



COMUNE DI ORBETELLO

(Provincia di Grosseto)
Via Don Carlo Steeb, n.1 58015

tel. 0564/861111
fax. 0564/860648

C.F.82001470531
P.I.00105110530

e-mail. s.viviani@comune.orbetello.gr.it

IV°SETTORE- ASSETTO DEL TERRITORIO _ Pianificazione E Sviluppo Urbanistico

Oggetto: Indicazioni per il rispetto del Piano Strutturale Comunale vigente nell'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente – Circolare interna per la verifica di coerenza e compatibilità degli interventi in zona agricola in attuazione del PRGC vigente nel rispetto del PSC vigente

Visto che, ai sensi della LRT 1/2005, con Del.C.C. n. 16 in data 19 Marzo 2007 è stato approvato il Piano Strutturale, pubblicato sul BURT n. 18 del 02.05.2007,

Visti contenuti del suddetto Piano, e in particolare la Disciplina,

Dato atto che il Piano strutturale è strumento di pianificazione territoriale ai sensi della citata LRT 1/2005, e che non ha efficacia conformativa del diritto d'uso dei suoli se non per le parti immediatamente prescrittive o per gli effetti dei vincoli sovraordinati, bensì efficacia tramite salvaguardie per il rispetto dei limiti e delle condizioni statutarie in esso contenute finalizzate al corretto uso e alla tutela delle risorse territoriali;

Rilevato che, in applicazione delle suddette salvaguardie, immediate o indirette, l'Amministrazione può sospendere gli atti in contrasto con dette salvaguardie;

Considerato che l'attuazione del PRGC vigente deve essere non solo non in contrasto ma anche compatibile e coerente con i contenuti del Piano strutturale comunale, sì da rendere possibile l'attuazione degli obiettivi e delle strategie di governo territoriale comunale definiti da detto Piano, tramite i successivi atti di governo comunale e in particolare tramite il regolamento urbanistico comunale, al quale tale compito operativo è affidato dalla citata LRT 1/2005;

Ritenuto pertanto opportuno che i progetti pubblici e privati presentati all'Amministrazione fino all'adozione del regolamento urbanistico comunale debbano dimostrare la loro compatibilità e coerenza con il Piano strutturale;

Ritenuto di fornire, come già adempito relativamente alle zone di saturazione a destinazione residenziale (zone B del PRGC vigente) mediante circolare approvata con Del.G.M. n. 2 del 10.01.2008, anche per il territorio rurale indicazioni per il rispetto del Piano Strutturale Comunale vigente nell'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente (Variante per le aree con prevalente funzione agricola),

Letti i contenuti del Piano strutturale e rilevati quelli imprescindibili ai fini della verifica di compatibilità e coerenza come di seguito riportati in estratto dalla Disciplina del piano strutturale:

Art. 2 - Efficacia

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 53 della Lr 1/2005 il Piano Strutturale:

ha valore prescrittivo o di indirizzo, come specificato nella presente Disciplina, per gli atti di governo del territorio, composti da Regolamento Urbanistico (art. 55), Piani Complessi di Intervento (art. 56), Piani Attuativi (art. 65), nonché piani e programmi di settore e accordi programma o altri atti della programmazione negoziata comunque denominati;

ha efficacia immediata in relazione alle azioni integrate per la tutela e la valorizzazione delle risorse essenziali nonché per le localizzazioni sul territorio degli interventi di competenza regionale, provinciale o di altri Enti istituzionalmente competenti per legge;

ha carattere direttamente precettivo e operativo per le misure di salvaguardia di cui alla presente disciplina.

Il Piano Strutturale contiene:

prescrizioni;

salvaguardie;

vincoli;

indirizzi.

Sono prescrizioni le localizzazioni sul territorio degli interventi derivanti da leggi, piani e programmi di settore di Enti istituzionalmente competenti la cui efficacia immediata e prevalente sia dettata da legge, e tutte le disposizioni esplicitamente dettate agli atti di governo del territorio.

Sono salvaguardie le norme che stabiliscono, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, i limiti di attuazione delle previsioni vigenti per impedire interventi che contrastino con il Piano Strutturale.

Sono vincoli quelli derivanti da leggi nazionali e regionali in materia urbanistica, ambientale, di settore, come rappresentati negli elaborati del Quadro conoscitivo del presente Piano, riferiti alla vincolistica.

Sono indirizzi per la gestione urbanistica e per i progetti pubblici e privati quelle disposizioni contenute nel Titolo IV della presente Disciplina.

Capo II – Sistemi e sottosistemi – invarianti strutturali

Art. 10 Sistemi e sottosistemi territoriali

1. prevalentemente non urbanizzato con connotazioni ambientali e paesaggistiche (SST- AP)

.....Le condizioni di tutela delle qualità ambientali (naturalistiche, storico-archeologiche o paesaggistiche) preordinano l'ammissibilità degli interventi e le regole per la loro attuazione.

Si assimila al territorio rurale di cui all'art. 24 delle Norme del Ptc, riconoscendogli un ruolo fondamentale nell'attribuzione di principale fattore dell'identità territoriale, in termini di storia, cultura, struttura territoriale ed economica, qualità paesistica e attrattiva turistica.

Ai fini dell'applicazione, in sede di Regolamento Urbanistico, delle norme per il territorio rurale di cui all'art. 40 della Lr 1/2005 e dell'art. 25 delle Norme del Ptc, tramite la suddetta assimilazione e in ordine alle definizioni di cui all'art. 25 testè richiamato, è considerato a prevalente funzione agricola.

In questo sottosistema il presente Piano assegna priorità ai valori ambientali, naturalistici o paesaggistici rispetto alla valenza e agli usi agricoli. Saranno pertanto ammissibili le azioni di tutela delle risorse e delle invarianti, e, soggette a valutazione di compatibilità, quelle ammesse per le zone a prevalente funzione agricola di cui al Ptc e le azioni di valorizzazione finalizzate alla fruizione turistica dei luoghi, anche in relazione alle reti della mobilità ciclabile, dell'escursionismo, dei parchi e delle riserve.

Sono stabiliti i seguenti obiettivi strategici generali:

ai fini della qualità ambientale

la difesa e l'uso della laguna,

il rapporto con il Parco e la valorizzazione delle aree contigue,

la salvaguardia degli ambiti naturalistici e non antropizzati,

la mitigazione dei rischi,

la difesa del suolo e dell'acqua

ai fini dell'identità territoriale e la qualità paesaggistica:

la valorizzazione del patrimonio insediativo,

la difesa del paesaggio,

la valorizzazione del patrimonio culturale

ai fini della qualità urbana:

la riqualificazione degli ambiti urbani in aree ambientalmente fragili

ai fini dello sviluppo socio-economico:

la specializzazione e l'articolazione dell'offerta turistica

Come previsto dall'art. 26 del PTC, e come esplicitato nella "variante per le aree con prevalente funzione

agricola” fatta salva dalla presente disciplina, è consentita, per l’imprenditore agricolo professionale iscritto alla I e alla II Sezione all’Albo Provinciale, la realizzazione di residenza e di interventi di nuova edificazione per le attività integrative previste dall’art. 1, 4° comma della L.R. 64/95, 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.

(Rif. OSS. N.57 della Provincia di Grosseto)

2. territorio prevalentemente non urbanizzato con connotazioni rurali consolidate dall’utilizzo agricolo (SST-A)

Vi sono compresi i seguenti ambiti: Alto Albegna Pendici di Magliano, Piana dell’Osa-Albegna

E’ territorio rurale di cui all’art. 24 delle Norme del Ptc, con un ruolo fondamentale nell’attribuzione di principale fattore dell’identità territoriale, in termini di storia, cultura, struttura territoriale ed economica, qualità paesistica e attrattiva turistica.

Ai fini dell’applicazione, in sede di Regolamento Urbanistico, delle norme per il territorio rurale di cui all’art. 40 della Lr 1/2005 e dell’art. 25 delle Norme del Ptc, tramite la suddetta assimilazione e in ordine alle definizioni di cui all’art. 25 testè richiamato, è considerato a esclusiva funzione agricola.

Sono stabiliti i seguenti obiettivi strategici generali:

ai fini dello sviluppo socio-economico:

la promozione delle attività agricole, di quelle connesse e di quelle integrative

ai fini della qualità ambientale:

la mitigazione dei rischi,

la difesa del suolo

ai fini dell’identità territoriale e della qualità paesaggistica:

la valorizzazione del patrimonio insediativo,

la difesa del paesaggio

Come previsto dall’art. 26 del PTC, e come esplicitato nella “variante per le aree con prevalente funzione agricola” fatta salva dalla presente disciplina,

- 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; (Rif. OSS. N.57 della Provincia di Grosseto)

Art. 11 Sistemi e sottosistemi funzionali

SSF-P-A La filiera delle attività agricole

Il Piano strutturale assegna alla filiera agricola un valore socio-ambientale, indirizzando la parte gestionale delle attività urbanistiche comunali e l’operatività privata verso la massimizzazione dell’uso della risorsa, minimizzando i rischi economici, ambientali e paesaggistici, al fine di assicurare la multifunzionalità dell’agricoltura, assecondare lo sviluppo dell’agricoltura integrata, rafforzare i circuiti locali di produzione e consumo, praticare metodi di conduzione basati sull’igiene e sul benessere animale, e favorire la complementarietà fra zone urbane e rurali.

Alla filiera agricola e agroalimentare sono affidati pertanto compiti di sviluppo economico e di presidio territoriale e obblighi di compatibilità ambientale.

Al fine di assicurare la multifunzionalità dell’agricoltura, la minimizzazione dei rischi economici e ambientali, la produzione di qualità, oltre alle disposizioni del presente Piano saranno da incentivare strumenti di politica agraria a sostegno dell’agricoltura.

Concorrono a tali fini e saranno disciplinati dal Regolamento urbanistico e altri atti di governo settoriali:

- la tutela di aree rurali soprattutto di alta collina con valori paesaggistici di rarità e bellezza;

- il contenimento della nuova edificazione e la mitigazione del suo impatto sul paesaggio;

- il contenimento della polverizzazione fondiaria;

- il mantenimento e il ripristino delle forme storiche del paesaggio agrario ove degradate;

- la conservazione delle componenti dotate di valore documentale che non hanno funzioni nei modelli agricoli attuali ma che devono essere tutelati;

- la definizione di parametri minimi di superficie aziendale differenziata tra annessi agricoli e abitazioni rurali, per queste ultime definendo indici rurali tra gli 8 e i 12 ettari;

- la diversificazione delle colture e dei prodotti;
- l'introduzione di sistemi di produzione sostenibili e nel contempo economici;
- i mezzi di lotta biologica;
- le produzioni polifunzionali, che affianchino ai tradizionali prodotti alimentari altri prodotti;
- i metodi sicuri di trasformazione alimentare;
- lo sviluppo di modelli aziendali integrati per il recupero delle aree rurali;
- la realizzazione di attrezzature e servizi all'agricoltura (consorzio agrario, centro produttivo e servizi);
- la promozione, di concerto con gli altri enti territoriali, di un polo agroalimentare di valenza sovracomunale.

Sono sempre ammesse nel rispetto dei principi statutarî di cui al presente Titolo:

- le attività agricole: campi coltivati, boschi, pascoli, abitazioni per i conduttori dei fondi, annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi,
- l'agriturismo,
- le attività di promozione e servizio all'agricoltura, alla zootecnia, alla forestazione,
- le attività turistico ricettive con caratteri di ruralità;
- le attrezzature connesse all'attività turistica;
- le attrezzature di servizio per lo sviluppo della vini-viticultura, dell'olivicoltura, della zootecnia e della forestazione;
- le attività faunistica venatorie;
- la produzione, lavorazione e commercializzazione di prodotti tipici;
- le attività di didattica, formazione, informazione e acculturamento.

Sono sempre ammesse attività di difesa del suolo, di tutela del paesaggio agrario, di salvaguardia dei documenti materiali della cultura rurale.

Sul patrimonio edilizio esistente, purchè non riconosciuto di valore storico architettonico, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia secondo quanto dispone la vigente legislazione, ristrutturazione con trasferimento di volumetrie, trasferimento, mediante demolizione e ricostruzione, di volumi agricoli aziendali, trasferimento mediante demolizione e ricostruzione. Per edifici con destinazione non agricola, sono consentiti anche interventi di sostituzione edilizia, conseguenti alla completa demolizione e successiva ricostruzione, nel rispetto della volumetria esistente e purchè la ricollocazione avvenga nel rispetto della maglia insediativa esistente e, ove possibile, secondo criteri di accorpamento rispetto al patrimonio edilizio esistente. Sono consentiti per le abitazioni rurali ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 100 mc in assenza di P.M.A.A. e comunque fino alla concorrenza di 140 mq utili abitabili, così come definite ai sensi del D.M. 05/07/1975 e da r.e.c., ampliamenti una tantum per esigenze igieniche-funzionali per le abitazioni esistenti non utilizzate a fini agricoli alla data di adozione del R.U., e comunque in zone a prevalente funzione agricola, fino ad un massimo di 100 mc ad alloggio purchè 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, purchè non vengano aumentate le unità abitative. ristrutturazione urbanistica (purchè la ricollocazione avvenga nel rispetto della maglia insediativa esistente e, ove possibile, secondo criteri di accorpamento rispetto al patrimonio edilizio esistente), mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali purchè la superficie utile di ogni singola unità abitativa non sia inferiore a mq 110, ammettendo dimensioni inferiori qualora la superficie lorda originaria e/o esistente legittimata sia inferiore a detto limite. E' consentito altresì il mutamento di destinazione d'uso per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo e strutture pertinenziali per le pratiche sportive, per attività integrative.

Nelle zone ad esclusiva funzione agricola la nuova edificazione per la residenza rurale è condizionata all'utilizzo prioritario ed il mutamento di utilizzazione d'uso per nuova residenza rurale è consentito negli edifici esistenti utilizzati a fini agricoli necessari alla conduzione del fondo per le esigenze degli imprenditori agricoli professionali. Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso per fini residenziali, questo è consentito negli edifici mai utilizzati a fini agricoli a qualsiasi soggetto avente titolo.

E' ammessa l'edificazione di nuova residenza rurale di mq 110, e comunque, mediante p.m.a.a. con valenza di piano attuativo, fino ad un massimo di mq 140 di superficie dei vani abitabili così come definite ai sensi del D.M. 05/07/1975 e dal rec, fino a un massimo di 150 mq. di superficie utile lorda, riferita a una superficie aziendale minima di ettari 8 se ricadenti in zone ad esclusiva funzione agricola, e di ettari 10 se in zone a prevalente funzione agricola

E' ammessa l'edificazione di nuova residenza rurale fino a un massimo di 130 mq. di superficie utile lorda per i salariati agricoli assunti a tempo indeterminato

La nuova edificazione per attività integrative è ammessa solo nelle zone a prevalente funzione agricola.

Le attività integrative commerciali sono quelle di vendita di prodotti legati alle tradizioni e più in generale all'attività agricola come: i prodotti del bosco e del sottobosco, i prodotti delle coltivazioni, naturali o conservati, e quelli derivati per trasformazione (olio, vino, formaggi, specialità alimentari tipiche), materiale illustrativo e

pubblicazioni inerenti il territorio comunale, provinciale e regionale; attrezzi o gli accessori di fabbricazione artigianale, oggetti realizzati con materiali naturali e per attività ludico ricreative, accessori artigianali funzionali all'attività equestre.

Le attività integrative artigianali sono quelle di modeste dimensioni che svolgono funzione di supporto e servizio alle attività agricole o mestieri tradizionali il cui esercizio non comporti effetti dannosi in termini di inquinamenti visivi, atmosferici e acustici.

Le attività integrative di locande rurali sono quelle ricavate dal recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo quanto disciplinato dal presente piano per ogni utoe. (Rif. Oss. N. 57 della Provincia di Grosseto)

Assumendo quale componente statutaria la struttura del territorio e del paesaggio di lunga durata e di valore paesaggistico derivante dalle pratiche agricole, il presente Piano indica le seguenti condizioni che il Regolamento urbanistico redigerà in forma di regole urbanistico-edilizie:

- gli interventi siano ubicati nel rispetto della maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel territorio comunale;
- i nuovi manufatti siano localizzati e configurati in modo da conseguire aggregazioni significative con i fabbricati qualora esistenti;
- siano adottati tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dell'intorno e del più ampio contesto ambientale;
- la situazione insediativa e il disegno della rete scolante siano pienamente rispondenti al sistema delle acque superficiali e sotterranee e forniscano prestazioni ottimali in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;
- sia ottimizzato l'inserimento dei manufatti nel contesto paesistico e nel sistema delle emergenze storico-artistiche.

Il RU dovrà inoltre rispettare i seguenti criteri e limiti:

- secondo quanto specificato dal P.T.C. all'art.26, comma 7, dovranno essere rispettate, sia negli interventi di ristrutturazione urbanistica che in quelli di nuova costruzione, la maglia territoriale e poderale e quella insediativa esistenti. In tutti i tipi di intervento si dovrà operare in continuità con le caratteristiche tipologiche, costruttive e di materiali tradizionalmente usati nei luoghi di intervento e più in generale nel contesto territoriale. In particolare le nuove costruzioni dovranno tener conto delle tipologie esistenti laddove queste caratterizzano in modo qualificante il territorio
- è consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti anche in diversa ubicazione, ma sempre nel raggio della distribuzione dei volumi esistenti.
- la sistemazione a verde attorno agli edifici dovrà consistere essenzialmente nella realizzazione di un impianto con specie arboree autoctone
- per la realizzazione delle strutture per le pratiche pertinenziali dovrà essere seguito un criterio di accorpamento, individuando un unico sito ove concentrare gli impianti sportivi di servizio
- dovrà essere garantito un autonomo approvvigionamento idrico sia per i fini irrigui del verde sia per l'approvvigionamento delle piscine.

Per le strutture pertinenziali quali le piscine, i campi da tennis, campi polivalenti da pallacanestro, palla a volo, calcetto e simili, il R.U. dovrà precisare le seguenti condizioni:

- eventuali recinzioni saranno schermate con siepi composte da specie arboree e/o arbustive autoctone
- a supporto delle strutture è consentita la costruzione dei soli volumi tecnici nella misura strettamente necessaria alla funzione di servizio e, ove possibile, interrati o seminterrati
- i movimenti di terra dovranno essere limitati
- i materiali dovranno essere il più possibile di tipo tradizionale o tali da richiamare per colore, orditura e resa visiva quelli tradizionali

(Rif. Oss. N.57 della Provincia di Grosseto)

Infine, anche ai sensi del P.I.T., sia nelle aree ad agricoltura sviluppata estensiva che in quelle ad agricoltura intensiva e specializzata, dove le attività agricole svolgono un ruolo positivo di connotazione e conservazione del paesaggio rurale assolvendo a funzioni di carattere sociale culturale e ricreativo, le condizioni alla base dello sviluppo dell'attività agricola dovranno essere tutelate e rafforzate anche tramite politiche di settore, e deve essere incentivata l'adozione di pratiche culturali pienamente compatibili con l'ambiente e con la conservazione funzionale dei presidi idraulici e della vegetazione arborea caratteristica dell'organizzazione degli spazi agricoli.

“Art. 13 – Criteri per l'utilizzo delle risorse del territorio”, ed in particolar modo:

Sistemazioni del suolo agrario

Le sistemazioni dei terreni debbono assicurare la stabilità ai terreni di collina, lo scolo delle acque.

Gli interventi comprendenti opere di scolo, di irrigazione, di protezione dai movimenti di massa, saranno realizzati con manufatti discreti e inseriti nel paesaggio.

Si dovranno conservare gli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, quali: terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche di valore paesaggistico, assetti morfologici paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale.

I programmi di miglioramento agricolo ambientale dovranno porre attenzione a questi elementi e conservare le forme tipiche.

Sistema insediativo non urbanizzato

Fuori dall'organizzazione per centri abitati il sistema insediativo è caratterizzato da due diverse tipologie: una caratterizzata ed appartenente ad un tipo di sviluppo edilizio legato al mondo agricolo, come quello della piana e dei territori di bonifica e l'altra legata alla rete infrastrutturale principale, quale la S.S.Aurelia, che ha visto l'insediarsi di agglomerati edilizi legati ad uno sviluppo economico di più recente impianto, come aree ed insediamenti di tipo artigianale, commerciale, turistico ed abitativo quali: Case Breschi, Saline Varoli, comparto il Pino, Le Topaie, Campolungo, la Provinca, ecc..

Per quanto riguarda il territorio rurale, sono evidenti i segni delle profonde trasformazioni subite, come gli interventi di bonifica effettuati dall'Ente Maremma intorno agli anni '50.

Sono centri del territorio rurale i borghi consolidati quali S. Donato e Polverosa, a valenza identitaria.

Indirizzi e prescrizioni

Al territorio non urbanizzato è affidata una valenza identitaria.

Sia per gli ambiti ove prevale la valenza ambientale, sia per quelli ove prevale l'utilizzo a fini agricolo produttivi, il Regolamento urbanistico stabilirà regole e interventi di mantenimento dell'efficienza ambientale e del paesaggio consolidato, anche laddove siano ammesse nuove edificazioni.

E' vietato introdurre nel territorio prevalentemente non urbanizzato forme insediative di tipo urbano.

I nuclei (quali S. Donato, Polverosa) sono soggetti a politiche di consolidamento residenziale e dei servizi, per una migliore efficienza funzionale, l'innalzamento della qualità abitativa e il mantenimento del ruolo di presidio del territorio rurale.

Gli ambiti soggetti a degrado, dovuto principalmente all'ingressione nel territorio rurale di fenomeni urbani impropri, sono oggetto di politiche di riqualificazione e non vi saranno ammesse ulteriori trasformazioni.

Art. 14 – Disciplina per la tutela e la valorizzazione del paesaggio

Il presente Piano contiene uno specifico approfondimento sul paesaggio (Allegato 8), nel quale sono contenute, articolate per Utoe, le descrizioni delle unità di paesaggio del Ptc, le fotografie dei luoghi, l'elenco dei beni soggetti a vincolo sovraordinato.

La regola statutaria fondamentale che deriva dal riconoscimento dello stretto legame intercorrente tra documenti della cultura e paesaggio è che ogni oggetto non può essere disgiunto dal suo contesto e che pertanto ogni intervento deve rispettare tale rapporto, evidenziandolo dove possibile.

Per la tutela del paesaggio vanno salvaguardati i valori che esso esprime, quali manifestazioni identitarie percepibili.

Obiettivo prioritario è mantenere l'identità dei luoghi nella loro diversità e specificità.

.....

Il presente piano recepisce dal Ptc l'articolazione in Unità di

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

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

le aree individuate come aree naturali protette di interesse locale (ANPIL) e ambiti di reperimento per le medesime ai sensi della LR 49/1995;

le aree e i beni individuati come emergenze dal Ptc e dal presente Piano strutturale, che sono: A.R.P.A., Aree di Reperimento, ecosistemi naturali, emergenze vegetazionali, il patrimonio storico culturale della civiltà rurale, i siti di interesse naturalistico.

Non sono ammessi:

- interventi che distruggano le caratteristiche e le qualità, le funzioni e i valori che hanno determinato l'inclusione nella disciplina di protezione dei beni e delle aree quivi elencati;

- nuove infrastrutture semprechè non sia evidente una motivazione di utilità collettiva e che non siano ammodernabili e adattabili infrastrutture esistenti,

- sistemazioni esterne impermeabili,

- manufatti che alterino la morfologia dei luoghi,

- arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale,

- alterazione di crinali, di elementi tipici delle sistemazioni agrarie, di viabilità e tracciati storici, di emergenze geomorfologiche e florofaunistiche,

- frazionamenti poderali che riducano e alterino le unità paesaggistiche,

- riduzione o trasformazione di vegetazione, di zone umide e degli acquiferi, di minerali e fossili, di formazioni arboree di argine, ripa e golena, di alberature segnaletiche, monumentali, di arredo e stradali,
- attività di scarico materiali di riporto e di risulta da scavi, raccolta in superficie di ghiaia, sabbie e sassi, sbarramenti in alveo.

Il Regolamento urbanistico potrà ammettere i seguenti interventi:

- il recupero delle componenti del paesaggio agrario, delle architetture religiose minori, dei tracciati storici e di qualunque documento materiale della cultura e della storia insediativa;
- la rinaturazione di terreni coltivati ove riconosciuta l'utilità per gli ecosistemi della flora e della fauna;
- la realizzazione di reti ecologiche mediante allargamento di fasce riparie e costituzione di siepi, alberature e boschetti così da ridurre l'ampiezza dei campi aperti e facilitare lo spostamento della fauna selvatica;
- l'applicazione dei contenuti delle LL.RR. 64/95 e 25/97, e 76/94, come vigenti e come sostituiti dall'entrata in vigore delle norme relative dettate dalla Lr 1/2005 a seguito dell'emanazione del regolamento regionale,
- l'installazione di segnaletica per la conoscenza e la valorizzazione delle aree e dei beni, anche a servizio di attività turistiche e agrituristiche,
- l'adeguamento e l'equipaggiamento paesaggistico di segnaletica stradale e di informazione turistica lungo la viabilità esistente;
- il riuso del patrimonio edilizio con cambi di destinazioni d'uso per attività compatibili con le caratteristiche dei beni;
- la realizzazione di sistemazioni esterne e di attrezzature pertinenti agli edifici principali per lo svago, lo sport e il tempo libero all'interno delle aree di pertinenza e nel rispetto assoluto degli aspetti ambientali e paesaggistici caratteristici;
- l'ampliamento di edifici esistenti;
- la realizzazione di parchi tematici riferiti alle risorse tipiche;
- l'apertura di piste fuori strada per mezzi motorizzati necessari alle attività agro-silvo-pastorali o all'approvvigionamento di rifugi, posti di soccorso, abitazioni non altrimenti raggiungibili, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, protezione civile, realizzazione di opere pubbliche;
- le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo, piste per prevenzione incendi e loro spegnimento, opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, naturalistiche, strutture precarie di servizio e igienico-sanitarie, per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche;
- l'ammodernamento e la ristrutturazione della viabilità esistente;
- la destinazione di sosta ad aree che permettano la fruizione dei beni e la loro tutela dall'ingresso dei veicoli;
- la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali;
- l'installazione di manufatti funzionali alla fruizione dei beni, purchè con caratteri edilizi confacenti ai siti;
- interventi necessari per le attività di ricerca, studio o simili ai fini didattici, scientifici, culturali;
- il riconoscimento di situazioni di fatto anche non formalizzate in strumenti urbanistici vigenti.

Va salvaguardata la viabilità minore, che rappresenta una risorsa sia in termini paesaggistici sia in termini di efficienza.

E' vietato asfaltare le strade sterrate.

E' consentita la pavimentazione della viabilità podereale e vicinale mediante l'uso di materiali di copertura che abbiano un aspetto visivo analogo alla terra battuta e siano permeabili, solo previo rilascio di acquisizione di titolo abilitativo e solo nei casi in cui l'intervento sia giustificato da particolari caratteristiche orografiche e di accessibilità.

Il Regolamento urbanistico conterrà il censimento e schedatura degli edifici, dei beni e dei documenti materiali della cultura, e stabilirà apposite regole di intervento tese alla conservazione di tali beni.

“Art. 15 Disposizioni per la tutela dell'ambiente”,

TITOLO III –STRATEGIA Capo I - La strategia comunale di governo del territorio -

Art.16 “Obiettivi strategici” ed in particolar modo:

I principali obiettivi strategici sono così sintetizzati:

- sostenere lo sviluppo e la diversificazione economica, promovendo l'integrazione delle filiere produttive industriali e artigianali, del turismo e dell'agricoltura;*
- permettere trasformazioni territoriali sostenibili a supporto di modelli di sviluppo socioeconomici integrati e complementari, basati sulle risorse naturali, ambientali e paesaggistiche, e quindi non distruttive;....*
- consolidare i caratteri del paesaggio insediativo rurale, incentivandone gli usi economicamente produttivi e nel contempo rendendo obbligatorie le azioni di difesa idrogeologica;*
- mantenere l'identità del territorio aperto e valorizzare il patrimonio economico e sociale;....*
- riconoscere i contenuti territoriali derivanti dalle politiche di settore, coniugando gli orientamenti che ne derivano con la valorizzazione e la tutela delle risorse del territorio;*
- promuovere la qualità dell'abitare e la salute dei cittadini;.....*

tutelare il paesaggio e valorizzare l'ambiente con il recupero del corretto equilibrio fra la città e l'acqua, la città e il bosco, la costa e la collina.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI INTEGRATIVE

Capo I - Criteri gestionali

Art. 18 Criterio di continuità della gestione urbanistica

Al fine di assicurare la continuità di gestione del territorio, il Regolamento urbanistico recepirà di norma la disciplina urbanistica della previgente pianificazione comunale per quanto coerente con il presente piano strutturale.

Art. 19 Criterio di compatibilità

Il Piano strutturale non contiene localizzazioni, bensì definizioni di compatibilità degli usi e di ammissibilità degli interventi riferite alla sostenibilità della strategia generale del Piano strutturale.

Gli usi e le azioni compatibili che conservano le risorse esistenti, attuando nel contempo il loro ripristino e recupero in caso di degrado, sono ammessi in ogni tempo e per intervento diretto.

Gli interventi che non comportano trasformazioni delle risorse ma sono ritenuti evoluzione temperata delle medesime nel loro stato di consolidamento non concorrono al dimensionamento.

Gli interventi che corrispondono a quanto definito nei due precedenti commi sono ritenuti compatibili e possono essere descritti in via esemplificativa come le ristrutturazioni edilizie, i cambi di destinazione d'uso con o senza opere entro le ammissibilità definite dal presente Piano, gli ampliamenti edilizi, i completamenti urbani che comportino limitata nuova edificazione ad esclusione di ambiti unitari di intervento che intacchino suolo non urbanizzato e necessitino di strumento urbanistico operativo preventivo. L'insieme di detti interventi in aree urbane e quelli discendenti dall'applicazione della LR. 64/95 in aree agricole, (fino all'applicazione delle norme contenute nella Lr 1/2005 a seguito di apposito regolamento regionale), con le limitazioni e le regole stabilite dal presente Piano strutturale, costituiscono la disciplina del patrimonio esistente di cui al 1° comma lettera a) dell'art. 55 della Lr 1/2005 (contenuti del regolamento urbanistico).

Tali interventi sono soggetti alle seguenti regole, che il Regolamento Urbanistico dovrà far proprie e rendere operative, anche specificando regole di dettaglio per unità territoriale organica elementare e per ambiti interni alle stesse:

- la nuova edilizia di saturazione, a qualunque destinazione d'uso (residenziale, turistico - ricettiva, produttiva, commerciale e per attrezzature e servizi), deve interessare esclusivamente suolo entro i perimetri dei centri abitati, dotato di urbanizzazioni primarie la cui efficienza risulti tale da poter soddisfare i nuovi fabbisogni e deve risultare accessibile direttamente dalla viabilità esistente;
- i miglioramenti prestazionali, consistenti in adeguamenti funzionali e tecnologici, non devono alterare gli elementi tipologici e morfologici essenziali;
- sono sempre ammessi i miglioramenti prestazionali e gli interventi di recupero, ammodernamento, ristrutturazione e limitati incrementi degli spazi pubblici e di uso pubblico, impianti, servizi e attrezzature esistenti;
- è sempre ammessa la realizzazione di spazi, servizi, attrezzature e impianti, pubblici e di uso pubblico, necessari per la funzionalità di esistenti insediamenti residenziali e produttivi;
- nuovi edifici, o il mutamento d'uso di quelle esistenti nella misura maggiore del 25% dell'uso in atto, non sono ammessi nel caso che comportino aumento della domanda di parcheggio autoveicoli in aree dove i parcheggi risultino insufficienti, a meno che con la realizzazione del nuovo edificio o del nuovo uso dell'edificio esistente sia assicurata la formazione di area pubblica di sosta, in aggiunta a quella privata prescritta dalla L.122/89;
- i nuovi edifici devono conformarsi alle tipologie e ai tessuti urbani degli abitati di cui costituiscono saturazione, in conformità alle regole di luogo;
- il fabbisogno idropotabile conseguente agli interventi deve risultare compatibile con l'erogazione in atto o migliorata preventivamente;
- il fabbisogno di smaltimento liquami conseguente agli interventi deve risultare soddisfatto dalla rete fognaria e dagli impianti esistenti o migliorati preventivamente;
- il fabbisogno di raccolta e trattamento dei rifiuti solidi conseguente agli usi e alle azioni deve risultare soddisfatto dal servizio in atto;
- non sono ammesse nuove costruzioni in tutte le aree nelle quali le condizioni statutarie di cui al precedente Titolo II portino all'esplicito divieto di costruzione, o senza che siano rimosse le condizioni di rischio idrogeologico e idraulico, o laddove vi sia contrasto con le condizioni di protezione paesaggistica;
- gli usi e le azioni non debbono dar luogo a inquinamenti atmosferici e acustici superiori ai limiti stabiliti dalle disposizioni vigenti.

In adempimento dei presenti indirizzi e in attuazione del criterio di continuità gestionale, si ritengono altresì compatibili gli interventi sul patrimonio edilizio stabiliti dalla vigente pianificazione comunale, recepiti dal Regolamento Urbanistico che stabilirà per ciascun immobile, complesso edilizio o area di patrimonio edilizio, la regola urbanistica di conservazione e di trasformazione, costituita da una o più categorie di intervento.

A seguito di approfondimenti delle conoscenze, il Regolamento Urbanistico potrà apportare modifiche e integrazioni di lieve entità alla disciplina degli interventi contenuta nella pianificazione vigente.

Mediante interventi diretti saranno ammessi sui singoli immobili, complessi edilizi, isolati e aree, esclusivamente le opere facenti parte delle regole urbanistiche generali di cui ai precedenti comma.

Il Comune si riserva la facoltà di limitare l'ammissibilità degli interventi di cui al precedente comma 1 alle sole aree di saturazione, equiparabili alle zone omogenee B di cui al D.I. 1444/1968, che il Comune intenda indicare con apposite perimetrazioni nel Regolamento Urbanistico.

In questo caso il Comune prescriverà per i lotti interclusi limiti tipologici e dimensionali; in assenza di tali prescrizioni, sui lotti singoli sono ammissibili solo gli interventi rispondenti alle regole di compatibilità.

Capo II - Regole di gestione e indirizzi

Art. 21 Regole generali per gli interventi di completamento e addizione e di sostituzione

Costituiscono interventi di completamento le addizioni alla struttura urbana consolidata che portano a compimento o integrano i tessuti urbani, i nuclei e i complessi edilizi, mantenendone, di norma, le caratteristiche tipologiche e morfologiche.

Costituiscono interventi di sostituzione le ristrutturazioni urbanistiche di aree, isolati e complessi edilizi di norma occupati da usi dismessi, da usi impropri e/o in grave stato di degrado.

Le addizioni urbanistico - edilizie dovranno mantenere il carattere degli insediamenti esistenti, rispettandone la configurazione, con eventuali addensamenti nelle zone di frangia e prolungamenti lungo le direttrici infrastrutturali purché non si determinino saldature tra insediamenti diversi, conservando la rarefazione e i tratti di discontinuità (compenetrazione tra città e campagna) e delineando i margini urbani.

Gli interventi di completamento e di sostituzione, pur avvalendosi di norma delle urbanizzazioni esistenti, in quanto ricadenti su suolo impegnato, debbono soddisfare le seguenti condizioni che il Regolamento Urbanistico preciserà:

- aria, verifica dei livelli di qualità stabiliti da leggi e norme vigenti e valutazione delle emissioni inquinanti e acustiche dovute al traffico veicolare conseguente agli interventi e determinazione della loro mitigazione;*
- acqua, verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria, dei provvedimenti di razionalizzazione e risparmio del consumo di acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche;*
- consumi energetici, verifica dei sistemi e dei metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;*
- rifiuti solidi, verifica dei provvedimenti per la riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata;*
- campi elettromagnetici, verifica dei limiti alla esposizione;*
- rischio di esondazione, valutazione dell'ammissibilità di piani interrati e seminterrati e della collocazione di vani abitabili a piano terreno.*

Il progetto di intervento deve comunque contenere la verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti alle previsioni di progetto. In caso contrario, l'intervento deve assicurare l'adeguamento delle urbanizzazioni ai nuovi carichi urbanistici.

In ogni area di completamento o di sostituzione, se non altrimenti prescritto dal Regolamento Urbanistico, debbono essere soddisfatti gli standard di cui al D.I. 1444/1968.

In considerazione dell'obiettivo del presente Piano di affidare agli interventi di completamento e di sostituzione la riqualificazione degli ambiti urbani o comunque antropizzati, la formazione di nuove relazioni e opportunità sociali e il potenziamento dei servizi e dell'attrattiva urbana della risorsa insediativa, in ciascuna area di completamento o di sostituzione il Comune, in sede di esame della proposta progettuale, anche in via preliminare, può richiedere particolari quantità e destinazioni d'uso di attrezzature, servizi, spazi e impianti pubblici o di uso pubblico, in aggiunta e integrazione di quelli dovuti al D.I. 1444/1968, e prescrivere standard ambientali, applicando forme perequative e compensative.

E' altresì compito degli operatori pubblici e privati che propongono l'intervento applicare il criterio della perequazione per quanto riguarda quantità dell'edificazione e delle attrezzature e degli spazi pubblici o di uso pubblico.

Art. 26 Salvaguardie per il territorio rurale

Fino all'approvazione del Regolamento urbanistico valgono le previsioni della variante per le zone agricole redatta ai sensi della Lr 64/95 art. 1 comma 4 per le aree oggetto di detta variante.

Dette previsioni sono tuttavia soggette alle limitazioni derivanti dal recepimento nel presente Piano di disposizioni sovraordinate sopravvenute, contenute in altri strumenti di competenza degli Enti istituzionali a ciò preposti in materia idrogeologica e idraulica, tranne diverse disposizioni ulteriormente sopravvenute.

L'art. 28 della variante vigente per le zone agricole si applica agli edifici che posseggano i requisiti di cui al 1° comma di detto articolo alla data di approvazione del presente Piano.

Fino all'approvazione del R.U., sugli edifici non più agricoli ottenuti tramite le deruralizzazioni ammesse previa approvazione di P.M.A.A., approvate successivamente all'approvazione del presente Piano, gli interventi ammessi dal citato art. 28 sono consentiti previa verifica di doppia conformità alla vigente Variante per le zone agricole e al presente Piano Strutturale e, qualora consentiti, utilizzano il dimensionamento del presente Piano relativamente agli alloggi ed ai posti letto specificati nelle diverse UTOE.

Il R.U., a cui spetta recepire le norme per la variante per le zone agricole, integrandole e modificandole come definito dal presente Piano, conterrà un apposito stato di attuazione degli interventi e del relativo dimensionamento.

Nel territorio rurale, in applicazione delle presenti salvaguardie sono sempre ammesse le altre attività di cui all'art. 28 già citato su edifici che posseggano i requisiti di cui al 1° comma alla data di approvazione del presente Piano (Rif. oss n. 101 della Regione Toscana e n.57 della Provincia di Grosseto)

In caso di difformità fra i perimetri di detti vincoli e contenuti nei rispettivi quadri conoscitivi della variante suddetta e del presente Piano, prevalgono quelle del presente Piano.

Relativamente alle aree classificate dagli studi geologico-tecnici di supporto al P.S. quali zone PIME-PIE, PFME-PFE, si rimanda alla normativa del P.A.I. e al precedente articolo. (Rif. oss n. 89 di ufficio)

E' fatta salva la possibilità, disciplinata dal presente Piano per le aree boscate e per le aree percorse da incendi, di aggiornare quanto contenuto nel presente Piano tramite apposite perizie giurate presentate da soggetti pubblici e privati, (Rif. oss n. 89 di ufficio)

Il Regolamento urbanistico dovrà integrare e modificare la regolamentazione contenuta in detta variante, anche modificando i perimetri delle zone e sottozona E, specificando prevalenza ed esclusività in coerenza con il presente piano strutturale, e allineandosi alle sue condizioni statutarie e alle sue strategie.

Come esplicitato all'art. 2 della disciplina precedentemente citato, *“Sono salvaguardie le norme che stabiliscono, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, i limiti di attuazione delle previsioni vigenti per impedire interventi che contrastino con il Piano Strutturale.”*

I progetti presentati e ricadenti in zona agricola dovranno dimostrare la coerenza degli interventi proposti con le regole statutarie del Piano strutturale. Pertanto, il tecnico incaricato dell'istruttoria, dovrà verificare il rispetto delle *“condizioni di tutela delle qualità ambientali”* in linea con gli obiettivi della *“filiera agricola a cui sono affidati compiti di sviluppo economico...e obblighi di qualità ambientale”*. Il progetto dovrà rispettare le *“condizioni”* espresse dalla disciplina art. 11 relativamente all'ubicazione degli interventi nel rispetto della maglia poderale, all'aggregazione degli stessi con i fabbricati esistenti, alle caratteristiche costruttive in linea con l'intorno e con il contesto ambientale, all'ottimizzazione dell'inserimento dei manufatti nel contesto paesistico...in linea con quanto specificato all'art. 26 delle norme del PTC.

Dovrà essere rispettato e pertanto verificato quanto specificato all'art. 13 della disciplina del P.S. alla voce *“indirizzi e prescrizioni”* relativamente al *“divieto di introdurre nel territorio non urbanizzato forme insediative di tipo urbano”*. Sono chiaramente da rispettare i criteri di cui all'art. 14 della disciplina concernenti quanto *“non ammesso”* per il rispetto e la tutela del paesaggio. Sono da rispettare le *“disposizioni per la tutela dell'ambiente”* di cui all'art. 15 della disciplina e gli obiettivi strategici dell'art. 16 relativamente a quanto espresso sul *“consolidamento dei caratteri del paesaggio insediativo rurale”* e al *“mantenimento dell'identità del territorio aperto”*. Gli articoli di cui al titolo IV capo I *“criteri gestionali”* artt. 18 e 21 – sono da rispettare, sebbene più inerenti gli interventi di saturazione in zona urbana, relativamente al rispetto agli elementi tipologici e morfologici essenziali, al divieto di edificazione derivante da eventuali vincoli o pericolosità.

Quanto ammesso nella continuità di gestione in zona agricola è comunque precisato all'art. 26 della disciplina *“salvaguardie per il territorio rurale”* che specifica *“Fino all'approvazione del Regolamento urbanistico valgono le previsioni della variante per le zone agricole redatta ai sensi della Lr 64/95 art. 1 comma 4 per le aree oggetto di detta variante.*

Dette previsioni sono tuttavia soggette alle limitazioni derivanti dal recepimento nel presente Piano di disposizioni sovraordinate sopravvenute, contenute in altri strumenti di competenza degli Enti istituzionali a ciò preposti in materia idrogeologica e idraulica, tranne diverse disposizioni ulteriormente sopravvenute.”

Si precisa che, mentre sono da rispettare i criteri e gli indirizzi espressi all'art. 11 della disciplina come sopra citato, non è da ritenere *“prescrittivo”* quanto riportato all'articolo stesso relativamente ai parametri specificati per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o a quelli relativi alla superficie minima aziendale per l'ammissibilità di nuova residenza rurale, quali *“ Sono consentiti per le abitazioni rurali ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 100 mc in assenza di P.M.A.A. e comunque fino alla concorrenza di 140 mq utili abitabili, così come definite ai sensi del D.M. 05/07/1975 e da r.e.c., ampliamenti una tantum per esigenze igieniche-funzionali per le abitazioni esistenti non utilizzate a fini agricoli alla data di adozione del R.U., e comunque in zone a prevalente funzione agricola, fino ad un massimo di 100 mc ad alloggio purchè la*

superficie utile di ogni unità abitativa (compreso l'esistente) non superi 110 mq o in alternativa il 20% della volumetria esistente

E' ammessa l'edificazione di nuova residenza rurale di mq 110, e comunque, mediante p.m.a.a. con valenza di piano attuativo, fino ad un massimo di mq 140 di superficie dei vani abitabili così come definite ai sensi del D.M. 05/07/1975 e dal rec, fino a un massimo di 150 mq. di superficie utile lorda, riferita a una superficie aziendale minima di ettari 8 se ricadenti in zone ad esclusiva funzione agricola, e di ettari 10 se in zone a prevalente funzione agricola"

Tali parametri, infatti, saranno specificati in dettaglio dal R.U., come precisato dalla disciplina stessa. Come chiaramente espresso dall'art. 26 , infatti, valgono le previsioni della variante per le zone "E" con le "limitazioni derivanti dal recepimento nel presente Piano di disposizioni sovraordinate sopravvenute, contenute in altri strumenti di competenza degli Enti istituzionali a ciò preposti in materia idrogeologica e idraulica," o comunque derivanti da vincoli o regole statutarie espresse ai fini della tutela del territorio rurale. Non si ritengono tali i parametri sopra citati, non espressamente citati nell'articolo sulle salvaguardie.

Il Dirigente del IV Settore
Arch. Silvia Viviani

Il responsabile del Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico U.O.1
Arch. Francesca Olivi

Il Responsabile dell'Ufficio Pianificazione
Arch. Elena Lupi

Il responsabile del Servizio Gestione del territorio U.O.2
Arch. Massimo Sabatino

Il Responsabile Ufficio SUAP Sportello unico attività produttiva
Arch. Riccardo Cherubini

Il Responsabile Ufficio Edilizia privata
Arch. Alessandra Cappelletti

Il responsabile del Servizio Controllo Attività Edilizia U.O.3
Arch. Luca Cherubini