione di unità abitative di superficie utile inferiore ai 45 mq. per unità abitativa.

Interventi di ristrutturazione realizzati su fabbricati rurali che già in origine abbiano una superficie non superiore a 60 mq. sono consentiti sempreché non si realizzi più di una unità abitativa, comunque non inferiore a 45 mq.

Su tutto il territorio comunale è vietata l'attività di agriturismo.

#### **Art. 26 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Ad esclusione degli edifici classificati VDR (per i quali si rimanda agli artt. 18 ÷ 23 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G.), per gli edifici e i complessi esistenti, sia a destinazione d'uso agricola (di cui al successivo art. 27) sia a destinazione d'uso non agricola (di cui al successivo art. 28), sia in zona a prevalente funzione agricola che ad esclusiva funzione agricola, è consentita, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione di superfetazioni, e di corpi minori che non siano funzionalmente recuperabili e che non abbiano rilevanti valori architettonici o documentali. Il trasferimento di volumi così realizzato, se contenuto entro il 10%, è assentito tramite intervento edilizio diretto. Qualora esso eccedesse il 10% del volume totale dei fabbricati, dovrà essere presentato, e approvato preliminarmente, un progetto generale esteso anche alle sistemazioni ambientali.

Il progetto generale suddetto dovrà consistere almeno in una relazione descrittiva dello stato dei luoghi e degli edifici, e della loro storia, nonché dello stato di progetto; un planivolumetrico generale, documentazione fotografica, un prospetto, una sezione, indicazioni sui materiali, sagoma esterna.

La presente norma è applicabile anche per i complessi o edifici presenti nel territorio aperto ove sia indicato il valore VDA a condizione:

- che il fabbricato principale sia preservato nelle sue caratteristiche dimensionali, tipologiche e morfologiche;
- che il progetto preliminare sia obbligatoriamente approvato in via preventiva.

Per gli edifici a destinazione d'uso agricola, sia in zona a prevalente funzione agricola che ad esclusiva funzione agricola, non è ammesso l'aumento delle unità abitative in assenza dei PMAA.

#### **Art. 27 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola**

Oltre a quanto indicato al precedente art. 26, salvo quanto prescritto nelle singole zone e sottozone, negli edifici sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, anche i seguenti interventi:

- ristrutturazione urbanistica, di riordino del complesso edilizio con possibilità di demolizioni e ricostruzioni delle volumetrie esistenti, finalizzati esclusivamente al recupero delle situazioni di degrado paesistico e strutturale in atto, nonché alla sostituzione di materiali e strutture non compatibili con il paesaggio agrario;

- trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito, purché tali interventi costituiscano un effettivo miglioramento dell'assetto funzionale, ambientale e paesaggistico;
- ampliamenti “una tantum” per esigenze igienico - funzionali delle residenze rurali fino ad un massimo di 100 mc. ad alloggio, purché la superficie di vani abitabili, così come definita ai sensi del D.M. 05/07/1975 e da R.E.C vigente, di ogni unità abitativa (compreso l'esistente), non superi i 110 mq,;
- ampliamenti “una tantum” degli annessi rustici delle aziende agricole del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc.

L'ampliamento dovrà essere realizzato in un unico intervento, ripartito anche su fabbricati diversi, ma non frazionabile in esecuzioni distinte in periodi temporali diversi.

Gli interventi devono costituire un insieme unitario e morfologicamente congruo con l'edificato esistente secondo le regole individuate nelle zone e sottozone agricole di cui al Titolo III delle presenti norme. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio esistente, non autorizzato dal PMAA, non permette aumento delle unità abitative.

#### **Art. 28 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola**

Sugli immobili che non sono mai stati utilizzati a fini agricoli, che non presentano i requisiti della ruralità e che non sono più utilizzati a fini agricoli, e su quei manufatti che nel tempo sono stati oggetto di interventi di deruralizzazione, sono possibili le seguenti destinazioni d'uso (fermo restando quanto indicato dall'art.6 delle N.T.A.):

- Residenziale (Con il mutamento di destinazione d'uso si possono realizzare, ove ammesso, una o più unità residenziali di superficie utile non inferiore a mq 110. Sono invece ammesse unità residenziali di superficie lorda inferiore a mq 110 qualora la superficie lorda originaria e/o esistente legittimata sia inferiore a detto limite);
- Turistica per l'ospitalità rurale (max 20 camere ÷ 50 posti letto, tranne diverse quantità specificate dalla presente variante);
- Produttiva, solo finalizzata al trattamento e alla lavorazione artigianale di prodotti aziendali e/o della cultura locale;
- Edifici per abitazioni collettive (convitti, conventi, collegi);
- Piccoli esercizi pubblici, esercizi di vicinato e artigianato legati all'attività complementari all'agricoltura.

Destinazioni d'uso diverse sono consentite solo laddove sono già in atto e legittimate da provvedimenti autorizzativi e licenze d'uso rilasciate dagli organi competenti o nei casi previsti puntualmente dalle norme di cui al Titolo III.

Negli immobili nei quali sono in atto attività produttive ed artigianali, le corti esterne possono essere utilizzate per finalità connesse all'attività dell'azienda, sempreché opportunamente schermate con alberature fra quelle elencate nel R.E. vigente.

Oltre a quanto indicato al precedente art. 26, per gli edifici esistenti a destinazione non agricola, salvo prescrizioni particolari contenute negli articoli riferiti alle zone e sottozone, valgono le seguenti prescrizioni:

- per gli edifici a destinazione industriale e artigianale, ai fini dell'adeguamento funzionale, tecnologico e per la sicurezza degli impianti, sono ammessi “una tantum” incrementi delle superfici di calpestio fino al 20% dell'esistente. Ogni intervento deve essere accompagnato da una adeguata previsione di schermature quali filari di alberi, siepi, o altre barriere anche in funzione antirumore. Sono vietati ampliamenti per edifici a destinazione industriale in ambiti territoriali sensibili quali A.R.P.A., A.R. e Riserve Naturali;
- per gli edifici a destinazione turistico-ricettiva, compresa l'attività di ristorazione, in attività alla data di adozione del presente strumento, è ammesso un ampliamento “una tantum” per esigenze igienico - funzionali pari al 20% della superficie utile esistente; tale intervento deve essere accompagnato da un progetto d'insieme che verifichi l'impatto ambientale dei nuovi volumi e la sistemazione dell'area di pertinenza, compresi i parcheggi e gli spazi verdi;
- per gli edifici a destinazione abitativa non agricola, in attività alla data di adozione del presente strumento purché non classificati VDR e VDA, è ammesso un ampliamento “una tantum” per esigenze igieniche - funzionali fino ad un massimo di 100 mc. ad alloggio purché la superficie utile di ogni unità abitativa (compreso l'esistente) non superi 110 mq o in alternativa il 20% della volumetria esistente complessiva fino ad un massimo di 120 mc per fabbricato, purché non vengano aumentate le unità abitative.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, di riordino del complesso edilizio con possibilità di sostituzioni edilizie e demolizioni e ricostruzioni di edifici, manufatti o parti di essi realizzati precedentemente al 1959, purché la/le nuove costruzioni abbiano almeno una parte della superficie coperta coincidente con parte di quella originaria (o dei manufatti originari). Il tutto è finalizzato esclusivamente al recupero delle situazioni di degrado paesistico e strutturale in atto, nonché alla sostituzione di materiali e strutture non compatibili con il paesaggio agrario.

Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in fabbricati antecedenti al 1915 e con caratteristiche architettoniche originarie ancora integre.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica qualora consentiti costituiranno piano attuativo, nella fattispecie Piano di Recupero ai sensi della L.R. 59/80 e successive modificazioni ed integrazioni, e dovranno essere accuratamente documentati:

- lo stato delle situazioni di degrado da recuperare;
- le caratteristiche tecniche del recupero e del riordino urbanistico;
- l'inserimento degli interventi nell'ambiente e nel paesaggio circostante;
- la progettazione ambientale estesa alle superfici aperte di pertinenza ed esterne ai manufatti oggetto del recupero.

Quando le volumetrie oggetto di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzioni non superano il limite di mc 500 l'intervento non costituirà piano attuativo, e sarà possibile previo rilascio di semplice Concessione Edilizia, fermo restando la necessità di dimostrare le situazioni di degrado in atto.

Nel caso di edifici realizzati a partire dal 1959, previa dimostrazione di legittimità con atti rilasciati dal Comune, si procederà con pratica di ricostruzione edilizia.

## **Art. 29 – Mutamento della destinazione d'uso**

Gli interventi che comportino mutamento della destinazione d'uso delle costruzioni rurali, compresa la trasformazione da residenza agricola a residenza civile e comunque nell'ambito delle destinazioni ammesse dalle presenti norme, sono regolati dall'art.5 ter della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni. Nelle zone ad esclusiva funzione agricola è inibito il riuso con mutamento di utilizzazione del patrimonio edilizio per nuova residenza a soggetti diversi dall'imprenditore agricolo della I e II Sezione fatto salvo per gli edifici mai utilizzati a fini agricoli.

Con il mutamento di destinazione d'uso si possono realizzare, ove ammesso, una o più unità residenziali di superficie utile non inferiore a mq 110. Sono invece ammesse unità residenziali di superficie lorda inferiore a mq 110 qualora la superficie lorda originaria e/o esistente legittimata sia inferiore a detto limite. Qualora l'area di pertinenza dell'edificio sia non inferiore ad 200 volte la superficie coperta del fabbricato oggetto di intervento in zona esclusiva e 100 volte in zona prevalente, gli interventi di sistemazione ambientale, previsti nella convenzione di cui al citato art. 5 ter, saranno mirati alla conservazione del paesaggio rurale e al mantenimento in coltura di almeno l'80% della superficie di pertinenza.

Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni inferiori a quanto sopra, in luogo della convenzione sopracitata sono previamente corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune come da art.5 ter della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

Non sono consentite recinzioni di separazione tra le diverse unità abitative comprese nello stesso edificio o complesso edilizio.

E' vietata la variazione della destinazione d'uso di quei manufatti originariamente realizzati con funzioni di deposito dei prodotti e di rimessa degli attrezzi aventi volumetria inferiore a mc 180 fuori terra.

La variazione della destinazione d'uso degli annessi con consistenza inferiore a mc 180 è possibile solo negli interventi di riordino urbanistico, quando gli stessi siano accorpati a fabbricati principali con destinazione d'uso in atto conforme a quelle previste dal presente articolo.

## **Art. 30 – Criteri per la ricostruzione di edifici diruti**

Negli edifici diruti sono possibili interventi di consolidamento e restauro, con possibilità di ricostruzione delle parti crollate come risultano documentabili da:

- esistenza in sito di parti di edificio rimanenti che consentano, almeno planimetricamente, una precisa ed inequivocabile identificazione delle stesse;
- accatastamenti e rilievi topografici reperibili presso l'U.T.E.;
- contratti o atti relativi a trasferimenti o costituzione di diritti reali sul bene;
- documentazione esistente e in deposito presso altri organi della Pubblica Amministrazione, ovvero, Ufficio Regionale per la Tutela del territorio di Grosseto e Siena (ex Genio Civile), Ente di Riforma, Archivio di Stato, Soprintendenza ai BB.CC.AA..

Gli interventi di restauro e ricostruzione sono possibili solo mediante una accurata ricerca storica che testimoni la natura e le consistenze dell'immobile, e solo qualora le parti di edificio rimanenti consentano una precisa ed inequivocabile identificazione delle stesse.

Gli interventi di cui al comma precedente sono ammissibili con Concessione Edilizia diretta solo se riferiti a volumetrie fuori terra sino a mc 800.

### **Art. 31 – EO . Orti periurbani**

Nelle zone destinate ad usi ortivi sono mantenute le caratteristiche e le dimensioni degli orti esistenti, per i fabbricati esistenti è ammessa la riqualificazione tramite demolizione e ricostruzione, sia in aderenza che a distanza dei confini di proprietà, di pari volumetria, o, in caso quella esistente non raggiunga le dimensioni sotto indicate, fino al raggiungimento delle medesime.

Non è ammesso più di un annesso per appezzamento.

Le nuove costruzioni sono ammesse su lotti le cui dimensioni varino da un minimo di mq 500 ad un massimo di mq 3000 e rispettivamente le dimensioni della nuova costruzione possono variare da un minimo di mq 6 ad un massimo di mq 18 di SUL in modo direttamente proporzionale all'estensione del lotto.

E' incentivato l'accorpamento di tali piccoli annessi, in caso contrario localizzati a distanza dal confine in conformità a quanto previsto dal Codice Civile. Nel caso di accorpamento è richiesta la progettazione unitaria a moduli almeno di due costruzioni per volta.

La concessione è in precario o comunque temporanea, con l'obbligo di demolizione e ripristino dello stato ex-ante in caso di dismissione (tramite atto d'obbligo). E' ammessa, su un lato la realizzazione di pergolato in aderenza al manufatto con una profondità massima pari a ml 3. Sono vietati volumi interrati. Sono vietati servizi igienici all'interno dei singoli annessi. E' consentita la realizzazione di un unico fabbricato, da adibire a servizi igienici, di mq 10 di SUL massima.

La tipologia ed i materiali sono definiti dal REC, l'altezza media dei fabbricati non può superare i ml 2.20, il piano di calpestio non può essere posto ad un'altezza superiore di cm 30 rispetto al piano di campagna.

L'approvvigionamento idrico deve rispettare quanto indicato dall'art. 13 delle presenti NTA e comunque attivando, quando non in contrasto con la normativa, un solo pozzo artesiano la cui gestione deve comunque essere concordata.

Le recinzioni sia per nuovi lotti che il rifacimento degli esistenti sono ammesse solo con rete tipo a maglia sciolta fissata su pali in legno, ricoperta da siepe con un'altezza massima di ml 1.80 ed i cancelli dovranno avere caratteristiche analoghe.

E' obbligatorio inserire almeno 8 piante da frutto per ogni appezzamento, preferibilmente situati ai margini.

Gli interventi in quest'area sono subordinati alla formazione di un progetto unitario, secondo i criteri e le prescrizioni elencati ai precedenti commi.

### **Art. 32- EOS . Orti sociali**

Sono aree ad usi ortivi gestite dall'Amministrazione Comunale. I lotti avranno dimensioni minime/massime pari a mq 200/400. Dovrà essere realizzato un unico fabbricato a servizio dell'intera area destinata a orti sociali avente dimensioni pari a 10 mq di SUL per ogni orto previsto dal frazionamento secondo il progetto che sarà redatto dall'Amministrazione Comunale. E' prevista un'unica recinzione per l'intera area, da realizzarsi a rete a maglia sciolta ricoperta da siepe con un'altezza massima di ml 1.80, la localizzazione di un pozzo e una fonte di approvvigionamento elettrico.

Obblighi e divieti:

gli assegnatari dovranno impegnarsi a:

Mantenere l'orto assegnato in modo decoroso e secondo i parametri definiti dalle presenti norme e dal REC per l'assegnazione e la gestione degli orti urbani;

Non costruire altro genere di manufatti che non siano ammessi dalle presenti norme;

Non recintare il lotto assegnato. E' ammessa la delimitazione tramite essenze arbustive (siepi) di altezza massima pari a ml 1;

Tenere pulite e in buono stato di manutenzione le parti comuni quali viottoli e fossette di scolo;

Non danneggiare altri orti;

Non svolgere un'attività di lucro tramite l'orto assegnato;

Non tenere stabilmente animali negli orti né creare allevamento di alcun tipo;

Non installare coperture di plastica ad uso serra di altezza superiore a ml 1, né creare alcuna struttura fissa.

Non cedere il diritto a terze persone senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

L'approvvigionamento idrico deve rispettare quanto indicato dall'art. 13 delle presenti NTA e comunque attivando, quando non in contrasto con la normativa, un solo pozzo artesiano la cui gestione deve comunque essere concordata.

## **TITOLO III – NORME SPECIFICHE PER LE ZONE E SOTTOZONE**

### **Art. 33 – Zona Agricola E 1 – Bonifica di Talamone**

Questo ambito, pur costituendo un sistema unitario dal punto di vista idrogeologico, agronomico e paesaggistico, è, dal punto di vista amministrativo, articolata in due zone: una interna al Parco Naturale della Maremma, disciplinata da proprie norme, ed una esterna sottoposta alle prescrizioni delle presenti N.T.A.

E' un paesaggio agricolo ancora intatto, che reca evidenti le tracce della bonifica e dell'appoderamento nella trama dei canali, delle strade e dei poderi. Il disegno è ben evidente con campi lunghi e stretti ad andamenti geometrici regolari e una fitta rete ortogonale di percorsi e di canali.

L'agricoltura è di tipo estensivo, molto sviluppata anche se con notevole parcellizzazione.

In tale area si ha un forte condizionamento idrogeologico dovuto all'ingressione del cuneo salino.

Da un punto di vista idraulico siamo in regime di acque basse a scolo meccanico.

L'ambito è individuato come **zona a esclusiva funzione agricola**.

Gli interventi devono essere rivolti alla conservazione ambientale e agricola attraverso il mantenimento dell'assetto morfologico e funzionale.

Le colture ammesse sono quelle non inquinanti, con programmi sperimentali di agricoltura biologica.

In detta area è vietato:

- l'impianto di colture che aumentino l'instabilità dinamica dei terreni o inneschino processi erosivi;
- le opere di sistemazione fondiaria che aggravino le possibilità di ristagni e impaludamenti;
- la realizzazione di strade poderali, recinzioni, piazzali;
- la nuova realizzazione e sanatoria di pozzi a valle della linea ferroviaria nel rispetto di quanto sancito dall'art. 13 dell'NTA per le zone di tutela idrogeologica:
- qualsiasi trasformazione del suolo non riconducibile alle ordinarie lavorazioni agrarie;
- le attività non agricole;
- le realizzazione dei piccoli annessi di cui all'art. 21 delle presenti norme.

Le nuove costruzioni, quando ammesse, compresi gli annessi agricoli, dovranno sorgere, dove possibile, in prossimità di immobili, complessi e nuclei, qualora già esistenti.

#### **Art. 34 – Zona Agricola E 2 – Litorale di Talamone**

L'area è costituita dalle parti di pianura che costeggiano il litorale sabbioso. E' un sistema unitario dal punto di vista idrogeologico e paesaggistico.

L'uso antropico è abbastanza elevato, col rischio di un uso improprio e diffuso della ricettività rurale (agri-campeggio).

In prossimità della strada provinciale per Talamone si trovano l'insediamento di valore storico-ambientale di Madonna delle Grazie e il Poderino, complesso non più utilizzato a fini agricoli.

In tale area si ha un forte condizionamento idrogeologico dovuto all'ingressione del cuneo salino. Da un punto di vista idraulico siamo al margine di una zona di acque basse a scolo meccanico .

L'ambito è individuato come **zona a prevalente destinazione agricola**.

Gli obiettivi principali sono quelli del riassetto e della riqualificazione della parte pianeggiante e più degradata, limitando ulteriori forme di antropizzazione e di uso turistico indiscriminato.

Dal punto di vista idrogeologico va assicurato il controllo e il miglioramento delle caratteristiche idrogeochimiche della falda nella fascia costiera.

In detta area è vietata la nuova realizzazione e sanatoria di pozzi esistenti a valle della linea ferroviaria nel rispetto di quanto sancito dall'art. 13 dell'NTA per le zone di tutela idrogeologica:

Gli interventi a difesa del litorale, che in questa zona non presenta un impianto dunale ben definito né vegetazione di pini, non devono compromettere la leggibilità del paesaggio costiero.

L'attività balneare dovrà garantire la rigenerazione delle risorse e sarà subordinata a interventi di riqualificazione dell'arenile.

E' consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili per la fruizione del litorale.

Non è ammessa la realizzazione dei piccoli annessi di cui all'art. 21.

Salvo quanto prescritto al punto seguente, non sono ammesse nuove strutture turistiche.

Norme particolari:

– **ATR 1.** Area per attrezzatura turistico-ricettiva il **Poderino**.

Per questa zona valgono le NTA della Variante al PRGC, di seguito riportate:

1.Descrizione

Il tratto a nord-ovest di Talamone è costituito da costa alta e rocciosa della stessa natura dell'area interna al Parco Naturale della Maremma. Fra Talamone e Fonteblanda è compresa una striscia di duna e spiaggia racchiusa entro una più ampia fascia di sedimenti dunali. Scendendo verso Talamonaccio, la costa ritorna alta e rocciosa, con valore di massima visibilità dal mare, e numerose testimonianze ed emergenze sia archeologiche che storico-architettoniche. Vi si trovano aree che fanno parte della Zona agricola esterna al Parco del Parco Naturale della Maremma, la zona di bonifica storica di Talamone, il biotopo dei Monti dell'Uccellina, e parte di quello dell'Osa-Albegna, le aree di interesse archeologico, il centro abitato di Talamone su costa rocciosa e il litorale, il poggio di Talamonaccio con ricca stratificazione archeologica, e valore massimo ambientale, nonché alcune emergenze storico-architettoniche come le Torri e ville attorniate da parco. La costa bassa fra Talamone e la Puntata presenta stati differenziata di arretramento o avanzamento della linea di costa.

Sull'area costiera, in prossimità della SP di Talamone si trovano l'insediamento di valore storico-ambientale di Madonna delle Grazie e il Poderino, complesso non più utilizzato a fini agricoli.

In particolare il Poderino è edificio con caratteristiche rurali, risalente all'epoca della riforma fondiaria della metà del secolo scorso, e già compromesso nel suo impianto originario da interventi recenti.

2.Destinazione d'uso

Alberghiero

3.Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

ristrutturazione edilizia, D4 b, con i seguenti parametri:

$$V = 7.500 \text{ mc (comprensivi della volumetria esistente)}$$

H max = 6,50 mt.

#### 4.Modalità d'intervento

Intervento edilizio diretto.

- **ATI 1.** Attività integrativa dell'Azienda agricola di Poggio Perello

Trattasi di azienda agricola con specializzazione con indirizzo olivicolo, situata in prossimità delle viabilità principali di scorrimento collegate a Fonteblanda.

All'interno della zona perimetrata sulla carta come zona ATI 1, la parte prossima al collettore orientale, come individuata nella relativa scheda geologica riferita a tale previsione, è gravata da vincolo di rischio idraulico, quindi non vi sono ammessi interventi tranne il restauro e il ripristino e non devono essere apportate modifiche morfologiche o trasformazioni del suolo.

Nella restante parte, viene consentita la realizzazione di locali espositivi, di degustazione di prodotti tipici locali e di propria produzione oltre alla realizzazione di massimo n. 20 posti letto a servizio della conduzione e la gestione di tale attività integrativa .

Per ciascun posto letto, e relativi servizi igienici è assegnata una volumetria massima pari a 40 mc.

Quanto sopra è assentibile previa approvazione del PMAA.

- **IT 1.** Impianto per l'itticoltura **Località Fertilia di Talamone**

La descrizione e gli interventi ammessi sono contenuti nell'Allegato A delle presenti norme.

#### **Art. 35 – Zona agricola E 3 – Talamonaccio**

Il promontorio di Talamonaccio si distingue per la densa copertura boscata e la presenza di forme insediative ad uso residenziale. E' un punto paesaggisticamente dominante, che segna fortemente il paesaggio con la Torre di avvistamento sulla costa e la ricca stratificazione di insediamenti antichi con notevoli resti archeologici sulla cima del poggio.

L'agricoltura si sviluppa prevalentemente nel versante opposto a quello costiero, in forme che risentono fortemente della frammentazione della maglia dei campi conseguente alle opere di infrastrutturazione stradale e alla vicinanza all'area urbanizzata di Fonteblanda.

Una viabilità di matrice storica forma un anello a mezza costa, da cui si diparte una fitta rete stradale a servizio delle abitazioni, spesso di tipo privato e inaccessibile.

Il rischio idraulico è legato alle discontinuità della rete drenante superficiale, a causa delle opere di infrastrutturazione stradale.

Vi sono aree di percolazione nell'acquifero del Calcere Cavernoso, prospiciente la linea di costa e un fronte secondario di alimentazione idrogeologica profonda. La falda è a diretto contatto con la zona di intrusione salina.

L'ambito è individuato come zona a **prevalente funzione agricola**.

Gli obiettivi principali da conseguire sono la tutela assoluta della parte del promontorio roccioso, prevedendo un riordino della viabilità, valorizzando e rendendo accessibili tutti i manufatti di valore storico, architettonico e archeologico, secondo quanto previsto dall'art. 8; il riordino e l'eliminazione del degrado delle aree agricole sul versante a monte.

In tale area si estendono le normative dell'art. 13 per quanto concerne le zone di protezione idrogeologica.

E' vietata la realizzazione di nuovi pozzi e la sanatoria di quelli esistenti a valle della linea ferroviaria nel rispetto di quanto sancito dall'art. 13 dell'NTA per le zone di tutela idrogeologica:

Per le abitazioni esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume e senza alterare l'aspetto esteriore degli edifici.

E' vietata la realizzazione dei piccoli annessi di cui all'art. 21, ad esclusione dell'area appositamente indicate in cartografia (PA).

### **Art. 36 – Zona Agricola E 4 – Collina Settentrionale**

La parte nord-est del territorio comunale è caratterizzata da un paesaggio collinare tipico, con grandi spazi e lievi declivi variamente appezzati. L'andamento orografico articolato conferisce all'area un notevole valore paesaggistico e ambientale.

Vi sono formazioni arboree consistenti situate lungo i crinali. Querce e oliveti caratterizzano il paesaggio. Corpi boscati di modeste dimensioni si trovano nei pressi di Poggio Quattrino e Maremmello.

L'agricoltura è caratterizzata dalla presenza di seminativo semplice ad indirizzo prevalente cerealicolo e foraggiero, di oliveti e vigneti specializzati (con nuovi impianti di vigneto anche di ampie dimensioni) e di rari frutteti. Rari sono i fenomeni di abbandono o di mal coltivazione.

Prevale l'insediamento sparso per lo più localizzato sui crinali o in cima ai poggi. Consistenti volumetrie sono concentrate nei centri direzionali delle grandi aziende agricole.

Porzioni di tale zona sono interessate da erosione superficiale accelerata e dissesti geomorfologici di vario grado, comprese le frane.

L'ambito è individuato come zona a **prevalente funzione agricola**.

Gli obiettivi principali da conseguire sono: lo sviluppo dell'agricoltura compatibile col mantenimento dei caratteri del paesaggio; l'incremento dell'agriturismo, del turismo rurale e delle attrezzature connesse, come attività di supporto a quella rurale; la diminuzione del fenomeno erosivo e di decapitazione del suolo e il miglioramento delle condizioni di stabilità dei versanti.

Sono vietate modifiche morfologiche che possano pregiudicare la stabilità dei versanti. Si dovranno adottare interventi e pratiche agricole mitigatorie del fenomeno erosivo e si dovrà eseguire un'adeguata manutenzione del reticolo scolante minore.

Vanno salvaguardati e valorizzati gli elementi del paesaggio, come indicato dall'art. 7.

Le nuove costruzioni, quando ammesse, compresi gli annessi agricoli, devono sorgere, dove possibile, in prossimità di immobili, complessi edilizi e nuclei qualora già esistenti, armonizzandosi con essi e con le caratteristiche tipologiche della zona.

Per il rispetto dei pregi paesaggistici della zona la realizzazione dei nuovi annessi rustici non può superare l'altezza di 4,00 mt. fuori terra, ad eccezione di specifiche tecniche dettate da esigenze comprovate riconosciute dal PMAA. Qualora vengono superati i limiti sopraindicati dovranno essere realizzate opere di sistemazione esterna atte a mitigare l'impatto visivo. Il tutto sarà soggetto a convenzione o atto d'obbligo con il Comune.

Norme particolari:

- **ATR 2. Attrezzatura turistico-ricettiva Podere Querciolaie** in località La Marta.

L'intervento riguarda un edificio attualmente destinato a ristorazione ed attività alberghiera oltre ad altre destinazioni complementari e connesse ad essa.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia mantenendo l'altezza massima di due piani fuori terra, secondo le altezze e i caratteri dell'esistente e di quanto legittimamente autorizzato.

Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati inserendoli correttamente nel contesto rurale e provvedendo ad opportune sistemazioni esterne. In particolare le caratteristiche dimensionali, i materiali strutturali e di finitura, i colori degli intonaci dovranno armonizzarsi con le preesistenti strutture rurali.

Dovrà essere prevista la sistemazione a verde estesa a tutta l'area d'intervento, con l'uso di pavimentazioni permeabili.

- **◀ Campo da golf Podere Maremmello**

L'area è destinata al consolidamento di pratiche golfistiche insediate da tempo, nella quale è prevista la presenza di impianti da golf e di campi pratica.

E' prescritto il mantenimento del carattere agricolo dell'area.

Qualora fossero presenti fabbricati all'interno della perimetrazione si ritiene valida per essi la disciplina della zona E4.

- **Pod1 \_ Podere Poggio Sugherino**

Si tratta di un complesso agricolo ubicato lungo la strada provinciale di Talamone, in prossimità dell'omonimo Poggio Sugherino, la cui destinazione d'uso è frantoio oleario.

La modalità di intervento è l'intervento edilizio diretto.

Gli interventi ammessi, vista la rilevanza storica dell'edificio in questione, salvo quanto prescritto al TITOLO IV, CAP. 1, artt. 18 – 23 delle N.T.A della vigente Variante Generale al P.R.G, sono quelli sul patrimonio edilizio esistente, di cui al 1° comma dell'art. 5 della L.R. n°64/95: manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza aumento delle superfici né delle unità abitative.

Come caratteri degli interventi si fa riferimento a quanto prescritto al CAP.1 del TITOLO IV delle N.T.A della vigente Variante Generale al P.R.G ed alla L.R. 14.04.1995, n.64.

## - PARCO DELL'OSA

La sottozona è in gran parte collinare e riveste una notevole importanza per essere un'area adiacente al Parco Termale dell'Osa ed interposta fra la zona di Fonteblanda e la pianura di San Donato. Dominano i seminativi, e vi sono inoltre piccoli appezzamenti di oliveto, vigneto e frutteto specializzato in prossimità dei centri aziendali.

Prevale l'insediamento sparso e molto rarefatto. Rari sono i filari di alberi.

Tale area è utilizzata per la conservazione, il potenziamento e la realizzazione di nuove attrezzature idonee alla valorizzazione delle risorse termali dell'Osa .

Gli obiettivi principali da conseguire sono: lo sviluppo delle colture agrarie e dell'agriturismo oltre ad attività ricreative, realizzando nuovi percorsi, pedonali ed equestri, sfruttando preferibilmente le tracce esistenti, quali sentieri, fossi, piantumazioni, muri di sostegno, allineamento delle coltivazioni, ecc..

Non sono ammessi i piccoli annessi di cui all'art. 21 delle presenti norme.

## - ATR 9. Attrezzatura turistico ricettiva in Località La Venecca.

Per questa attrezzatura valgono le NTA della Variante al PRGC in Loc. La Venecca – Del. CC. n. 58 del 03.09.01, che si allegano (ALLEGATO C).

### **Art. 37 – Zona Agricola E 5 – Pianura Centrale: sottozona E 5.1 alluvionale dell'Osa**

La sottozona è in gran parte pianeggiante, la parte pedecollinare riveste una notevole importanza per essere un'area di passaggio tra il sistema della pianura e quello della collina. Dominano i seminativi, coltivazione di ortaggi (pomodoro) si trovano in prossimità dell'azienda agricola "La Selva". Vi sono inoltre piccoli appezzamenti di oliveto, vigneto e frutteto specializzato in prossimità dei centri aziendali.

Prevale l'insediamento sparso e molto rarefatto. Consistenti volumetrie sono concentrate nei centri direzionali delle grandi aziende.

Uno dei caratteri fondamentali di quest'area è la fitta rete di canali e strade rettilinee che si intersecano e segnano fortemente il paesaggio. Rari sono i filari di alberi.

La sottozona è fortemente condizionata dal rischio idraulico per sottodimensionamento delle opere idrauliche di difesa.

Nella fascia prossima alla costa si risente anche l'influenza dell'intrusione del cuneo salino.

Si possono inoltre verificare fenomeni di ristagno idrico nelle aree più basse in destra dell'Osa.

L'ambito è individuato come zona a **esclusiva funzione agricola**.

Gli obiettivi principali da conseguire sono: lo sviluppo delle colture agrarie e dell'agriturismo; la tutela del territorio dal rischio idraulico, il miglioramento delle opere di difesa idraulica e il controllo e miglioramento delle caratteristiche idrogeochimiche della falda nella parte più vicina alla costa.

Non sono ammessi i piccoli annessi di cui all'art. 21 delle presenti norme.

### **Art. 38 – Zona Agricola E 5 – Pianura Centrale: sottozona E 5.2 San Donato**

La piana, caratterizzata da lievi pendenze, si inserisce armoniosamente e si compenetra con le pendici collinari che la circondano e la delimitano.

La viabilità poderale è ottima ed è caratterizzata da estese formazioni lineari di alto pregio (in prevalenza pini e cipressi). E' interessante la disposizione viaria intorno a San Donato Centro, formata da un anello da cui si dipartono a raggiera le altre strade.

Prevale l'insediamento sparso. Consistenti volumetrie sono concentrate nei centri direzionali della azienda agricola di San Donato. Il campanile della chiesa di San Donato è un elemento molto visibile che caratterizza il paesaggio della pianura.

L'agricoltura consiste in appezzamenti a seminativo semplice e irriguo ad indirizzo prevalente cerealicolo foraggiero. Vi sono anche vigneti specializzati, prevalentemente in piccoli corpi frammentati, e limitate estensioni di frutteto specializzato. Nella porzione meridionale dell'area esistono rari oliveti promiscui.

La rete drenante superficiale è a maglia ampia e in buono stato di manutenzione.

La vulnerabilità della sottozona è bassa, legata a deboli fenomeni erosivi ed a parziali occlusioni del reticolo scolante.

L'ambito è individuato come **zona a esclusiva funzione agricola**, ad eccezione del nucleo di San Donato Centro, che risulta **a prevalente funzione agricola**.

Gli obiettivi principali da conseguire sono: la promozione di forme integrate di sviluppo agricolo, il mantenimento delle attuali condizioni di stabilità geomorfologica, la conservazione dell'organizzazione viaria esistente, comprese le formazioni alberate lineari.

### **Art. 39 – Zona Agricola E 5 – Pianura Centrale: sottozona E 5.3 fascia costiera .**

La sottozona della fascia costiera è costituita in massima parte da terreni pianeggianti, in parte acquitrinosi. Tra questi l'area umida di Campo Regio, indicata nelle tavole di piano come ARPA (Aree di Rilevante Pregio Ambientale), è un dei biotopi compresi nell'elenco dei Siti di Importanza Regionale (SIR) dell'Allegato D della L.R. 56/2000.

L'intera sottozona è ad agricoltura sviluppata estensiva, con seminativo semplice ad indirizzo prevalente cerealicolo e oleaginose. Esistono alcuni corpi boscati, tra cui una porzione di pineta litoranea, e rari appezzamenti incolti.

La vulnerabilità prevalente è idraulica e idrogeologica, con rischi di ristagno idrico nella aree più basse a prevalente scolo meccanico (con presenza di opere antropiche lineari) e l'intrusione del cuneo salino.

L'ambito è individuato come zona a **esclusiva funzione agricola**.

Gli obiettivi principali da conseguire sono: la tutela assoluta degli aspetti ambientali e paesaggistici; lo sviluppo dell'agricoltura compatibile con la conservazione degli equilibri ambientali; il mantenimento dell'equilibrio ecologico della pineta; il controllo e il miglioramento delle caratteristiche idrogeochimiche della falda nella fascia costiera.

Norme particolari:

– **ARPA.** Area di rilevante pregio ambientale di **Campo Regio.**

L'area è un residuo del lago costiero interrato dal Tombolo Osa-Albegna. E' presente un modesto rilievo coperto di querce, lecci e altre essenze della macchia mediterranea, vegetazione superstite dell'antica selva che doveva ricoprire l'intera zona. E' anche un'area di interesse archeologico, con frequenti ritrovamenti.

Fatto salvo quanto già indicato all'art. 7 delle presenti N.T.A., per la zona in oggetto si prescrive quanto segue.

Vanno mantenuti gli attuali assetti morfologici, idrogeologici e paesaggistici. Vanno promossi la conservazione il recupero delle colture nelle forme tradizionali.

E' vietata ogni nuova costruzione, comprese le serre e i piccoli annessi.

Il recupero degli edifici esistenti deve avvenire senza modificare i caratteri tipologici originari.

– **CAP 1.** Centro Agricolo produttivo di **San Donato Vecchio:** nell'area sono consentite attrezzature per la lavorazione, trasformazione e immagazzinamento di prodotti agricoli e attrezzature tecniche per la lavorazione e gestione del fondo.

Sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica senza aumento delle unità abitative.

E' comunque vietato lo sbancamento del terreno per un'estensione della superficie di calpestio che superi il 30% della superficie coperta.

– **FASCIA OSA-ALBEGNA.** Per le zone agricole inserite nella Variante Osa Albegna approvata con Del. CC. n. 9 del 27.02.02 e delibera integrativa: Del. CC. n.44 del 21/06/02, si rimanda alle specifiche N.T.A. di dettaglio della suddetta Variante di seguito riportate.

In tale aree vengono fatte salve le destinazioni d'uso in atto ed in generale sono ammesse le funzioni strettamente connesse alla attività agricola:

- Selvicoltura e forestazione;
- Allevamento del bestiame allo stato brado;
- Coltivazione del fondo secondo modelli colturali poco idroesigenti;
- Attività faunistico-venatoria.
- Viene altresì consentita l'attività di agriturismo.

Tutte le attività agro/forestali esistenti in dette aree sono da ritenere compatibili con l'attuale assetto territoriale. Per eventuali interventi edilizi e di modifica dell'impostazione produttiva si rimanda all'approvazione delle Norme vigenti in materia, in attuazione della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

In tali zone valgono le seguenti prescrizioni:

- Conservazione dell'arenile

La parte di arenile ricadente nell'ambito di variante dovrà essere oggetto di interventi di conservazione e di tutela affinché siano ridotti al minimo i rischi di erosione e di degrado, che peraltro potrebbero interessare anche le restanti microunità ambientali.

Non sono ammessi interventi che alterino minimamente la morfologia dell'arenile. La pulizia dello stesso dovrà essere effettuata in superficie, differenziando la raccolta tra elementi vegetali e materie inerti o estranee, operando nel seguente modo:

- per quanto riguarda gli elementi vegetali (tronchi e ramaglia spiaggiati, alghe), questi dovranno essere rimossi e addossati al limite con la duna mobile in cordoni longitudinali, evitando la copertura di eventuali cespugli o arbusti della macchia (ginepri, lentischi, ecc..), al fine di favorirne una rapida decomposizione e al contempo ostacolare l'erosione eolica a carico del microrilievo. I tronchi e la ramaglia più consistente dovranno essere posizionati nei punti in cui sono più manifesti i fenomeni erosivi a carico della spiaggia e della duna mobile;

- per quanto riguarda gli elementi inerti o la sporcizia di origine non vegetale, ne dovrà essere prevista la completa rimozione e allontanamento dalla spiaggia, evitandone l'accumulo, anche se temporaneo, in ammassi di qualsiasi dimensione.

La pulizia dell'arenile dovrà essere effettuata solo quando necessario e con una certa sistematicità solo nei periodi di balneazione. Essa competerà direttamente ai concessionari, ai titolari di campeggio nei rispettivi tratti di pertinenza, fatti salvi gli interventi straordinari di competenza dell'Amministrazione Comunale e degli altri soggetti aventi titolo.

Gli accessi al mare dalle retrostanti aree di duna mobile e duna consolidata dovranno essere adeguatamente protetti e modificati come indicato ai successivi articoli 9 e 10 (Attraversamento della duna mobile - Accessi all'arenile) e secondo le indicazioni progettuali dell'allegato A delle presenti norme.

- Stabilimenti balneari e spiaggia libera attrezzata.

Gli interventi ammissibili relativi ai fabbricati dell'unico stabilimento balneare esistente sono quelli cui al comma 2 dell'art. 4 della L.R. 14/10/1999 n° 52, fino alla ristrutturazione edilizia. Non sono ammessi incrementi volumetrici ad eccezione di quelli previsti al successivo art. 28.

Non è prevista la concessione di nuovi stabilimenti balneari nell'area di variante; eventuali tratti di spiaggia libera attrezzata potranno essere realizzati solo successivamente alla redazione di specifico piano normativo e comunque facendo ricorso ad attrezzature completamente amovibili, con struttura lignea, prive di qualsiasi forma di ancoraggio al suolo.

- Opere a mare per la difesa dell'arenile

Entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente variante dovrà essere predisposto, da parte dell'Amministrazione Comunale, con l'eventuale coinvolgimento degli altri soggetti istituzionali competenti, uno specifico progetto per la individuazione degli interventi necessari alla risoluzione o comunque alla mitigazione del fenomeno erosivo del litorale, verificando la percorribilità giuridica della partecipazione agli oneri da questo derivanti, da parte dei proprietari delle aree dei campeggi.

- Manufatti all'interno della duna mobile

All'interno del perimetro della duna mobile non è consentita la realizzazione di qualsiasi tipo di struttura a prescindere dalla funzione e dalla destinazione d'uso ed indipendentemente dalla tipologia, dal materiale di costruzione e dalla sua identificazione in fissa o mobile.

- Perimetrazione della duna mobile

Le aree di duna mobile presenti all'interno del perimetro dei campeggi o in area di pertinenza delle strutture ricettive o di servizio, dovranno essere recintate con una struttura lignea infissa al suolo, priva di opere di fondazione, realizzata in pali e filagne di castagno, con tipologia "a paracinta maremmana" protetta con rete a maglia sciolta plastificata verde; l'altezza di detta recinzione deve essere non inferiore a m 1,40 per impedire l'accesso delle persone e consentire la protezione e lo sviluppo della vegetazione esistente.

- Attraversamento della duna mobile

E' sempre vietato accedere all'interno della duna mobile indipendentemente dalla modalità di accesso. L'attraversamento della medesima sarà consentito solo lungo i percorsi individuati nella cartografia allegata alle presenti norme, tavola progettuale 9 – a, b ,c, d.

- Accessi all'arenile

Gli accessi al mare devono essere realizzati sfruttando percorsi già esistenti. Detti percorsi devono essere adeguati in modo da eliminare l'ortogonalità rispetto alla linea di costa ed avere fondo naturale o sistemato con tavole di legno appoggiate al suolo. Lungo tutto il tratto di duna mobile attraversato dall'accesso al mare deve essere realizzata ai lati del percorso una "recinzione alla maremmana" con pali e filagne di castagno di altezza non inferiore a m. 1,40 e rete a maglia sciolta plastificata verde, recante ogni 4 pali il cartello con la scritta "Formazione dunale protetta - non attraversare", sempre secondo le indicazioni progettuali dell'allegato A delle presenti norme.

- Ricostituzione della duna mobile

Nella fascia di duna mobile nel caso in cui siano presenti interruzioni innaturali, causate in passato dall'uomo e/o a correzione degli accessi al mare ortogonali alla linea di costa, è fatto obbligo ai titolari dei campeggi o delle attrezzature ricettive e di servizio (per le aree di propria competenza), di ristabilire la continuità della duna mediante apporti di sabbia da modellare secondo la configurazione originaria del cordone dunale, eventualmente armati con tronchi d'albero o ramaglia secca o con le tecniche di cui agli schemi progettuali riportati nell'allegato A delle presenti norme. Per favorire l'insediamento e la diffusione della vegetazione deve essere messa in opera una rete di juta o altra fibra vegetale ancorata al suolo con picchetti di legno. La profondità della suddetta protezione orizzontale deve essere di almeno m. 2 a partire dal piede della duna da ricostituire. Ai margini della protezione verso la spiaggia devono essere apposti cartelli di avviso (di dimensioni cm. 20x30) posti su picchetti di legno alti cm 50 fuori terra, con la scritta "Duna mobile in ricostituzione - non calpestare", la distanza tra i cartelli non deve superare m 15.

#### **Art. 40 – Zona Agricola E 5 – Pianura Centrale: sottozona E 5.4 alluvionale Albegna**

La sottozona è un'ampia area pianeggiante, protetta da adeguate opere di difesa dai corsi d'acqua principali.

Il paesaggio è caratterizzato dalla fitta rete di canali e di strade che si intersecano e dalle formazioni lineari che costeggiano i viali di accesso alle aziende agricole principali. Anche la principale arteria statale (Maremmiana), che percorre tutta la piana, è quasi interamente alberata, con l'alternanza di cipressi e pini, forma vegetazionale tipica della tradizione maremmana.

L'insediamento sparso è prevalentemente situato lungo la viabilità principale ed è storicamente legato alle opere della Riforma Fondiaria dell'Ente Maremma. I poderi sono piuttosto rarefatti e isolati, ad eccezione del nucleo agricolo dell'Azienda Polverosa. Lungo la strada Maremmiana vi sono alcuni nuclei insediativi, non sempre a destinazione rurale.

L'agricoltura è di tipo sviluppato estensivo sulla sinistra dell'Albegna e di tipo intensiva sulla destra dell'Albegna (serre). Prevale il seminativo semplice ad indirizzo prevalente cerealicolo foraggiero sulla sinistra dell'Albegna, mentre sulla destra si coltivano barbabietole e pomodori. Piccoli e rari sono gli appezzamenti di vigneto specializzato. Nella porzione sud orientale della zona vi sono arboricoltura da legno.

La rete drenante superficiale è a maglia larga, in buono stato di manutenzione.

Nella fascia prossima alla costa si risente anche dell'intrusione del cuneo salino.

L'ambito è individuato come **zona a esclusiva funzione agricola**.

Gli obiettivi principali da conseguire sono: lo sviluppo delle colture agrarie; la tutela assoluta delle opere di bonifica esistenti; l'integrazione con attività di supporto della funzione agricola; il controllo e il miglioramento delle caratteristiche idrogeochimiche della falda nella fascia costiera, con il mantenimento delle condizioni di tutela attuali per il rischio idraulico.

E vietata la realizzazione di nuovi pozzi e la sanatoria di quelli esistenti a valle della linea ferroviaria nel rispetto di quanto sancito dall'art. 13 dell'NTA per le zone di tutela idrogeologica:

– **IT 2.** Impianto per l'itticoltura **Località Polverosa di Albinia.**

La descrizione e gli interventi ammessi sono contenuti nell'Allegato A delle presenti norme.

– **N 1.** Nucleo **La Polverosa** parte a).

L'insediamento si è sviluppato lungo la S.S. 74 Maremmiana, è dotato di attrezzature religiose e commerciali e ha assunto da tempo il ruolo di centro di aggregazione per tutto il territorio agricolo circostante. Il nucleo è suddiviso in due parti.

Le destinazioni d'uso consentite sono: residenziale privata, commerciale e di servizio, attrezzature per il culto.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia con la possibilità di ampliamenti "una tantum" a fini igienico-sanitari e funzionali fino a un massimo di mq 110 di SUL (compreso l'esistente) per ogni unità abitativa.

Per la struttura sportiva esistente (Polisportiva Polverosa) sono ammessi interventi di ristrutturazione, incrementi volumetrici, nella quantità necessaria per adeguamenti alle norme igienico sanitarie ed urbanistiche ed adeguamento ai parametri previsti dalla normativa sportiva CONI.

– **N 2. Nucleo La Polverosa parte b).**

La destinazione d'uso consentita è residenziale.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia con la possibilità di ampliamenti “una tantum” a fini igienico-sanitari e funzionali fino a un massimo di mt. 110 di SUL (compreso l'esistente) per ogni unità abitativa.

**Art. 41 – Zona Agricola E 5 – Pianura Centrale: sottozona E 5.5 piede Massiccio Calcareao**

L'area, di aspetto pianeggiante, è limitata verso est dalle pendici scoscese del Massiccio Calcareao, tra cui si incunea con brevi vallette.

Gli elementi del paesaggio sono simili alla sottozona precedente: canali e strade che si intersecano, viali alberati che segnano l'ingresso alle aziende maggiori.

Prevalgono i seminativi semplici. Ampie superfici sono coltivate a vigneto e frutteto specializzato (Parrina). Numerosi appezzamenti a oliveto specializzato sono situati prevalentemente ai limiti degli arbusteti del massiccio calcareao e nelle aree più elevate. Esistono anche piccole superfici a vivaio e serricoltura.

Vi ricade una parte dell'Azienda Faunistico Venatoria della Parrina.

Sono assenti o rari fenomeni di abbandono o mal coltivazione.

In località Priorato prevale l'insediamento sparso, storicamente legato alla riforma dell'Ente Maremma.

La vulnerabilità prevalente è idrogeologica, con spessori considerevoli di copertura detritica caratterizzata da debole protezione dell'acquifero principale.

L'ambito è individuato come **zona a esclusiva funzione agricola**.

Gli obiettivi principali da conseguire sono principalmente: lo sviluppo dell'agricoltura con possibili forme di integrazione col turismo rurale e agriturismo; la riconversione al Biologico o a colture non impattanti per l'idrogeologia; la tutela idrogeologica della falda del Calcareao Cavernoso.

In tale area si estendono le normative dell'art. 13 per quanto concerne le zone di protezione idrogeologica.

Sono da tutelare le formazioni arboree lineari, come previsto dall'art. 6 delle presenti norme.

Norme Particolari:

– **ES 1. Area estrattiva in Località Priorato.**

Per tale area valgono le norme vigenti in materia (leggi regionali e P.R.A.E.), comprese le indicazioni di cui all'art. 17.

– **ER . Area agricola di riordino in Località Quattro Strade**

E' un'area caratterizzata dalla presenza di piccoli annessi e dalla frammentazione fondiaria.

Si prescrive l'incentivazione all'accorpamento dei piccoli annessi secondo quanto stabilito dall'art. 21 (premio di superficie), mediante demolizione e ricostruzione di quelli esistenti. La ricostruzione di detti annessi accorpati deve seguire i criteri e le prescrizioni di tipologia e materiali contenute nel R.E. comunale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati agli accorpamenti degli annessi di cui sopra devono rispondere comunque ai criteri paesistico-ambientali di seguito riportati:

- ubicazione di tali accorpamenti nel rispetto della maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel territorio provinciale;
- localizzazione e configurazione dei nuovi manufatti in modo da conseguire aggregazioni significanti con i fabbricati esistenti;
- favorire la corrispondenza della situazione insediativa e il disegno della rete scolante al sistema delle acque superficiali e sotterranee e per prestazioni ottimali in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico.

Non è consentita la realizzazione di nuovi annessi.

#### **Art. 42 – Zona Agricola E 6 – Tombolo di Giannella**

L'area si presenta come un mosaico variegato di usi e caratteri di paesaggio: agglomerati turistici immersi nel verde, campeggi, stabilimenti balneari, orti, zone coltivate e zone abbandonate. Oltre agli insediamenti turistici recenti, di scarso o nullo valore, vi sono alcuni manufatti edilizi di grande pregio come il Casale Spagnolo (attuale sede del WWF), il Forte delle Saline e alcuni casali nella parte nord lato laguna, quella forse che si è conservata più integra.

Non mancano alcune zone alberate di qualche pregio e tratti di pineta verso il mare.

Vi sono appezzamenti a seminativo, incolti, vigneti e pinete in un reticolo fondiario ad alta parcellizzazione. La rete drenante superficiale è poco profonda, ma efficiente.

E' un'area di influenza urbana ad economia agricola debole. I fabbricati sono in prevalenza destinati ad uso residenziale (prima o seconda casa) e/o turistico-ricettiva. Nella porzione sud occidentale (S. Liberata) la zona assume caratteri prettamente urbani.

Una strada asfaltata, quasi interamente alberata, la percorre da un capo all'altro, dividendo la parte verso il mare da quella sulla laguna.

La vulnerabilità prevalente è idrogeologica.

Da un punto di vista idraulico siamo in regime di acque basse a scolo meccanico al bordo di importanti aree di laguna.

L'ambito è individuato come zona a **prevalente funzione agricola**.

Gli obiettivi principali da conseguire sono: la conservazione e valorizzazione degli ambiti ancora agricoli; l'incentivazione del vivaismo a condizione che sia controllato il consumo idrico e sia escluso l'uso di concimi inquinanti; la riorganizzazione del sistema insediativo, con limitato sviluppo della funzione turistica ricettiva; il controllo e il miglioramento delle caratteristiche idrogeochimiche della falda nella fascia costiera.

La salinità e la natura sabbiosa dei suoli restringono le possibilità di sfruttamento agricolo dell'area che resta comunque potenzialmente adatta alla orticoltura.

Va tutelato il sistema lagunare.

E vietata la realizzazione di nuovi pozzi e la sanatoria di quelli nel rispetto di quanto sancito dall'art. 13 dell'NTA per le zone di tutela idrogeologica:

In questa fascia di passaggio risulta importante controllare anche le acque superficiali in relazione al rapporto trasporto/sedimentazione a tutela dell'area lagunare.

Il litorale sabbioso verso il mare, utilizzato a fini turistici e balneari, deve essere riqualificato col miglioramento delle attuali ubicazioni di edifici ed attrezzature esistenti che compromettono l'uso dell'arenile, prevedendo dimensioni e tipologie adeguate alle funzioni, all'utenza e ai valori paesaggistici.

Va conservato l'impianto dunale e retrodunale e i tratti di pineta costiere, sia verso mare sia verso la laguna, ripristinando la vegetazione, dove occorra, con individui di uguale tipologia e specie.

Tutti gli edifici non più utilizzati a fini agricoli alla data di adozione della presente variante possono essere destinati alla funzione turistico-ricettiva garantendo un rapporto armonico con l'esistente e non alterare l'aspetto rurale dei manufatti e delle aree di pertinenza.

Norme particolari:

– **IT 3. Impianto di itticoltura in Località Saline di Giannella.**

La descrizione e gli interventi ammessi sono contenuti nell'Allegato A delle presenti norme.

– **IT 4. Impianto di itticoltura in Località Il Fossone di Giannella.**

La descrizione e gli interventi ammessi sono contenuti nell'Allegato A delle presenti norme.

– **IT 8. Impianto di itticoltura in Località Peschiera di Nassa.**

La descrizione e gli interventi ammessi sono contenuti nell'Allegato A delle presenti norme.

– **POD 2. Fattoria della Giannella.**

Complesso edilizio di pregio storico architettonico, situato nel Tombolo della Giannella fra la strada provinciale ed il litorale marino con caratteristiche tipologiche rurali.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Sono consentite le destinazioni d'uso esistenti autorizzate.

- **POD 3. Poderi in Località Giannella.**

Edifici con caratteristiche tipologiche rurali, ubicati nel tombolo della Giannella nella fascia compresa fra la strada provinciale e la Laguna, in parte compromessi nel loro impianto originario da interventi recenti, per i quali si prevede il riuso nel rispetto delle caratteristiche tipologiche originali da ripristinare.

Sono consentite le destinazioni d'uso esistenti autorizzate, così come definita e normata dalla legislazione regionale vigente. Sono consentite tutte le categorie di intervento fino alla ristrutturazione urbanistica.

Dovrà essere evitata la dispersione e la frammentazione dei corpi di fabbrica. Il progetto deve prevedere anche la sistemazione delle aree esterne di pertinenza. Il progetto è assentibile tramite intervento edilizio diretto convenzionato. La convenzione disciplinerà le opere di sistemazione ambientale nell'intera area di pertinenza.

#### **Art. 43 – Zona Agricola E 7 – Bordo Lagunare: sottozona E 7.1 parte nord**

L'area è caratterizzata da un fronte semipaludoso con retrostanti aree a destinazione rurale. Oltre alle coltivazioni si segnala la presenza di alcune macchie di arbusti di limitata estensione.

Il paesaggio è dominato dalla presenza dell'acqua e dalla vegetazione palustre.

Sono presenti seminativi, ampie aree incolte e abbandonate, prevalentemente lungo la sponda della laguna, alcune serre e piccoli appezzamenti a vigneto e ortaggi. La rete drenante superficiale è poco profonda, ma mediamente efficiente

Gli insediamenti sono rarefatti.

La vulnerabilità prevalente è idrogeologica, con ampie superfici soggette a ristagno idrico.

In tale area si ha un forte condizionamento idrogeologico dovuto all'ingressione del cuneo salino e di conseguenza un incremento della salinità dei suoli. Da un punto di vista idraulico siamo in regime di acque basse a scolo meccanico al bordo di importanti aree di laguna.

Nella fascia immediatamente a ridosso della Laguna vi sono tratti di acqua stagnante (lo Stagnino e lo Stagnone). Nei tratti prossimi ai centri abitati è piuttosto forte la presenza antropica.

L'ambito è individuato come **zona a esclusiva funzione agricola**.

Gli obiettivi principali da conseguire sono: la conservazione del paesaggio lagunare e della vegetazione tipica; lo sviluppo dell'agricoltura compatibile con la salvaguardia del delicato equilibrio ambientale; il controllo delle caratteristiche idrogeochimiche della falda nella fascia costiera.

In questa fascia di passaggio risulta importante controllare anche le acque superficiali in relazione al rapporto trasporto/sedimentazione a tutela dell'area lagunare

E' vietata la realizzazione di nuovi pozzi e la sanatoria di quelli esistenti nel rispetto di quanto sancito dall'art. 13 dell'NTA per le zone di tutela idrogeologica.

Deve essere limitato l'uso di pesticidi e dei concimi chimici per eliminare l'inquinamento delle acque lagunari.

E' vietata la realizzazione di vasche per irrigazione, strade poderali, recinzioni, piazzali e di qualsiasi trasformazione del suolo non riconducibile alle ordinarie lavorazioni agricole.

Non è ammessa la realizzazione dei piccoli annessi di cui all'art. 21 delle presenti norme.

Norme particolari:

– **ATR 5. Attrezzatura turistico-ricettiva Albinia.**

L'edificio, oggetto di degrado, si trova nei pressi dello svincolo della S.S. Aurelia.

E' ammessa la destinazione turistico-ricettiva, con interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, senza aumentare la volumetria esistente.

– **WWF. Centro Servizi per il pubblico Podere Ceriolo III**

Negli edifici esistenti è consentita la creazione di un Centro Servizi per il pubblico del WWF.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: uffici di accoglienza per i visitatori e museo per la parte edificata; punti di avvistamento e di sosta, percorsi pedonali per portatori di handicap e ricovero animali per l'Oasi.

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica senza aumento di volume.

#### **Art. 44 – Zona Agricola E 7 – Bordo Lagunare: sottozona E 7.2 parte sud**

L'area è suddivisibile tra una porzione settentrionale, prossima al centro abitato di Orbetello, definibile come "Area di frangia urbana ad economia agricola debole" ed una parte meridionale, definibile come "Area di influenza urbana ad economia agricola debole".

L'organizzazione del territorio è fortemente condizionata dalla presenza delle infrastrutture stradali e ferroviarie.

Non vi sono caratteri paesaggistici omogenei: si alternano tratti spogli di vegetazione, tratti coltivati, pinete, tratti acquitrinosi, itticultore, insediamenti sparsi.

La vulnerabilità prevalente è idrogeologica, con un forte condizionamento dovuto all'ingressione del cuneo salino e conseguente incremento della salinità dei suoli.

Da un punto di vista idraulico siamo in regime di acque basse a scolo meccanico al bordo di importanti aree di laguna. La rete drenante superficiale è poco profonda, mediamente efficiente, con segni di abbandono nelle aree incolte. Ampie superfici sono soggette a ristagno idrico.

L'ambito è individuato come **zona a esclusiva funzione agricola**.

Gli obiettivi principali da conseguire sono: la conservazione e la tutela del bordo lagunare; il riordino e la riorganizzazione dell'intera area e delle infrastrutture; il controllo e il miglioramento delle caratteristiche idrogeochimiche della falda nella fascia costiera.

E' vietata la realizzazione di nuovi pozzi e la sanatoria di quelli esistenti a valle della linea ferroviaria nel rispetto di quanto sancito dall'art. 13 dell'NTA per le zone di tutela idrogeologica:

In questa fascia di passaggio risulta importante controllare anche le acque superficiali in relazione al rapporto trasporto/sedimentazione a tutela dell'area lagunare.

Deve essere limitato l'uso di pesticidi e dei concimi chimici per eliminare l'inquinamento delle acque lagunari.

E' vietata, dove non riconducibile alle ordinarie lavorazioni agricole e alle rotazioni ed avvicendamenti colturali normalmente riscontrabili nella zona, la realizzazione di vasche per irrigazione, strade poderali, recinzioni, piazzali e di qualsiasi trasformazione del suolo.

Norme particolari:

- **IT 5.** Impianto per l'itticoltura in **Località Pitorsino di Ansedonia**.

La descrizione e gli interventi ammessi sono contenuti nell'Allegato A delle presenti norme.

- **IT 6.** Impianto per l'itticoltura in **Località Ansedonia**.

La descrizione e gli interventi ammessi sono contenuti nell'Allegato A delle presenti norme.

#### **Art. 45 – Zona Agricola E 8 – Massiccio Centrale: sottozona E 8.1 parte collinare**

La zona si presenta con declivi pronunciati e con abbondanza di fenomeni carsici. E' un'area di

grande interesse paesaggistico che presenta un aspetto intatto, con valli silenziose e una sequenza di poggi che costituiscono punti dominanti e panoramici verso la Laguna.

E' coperta da una fitta boscaglia (macchia mediterranea e lecci). Gli arbusteti (bassa macchia mediterranea) si trovano prevalentemente nelle fasce esterne della zona.

Un percorso piuttosto arduo si inoltra all'interno fino a raggiungere i resti del Monastero di San'Angelo Rovinato, in origine monastero benedettino databile tra l'XI e il XII secolo. La viabilità forestale è in buone condizioni.

La zona è del tutto priva di abitazioni.

Le coltivazioni sono assenti o residuali, derivanti cioè da antiche opere di regimazione idraulica, legate alla coltura dell'ulivo, ormai dimesse.

L'area è ad elevata vulnerabilità prevalentemente idrogeologica. La notevole permeabilità contribuisce al rinnovo delle falde idriche sotterranee.

Il rischio di incendi è più elevato nelle aree più facilmente accessibili.

L'area (colline di Orbetello, P 39) è segnalata nel PTC provinciale come area di rilevante pregio ambientale.

L'ambito è individuato come zona a **esclusiva funzione agricola**

Gli obiettivi principali da conseguire sono: la tutela assoluta delle caratteristiche ambientali e del paesaggio; la rivitalizzazione in funzione di attività ricreative, con percorsi trekking e simili; la valorizzazione naturalistica e archeologica con forme di educazione ambientale.

Va restaurato e recuperato l'edificio denominato "Ruderi di Sant'Angelo.

E' vietata la circolazione motorizzata in tutti i sentieri, strade e simili, ad esclusione dei mezzi per la manutenzione e il soccorso e il raggiungimento dell'edificio denominato "Ruderi di S. Angelo".

Non sono ammessi i piccoli annessi di cui l'art. 21.

Non sono ammessi cartelli pubblicitari, insegne (ad esclusione delle indicazioni dei percorsi), recinzioni e nuova viabilità non pedonale, ad eccezione di quella per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso.

In tale area si estendono le normative dell'art. 13 per quanto concerne le zone di protezione idrogeologica.

#### **Art. 46 – Zona Agricola E 8 – Massiccio Centrale: sottozona E 8.2 parte pedecollinare**

La zona è a giacitura da sub-pianeggiante a collinare con evidenti rocce affioranti.

L'organizzazione del territorio è fortemente condizionata dalla presenza delle infrastrutture stradali e ferroviarie.

Non vi sono caratteri paesaggistici omogenei: si alternano tratti spogli di vegetazione, tratti coltivati, pinete, tratti acquitrinosi, itticultore, insediamenti sparsi.

Nella fascia immediatamente a ridosso della Laguna vi sono tratti di acqua stagnante (lo Stagnino e lo Stagnone). Nei tratti prossimi ai centri abitati è piuttosto forte la presenza antropica.

L'edilizia recente si trova in prevalenza lungo il principale asse viario.

Le aree agricole incluse tra i due assi viari (ferrovia e SS Aurelia) e tra la ferrovia e la fascia costiera

soffrono di limitazioni legate all'accessibilità, all'eccessiva parcellizzazione e, conseguentemente, alla maggior difficoltà di meccanizzazione. Le coltivazioni consistono in seminativi, oliveti e vigneti. Vi sono zone incolte in prossimità del centro urbano di Orbetello.

Lungo la strada sterrata, che si snoda ai piedi del massiccio calcareo, lievemente rialzata sulla piana, vi sono interessanti elementi che caratterizzano il paesaggio, quali muri di cinta da cui si intravedono orti, vigne e olivi. Interessanti, dal punto di vista panoramico, sono le vedute della laguna.

Le sistemazioni agrarie sono in mediocre stato di manutenzione e sono costituite da seminativo e pascolo, con vaste aree incolte. Alle pendici del massiccio calcareo vi sono piccoli appezzamenti di oliveti e qualche vigneto, insieme a vecchi oliveti ormai inclusi in aree di rinaturalizzazione spontanea.

Si segnala la presenza di forme insediative per uso residenziale nei pressi di "Provincaccia" e alle Quattro Strade. Qualche podere è localizzato tra la strada sterrata e la via Aurelia, mentre abitazioni recenti sono situate prevalentemente lungo gli assi viari.

Lungo la strada che corre rialzata sul bordo lagunare numerose abitazioni, anche recenti, sono però dotate di giardini ed orti, con le caratteristiche recinzioni in pietra a vista.

La vulnerabilità prevalente è idrogeologica. Aree di percolazione nell'acquifero del Calcere Cavernoso sono prospicienti alla linea di costa con fronte prevalente di alimentazione idrogeologica profonda. La falda è a diretto contatto con la zona di intrusione salina.

L'ambito è individuato come zona a **prevalente funzione agricola**

Gli obiettivi principali da conseguire sono: la conservazione degli elementi caratteristici del paesaggio; il mantenimento delle residue zone di agricoltura specializzata; la tutela idrogeologica della falda del Calcere Cavernoso; l'inserimento di attività ricreative a supporto della funzione agricola.

I P.M.A.A. dovranno privilegiare, tra gli interventi di miglioramento ambientale, la regimazione idraulica.

In tale area si estendono le normative dell'art. 13 per quanto concerne le zone di protezione idrogeologica.

Norme particolari:

– **AC. Edificio artigianale sulla S.S. Aurelia.**

E' un edificio con proprio lotto di pertinenza a destinazione d'uso artigianale e commerciale.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia con ampliamento. L'incremento di superficie è pari al 30% di quella esistente.

–  **Centro Equestre Podere Provincaccia.**

Nell'area del Podere Provincaccia è prevista la realizzazione di un centro per l'equitazione.

Le funzioni ammesse sono: percorsi per l'equitazione, campi di gara, tribune, servizi accessori, club house, residenza turistico-ricettiva, ristorante.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza trasformazioni che stravolgano l'impianto originario e l'aspetto esteriore, con cambio di destinazione d'uso nei limiti delle presenti norme.

Gli interventi di nuovo impianto devono rispettare i seguenti parametri: mc. 5.000 destinati a residenza turistico-ricettiva; mc. 1.500 per club house e ristorante.

Gli interventi di cui sopra devono rispondere comunque ai criteri paesistico-ambientali di seguito riportati:

- ubicazione di tali interventi nel rispetto della maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel territorio provinciale;
- localizzazione e configurazione dei nuovi manufatti in modo da conseguire aggregazioni significanti con i fabbricati esistenti;
- favorire la corrispondenza della situazione insediativa e il disegno della rete scolante al sistema delle acque superficiali e sotterranee e per prestazioni ottimali in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico.

Le altezze, le tipologie ed i materiali devono essere omogenei e coerenti con gli edifici esistenti nel nucleo, anche nell'ubicazione, secondo organiche leggi di crescita morfologica.

L'intervento si potrà attuare tramite un Piano di Comparto, subordinato a P.M.A.A. E' obbligatoria inoltre una sua articolazione in Unità Minime di Intervento funzionali alle destinazioni previste, che dovranno coincidere con i perimetri delle preesistenti unità poderali.

Si prescrive inoltre il mantenimento del carattere agricolo dell'area.

– **ATR 3. Attrezzatura turistico ricettiva in Località Quattro Strade.**

Trattasi di *edifici* attualmente utilizzati come attività turistico-ricettiva e ristorazione.

Per ciascun posto letto autorizzato è assegnata una volumetria massima pari a 80 mc, comprensiva dei volumi relativi ad accessori, servizi, locali tecnici, ecc. necessari per la conduzione e la gestione della struttura ricettiva.

Sugli edifici esistenti sono ammesse tutte le categorie di intervento fino alla ristrutturazione urbanistica oltre ad eventuale ampliamento derivante dai parametri sopra assegnati.

Il progetto dovrà interessare unitariamente l'intera area destinata all'attività turistico-ricettiva, le diverse opere ed interventi ricadenti sugli edifici esistenti e di nuova edificazione derivanti dai parametri sopra assegnati, anche prevedendone la realizzazione per stralci funzionali.

– **ATR 4. Attrezzatura turistico ricettiva in Località Quattro Strade.**

Trattasi di *edifici* attualmente utilizzati come attività turistico-ricettiva e ristorazione.

E' ammesso un ampliamento fino a raggiungere un numero massimo pari a 50 posti letto complessivi.

Per ciascun posto letto in ampliamento ed esistente è assegnata una volumetria massima pari a 80 mc, comprensiva dei volumi relativi ad accessori, servizi, locali tecnici, ecc. di nuova realizzazione, necessari per la conduzione e la gestione della struttura ricettiva.

Sugli edifici esistenti sono ammesse tutte le categorie di intervento fino alla ristrutturazione urbanistica.

Il progetto dovrà interessare unitariamente l'intera area destinata all'attività turistico-ricettiva, le diverse opere ed interventi ricadenti sugli edifici esistenti e di nuova edificazione, anche prevedendone la realizzazione per stralci funzionali.

– **ATR 6. Attrezzatura turistico ricettiva in Località Torre Franceschi.**

Edificio con caratteristiche tipologiche rurali .

Sono consentite le destinazioni d'uso esistenti autorizzate e l'attività turistico-ricettiva, così come definita e normata dalla legislazione regionale vigente.

Sono consentite tutte le categorie di intervento fino alla ristrutturazione urbanistica.

La nuova costruzione deve costituire aggregazione unitaria, anche se non fisicamente accorpata, dell'esistente, mantenendo comunque inalterati la sagoma e le caratteristiche tipologiche del fabbricato ad uso abitativo e della adiacente ex-stalla.

Dovrà essere evitata la dispersione e la frammentazione dei corpi di fabbrica. Il progetto deve prevedere anche la sistemazione delle aree esterne di pertinenza.

Il progetto è assentibile tramite intervento edilizio diretto convenzionato. La convenzione disciplinerà le opere di sistemazione ambientale nell'intera area di pertinenza.

– **ATR 7. Attrezzatura turistico ricettiva in Località Pitorsino.**

Trattasi di *edifici* attualmente utilizzati come attività turistico-ricettiva e ristorazione.

E' ammesso un ampliamento fino a raggiungere un numero massimo pari a 50 posti letto complessivi.

Per ciascun posto letto in ampliamento ed esistente è assegnata una volumetria massima pari a 80 mc, comprensiva dei volumi relativi ad accessori, servizi, locali tecnici, ecc. di nuova realizzazione, necessari per la conduzione e la gestione della struttura ricettiva.

Sugli edifici esistenti sono ammesse tutte le categorie di intervento fino alla ristrutturazione urbanistica.

Il progetto dovrà interessare unitariamente l'intera area destinata all'attività turistico-ricettiva, le diverse opere ed interventi ricadenti sugli edifici esistenti e di nuova edificazione, anche prevedendone la realizzazione per stralci funzionali.

– **ATR 8. Attrezzatura turistico ricettiva in Località Podere Le Monache.**

Trattasi di *edifici* attualmente utilizzati come attività turistico-ricettiva e ristorazione.

E' ammesso un ampliamento pari a 50 posti letto complessivi.

Per ciascun posto letto in ampliamento ed esistente è assegnata una volumetria massima pari a 80 mc, comprensiva dei volumi relativi ad accessori, servizi, locali tecnici, ecc. di nuova realizzazione, necessari per la conduzione e la gestione della struttura ricettiva.

Sugli edifici esistenti sono ammesse tutte le categorie di intervento fino alla ristrutturazione urbanistica.

Il progetto dovrà interessare unitariamente l'intera area destinata all'attività turistico-ricettiva, le diverse opere ed interventi ricadenti sugli edifici esistenti e di nuova edificazione, anche prevedendone la realizzazione per stralci funzionali.

**Art. 47 – Zona Agricola E 9 – Valle dell'Oro**

La zona è prevalentemente pianeggiante circondata da poggi a cono che sorgono isolati.

L'andamento è caratterizzato da lievi movimenti ondulatori con ampi spazi aperti, prati e qualche ciuffo isolato di alberi.

Il paesaggio è tipicamente "bucolico" ed è tra i meglio conservati.

Gli insediamenti sono rari con evidenti carattere di ruralità. I poderi maggiori sono di solito situati in cima ai poggi, appena rialzati sulla pianura.

L'area è ad agricoltura sviluppata estensiva, con seminativi, pascoli (pastorizia), arbusteti. Ampi corpi ad oliveto specializzato sono collocati sui rilievi (località Sette Finestre). La rete drenante superficiale è a maglia larga, quasi inesistente nelle aree a pascolo.

Vi è roccia affiorante sui rilievi destinati ad oliveto.

Sono numerosi i resti di costruzioni romane, tra cui la nota Villa detta delle Sette Finestre, al confine con il comune di Capalbio e avanzi di antichi muri di recinzione di epoca non ben identificata.

Il PTC classifica il sito di interesse storico-archeologico di Sette Finestre come area di rilevante pregio ambientale (S 49).

La vulnerabilità prevalente è idrogeologica, simile al complesso del massiccio calcareo, ma con spessori considerevoli di copertura detritica, sempre caratterizzata da debole protezione dell'acquifero principale.

In tale area si estendono le normative dell'art. 13 per quanto concerne le zone di protezione idrogeologica.

L'ambito è individuato come **zona a prevalente funzione agricola**

Gli obiettivi principali da conseguire sono: la tutela assoluta dei resti archeologici; il mantenimento e lo sviluppo dell'agricoltura, nel rispetto delle qualità ambientali; la limitazione di nuovi manufatti e di infrastrutture.

Nelle sistemazioni degli spazi aperti si deve prevedere la tutela idrogeologica della falda del Calcere Cavernoso, la conservazione delle colture nelle forme tradizionali, il mantenimento degli elementi ambientali (viabilità minore, rete scolante superficiale, ecc.), paesaggistici e vegetazionali.

E' vietata altresì la realizzazione di vasche per irrigazione, piazzali e di qualsiasi trasformazione del suolo non riconducibile alle ordinarie lavorazioni agricole o tali da modificare il paesaggio.

Non è ammessa la realizzazione dei piccoli annessi di cui all'art. 21 delle presenti norme.

#### **Art . 48 – Zona Agricola E 10 – Pianura di Ansedonia**

La zona è costituita dal Tombolo fra il mare e la ferrovia che si snoda ai limiti del comune, a est di Ansedonia. La parte dunale è simile a quella delle Pinete di Campo Regio, ma la macchia è discontinua e più rada e vi insistono degli stabilimenti balneari.

Il segno morfologico più evidente è rappresentato dal canale di deflusso delle acque che unisce il lago di Burano ed Ansedonia, attraverso la Tagliata e lo Spacco della Regina.

Sulla costa gli elementi notevoli sono la Torre della Tagliata o Puccini e i resti dell'antico Porto Cosanus, con le imponenti opere della Tagliata e la fenditura carsica dello Spacco della Regina.

Dal punto di vista agricolo è un'area marginale ad economia debole, infatti sono quasi del tutto assenti gli insediamenti rurali. Insieme ad appezzamenti a seminativo vi sono ampie zone incolte, caratterizzate da persistenti ristagni idrici.

Su rilievi calcarei, nella porzione nord della zona, rimane la macchia litoranea e il bosco rado.

La rete drenante superficiale è a maglia larga, in mediocre stato di efficienza e di manutenzione.

La vulnerabilità prevalente è idrogeologica. La zona di acque basse è a scolo meccanico, con presenza di antiche opere antropiche lineari e zona retrodunale, con fenomeni di ristagno idrico.

L'ambito è individuato come zona a **prevalente funzione agricola**

Gli obiettivi principali da conseguire sono: la tutela e la valorizzazione dei manufatti storici, e archeologici, garantendone un'adeguata manutenzione ed accessibilità; la conservazione e il restauro delle pinete e delle fasce dunali; la riorganizzazione di tutta l'area, integrando e razionalizzando gli usi attuali; il controllo e il miglioramento delle caratteristiche idrogeochimiche della falda nella fascia costiera.

Dovrà essere attuato un programma di interventi specifici di progettazione della costa e dei percorsi per la visita dei siti archeologici e storici.

E' una zona dove vanno limitate le trasformazioni degli attuali assetti morfologici e agricoli.

E' inoltre da prevedere la sistemazione delle attrezzature per il tempo libero esistenti, con l'obiettivo di potenziare e migliorare l'aspetto paesaggistico

E vietata la realizzazione di nuovi pozzi e la sanatoria di quelli esistenti nel rispetto di quanto sancito dall'art. 13 dell'NTA per le zone di tutela idrogeologica.

Non è ammessa la realizzazione dei piccoli annessi di cui all'art. 21 delle presenti norme.

Norme particolari:

– **IT 7. Impianto per l'orticoltura in Località Tagliata di Ansedonia.**

La descrizione e gli interventi ammessi sono contenuti nell'Allegato A delle presenti norme.

– **POD 4. Casale Marotti.**

Complesso edilizio di pregio storico architettonico, situato fra la strada Aurelia e la ferrovia, con caratteristiche tipologiche rurali utilizzato a fini agricoli.

Sono consentiti gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo, con l'obbligo di mantenere i caratteri tipologici della sagoma del fabbricato principale.

Il progetto è assentibile tramite intervento edilizio diretto convenzionato, previo PMAA. La convenzione disciplinerà le opere di sistemazione ambientale nell'intera area di pertinenza.

Per il fabbricato valgono le norme generali per gli edifici ad uso agricolo.

## **TITOLO IV – NORME FINALI**

**Art . 49 – Ripristino ambientale degli impianti di itticoltura**

In caso di dismissione degli impianti di itticoltura l'area assume la destinazione di zona agricola entro la quale si trova.

Devono essere demoliti i manufatti e le vasche ripristinando il terreno seminativo.

Si intende dismesso un impianto che non sia produttivo da 12 mesi.