

ATTO DI RICOGNIZIONE TECNICA: COERENZA tra Strumenti della pianificazione territoriale – PIT – PS con PRG vigente e L.R.T. 1/05 e relativi Regolamenti					
PIT	Componenti del PIT: “UNIVERSO URBANO” e “UNIVERSO RURALE”				
Invarianti Strutturali dello Statuto:	Definizione tematica	Metaobiettivo: “ <i>se si può si fa</i> ”: duplice valenza statutaria/strategica	Obiettivi:	Direttive:	Prescrizioni:
<p>SISTEMA POLICENTRICO DEGLI INSEDIAMENTI (REGIONE COME CITTÀ DI CITTÀ) della toscana e loro integrazione in un contesto territoriale unitario: fattore dell'identità regionale e pertanto <u>valore tutelato dallo STATUTO del PIT</u></p>	<p>Riconoscibilità paesaggistica della città toscana mediante mantenimento delle reti dei corridoi biologici che connotano e penetrano gli insediamenti urbani e salvaguardano la discontinuità ed i paesaggi che li separano nella scansione delle forme del territorio toscano</p>	<p>Integrare e qualificare la città policentrica toscana</p>	potenziare l'accoglienza della città toscana	Recupero/nuova edificazione: alloggi in regime di locazione	<p>Strumenti pianificazione: -Recepimento individuazione reti ferroviarie; <u>-valutazione ammontare del traffico per nuove previsioni insediative ed eventuale previsione nuove infrastrutture;</u></p>
			offrire accoglienza di qualità	Migliore accoglienza a studiosi/studenti fuori sede	
			sviluppo mobilità intra/interregionale	Realizzazione obiettivi del Piano Regionale per la mobilità e logistica	
			qualità della e nella città	<p>-Tutela dei corsi d'acqua, degli spazi verdi pubblici e privati e di ogni risorsa naturale; -consolidamento della corrispondenza fisica e simbolica tra la centralità spaziale e storica dei luoghi e le funzioni di rilevanza identitaria che essi rivestono per la collettività</p>	

			modalità di governance integrata su scala regionale (“città toscana” come visione strategica a scala regionale: connessioni economiche e imprenditoriali a supporto del “distretto integrato regionale” e cooperazioni coerenti agli obiettivi dei sistemi funzionali del PIT)		Sviluppo di ogni pratica di concertazione con le amministrazioni interessate per ottimizzare su scala sovracomunale la pianificazione
LA CITTÀ POLICENTRICA TOSCANA E IL TURISMO					Strumenti pianificazione: nelle aree urbane valutano <u>i carichi indotti dal turismo e attività terziarie legate;</u> nuovi insediamenti turistici in zone termali sono proporzionati per bacino d’utenza alla risorsa idrica
LA CITTÀ POLICENTRICA TOSCANA E IL COMMERCIO				Valorizzazione attività commerciali nelle aree urbane degradate; <u>evitare delocalizzazione attività di vicinato;</u> favorire la costituzione di iniziative per valorizzazione produzioni locali; vendita diretta produzioni locali anche agricole;	Strumenti pianificazione: stabiliscono i criteri per l’individuazione delle aree da ritenere sature rispetto alla possibilità di introdurre nuove medie-grandi strutture di vendita

REGOLAMENTO N. 3/R di attuazione delle disposizioni del titolo V della LRT 1/05 “norme per il governo del territorio”

Art. 5 “quantificazione delle dimensioni massime sostenibili”

Il P.S. definisce le dimensioni massime sostenibili in relazione agli insediamenti esistenti ed ai relativi servizi e infrastrutture, alle previsioni insediative del vigente strumento urbanistico confermate a seguito della valutazione integrata, alle ulteriori previsioni insediative, alle conseguenti dotazioni di servizi e infrastrutture

Il P.S. detta inoltre prescrizioni per il RU al fine di garantire la qualità dello sviluppo del territorio e degli insediamenti

Il P.S. definisce i parametri di qualità urbana, ambientale edilizia...

Art. 6 “Disposizioni generali di attuazione dell’art. 53 della LRT1/05”

Il P.S. contiene il resoconto dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente e sottopone le relative previsioni insediative non attuate a valutazione integrata

Qualora dalla valutazione integrata emergano elementi di incoerenza con il P.S., il PS stabilisce le conseguenti misure di salvaguardia

Art. 8 “Disposizioni di raccordo tra piano strutturale e regolamento urbanistico”

...la localizzazione ed il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie sono affidati al RU, al quale il PS riserva opzioni pianificatorie coerenti con lo statuto del PS

Art. 10 “disposizioni per la gestione del PEE”

La disciplina degli insediamenti esistenti contenuta nel RU è riferita a singoli immobili e a complessi edilizi classificati sulla base di parametri riferiti a caratteri morfotipologici, architettonici e urbanistici, al valore storico-culturale, paesaggistico o testimoniale

..sono classificati gli immobili ritenuti di rilevante valore storico-architettonico esistenti nelle zone agricole compresi quelli privi della dichiarazione di interesse ai sensi del D.Lgs 42/04

Art. 11 “Disposizioni sul recupero el PEE”

Il RU contiene la disciplina degli interventi urbanistico-edilizi ammissibili per le varie categorie di immobili classificati ai sensi dell’art. 10

Il RU può contenere una specifica disciplina volta a favorire il mutamento di destinazioni d’uso in atto che risultino incompatibili con la natura degli immobili classificati

Art 12 “norme in materia di interventi relativi al riutilizzo dei manufatti dismessi siti nel territorio rurale”

Il RU disciplina gli edifici non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole (sono esclusi dalla disciplina i manufatti per i quali è prevista la rimozione nel rispetto delle indicazioni di PS,PIT e PTC per la tutela del territorio rurale)

Eventuali interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica consentiti dal RU sui suddetti manufatti sono dimensionati prendendo a riferimento la SUL legittima esistente

REGOLAMENTO N. 2/R di attuazione dell'art. 37 c. 3 della LRT 1/05 "norme per il governo del territorio"- "disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti"

Art. 3 "disposizioni e criteri generali per la qualità degli insediamenti"

"Nella definizione degli strumenti di pianificazione... e degli atti di governo del territorio i comuni individuano quale obiettivo strategico l'incremento della qualità del patrimonio insediativo, tenendo conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riequilibrare e qualificare gli insediamenti esistenti con particolare riferimento alle nuove previsioni, agli interventi di trasformazione o riqualificazione urbanistica"

Art. 4 "ambiti principali del territorio urbanizzato"

per stabilire i requisiti di qualità urbana, ambientale e edilizia adeguati alle peculiarità di ciascun contesto urbano...si individuano tre ambiti di territorio urbanizzato:

a)...

b)centri abitati interessati da significativa affluenza turistica di carattere stagionale;

c)centri con bassa densità di abitanti oppure ambiti montani o rurali"

Art.6 "centri abitati interessati da significativa affluenza turistica di carattere stagionale"

...i piani strutturali e gli atti di governo del territorio si attengono al rispetto dei seguenti criteri: dimensionare i servizi e le attrezzature in rapporto al flusso stagionale e alla popolazione insediata prevedendo dotazioni flessibili...

...attenuare la pressione veicolare mediante azioni combinate

Art. 9 componenti essenziali della qualità degli insediamenti"

...le opere di urbanizzazione primaria; le opere di difesa del suolo; gli impianti di smaltimento delle acque reflue;..le opere necessarie alla messa in sicurezza della viabilità esistente; ...opere o infrastrutture esterne per l'abbattimento delle barriere architettoniche; ..i sistemi idonei al trasporto pubblico.."

Art. 11 "componenti del sistema del verde"

"..il verde urbano,

il verde di connettività urbana,

il verde attrezzato."

Art. 12 "verde urbano"

...costituito dalle componenti vegetali interne e limitrofe al perimetro dell'area urbana

Per determinare il fabbisogno di verde urbano i comuni tengono conto della quantità di veicoli esistenti a seguito delle previsioni di PS, dell'incremento del numero di abitanti, delle previsioni relative a nuovi insediamenti

Art. 13 "verde di connettività urbana"

..costituito dal verde pubblico interno al tessuto insediativo

Art. 21 "reti differenziate per la distribuzione e la disponibilità della risorsa idrica"

gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo verificano al disponibilità della risorsa idrica per le nuove previsioni insediative e di incremento degli insediamenti esistenti

PIANO STRUTTURALE	
<p>COERENZA con:</p> <p>- i metaobiettivi del PIT: <i>“Integrare e qualificare la città policentrica toscana”</i></p> <p>-i sistemi funzionali del PIT: <i>“la Toscana dell’accoglienza e dell’attrattività”,</i> <i>“La Toscana delle reti”,</i> <i>“la Toscana della nuova qualità e della conoscenza”,</i> <i>“la Toscana della coesione sociale e territoriale”</i></p> <p>- i regolamenti della LRT 1/05</p>	<p><u>CAPO II – SISTEMI E SOTTOSISTEMI – INVARIANTI STRUTTURALI - Art. 10 Sistemi e sottosistemi territoriali</u> territorio prevalentemente urbanizzato, connotato dall’identità urbana o dalla infrastrutturazione del territorio (SST-U) Si assumono le seguenti definizioni statutarie: a) del Ptc: art. 27 Norme: il modello concentrato a basso consumo di suolo è aspetto caratteristico della storia e dell’identità; promozione di uno sviluppo insediativo basato sul riequilibrio territoriale e sulla valorizzazione insediativa verso l’interno; b) del presente piano: la fragilità localizzativa dell’ecosistema lagunare ha valore assoluto pari a quello assegnato all’identità urbana, pertanto alle azioni di miglioramento della qualità urbana è assegnato l’obbligo della dimostrazione di rispetto dei fattori ambientali. alla messa in sicurezza idraulica è assegnato ruolo di invariante soggetta a ripristino e valorizzazione. Il presente Piano fissa inoltre obiettivi statuari della qualificazione e della caratterizzazione dei poli urbani e degli abitati esistenti, che il Regolamento urbanistico attuerà tramite regole e interventi di consolidamento, saturazione e crescita. Il presente Piano non ammette l’espansione urbanistico-edilizia secondo forme di lottizzazione urbana diverse dalla crescita dei centri urbani consolidati, anche minori, che possano configurare isolati episodi di antropizzazione nel territorio non urbanizzato. Non è ammessa la crescita lineare lungo gli assi stradali che configuri la saldatura degli abitati esistenti, se non per azioni di riqualificazione di stati attuali di antropizzazione consolidata o di degrado.</p> <p><u>Art. 11 Sistemi e sottosistemi funzionali - Il sistema della città e dei servizi (SF- CS)</u> Sottosistemi: La rete dei servizi e della mobilità (SSF-CS- SM).....Il presente Piano assume come componente statutaria del sistema e dei suoi sottosistemi il mantenimento e la riqualificazione del modello insediativo e infrastrutturale, definendo i seguenti obiettivi generali, tradotti in azioni strategiche nella propria componente strategica di cui al proseguito della presente Disciplina, che il Regolamento Urbanistico definirà in forma di regole urbanistico edilizie e interventi operativi:- il consolidamento della forma urbana risultante dal processo di crescita della struttura insediativa articolata in centri differenti per origine, immagine e offerta di abitazioni e servizi; - la migliore utilizzazione del sistema insediativo, compreso l’adeguamento funzionale e tecnologico degli alloggi e degli spazi di commercio e produttivi; - la tutela delle parti di insediamento aventi interesse storico;- il potenziamento delle parti insediative sottoutilizzate; - la sostituzione delle aree dismesse, o degradate o non più adeguate agli attuali standard di qualità; - il completamento e le espansioni di margine degli abitati;- l’incremento della dotazione residenziale per le diverse categorie sociali, con particolare soddisfacimento della domanda da parte di strati a basso reddito, anziani e giovani coppie;- il soddisfacimento della domanda di abitazioni di qualità per tipologie edilizie, morfologie insediative e localizzative, caratteristiche tecniche;- la riqualificazione e lo sviluppo della struttura produttiva;- l’adeguamento dei servizi e delle attrezzature al fine di assicurare ottimali condizioni di vivibilità e di qualità urbana;- il miglioramento dell’immagine urbana, compreso l’arredo urbano;- la realizzazione di condizioni di diffuse condizioni di fruibilità, accessibilità e sicurezza;.....</p> <p><u>Capo III –CONDIZIONI PER L’USO DELLE RISORSE -Art. 13 – Criteri per l’utilizzo delle risorse del territorio-..Sistema insediativo...Indirizzi e prescrizioni</u> -Ansedonia è ritenuto un episodio di antropizzazione concluso, soggetto a interventi di miglioramento delle dotazioni urbane, di servizio alla residenza e infrastrutturali. -Le aree urbanizzate in Giannella sono assoggettate a politiche di riqualificazione. Il Regolamento urbanistico censirà gli stati di fatto, individuerà tali aree come ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa ai sensi della lettera i) del comma 2 dell’art. 55 della Lr 1/2005, stabilendo regole di demolizione, ricostruzione, accorpamento, realizzazione e cessione di spazi pubblici o di uso pubblico, secondo criteri di adeguata dotazione paesaggistica e ambientale. -I centri storici e di Talamone e Orbetello sono soggetti a politiche di tutela e vitalizzazione. Il Regolamento urbanistico dovrà contenere apposite analisi e regole per gli interventi e la distribuzione delle funzioni, prescrivendo inoltre le condizioni di restauro della rocca di Talamone, delle mura di Orbetello e della attuale P.zza Fabbri, delle porte storiche e dei fabbricati costieri dell’epoca dei presidi spagnoli. -Per il centro storico di Orbetello dovrà essere redatto un apposito piano del colore, tenuto conto dell’importanza e della vivacità che le coloriture degli intonaci e degli arredi urbani hanno avuto nella storia insediativa</p>

TITOLO III – STRATEGIA

Capo I- La strategia comunale di governo del territorio

art.16 Obiettivi strategici.....I principali obiettivi strategici sono così sintetizzati:

-innalzare la qualità abitativa, attraverso interventi di riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani, integrativi di servizi e attrezzature a completamento della trama urbana, garantendo il contenimento del consumo di suolo, il controllo degli inquinamenti, l'accessibilità ai servizi, il benessere e la sicurezza dei cittadini; **-promuovere sul territorio azioni riferite ai principi della sostenibilità, della competitività e dell'innovazione, dell'accoglienza e del sapere, ...--rafforzare le identità culturali e ambientali, delle offerte e dei servizi potenziando l'attrattiva urbana così da sviluppare concorrenzialità imprenditoriale e territoriale e da farne cerniera con l'offerta delle qualità paesistiche e ambientali del territorio;...potenziare le infrastrutture**, relazionando il sistema della mobilità all'accessibilità ai servizi e privilegiando l'uso dei mezzi di trasporto pubblico e delle vie d'acqua; **favorire l'integrazione tra diverse culture come opportunità di sviluppo** a cui legare specifici interventi nella progettazione operativa;

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.

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.

P.R.G. VIGENTE	
<p>Atto di ricognizione:</p> <p>l’attuazione del PRG deve essere coerente con il P.S.</p> <p>Le criticità rilevate sono soprattutto riferite all’attuazione delle zone “B” di PRG. A tal fine devono essere seguite le indicazioni della apposita “Circolare interna per la verifica di coerenza e compatibilità degli interventi di attuazione del PRGC vigente al PSC vigente” (predisposizione IV Settore – approvazione in Giunta Comunale)</p>	<p>GESTIONE DEL PRG TALE DA RISPETTARE REGOLAMENTI REGIONALI, P.I.T. E P.S.:</p> <p>Nella Disciplina del P.S., al <i>titolo IV – Disposizioni integrative – Capo I – criteri gestionali</i> – sono espressi i criteri di continuità della gestione urbanistica:</p> <p>1.I completamenti che comportino limitata nuova edificazione e che non intacchino suolo non urbanizzato e sottoposti a intervento edilizio diretto sono ammissibili, semprechè risultino migliorativi della qualità urbanistica ed edilizia, secondo i criteri e le regole indicate agli artt. 19 e 21 della disciplina.:</p> <p>-ZONE B*: POSSONO PROCEDERE QUALORA RISPETTINO LE DIRETTIVE SOPRAINDICATE (<i>esempio: non possono procedere le zone B2.9, B2.10, sottoposte a piano urbanistico attuativo o di Comparto, non possono procedere i completamenti che non costituiscano “LIMITATA nuova edificazione” o che non risultino “migliorativi della qualità urbanistico-edilizia” anche ai sensi dei regolamenti di attuazione della LRT1/05</i>) <i>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</i></p> <p>Nel rispetto delle direttive del PIT - art. 18 della Disciplina –“<i>le operazioni di ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività...e sono subordinati alla dislocazione dei processi produttivi in altra parte</i>”; - dal Documento di Piano – paragrafo 6.3.2. “fabbriche più o meno antiche che diventano lottizzazioni residenziali sono il contrario di ciò che la Regione intende come interesse della città toscana”</p> <p><i>*CRITERI DI GESTIONE:</i></p> <p>-nuovi interventi e/o completamenti: qualora ammissibili dovrà essere allegata alla pratica edilizia una relazione di verifica del rispetto dell’intervento alle disposizioni indicate all’art. 19 “criterio di compatibilità” e art. 21 “regole generali per gli interventi di completamento e addizione e sostituzione” della disciplina del Piano Strutturale. Per quanto riguarda la verifica dei fabbisogni idrici e depurativi, il tecnico dovrà allegare alla relazione di verifica di cui sopra PARERE dell’AATO 6 circa la possibilità di veder soddisfatte le richieste derivanti dal nuovo insediamento (intervento idroesigente e conseguente necessità depurativa) con le attuali strutture.</p> <p>-“ZONE D8. ALBERGHIERE CON POSSIBILITÀ DI AMPLIAMENTO VOLUMETRICO”: POSSONO PROCEDERE QUALORA NON RISULTINO IN CONTRASTO CON LA DISCIPLINA DEL P.S. (per esempio se il PS mi dà un numero di posti letto specifici chiaramente sarà il RU a disciplinare l’intervento) E QUALORA RISPETTINO LE DIRETTIVE DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 1. [es. strutture ricettive mai menzionate nel PS né nella colonna “cosa può procedere prima del RU” della tabella del dimensionamento possono comunque procedere perché non menzionati dal PS e quindi non bloccati dalla doppia conformità PRG/PS . Rientrano nella gestione del PRG vigente, purchè rispettino i criteri degli artt. 19 e 21 del PS e siano migliorativi della qualità urbanistico-edilizia. Con lo stesso criterio, le zone D8 di PRG –<i>strutture ricettive esistenti</i> - non specificatamente citate nel dimensionamento del PS, che ammettono ristrutturaz. edilizia/urbanistica nel PRG vigente, qualora con la riqualificazione riuscissero ad avere qualche posto letto in più possono farlo]. Chiaramente anche per le suddette strutture deve essere allegata relazione di verifica del rispetto dell’intervento alle disposizioni indicate all’art. 19 “criterio di compatibilità” e art. 21 “regole generali per gli interventi di completamento e addizione e sostituzione” della disciplina del Piano Strutturale</p> <p>2. Non sono ammissibili azioni di trasformazione delle risorse con nuovi carichi e nuovi consumi di suolo, pertanto non sono ammissibili nuovi piani attuativi se non espressamente fatti salvi dalla disciplina.</p> <p>-ZONE “C”, “COMPARTI”, NUCLEI sottoposti a piano attuativo: NON PROCEDONO SE NON ESPRESSAMENTE FATTI SALVI</p> <p>-ZONE “R”: sono in genere aree per le quali è previsto il recupero e la riqualificazione, attraverso la creazione di nuovi assetti insediativi e funzionali, spesso con nuove volumetrie. Per queste zone sono ammissibili solo gli interventi compatibili con i criteri espressi agli artt. 19 e 22 della disciplina, pertanto laddove sia necessario Piano di Recupero questo potrà consentire solo interventi volti al recupero e al miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia, compresa la ristrutturazione urbanistica, ma senza aumento di carico urbanistico né di volumetria.</p>

PIT:					
Invarianti Strutturali dello Statuto:	Definizione tematica	Metaobiettivo: “ <i>se si può si fa</i> ”: duplice valenza statutaria/strategica	Obiettivi:	Direttive:	Prescrizioni:
La PRESENZA INDUSTRIALE in Toscana	La presenza territoriale dell'economia manifatturiera si compone del suo apparato produttivo unitamente alle attività artigianali e terziarie che ad esso si correlano: connotato economico, sociale, culturale e quindi identitario	Consolidare la presenza “industriale” in Toscana <u>Introdurre criteri guida nel trattamento pianificatorio delle aree/manufatti e contenitori urbani suscettibili di riuso alla fine della loro funzionalizzazione industriale</u>		<u>Interventi di ridestinazione funzionale di immobili e aree industriali dismesse devono assicurare la permanenza territoriale di tali attività produttive o attinenti alla ricerca: mutamento di destinazione solo qualora vi siano esigenze di trasferimento dell'attività altrove (no a fabbriche più o meno antiche che diventano lottizzazioni industriali)</u>	Strumenti pianificazione: -gli insediamenti di attività produttive manifatturiere perseguono <u>il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, utilizzo energie rinnovabili, riduzione produzione rifiuti;</u> -privilegiare le attività produttive legate alla ricerca e all'innovazione tecnologica; -riordino della viabilità e della sosta con inserimento infrastrutture adeguate; -soluzioni progettuali di qualità ai sensi del regolamento 2R della L.R1/05; -privilegiare recupero aree dismesse rispetto a nuove previsioni

PIANO STRUTTURALE	
<p>COERENZA con:</p> <p>- i metaobiettivi del PIT: “Consolidare la presenza “industriale” in Toscana”</p> <p>- i sistemi funzionali del PIT: “la Toscana dell'accoglienza e dell'attrattività”, “La Toscana delle reti”, “la Toscana della nuova qualità e della conoscenza”, “la Toscana della coesione sociale e territoriale”</p> <p>- i regolamenti della LRT 1/05</p>	<p><u>Art. 11 Sistemi e sottosistemi funzionali SSF-P-IAC La filiera delle attività industriali e artigianali e del commercio</u></p> <p><i>Le specifiche qualità del territorio orbetellano e la sua capacità di assolvere un ruolo strategico nella provincia grossetana meridionale sono componenti statutarie che preordinano l'ammissibilità delle azioni strategiche per questa filiera.</i></p> <p><i>Si stabiliscono:- attività miste di industria leggera, artigianato e commercio nelle aree di Campolungo, Topaie e Sipe Nobel, la cui realizzazione è soggetta a politiche di riqualificazione ai fini del contenimento dello sviluppo lineare lungo strada, della messa in sicurezza rispetto alle immissioni sulla Via Aurelia, dell'equipaggiamento paesaggistico e della riabilitazione infrastrutturale e delle urbanizzazioni e spazi pubblici, di riqualificazione in termini di immagine urbanistico-edilizia. Sono fatte salve la vigente normativa e le previsioni vigenti per l'area de Le Topaie, il cui metodo e i cui risultati in termini di rapporto pubblico-privato, di riqualificazione e creazione di risorse infrastrutturali sono esemplificative per gli interventi nelle altre aree;</i></p> <p><i>- attività di rango sovracomunale industriali e artigianali da localizzarsi nel nodo di Albinia, assunta quale centro urbano di riferimento del territorio rurale ... la cui realizzazione è assoggettata a preventive opere di messa in sicurezza idraulica e a politiche di coordinamento, di promozione e perequazione territoriale nei confronti del territorio meridionale grossetano. Tale sviluppo concorre alla qualificazione del territorio orbetellano quale polarità agroalimentare, assieme alle attività aziendali diffuse sul territorio; le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici, da normarsi con il R.U., dovranno rispettare i requisiti di cui all'art. 31 c. 10 delle norme del P.T.C. provinciale</i></p> <p><i>I criteri per la definizione del perimetro dell'area nel rispetto dei cc. 12 e 13 dell'art. 31 delle norme del P.T.C. per le attività di rango sovracomunale industriali e artigianali di Albinia sono i seguenti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - consentire la crescita insediativa solo lungo le direttrici ortogonali alla linea di costa; - adeguata vicinanza alla viabilità principale, individuabile questa nel collegamento tra il corridoio tirrenico ed il sistema della portualità, per la migliore accessibilità all'area; - evitare l'edificazione in aderenza alla viabilità principale esistente, rispettando i criteri di inserimento ambientale-paesaggistico, urbanistico ed edilizio, curando i rapporti di visibilità con le emergenze ambientali e l'edificato esistente caratteristico della maglia poderale originaria; - previsione di viabilità di distribuzione interna, per non gravare su quella principale, seguendo prevalentemente e prioritariamente la maglia territoriale ed i tracciati esistenti; - evitare ogni forma di crescita non concentrata, compatta e conchiusa; - individuazione di eventuali fasi di attuazione – stralci funzionali disegno dei lotti tale da seguire seguendo la maglia territoriale; - adeguata lontananza dai tessuti prevalentemente residenziali; - utilizzo di barriere vegetazionali per la diminuzione degli impatti visivi e degli inquinamenti acustici; - integrazione funzionale delle attività per favorire l'allocazione di attività produttive, di ricerca e di servizio, di logistica; - integrazione funzionale di attività di servizio e attrezzature generali per equilibrare l'accessibilità e favorirne la fruizione, senza aumentare la domanda di mobilità. - la creazione di centri commerciali naturali nei principali assi degli abitati, da pedonalizzare; - l'introduzione di quote commerciali nelle aree industriali e artigianali purchè compatibili; - il commercio di servizio alla residenza; - il commercio quale elemento di vitalizzazione dei centri storici; - attività commerciali diffuse legate alla produzione tipica e alle polarità aziendali agricole; - attività commerciali puntuali, di riferimento non solo locale, con l'ammissibilità di una grande distribuzione a Orbetello e gli ampliamenti e le ristrutturazioni urbanistiche delle attività esistenti fino alla localizzazione di due medie strutture, una a Orbetello e una ad Albinia, assunti come i principali centri urbani del territorio; - attività di pesca e acquacoltura, di rango regionale, da svilupparsi compatibilmente con le fragilità ambientali. Il sottosistema delle attività industriali, artigianali e del commercio dovrà portare a sinergie con altre attività per lo sviluppo socioeconomico integrato e multiarticolato, promuovendo anche attività di ricerca e di servizio, valorizzando i capisaldi territoriali legati alle risorse principali

STRATEGIA

Utoe 1

Artigianato e industria:

Completamento e crescita della zona artigianale e industriale esistente, anche per allocazione di servizi e cantieristica al porto.

Sono ammessi incrementi tramite ristrutturazione edilizia e urbanistica, che saranno normati dal Regolamento urbanistico.

E' ammessa la realizzazione di superfici coperte fino a 10.000 mq.

Prescrizioni

.....Per la crescita della zona artigianale la nuova edificazione dovrà localizzarsi sulla porzione territoriale a destra della strada provinciale verso Montiano.

Utoe 3

attività industriali e artigianali e del commercio, servizi

Ammissibilità del commercio di vicinato e dell'artigianato di servizio, quantificabile dal RU, per il miglioramento funzionale della struttura urbana esistente e come mix funzionale nel nuovo

conferma di pontili stagionali ed aree attrezzate sul lato sinistro del fiume Albegna (come da variante adottata con Del.C.C. n. 58 del 29.09.2003),

Ad Albinia sviluppo dell'insediamento produttivo anche di rango sovracomunale

...

Dimensioni massime ammissibili

.....Artigianato e industria:

Completamento e crescita della zona industriale esistente.

Sono ammessi incrementi tramite ristrutturazione edilizia e urbanistica, che saranno normati dal Regolamento urbanistico.

E' ammessa la realizzazione di superfici coperte fino a 50.000 mq.

Ai fini della realizzazione dell'azione strategica provinciale di allocazione del grande ambito industriale, saranno ammissibili ulteriori e diversi interventi in quantità e qualità definiti dal regolamento urbanistico o altro atto di governo con medesima natura ed efficacia purchè rispettosi di quanto stabilito dal presente Piano strutturale

Attività commerciali

E' ammessa la realizzazione di una media superficie di vendita fino a 1200 mq. in ampliamento dell'attività esistente, tramite interventi di sostituzione e/o rilocalizzazione da normarsi nel Regolamento Urbanistico.

E' ammessa l'introduzione di negozi di vicinato e artigianato di servizio alla residenza tramite cambi di destinazione d'uso ai piani terra nei centri abitati e nella nuova edificazione secondo percentuali stabilite dal R.U. e dai piani attuativi.

Prescrizioni e indirizzi...

La realizzazione delle aree per l'industria e l'artigianato dovrà assolvere non solo alle esigenze funzionali di tali attività, ma anche soddisfare regole di luogo per il miglior inserimento nel contesto territoriale, affinché le zone così destinate abbiano caratteri insediativi e tipologici e anche di immagine di qualità urbana.

Utoe 4

attività industriali e artigianali e del commercio, servizi

Ammissibilità in Giannella di commercio di vicinato e artigianato di servizio, per il miglioramento funzionale della struttura urbana esistente e come mix funzionale nel nuovo

.....commercio di vicinato e artigianato di servizio alla residenza massimo complessivo 5.000 mq.

Utoe 5

attività industriali e artigianali e del commercio

-ampliamento della media superficie di vendita esistente in Orbetello Neghelli

-allocazione di una grande distribuzione di vendita fino a un massimo di 2.537 mq di superficie

A Campolungo attività commerciali, servizi, artigianato: area soggetta a riqualificazione urbanistica e piano unitario di intervento per la dotazione delle urbanizzazioni e la regolazione degli accessi sulla SS1 Aurelia

Alle Topaie conferma dell'attuale variante vigente e del vigente PIP, senza ulteriori incrementi

nell'area Sipe Nobel conservazione della configurazione esistente senza incrementi.

Ammissibilità di commercio di vicinato e artigianato di servizio, quantificabile dal RU, per il miglioramento funzionale della struttura urbana esistente e come mix funzionale nel nuovo

Attività di acquacoltura e pesca

- fino all'approvazione del regolamento urbanistico si attuano gli interventi ammessi dallo strumento urbanistico vigente. Il regolamento urbanistico conterrà un aggiornamento delle schede di tale strumento per monitorare lo stato dei luoghi e delle attività e normarne gli adeguamenti ambientali e funzionali.

- è ammesso il consolidamento delle attività legate alla pesca, tramite riqualificazione e incremento delle strutture a tale servizio e diversificazione delle attività;

P.R.G. VIGENTE: Variante Generale di PRG approvata con DGRT 1283/99

Atto di ricognizione:

-al fine di dichiarare ammissibile o no un intervento di completamento (artigianali/industriali) occorre la dimostrazione del rispetto di quanto espresso dal P.S., in linea con la “Circolare interna per la verifica di coerenza e compatibilità degli interventi di attuazione del PRGC vigente al PSC vigente” – (predisposizione IV Settore – approvazione in Giunta Comunale)

GESTIONE DEL PRG TALE DA RISPETTARE REGOLAMENTI REGIONALI, P.I.T. E P.S.:

Nella Disciplina del P.S., al *titolo IV – Disposizioni integrative – Capo I – criteri gestionali* – sono espressi i criteri di continuità della gestione urbanistica:

1.I completamenti che comportino limitata nuova edificazione e che non intacchino suolo non urbanizzato e sottoposti a intervento edilizio diretto sono ammissibili, **semprechè risultino migliorativi della qualità urbanistica ed edilizia**, secondo i criteri e le regole indicate agli artt. 19 e 21 della disciplina.:

-ZONE D*: POSSONO PROCEDERE QUALORA RISPETTINO LE DIRETTIVE SOPRAINDICATE (*esempio: non possono procedere le zone D (D1-D3.1-D4 sottoposte a piano urbanistico attuativo, non possono procedere i completamenti che non costituiscano “LIMITATA nuova edificazione” o che non risultino “migliorativi della qualità urbanistico-edilizia” anche ai sensi dei regolamenti di attuazione della LRT1/05).*

Nel rispetto delle direttive del PIT - art. 18 della Disciplina –“*le operazioni di ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività...e sono subordinati alla dislocazione dei processi produttivi in altra parte*”; - dal Documento di Piano – paragrafo 6.3.2. “***fabbriche più o meno antiche che diventano lottizzazioni residenziali sono il contrario di ciò che la Regione intende come interesse della città toscana***”

***CRITERI DI GESTIONE:**

-nuovi interventi e/o completamenti: qualora ammissibili dovrà essere allegata alla pratica edilizia una relazione di verifica del rispetto dell’intervento alle disposizioni indicate all’art. 19 “criterio di compatibilità” e art. 21 “regole generali per gli interventi di completamento e addizione e sostituzione” della disciplina del Piano Strutturale. Per quanto riguarda la **verifica dei fabbisogni idrici e depurativi**, il tecnico dovrà allegare alla relazione di verifica di cui sopra PARERE dell’AATO 6 circa la possibilità di veder soddisfatte le richieste derivanti dal nuovo insediamento (intervento idroesigente e conseguente necessità depurativa) con le attuali strutture.

2. Non sono ammissibili azioni di trasformazione delle risorse con nuovi carichi e nuovi consumi di suolo, pertanto non sono ammissibili nuovi piani attuativi se non espressamente fatti salvi dalla disciplina.

La zona DT3 della Variante delle Topaie è sottoposta a Piano Attuativo, ma può procedere in quanto è fatta salva la variante sopra citata – art. 17 - UTOE n. 5 “*attività industriali, artigianali e del commercio*” - pertanto l’intervento è conforme al P.R.G. vigente e a quanto previsto dalla disciplina del Piano Strutturale.

PIT:					
Invarianti Strutturali dello Statuto:	Definizione tematica	Metaobiettivo: “ <i>se si può si fa</i> ”	Obiettivi:	Direttive:	Prescrizioni:

<p>IL PATRIMONIO COLLINARE della Toscana</p>	<p>Ogni ambito o contesto territoriale (collinare, montana o pianura prospiciente a collina) con una configurazione paesaggistica rurale o naturale o con insediamenti che ne rendono riconoscibile il valore identitario</p>	<p>Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana</p>	<p>Tutela del valore del patrimonio collinare</p>	<p>Direttive per la conservazione attiva del valore: gli <u>strumenti di pianificazione</u> prevedono recupero dei beni costituenti il patrim.collinare o nuova edificazione alle seguenti condizioni: congruità ai metaobiettivi del PIT; sviluppo applicazioni tecnologiche nelle attività agro-silvo-pastorali; tutela della qualità del patrimonio paesaggistico nella progettaz.; Utilizzo di tecnologie realizzative a difesa del suolo, aria, fonti energetiche; <u>NO a tipologie insediative tipo lottizzaz. Residenziali;</u></p> <p><u>FINO ALL'ADEGUAMENTO DEI P.S.:</u> interventi limitati alla ristrutturaz. edilizia senza cambio d'uso né parcellizzazioni delle unita' immobiliari in grado di configurare usi impropri al valore identitario del patrimonio collinare</p> <p>Direttive per la conservazione attiva delle risorse agroambientali e paesaggistiche: corretta gestione delle risorse e considerazione degli ambiti rurali a bassa densità insediativa come elemento</p>	<p>Gli strumenti della pianificazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> -considerano <u>nuovo impegno di suolo il recupero di amnessi agricoli per destinarli ad altri usi mediante ristrutturazione.</u> -possono prevedere nuovi impegni di suolo per usi commerciali, servizi, ricerca e turismo a condizione che siano parte integrante di quelli agricolo-forestali, e previa verifica di compatibilità con gli elementi strutturali dei paesaggi.
---	---	---	---	--	--

				<p>di qualità non suscettibile di trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la rilevanza rispetto alle risorse essenziali.</p> <p>Ulteriori direttive: <u>nuove strutture ricettive rurali legate al turismo, impianti sportivi e tempo libero</u> sono ammissibili qualora: non sussistano possibilità di recupero, siano finalizzati alla riqualificaz. Paesaggistica, usino tecniche edilizie sostenibili;</p> <p><u>-la realizzaz. di impianti sportivi e immobili relativi e strutture turistico-ricettive devono sottostare a GESTIONE UNITARIA DEL COMPLESSO,</u></p> <p><u>-LIMITAZIONI AL CAMBIO D'USO degli immobili realizzati con finalità turistico-ricettive in funzione di impianti sportivi</u></p>	<p><u>Nuovi impianti, insediamenti di tipo sportivo/tempo libero</u> sono ammissibili qualora siano salvaguardate le risorse essenziali del territorio, non si alteri il valore dei paesaggi e si promuova la riqualificazione di quelli degradati recuperando assetto agrario e idrogeologico</p>
--	--	--	--	--	--

LEGGE 1/05 CAPO III ART. 39-47 E REGOLAMENTO N. 5/R di attuazione del titolo IV capo III (il territorio rurale) della LRT 1/05 “norme per il governo del territorio”

LEGGE 1/05

Art. 41 “costruzione di nuovi edifici rurali”

Comma 6 – [gli annessi agricoli](#) costruiti dopo l’entrata in vigore delle disposizioni di cui al presente capo **non possono mutare la destinazione d’uso agricola e sono rimossi**: a) al termine della validità del programma aziendale per gli annessi aziendali realizzati con PMAA; essi non possono mutare la loro destinazione di annessi agricoli e possono essere mantenuti in caso di proroga del programma o per l’attuazione di uno nuovo; b) in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo su cui insistono per gli annessi destinati all’agricoltura e realizzati senza PMAA (annessi di cui ai cc. 5-7)

Comma 8-9- l’installazione per lo svolgimento dell’attività agricola di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero appoggiate a terra è soggetta alle condizioni previste nel regolamento d’attuazione e dalle eventuali ulteriori condizioni previste dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti di governo del territorio.. per l’installazione di tali manufatti non deve essere presentato il PMAA...il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla prestazione di idonee garanzie per la rimozione degli annessi..

Art. 43 “ interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d’uso agricola”

Sul PEE con destinazione d’uso agricola sono consentiti, semprechè non comportino mutamento di destinazione d’uso, i seguenti interventi: a) *il restauro e risanamento conservativo* – art. 79 c. 2 lett. c); b) *la ristrutturazione edilizia*...art. 79... ivi compresi *i trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un max di mc 600 di volume ricostruito*; c) *la sostituzione edilizia*...art. 78 lett. b) c. 1 lett h); d) *gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche*...Nel caso in cui siano realizzati i suddetti interventi (punti b,c,d) per lo svolgimento di *attività agrituristiche* l’imprenditore articolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d’uso agricola degli edifici per 20 anni dalla loro realizzazione.

Nell’ambito degli interventi sopra citati sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia comprendenti *ampliamenti una tantum fino ad un max di 100mc per ogni abitazione rurale e fino ad un max di 300mc e del 10% del volume esistente sugli annessi agricoli*, comunque entro i limiti dimensionali previsti dagli strumenti urbanistici e senza aumento delle unità abitative.

[Sul PEE con destinazione d’uso agricolo sono consentiti previo PMAA e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime: le ristrutturazioni urbanistiche, i trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici non rientrati in quelli sopra citati; il mutamento delle destinazioni d’uso agricola degli edifici](#)

Art. 44 “ interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d’uso non agricola”

...sono consentiti interventi di *manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo* nonché, [ove espressamente previsti dagli atti di governo del territorio](#) in coerenza con gli strumenti di pianificazione, *ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica*

Art. 45 “ interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento di destinazione d’uso agricole”

Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d’uso agricola degli edifici rurali, qualora ciò sia consentito, sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d’obbligo che individuino le aree di pertinenza degli edifici. [Gli edifici che mutano la destinazione d’uso agricola sono computati ai fini del dimensionamento degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio](#)

REGOLAMENTO N. 5R

art. 2 “superfici fondiari minime”

...superfici fondiari minime da mantenere in produzione necessarie per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o annessi agricoli...

art. 3 “condizioni per la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo”

per il rilascio del permesso di costruire il programma aziendale è presentato al comune dall’imprenditore agricolo IAP. Ove gli strumenti urbanistici prevedano la possibilità di realizzare nuovi edifici rurali ad uso abitativo, la disciplina dovrà definire la dimensione max ammissibile, i materiali e gli elementi tipologici anche in relazione alla salvaguardia delle tradizioni architettoniche, allo sviluppo della bioedilizia e risparmio energetico e alla corretta localizzazione rispetto ai caratteri del territorio e dei paesaggi.

Art. 4 “condizioni per la costruzione di nuovi annessi agricoli”

Per la costruzione di nuovi annessi agricoli il programma è presentato dall’IAP. La disciplina comunale per gli annessi agricoli definisce i materiali e gli elementi tipologici con riferimento all’edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno e ai fabbricati tradizionali

Art. 5 “condizioni per la costruzione degli annessi agricoli di cui all’art. 41 c. 7 della L1/5 (non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari...senza PMA)

La costruzione di annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime nel caso di aziende agricole che esercitano in via prevalente attività di coltivazione in serre fisse di agricoltura biologica, allevamento equini, fauna selvatica, ovicaprini....la costruzione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive dell’azienda non soggetta al rispetto delle superfici minime è ammessa previo rilascio del permesso di costruire solo se disciplinata dagli strumenti urbanistici del comune. (noi non l’abbiamo.)

Art. 6 “condizioni per l’installazione di annessi agricoli di cui all’art. 41 c. 5 della L1/5 (annessi agricoli destinati all’agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli)

L’installazione degli annessi e dei manufatti è consentita a condizione che non comporti modificazione della morfologia dei luoghi **e che tali annessi o manufatti siano realizzati in legno o con altri materiali leggeri, non abbiano opere di fondazione escluse quelle di ancoraggio, non abbiano dotazioni che ne consentano l’utilizzo abitativo.**

L’istanza per il permesso di costruire è presentata dal titolare dell’azienda o dal proprietario del fondo

Art. 7 “ condizioni per l’installazione di manufatti precari (art. 41 c. 8 L.1/05)

L’installazione dei manufatti precari, **realizzati in legno o con altri materiali leggeri**, è consentita previa comunicazione al comune a condizione che le opere di ancoraggio non comportino modificazione morfologica dello stato dei luoghi

Art. 8 “ condizione per ‘installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale aventi caratteristiche costruttive dei manufatti precari” (art. 41 c. 8 della LRT1/05)

L’installazione di tali serre **è consentita solo alle aziende agricole previa** comunicazione al comunetale installazione è consentita a condizione che....

Art. 9 “contenuti del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale”

Art. 10 “gestione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale”

PIANO STRUTTURALE

COERENZA con:

- i **metaobiettivi** del PIT:
“conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana”

-i **sistemi funzionali** del PIT:
“la Toscana dell'accoglienza e dell'attrattività”,
“La Toscana delle reti”,
“la Toscana della nuova qualità e della conoscenza”,
“la Toscana della coesione sociale e territoriale”

- i **regolamenti della LRT 1/05**

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 complementarità 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 statutari 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....., 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** 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 di il mutamento di utilizzazione d'uso per nuova residenza rurale è consentito 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 ... **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 ... 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...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:.....Il RU dovrà inoltre rispettare i seguenti criteri e limiti:*

- ...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 la situazione insediativa e il disegno della rete scolante siano pienamente rispondenti al sistema delle acque superficiali e sotterranee e forniscano 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.....*
- dovrà essere garantito un autonomo approvvigionamento idrico sia per i fini irrigui del verde sia per l'approvvigionamento delle piscine.*

....

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.”

PRG Vigente: Variante per le aree con prevalente funzione agricola – approvata con Del.C.C. 10 del 30.01.2004

atto di ricognizione:

- coerenza degli strumenti vigenti al PIT: di conseguenza sono ammissibili interventi che vadano oltre la “ristrutturazione edilizia senza cambio d’uso”, si specifica che nel PS i cambi d’uso nel territorio aperto sono stati inseriti nel dimensionamento

- non ammessa sostituzione edilizia sul PEE con destinazione d’uso agricola qualora non espressamente specificata nel PRG vigente

-sul PEE con destinazione d’uso non agricola: come da circolare regionale approvata con DGRT 777 del 05.11.07, la vigente variante per le aree agricole può essere intesa come “atto di governo” del territorio ai sensi di quanto espresso all’art. 44 della LRT1/05 e di conseguenza è possibile ammettere interventi che vadano oltre il restauro e risanamento conservativo. La sostituzione edilizia non è specificatamente ammessa pertanto non consentita.

- Cambi d’uso da rurale: consentiti solo con PMA

- il nuovo REC risolverà le discordanze tra la nostra variante per le zone agricole e il Regolamento/5R relativamente agli annessi agricoli

-realizzazione di serre consentita solo alle aziende agricole

Limitazioni che mi derivano dal PIT_ Disciplina – Direttive art. 21: fino all’adeguamento dei P.S. eventuale limitazione interventi alla ristrutturazione edilizia senza cambio d’uso né parcellizzazioni delle unità immobiliari

QUALORA, DICHIARANDO LA COERENZA DEI NOSTRI STRUMENTI A QUELLO REGIONALE, SI DELIBERASSE LA CONTINUITÀ DELLA GESTIONE AMMETTENDO INTERVENTI OLTRE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA CAMBIO D’USO: **il PIT cita:**

Gli strumenti della pianificazione:

-considerano nuovo impegno di suolo il recupero di annessi agricoli per destinarli ad altri usi mediante ristrutturazione. [nelle schede di dimensionamento del Piano Strutturale è indicato il numero dei cambi d’uso a residenziale ammissibili per ogni UTOE]

Limitazioni che mi derivano dalla LRT1/05 e rispettivo Regolamento 5R:

-Art. 41 C. 6- **rimozione e divieto mutamento d’uso per gli annessi agricoli** (realizzati con e senza PMAA) costruiti dopo l’entrata in vigore delle disposizioni del Regolamento 5R.

-Art. 43 :*Sul PEE con destinazione d’uso agricola consentiti, **semprechè non comportino mutamento di destinazione d’uso**, il restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia (compresi trasferimenti volumetrici nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un max di mc 600 di volume ricostruito)la sostituzione edilizia...interventi superamento barriere architettoniche...Nel caso in cui siano realizzati i suddetti interventi (oltre il restauro) per lo svolgimento di attività agrituristiche l’imprenditore articolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d’uso agricola degli edifici per 20 anni dalla loro realizzazione. Ammessi interventi di ristrutturazione edilizia comprendenti ampliamenti una tantum fino ad un max di 100mc per ogni abitazione rurale e fino ad un max di 300mc e del 10% del volume esistente sugli annessi agricoli.*

Consentiti **previo PMAA** : le ristrutturazioni urbanistiche, i trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici non rientrati in quelli sopra citati; il mutamento delle destinazioni d’uso agricola degli edifici

Pertanto: ristrutturazione urbanistica e cambi d’uso solo mediante PMAA. Divieto mutamento d’uso degli agriturismi per 20 anni da realizzazione interventi. Sostituzione edilizia in realtà non disciplinata dai nostri strumenti urbanistici

-Art. 44 sul PEE con **destinazione d’uso non agricola** consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché, **ove espressamente previsti dagli atti di governo del territorio** in coerenza con gli strumenti di pianificazione, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica

Pertanto: la nostra variante per le aree agricole viene considerata “atto di governo del territorio”, pertanto si possono ammettere ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica come disciplinata dalla variante art. 28. La Sostituzione edilizia in realtà non disciplinata dai nostri strumenti urbanistici.

Gli edifici che **mutano la destinazione d’uso agricola sono computati ai fini del dimensionamento** degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio [nelle schede di dimensionamento del Piano Strutturale è indicato il numero dei cambi d’uso a residenziale ammissibili per ogni UTOE]

Regolamento:

-Art. 5 : nei nostri strumenti urbanistici **non è presente la disciplina** per costruzione di annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di aziende agricole che esercitano in via prevalente attività di coltivazione in serre fisse di agricoltura biologica, allevamento equini, fauna selvatica, ovicaprini...

-Art. 6: L’installazione di **annessi agricoli** da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli: sarà **consentita una volta approvato il nuovo REC che si adeguerà alle indicazioni del Regolamento**

-Art. 8 “ condizione per ‘installazione di **serre temporanee e di serre con copertura stagionale** aventi caratteristiche costruttive dei manufatti precari” (art. 41 c. 8 della LRT1/05): **L’installazione di tali serre è consentita solo alle aziende agricole.**

PIT					
Invarianti Strutturali dello Statuto:	Definizione tematica	Metaobiettivo: “ <i>se si può si fa</i> ”	Obiettivi:	Direttive:	Prescrizioni:
Il PATRIMONIO COSTIERO INSULARE E MARINO della Toscana	Valore paesaggistico e funzionale del <u>territorio urbano ed extraurbano che dipende dal mare e dalle relazioni che con esso intrattengono le comunità insediate sul litorale insieme alle testimonianze storiche e alle specifiche funzioni portuali, ricettive e infrastrutturali che quelle comunità e attività identificano nel territorio regionale</u>	Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana	Tutela del valore del patrimonio costiero	<p>Direttive per la conservazione attiva del valore: <u>da evitare nuovi interventi insediativi ed edificatori sui terreni litoranei a fini residenziali e di ricettività turistica</u> “<i>salvo che per i porti non si urbanizza a mare</i>”. Privilegiare chiari disegni imprenditoriali capaci di far sistema con un’offerta turistica organizzata di servizi coordinati. Da incoraggiare potenzialità attrattive connesse allo sviluppo di un armonioso waterfront.</p> <p><u>Gli strumenti pianificatori prevedono</u> recupero dei beni o nuova edificazione alle seguenti condizioni: congruità ai metaobiettivi del PIT; sviluppo applicazioni tecnologiche; tutela della qualità del patrimonio paesaggistico nella progettazione; Utilizzo di tecnologie realizzative a difesa del suolo, aria, fonti energetiche; razionalizzazione e <u>potenziamento tecnologico delle filiere produttive dell’industria nautico-diportistica e delle attività manifatturiere da questa</u></p>	<p>Gli strumenti di pianificazione: -I quadri conoscitivi devono contenere analisi dei fenomeni di evoluzione linea di costa, di alterazione sistema dunale e degradazione risorsa idrica, -per le previsioni valutano la loro incidenza sulla visibilità della linea di costa, -attività di acquicoltura: norme per protezione falde, -tratti di costa alta: interventi di tutela (flussi idrici, canalizzazione deflusso, coperture boschive, accessibilità pedonale a mare), -tratti costa bassa: interventi di tutela (conservazione dune, mantenimento vegetazioni peculiari) -nelle previsioni tengono conto del bilancio idrico (autorità Bacino), -in aree di cuneo salino: idonee modalità d’uso, -attenzione a: riordino situazione alimentazione della falda, redistribuzione utenze, riduzione emungimenti, riduzione e monitoraggio fenomeni erosivi, tutela risorsa idrica con riutilizzo acque reflue. -NO nuovi insediamenti in e in prossimità zone dunali, -NO campeggi in presenza pineta o sistemi dunali ed eventuale rilocalizzazione degli esistenti per la salvaguardia del</p>

				<p><u>indotte</u> insieme alla qualificazione dell'offerta ricettiva e di ormeggio.</p> <p>FINO ALL'ADEGUAMENTO DEI P.S.: interventi limitati alla ristrutturaz. edilizia senza cambio d'uso né parcellizzazioni delle unita' immobiliari in grado di configurare usi impropri al valore identitario del patrimonio costiero</p>	<p>sistema dunale, <u>-opere sulla linea di costa esclusivamente per</u> la sua difesa, per la portualità e per opere pubbliche a seguito di valutazione integrata , <u>-opere o strutture fisse o mobili</u> che non siano funzionali all'attracco o alla protezione dello specchio acqueo dei porti o approdi è consentita solo per finalità di difesa della costa o per supporto alle attività portuali relative a pesca, cantieristica e settore nautico-diportistico.</p>
--	--	--	--	---	--

Piano Strutturale	
<p>COERENZA con:</p> <p>- i metaobiettivi del PIT: <i>“conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana”</i></p> <p>-i sistemi funzionali del PIT: <i>“la Toscana dell’accoglienza e dell’attrattività”, “La Toscana delle reti”, “la Toscana della nuova qualità e della conoscenza”, “la Toscana della coesione sociale e territoriale”</i></p> <p>-i regolamenti della LRT 1/05</p> <p>EMERGE LA NECESSITÀ di dimostrare la sostenibilità degli interventi sul patrimonio costiero nel rispetto degli scenari del PIT</p>	<p><i>Capo II – Sistemi e sottosistemi – invarianti strutturali-</i> Art. 10 Sistemi e sottosistemi territoriali Il presente Piano assume la definizione statutaria del Ptc (Norme art. 19 comma 3) per la quale <i>l’identità del territorio provinciale corrisponde ai caratteri del suo paesaggio, il quale riflette la molteplicità delle identità paesistiche locali.</i></p> <p><u>Sistemi territoriali.....3. Il Sistema territoriale della Costa (ST-Cs)</u> coincide con i seguenti sistemi e unità di paesaggio del Ptc:.....</p> <p>Art. 11 Sistemi e sottosistemi funzionali.....</p> <p><u>Obiettivi per la portualità</u> La rete della portualità e della nautica si basa sull’eccellenza dell’approdo di Talamone e sull’offerta diffusa sul territorio di ormeggi minori. L’approdo è soggetto a interventi di riqualificazione sia per la messa in sicurezza che per la conversione della flotta tipo col passaggio a imbarcazioni anche più grandi, sia private a supporto. Si assumono le ammissibilità contenute nel Ptc in recepimento degli atti di settore regionali, per le quali nell’approdo turistico di Talamone sono ammessi interventi fino alla realizzazione di 600 posti barca compresi quelli esistenti. L’ambito dell’approdo, comprensivo di spazi a mare e spazi a terra può essere identificato quale ambito soggetto a progettazione integrata e complessa, per il quale il programma di sostenibilità di cui al titolo IV della presente Disciplina può essere presentato in qualunque momento sia per eventuale variante al presente piano assoggettata ad accordo di pianificazione ai sensi della Lr 1/2005, sia per inserimento nel Regolamento urbanistico in conformità al presente Piano. La rete degli ormeggi minori, che deve soddisfare le richieste locali e per imbarcazioni piccole e medio piccole, si localizza in parte per quanto possibile a Talamone, sul Fiume Albegna tramite pontili stagionali, nel canale di santa Liberata lungo la sponda comunale orbetellana.</p> <p>TITOLO III – STRATEGIA - Capo I- La strategia comunale di governo del territorio</p> <p>Art.16 Obiettivi strategici</p> <p>.....</p> <p>AMBITI: Sviluppo socio economico</p> <p>CAPISALDI/OBIETTIVI: 1.1 nautica e diportistica: potenziamento approdo turistico di Talamone, riordino attività diportistiche esistenti, risposta a domanda differenziata, Cantieristica</p> <p>AZIONI: -riordino e ampliamento dell’esistente, assoggettato ad accordo di pianificazione laddove necessario per la modifica di altri atti -dimensionamento capacità a mare e a terra di sostenere un progetto di sviluppo basato sulla qualità e non sulla quantità -individuazione di ormeggi per piccole e medie imbarcazioni -cantieristica a Fonteblanda ...UTOE1</p> <p>Sviluppo urbanistico-edilizio: sviluppo dell’area artigianale di servizio, compatibilmente con i limiti e le condizioni ambientali, con destinazioni artigianali, rimessaggio, cantieristica leggera a supporto delle attività portuali per quanto non localizzabile a Talamone, commerciali; creazione di offerta ricettiva legata allo sviluppo portuale tramite incrementi e qualificazione delle attività esistenti diffuse nell’utoe, anche rispetto al ruolo del porto come “piede verso il mare” del Parco della Maremma</p> <p>c) limiti e regole di attuazione.....Limiti e condizioni di utilizzo provengono dalle <u>condizioni di rischio geologico e idraulico, dalla presenza di aree boscate, di zone umide e paludose, di aree a stress idrico, di risorse termali, di valori storici e paesaggistici, di beni protetti ex lege (D. lgs. 42/2004) e di SIR.</u> Considerato il valore paesistico del territorio,I nuovi interventi comunque dovranno rispettare il criterio dell’inserimento o della contiguità con i tessuti edilizi esistenti ...</p>

UTOE2

b) obiettivi e azioni

Gli obiettivi sono di salvaguardia degli ambiti naturalistici e di loro ripristino ove degradati, con specifico riferimento alle pinete litoranee e alle aree dunali; di riqualificazione dell'insediamento campeggistico con innalzamento della qualità dell'offerta ricettiva fermi restando i carichi urbanistici e miglioramento delle urbanizzazioni; di garanzia dell'accessibilità pubblica al mare; blocco della crescita urbanistico-edilizia, riqualificazione dell'insediamento di Case Breschi.

- ricettività

offerta ricettiva di tipo campeggistico: si conferma la configurazione prevista nella vigente variante per i campeggi siti fra l'Osa e l'Albegna

c) limiti e regole di attuazione

Sono soggette a tutela le zone umide ivi presenti:

- stagno retrodunale sito in località Casa Breschi presso bocca dell'Albegna, in riva orografica destra, nei pressi dell'entrata a mare e del posteggio auto di un camping, immediatamente dietro alla spiaggia

il cordone dunale che divide la piccola palude interna dalla spiaggia in prossimità di un camping, poco prima di Case Breschi, subito a nord di Bocca d'Albegna. La riqualificazione di Case Breschi, da normarsi con il Regolamento Urbanistico, dovrà essere perseguita tramite l'individuazione di un organismo urbanistico ed edilizio da localizzare in contiguità con l'esistente nucleo della fattoria. Dovranno essere utilizzate tipologie insediative ed edilizie coerenti con le strutture preesistenti della fattoria e comunque con caratteristiche di finitura tipiche della zona, assicurando il ripristino degli ambiti degradati, ristabilendo la continuità della duna mobile, il tutto da verificare mediante studi di compatibilità ambientale. Dovrà essere realizzato e ceduto alla A.C. il 50% dell'area destinata a parco pubblico.

UTOE 4

b) obiettivi e azioni

L'utoe è dedicata all'ecosistema lagunare e pertanto gli obiettivi prioritari sono di tutela e di utilizzo nel rispetto delle caratteristiche del buon funzionamento ecosistemico.

A questa utoe appartengono i tomboli di Giannella e di Feniglia, per i quali le diverse caratteristiche dettano diversificati obiettivi:

- per Giannella obiettivi di tutela delle aree naturali mantenute sufficientemente integre; laddove compatibile con le condizioni ed i limiti del presente piano, obiettivi di riqualificazione delle aree urbanizzate secondo criteri di demolizione e ricostruzione, accorpamenti volumetrici, saturazione, dotazione di spazi e servizi pubblici, eventuali incrementi urbanistico edilizi a fronte di cessione di consistenti aree per la dotazione del patrimonio pubblico; miglioramento della mobilità e della sicurezza con creazione di percorsi ciclopedonali protetti, aree di sosta per limitare l'aggressione dei veicoli in aree pregiate; miglioramento dell'offerta ricettiva sia tramite interventi di adeguamento funzionale degli stabilimenti esistenti sia tramite incremento della qualità delle attività ricettive esistenti anche dietro ampliamenti da quantificare in sede di regolamento urbanistico previa verifica di sostenibilità;

-per Feniglia obiettivi di assoluta tutela e ripristino degli ambiti degradati.

-offerta ricettiva

-miglioramento e incremento dell'offerta ricettiva sia nelle strutture esistenti che di nuovo impianto in Giannella da dotare di servizi aggiuntivi, laddove compatibile con le condizioni ed i limiti del presente piano; miglioramento e adeguamento delle strutture per la balneazione esistenti realizzazione di servizi per l'accoglienza e l'informazione turistica funzionali all'imbarcadero pubblico, e di attività di supporto della residenza al fine di ridurre gli spostamenti attuali, laddove compatibili con le condizioni ed i limiti del presente piano

c) limiti e regole di attuazione - Condizioni per l'uso delle risorse riguardano in particolare i seguenti valori e criticità:

-criticità risorse:area ad alta vulnerabilità idrogeologica

-prevalenza di area di stress idrico

-presenza di aree soggette ad esondazione nei pressi di Patanella ma soprattutto in tutta la Giannella

<p>d) dimensioni massime sostenibili</p> <ul style="list-style-type: none"> - ...intervento fatto salvo da Piano di utilizzo del Demanio “Riqualificazione bagno Serena” per incremento di SUL nel limite massimo di 100 mq e ampliamento volumetrico fino ad un massimo di 210 mc intervento fatto salvo da Piano di utilizzo del Demanio “Riqualificazione attività esistente con previsione di Arenile Attrezzato per la Balneazione” per nuova struttura di SUL nel limite massimo di 60 mq - creazione di complesso di servizi sportivi e per il tempo libero a completamento dell’attività ricettiva del Residence Giannella, con servizi per lo sport al coperto e all’aperto, negozi, residenze, residenza turistico-alberghiera-foresteria per circa 150 posti letto - ampliamento edilizio e dotazione di servizi aggiuntivi quali commercio, benessere, svago e sport, delle attività alberghiere esistenti per l’innalzamento della qualità dell’offerta ricettiva in strutture ricettive esistenti: albergo Lido di Giannella ampliamento di ulteriori 80 posti letto (Rif. oss. 41), Villa Ambra ampliamento fino al raggiungimento di 50 posti letto, Villa Corallo (Smeraldo) ampliamento fino al raggiungimento di 50 posti letto (Rif.oss. 16) <p>Sono assegnati un minimo di 80 mc/posto letto e un massimo di 160 mc/ posto letto. La volumetria complessiva così calcolata sarà comprensiva di servizi aggiuntivi per l’innalzamento della qualità dell’offerta ricettiva e purchè l’impatto sia paesaggisticamente compatibile. (Rif. oss n. 89 di ufficio e Oss. N.101 della Regione Toscana)</p> <ul style="list-style-type: none"> -compatibilmente con i limiti e le condizioni espresse nel presente piano, creazione di offerta ricettiva di nuovo impianto fino al massimo di 150 posti letto. Data la particolare connotazione ambientalmente fragile dell’utote, la creazione di 150 posti letto di nuovo impianto deve intendersi quale risultante da interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad eccezione degli ampliamenti sulle strutture alberghiere esistenti. (Rif. oss n. 89 di ufficio e Oss. N.101 della Regione Toscana) - realizzazione di servizi per l’accoglienza e l’informazione turistica funzionali all’imbarcadero pubblico, e di attività di supporto della residenza: mq. 300(Rif. oss n. 89 di ufficio e Oss. N.101 della Regione Toscana) - commercio di vicinato e artigianato di servizio alla residenza massimo complessivo 5.000 mq. (Rif. oss n. 89 di ufficio e Oss. N.101 della Regione Toscana su dimensionamento) -residenza: tramite il riuso del patrimonio edilizio esistente, la saturazione e il completamento connessi alla riqualificazione degli ambiti Il Pino, Saline Breschi, S.Liberata con creazione di nuovi 150 alloggi rispetto alle unità abitative esistenti (Rif. oss n. 89 di ufficio e Oss. N.101 della Regione Toscana) <p>UTOE 7</p> <p>b) obiettivi e azioni</p> <p>L’utote è parte di un più ampio sistema che si sviluppa nel territorio comunale di Capalbio.</p> <p>Gli obiettivi generali sono di tutela dell’integrità del sistema di canalizzazione della Tagliata, di riqualificazione degli impianti acquicoli, e di loro valorizzazione e sviluppo per quanto possibile nelle aree retrodunali; di riorganizzazione della fruizione del litorale tramite rete di accesso più completa e nuove aree di sosta, ben inserite nel contesto paesaggistico.</p>

PRG Vigente: Variante Generale di PRG approvata con DGRT 1283/99 e Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo approvato con Del.C.C. n. 39/06

<p>atto di ricognizione: - coerenza degli strumenti vigenti al PIT e di conseguenza <u>ammettere interventi che vadano oltre la "ristrutturazione edilizia senza cambio d'uso"</u>,</p>	<p>Sia la disciplina del P.S. sia la normativa vigente contengono quadri conoscitivi che tengono conto delle problematiche e degli interventi di tutela espressi dal PIT. L'attuale strumento urbanistico vigente consente interventi limitati sul patrimonio edilizio esistente. Nuove possibilità di intervento saranno affrontate mediante Accordo di Pianificazione e mediante il R.U. in fase di redazione. Si ritiene pertanto superabile la direttiva di cui all' art. 27 della disciplina del PIT- che cita : fino all'adeguamento dei P.S. eventuale limitazione interventi alla ristrutturazione edilizia senza cambio d'uso né parcellizzazioni delle unità immobiliari. Si ritengono ammissibili i limitati interventi previsti dal Piano di Utilizzo del demanio Marittimo sulle attività per la balneazione esistenti.</p>				
<p>Le INFRASTRUTTURE di interesse unitario regionale</p>	<p>Risorse di interesse regionale: i beni le funzioni e le infrastrutture attinenti alla realizzazione di viabilità regionale, porti, aeroporti, impianti di trattamento rifiuti, produzione/distribuz.energia, reti telematiche, tutela delle acque e infrastrutture attinenti gestione della risorsa idrica</p>			<p>La regione promuove specifici accordi di pianificazione. Promuove diffusione di fonti di energia rinnovabile, la localizzazione degli impianti sulla base delle determinazioni del PIER previa valutazione integrata. Master Plan dei porti: atto di programmaz. regionale</p>	
<p>I BENI PAESAGGISTICI di interesse unitario regionale</p>	<p>Il PIT tutela i beni del paesaggio ai sensi del D.Lgs42/04 parte III titoloI. I beni paesaggistici – art. 134 D.Lgs42/04- sono rappresentati nell'Atlante ricognitivo parte del PIT e insieme ai beni culturali nella "carta dei beni culturali e paesaggistici"</p>				<p>Ai sensi della L.R.T.1/05 art. 31 gli strumenti della pianificazione concorrono a definire le trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici, le azioni di recupero degli immobili e delle aree sottoposte a tutela -l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs42/04 è rilasciata sulla base della valutazione della compatibilità agli interventi rispetto al v_paesaggistico quale risulta dalle "schede dei vincoli paesaggistici" all. del PIT e dagli statuti .</p>

LO STATUTO DEL TERRITORIO TOSCANO: DIRETTIVE GENERALI

La pianificazione degli interventi di trasformazione urbanistica dovrà essere subordinata alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda in materia di approvvigionamento, distribuzione e depurazione. L'eventuale esigenza di potenziamento delle infrastrutture esistenti dovrà essere soddisfatta compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa e mediante coordinamento con le politiche settoriali, con la pianificazione di bacino e quella di ambito del servizio idrico integrato

LO STATUTO DEL TERRITORIO TOSCANO: MISURE GENERALI DI SALVAGUARDIA - ART 36

1. Le previsioni dei vigenti PRG soggette a piani attuativi per le quali non sia stata firmata la convenzione o avviata la procedura espropriativa sono attuabili alla seguente condizione: a seguito di **deliberazione comunale che verifichi la coerenza delle previsioni con il P.S. e con il PIT.**
2. In attesa dell'adeguamento del PS alla disciplina paesaggistica del PIT e nella more dell'attuazione dell'intesa tra Ministero dei beni culturali e Regione ai sensi del D.Lgs 42/04 art 143 c.3, i **Comuni trasmettono alla regione i piani attuativi che interessino beni paesaggistici formalmente riconosciuti** ai fini della convocazione della conferenza dei servizi per verificarne l'adeguatezza
3. Non sono prevedibili nuove edificazioni o trasformazioni morfologiche in alvei, golene, e fasce entro ml 10 dal piede esterno dell'argine (la prescrizione non si riferisce alle opere idrauliche o adeguamenti alle infrastrutture che non avanzino verso il corso d'acqua)
4. Sono fatte salve le opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua non diversamente localizzabili che non interferiscono con esigenze di regimazione idraulica né costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno 200ennali
5. **Interventi edilizi diretti: non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni del PIT relativamente alle aree ed immobili di cui all'art. 134 del D.Lgs 42/04**