



# **COMUNE DI ORBETELLO**

## **PROVINCIA DI GROSSETO**

### **REGOLAMENTO URBANISTICO 2010**

*Legge Regionale Toscana n. 1 del 3 gennaio 2005  
e successive modificazioni e integrazioni*

### ***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE***

Testo coordinato come modificato dalla Variante  
al RU di adeguamento al PTC approvata con  
Del.CC. n. 34 del 22.06.2012

*Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e LLPP*  
*Responsabile Servizio Pianificazione*  
*Responsabile del procedimento*

*Arch Maurizio Talocchini*  
*Arch. Francesca Olivi*  
*Arch. Elena Lupi*

**Giugno 2012**

# **indice**

## **TITOLO I      DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I   VALIDITÀ,   CONTENUTI,   ATTUAZIONE   DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

- Art. 1 -    Natura del Regolamento urbanistico*
- Art. 2 -    Ambito di applicazione, contenuti*
- Art. 3 -    Efficacia e validità*
- Art. 4 -    Elaborati costituenti il Regolamento urbanistico*
- Art. 5 -    Attuazione*
- Art. 6 -    Interpretazioni degli atti costituenti il Regolamento urbanistico*
- Art. 7 -    Standard pubblici e oneri*
- Art. 8 -    Perequazione, compensazione, edilizia residenziale sociale*
- Art. 9 -    Regolamentazione degli interventi tramite perequazione e compensazione*
- Art. 10 -   Articolazione in tessuti, ambiti, aree e zone - corrispondenza con DM 1444/1968*

### **CAPO II   VALUTAZIONE**

- Art. 11 -   Attività di valutazione*
- Art. 12 -   Monitoraggio e aggiornamento*

### **CAPO III   PIANIFICAZIONE COMUNALE DI SETTORE**

- Art. 13 -   Disciplina delle funzioni*
- Art. 14 -   Piani e programmi comunali di settore*
- Art. 15 -   Regole urbanistico commerciali*
- Art. 16 -   Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche*

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

### **CAPO I   DEFINIZIONI E REGOLE GENERALI**

- Art. 17 -   Definizioni*
- Art. 18 -   Regole di uso e di intervento*
- Art. 19 -   Destinazione d'uso e vincoli relativi*
- Art. 20 -   Cambio di destinazione d'uso*
- Art. 21 -   Categorie degli interventi*
- Art. 22 -   Manutenzione ordinaria*
- Art. 23 -   Manutenzione straordinaria*

- Art. 24 - *Restauro*
- Art. 25 - *Risanamento conservativo*
- Art. 26 - *Ristrutturazione edilizia*
- Art. 27 - *Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia*
- Art. 28 - *Sostituzione edilizia*
- Art. 29 - *Ristrutturazione urbanistica*
- Art. 30 - *Demolizione senza ricostruzione*
- Art. 31 - *Nuova edificazione*
- Art. 32 - *Frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari*
- Art. 33 - *Tamponamenti di elementi architettonico-edilizi (logge, balconi, portici, tettoie)*
- Art. 34 - *Ruderi ed edifici crollati o resi inagibili da eventi eccezionali o calamitosi*
- Art. 35 - *Pertinenze del patrimonio edilizio- Opere pertinenziali esterne – Piscine, Campi da tennis, Garages*
- Art. 36 - *Aree e corti private e condominiali*
- Art. 37 - *Regole per la progettazione nei centri abitati*
- Art. 38 - *Regole per il verde urbano*
- Art. 39 - *Requisiti e condizioni di sostenibilità ambientale*

## CAPO II REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

- Art. 40 - *Ambito di applicazione*
- Art. 41 - *Regole generali*
- Art. 42 - *Regole specifiche*

## CAPO III REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE

- Art. 43 - *Regole per la tutela dell'aria*
- Art. 44 - *Regole per la tutela dell'acqua*
- Art. 45 - *Regole per la tutela del suolo e del sottosuolo*
- Art. 46 - *Regole per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico*
- Art. 47 - *Regole per la gestione dei rifiuti*
- Art. 48 - *Regole per la tutela dall'inquinamento luminoso*
- Art. 49 - *Regole per il risparmio energetico e criteri localizzativi impianti energetici da fonti rinnovabili*

## CAPO IV REGOLE DI PROTEZIONE E DI FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA E IDRAULICA

- Art. 50 - *Prescrizioni generali*
- Art. 51 - *Aree soggette a tutela secondo le disposizioni del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Ombrone*
- Art. 52 - *Regole e salvaguardie di protezione idrogeologica*

Art. 53 - *Classi di Pericolosità e di Fattibilità per aspetti geomorfologici*

Art. 54 - *Classi di Pericolosità e di Fattibilità per aspetti idraulica*

### **TITOLO III DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI**

#### **CAPO I TERRITORIO URBANIZZATO**

Art. 55 - *Ambiti e tessuti del sottosistema prevalentemente urbanizzato, connotato dall'identità urbana o dalla infrastrutturazione del territorio*

Art. 56 - *Regole per i tessuti storici*

Art. 57 - *Regole per i tessuti insediativi ad assetto recente, saturazioni, ristrutturazioni urbanistiche, completamenti*

Art. 58 - *Regole per i tessuti specialistici produttivi*

#### **CAPO II TERRITORIO RURALE**

Art. 59- *Articolazione del sottosistema prevalentemente non urbanizzato con connotazioni rurali consolidate dall'utilizzo agricolo*

Art. 60 - *Regole generali per il territorio rurale, attività ammesse e relative regole*

Art. 61 - *Regole per la progettazione edilizia nel territorio rurale*

Art. 62- *Regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non agricolo e mutamenti di destinazione d'uso*

Art. 63 - *Regole per le attività agricole, per quelle ad esse integrative e connesse, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente agricolo*

Art. 64 - *Regole per sottozone*

#### **CAPO III DEMANIO MARITTIMO E FASCIA COSTIERA**

Art. 65 - *Ambito di applicazione, efficacia, disposizioni procedurali*

Art. 66 - *Definizioni e regole generali*

Art. 67 - *Parametri*

Art. 68 - *Interventi ammessi*

Art. 69 - *Bau beach- spiagge e stabilimenti per cani e piccoli animali*

Art. 70 - *Specchi acquei e imbarcazioni, ormeggi - Captazione acqua marina*

Art. 71 - *Accessi al demanio marittimo*

Art. 72 - *Individuazione degli interventi e articolazione territoriale*

Art. 73 - *Regolamentazione degli interventi*

#### **CAPO IV INFRASTRUTTURE E DOTAZIONI TERRITORIALI E URBANE**

Art. 74 - *Regole per le infrastrutture, le attrezzature, servizi e spazi pubblici pubblico di livello locale e di interesse generale e collettivo - aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, comprensivi delle aree per urbanizzazione primaria e delle aree per urbanizzazione secondaria e delle dotazioni urbane*

Art. 75 - *Infrastrutture per la sosta - parcheggi privati*

Art. 76 - *Infrastrutture per la sosta di servizio alle attività commerciali- Parcheggi per la sosta di relazione e per la sosta stanziale*

Art. 77 - *Infrastrutture per la sosta - Parcheggi pubblici (D.I. n. 1444/68 art. 3,*

*lett. d)*

*Art. 78 - Infrastrutture per la mobilità su gomma, su ferro*

*Art. 79 - Le vie d'acqua e gli attracchi*

*Art. 80 - Verde (Vn)*

*Art. 81 - Dotazioni urbane di interesse locale (Gn)*

*Art. 82 - Attrezzature e impianti di interesse generale e collettivo (Fn)*

## **TITOLO IV    DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI        ASSETTI        INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO**

### **CAPO I   INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI**

*Art. 83 - Aree di trasformazione At e relative schede*

## **TITOLO V       NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **CAPO I   INTERVENTI E PIANI DI ATTUAZIONE FATTI SALVI**

*Art. 84 - Piani attuativi adottati o approvati, progetti esecutivi  
e titoli abilitativi rilasciati, pianificazione pregressa*

### **CAPO II   SALVAGUARDIE**

*Art. 85 - Salvaguardie*

*Art. 86 - Aree non pianificate*

### **CAPO III   POTERI DI DEROGA**

*Art. 87 - Poteri di deroga*

# **TITOLO I            DISPOSIZIONI GENERALI**

## **CAPO I        VALIDITÀ, CONTENUTI, ATTUAZIONE                  DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

### ***Art. 1 - Natura del Regolamento urbanistico***

Il presente Regolamento urbanistico è un atto di governo del territorio formato ai sensi dell' art. 55 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n° 1.

Il Regolamento urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale, in conformità alle Norme del Piano strutturale.

Le attività di cui al precedente comma sono soggette all'osservanza del Regolamento edilizio comunale.

### ***Art. 2 - Ambito di applicazione, contenuti***

Il Regolamento urbanistico si applica all'intero territorio comunale.

Ai sensi dell'art. 55 della Lr 1/05 il Regolamento urbanistico si compone di due parti.

La prima parte attiene alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, con i seguenti contenuti:

- a) il quadro conoscitivo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- b) il perimetro aggiornato dei centri abitati rappresentato nelle Tavole 2 di R.U. "Gestione e Trasformazioni del Territorio" ....
- c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico, di cui al titolo II e al titolo III delle presenti norme e alle Tavole 2 di R.U. "Gestione e Trasformazioni del Territorio" e Tav 8.c Analisi storica: schedatura dei beni di valore architettonico e archeologico 1.10000;
- d) l'individuazione delle aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o ampliamento degli edifici esistenti, di cui alle Tavole 2 di R.U. "Gestione e Trasformazioni del Territorio";
- e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui alle Tavole 1 e 2 di R.U. "Gestione e Trasformazioni del Territorio" rispettivamente al 10.000 e al 2.000;
- f) la disciplina del territorio rurale, di cui al Capo II Titolo III delle presenti norme e alla Tav 1 Tavola di R.U. "gestione e Trasformazioni del territorio rurale" scala 1:10.000 e Tav 8.c Analisi storica: schedatura dei beni di valore architettonico e archeologico 1.10000;
- g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, che detta criteri per il coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e dell'accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- h) la valutazione di fattibilità idrogeologica e idraulica;
- i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa di cui alle Tavole Tavole 2 di R.U. "Gestione e Trasformazioni del Territorio".

La seconda parte attiene alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con i seguenti contenuti:

- a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti, interni ed esterni al perimetro dei centri abitati, di cui alle Tavole 2 di R.U. “Gestione e Trasformazioni del Territorio”;
- b) gli interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico, di cui alle Tavole 1 e 2 di R.U. “Gestione e Trasformazioni del Territorio”;
- c) gli interventi che in ragione della loro complessità e rilevanza si attuano tramite piani attuativi di cui alle Tavole 1 e 2 di R.U. “Gestione e Trasformazioni del Territorio”;
- d) le aree destinate alle politiche di settore del Comune,
- e) le infrastrutture da realizzare, di cui alle Tavole 1 e 2 di R.U. “Gestione e Trasformazioni del Territorio”;
- f) gli interventi per l’abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche, ai fini della fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni, di cui alle Tavole e alla relazione “barriere Architettoniche”
- g) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR 8 giugno 2001 n. 327.
- h) la disciplina della perequazione di cui all’art. 8 delle presenti norme.

Per l’applicazione delle presenti Norme, il Regolamento urbanistico individua, tramite apposita simbologia e perimetrazione:

- Ø ambiti urbani residenziali articolati in tessuti in ragione della formazione storica, della morfologia urbana e della tipologia edilizia prevalente
- Ø ambiti urbani a specializzazione funzionale, articolati in produttivi artigianale commerciale, direzionale, per la ricettività, per la portualità;
- Ø infrastrutture per la mobilità e per la sosta;
- Ø verde articolato in ragione della prestazione (attrezzatura urbana, attrezzatura ecologica, componente della rete naturalistica, componente della connettività, orti urbani, privati);
- Ø dotazioni urbane articolate in attività collettive di livello locale e attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale;
- Ø beni paesaggistici e culturali
- Ø ambiti del territorio rurale;
- Ø parchi pubblici territoriali;
- Ø aree di trasformazione.

L’articolazione sopra richiamata è assimilata alle zone omogenee definite da disposizioni nazionali secondo quanto stabilito al successivo art. 10.

Al fine di distinguere le regole urbanistico-edilizie corrispondenti alle due parti del Regolamento urbanistico richiamate al presente articolo, sulle 2 di R.U. “Gestione e Trasformazioni del Territorio”; in scala 1:2000, sono indicati, con apposita simbologia e perimetrazione, gli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente; gli interventi di trasformazione quali ambiti soggetti a trasformazione e soggetti a piano attuativo; opere pubbliche di progetto, aree di trasformazione soggette a intervento diretto, eventualmente convenzionato.

Con apposita perimetrazione e sigla sono individuati i piani attuativi vigenti o adottati.

All’interno delle aree ove sono ammessi interventi di trasformazione, e delle aree soggette a piano attuativo vigente o adottato, sono indicati, con apposita grafica, l’area insediabile, gli edifici esistenti, gli edifici di progetto, i parcheggi pubblici, il

verde pubblico, la viabilità pubblica, piazze e percorsi pedonali, opere idrauliche. L'individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo corrisponde alla individuazione di aree pubbliche, non assegnate a interventi di trasformazione, riconoscibili sulle tavole del presente Regolamento urbanistico tramite apposita perimetrazione e sigla.

*Il dimensionamento del R.U. è computato sulla base dei criteri dell'articolo 45, comma 5, della legge R.T. 3 gennaio 2005, n. 1 e degli articoli 4, 5, 7 e 8 del Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge medesima - D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 3/R, fermo restando il rispetto del dimensionamento complessivo del P.S.*

### **Art. 3 - Efficacia e validità**

La disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia di cui al precedente art. 1, comma 2, consiste nella gestione degli insediamenti esistenti e nei progetti e interventi pubblici e privati di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, ritenuti ammissibili nella fase temporale di governo del territorio a cui si riferisce il Regolamento urbanistico o sua variante.

La gestione degli insediamenti esistenti e i progetti e interventi pubblici e privati si attuano in conformità al Piano strutturale e nel pieno rispetto della conservazione delle sue invarianti strutturali.

La prima parte del Regolamento urbanistico ha validità a tempo indeterminato.

Le previsioni insediative e infrastrutturali della seconda parte del Regolamento urbanistico decadono dopo cinque anni dalla data della sua vigenza se entro tale periodo non siano stati approvati i progetti esecutivi e convenzionati i piani attuativi o risultino decaduti i titoli abilitativi.

Le previsioni delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria non realizzate nel quinquennio successivo all'approvazione del Regolamento urbanistico possono essere reiterate con variante o nel Regolamento urbanistico successivo in considerazione della loro essenzialità ai fini della riqualificazione degli insediamenti esistenti.

Non decadono:

- le previsioni di servizi e attrezzature di interesse o uso pubblico se non preordinate obbligatoriamente all'esproprio;
- i corridoi infrastrutturali rappresentati graficamente sugli elaborati grafici del presente Regolamento urbanistico, in quanto non configurati quali previsioni definitive di tracciati infrastrutturali. La definizione dei tracciati, con relativo impegno di suolo e conseguente assoggettamento a piano attuativo o progetto esecutivo e a vincolo espropriativo ove del caso, sarà recepita tramite adeguamento del Regolamento Urbanistico.

Il perimetro dei centri abitati rappresentato sulle cartografie del presente Regolamento urbanistico si intende esteso alle aree di trasformazione, attualmente esterne a detto perimetro, dopo che dette aree siano state realizzate e vadano a far parte del sistema urbanizzato.

L'aggiornamento del perimetro del centro abitato è pertanto collegato allo stato di attuazione del presente Regolamento urbanistico.

### **Art. 4 - Elaborati costituenti il Regolamento urbanistico**

Gli elaborati del Regolamento Urbanistico sono:

Norme tecniche di attuazione (*modificate in seguito alla Conferenza Paritetica interistituzionale del 20.09.2011*)



Relazione illustrativa di variante (*integrata in seguito alla Conferenza Paritetica interistituzionale del 20.09.2011*)

tabella di confronto tra dimensionamento del Piano Strutturale e quantità del primo Regolamento Urbanistico 2010 (*modificata in seguito alla Conferenza Paritetica interistituzionale del 20.09.2011*)

#### Cartografia

- Tav 1 Tavola di R.U. “gestione e Trasformazioni del territorio” territorio rurale scala 1:10.000 (TAVV 1.1-1.6) (*Le tav. 1.1-1.2-1.4 sono state modificate in seguito alla Conferenza Paritetica Interistituzionale del 20.09.2011*)
- Tav 2 Tavola di R.U. “Gestione e Trasformazioni del Territorio” centri abitati scala 1:2.000 (TAVV 2.1- 2.9) (*La tav. 2.9 è stata modificata in seguito alla Conferenza Paritetica Interistituzionale del 20.09.2011*)
- Tav 3 Assimilazione alle zone omogenee 1:10000 (TAVV 3.1-3.6)
- Tav 4 fasce di rispetto 1:10000 (TAVV 4.1-4.6)
- Tav 5 “Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e Piano Paesistico Regionale” 1:10000 (TAVV 5.1-5.6)
- Tav 6 aree protette, parchi pubblici territoriali, Riserve 1:10.000 (TAVV 6.1-6.6)
- Tav 7 Uso del suolo 1:25.000
- Tav 8.a Analisi storica: i periodi storici più significativi per il territorio scala 1:60.000
- Tav 8.b Analisi storica: ipotesi di viabilità storica 1:25000
- Tav 8.c Analisi storica: edifici e siti di interesse 1:10000 (TAVV 8.c.1-8.c.6)

#### I Dossiers

- Dossier “A” Barriere architettoniche: relazione e tavole A1, A2
- Dossier “B” Analisi dei Tessuti e delle funzioni nei centri abitati: documentazione fotografica e Tavole scala 1:2.000 TAVV. B1-B9
- Dossier “C” Ricognizione del Piano paesistico regionale PIT/PPR e le Visuali panoramiche: documentazione fotografica, relazione e tavole TAVV scala 1:10.000 C1-C6
- Dossier “D” Schede normative e di orientamento progettuale (*stralciate le schede At05, At30, At31, At39, At44, At49 in seguito alla Conferenza Paritetica interistituzionale del 20.09.2011*)
- Dossier “E” Schede Piani Attuativi vigenti
- Dossier “F” schede aree soggette a pianificazione urbanistica pregressa: le aree ove si applicano le previsioni e la normativa di varianti urbanistiche vigenti VUn

Analisi storica: Schedatura degli edifici e siti di interesse modificata in seguito alle osservazioni (allegata alle Tavv.8)

Elaborati delle attività di Valutazione Integrata ai sensi della LRT 1/2005 e di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs 4/2008:

- Il Documento di Valutazione Integrata modificato in seguito alle osservazioni
- Schede di valutazione Integrata delle Aree di Trasformazione modificate in seguito alle osservazioni
- Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata modificata in seguito alle

- osservazioni
- Il rapporto ambientale definitivo modificato in seguito alle osservazioni
- lo stato dell'ambiente del Rapporto Ambientale modificato in seguito alle osservazioni
- studio di Incidenza Ambientale del Rapporto Ambientale modificato in seguito alle osservazioni

Elaborati per gli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici

Relazione e schede di fattibilità

TAV.1a Carta con l'individuazione delle aree con problematiche idrogeologiche (1:10.000)

TAV.1b Carta con l'individuazione delle aree con problematiche idrogeologiche (1:10.000)

TAV.1c Carta con l'individuazione delle aree con problematiche idrogeologiche (1:10.000)

TAV.1d Carta con l'individuazione delle aree con problematiche idrogeologiche (1:10.000)

TAV.1e Carta con l'individuazione delle aree con problematiche idrogeologiche (1:10.000)

TAV.1f Carta con l'individuazione delle aree con problematiche idrogeologiche (1:10.000)

TAV.2a Carta della pericolosità geomorfologica e problematiche di dinamica costiera (1:10.000)

TAV.2b Carta della pericolosità geomorfologica e problematiche di dinamica costiera (1:10.000)

TAV.2c Carta della pericolosità geomorfologica e problematiche di dinamica costiera (1:10.000)

TAV.2d Carta della pericolosità geomorfologica e problematiche di dinamica costiera (1:10.000)

TAV.2e Carta della pericolosità geomorfologica e problematiche di dinamica costiera (1:10.000)

TAV.2f Carta della pericolosità geomorfologica e problematiche di dinamica costiera (1:10.000)

TAV.3a Carta della Fattibilità (1:2.000) Talamone

TAV.3b Carta della Fattibilità (1:2.000) Fonteblanda

TAV.3c Carta della Fattibilità (1:2.000) Osa

TAV.3e Carta della Fattibilità (1:2.000) Albinia

TAV.3f Carta della Fattibilità (1:2.000) Barca dei Grazi

TAV.3g Carta della Fattibilità (1:2.000) Polverosa

TAV.3h Carta della Fattibilità (1:2.000) Cimitero Albinia

TAV.3i Carta della Fattibilità (1:2.000) Giannella Sud

TAV.3l Carta della Fattibilità (1:2.000) Giannella Nord

TAV.3m\* Carta della Fattibilità (1:2.000) Giannella Nord bis

TAV.3m Carta della Fattibilità (1:2.000) Peschiera di Fibia

TAV.3n Carta della Fattibilità (1:2.000) Orbetello

TAV.3o Carta della Fattibilità (1:2.000) Orbetello Scalo

TAV.3p	Carta della Fattibilità (1:2.000) Quattro Strade
TAV.3q	Carta della Fattibilità (1:2.000) Feniglia
TAV.3r	Carta della Fattibilità (1:2.000) Ansedonia

Indagini idrologiche idrauliche di supporto al regolamento urbanistico del comune di Orbetello ai sensi del regolamento di attuazione n.26/r dell'art. 62 della legge regionale 1/2005

Tavola 1	Corografia, planimetria dei corsi d'acqua studiati 1:10000
Tavola 2	Fiume Albegna Planimetria di rilievo e modello idraulico 1:10000
Tavola 3	Fiume Albegna Sezioni fluviali stato attuale con livelli TR 20 - 30 - 200 - 500 anni varie
Tavola 4	Fiume Albegna Sezioni fluviali stato di progetto con livelli TR 20 - 30 - 200 - 500 anni varie
Tavola 5	Fiume Albegna Pericolosità idrauliche ai sensi del D.P.G.R. 26R del 26/04/2007 attuazione della L.R. 1/2005 1:10000
Tavola 6	Controfossa Destra Fiume Albegna Planimetria di rilievo e modello idraulico 1:10000
Tavola 7	Controfossa Destra Fiume Albegna Modello Idrologico 1:10000
Tavola 8	Controfossa Destra Fiume Albegna Sezioni fluviali con livelli TR 20 - 30 - 200 - 500 anni
Tavola 9	Controfossa Destra Fiume Albegna Pericolosità idrauliche ai sensi del D.P.G.R. 26R del 26/04/2007 attuazione della L.R. 1/2005 1:10000
Tavola 10	Controfossa Sinistra Fiume Albegna Planimetria di rilievo e modello idraulico 1:5000
Tavola 11	Controfossa Sinistra Fiume Albegna Modello Idrologico 1:10000
Tavola 12	Controfossa Sinistra Fiume Albegna Sezioni fluviali con livelli TR 20 - 30 - 200 - 500 anni
Tavola 13	Controfossa Sinistra Fiume Albegna Pericolosità idrauliche ai sensi del D.P.G.R. 26R del 26/04/2007 attuazione della L.R. 1/2005 1:5000
Tavola 14	Fosso della Bufalareccia Planimetria di rilievo 1:2000
Tavola 15	Canale Principale N.4 Planimetria di rilievo e modello idraulico 1:10000
Tavola 16	Canale Principale N.4 Modello Idrologico 1:10000
Tavola 17	Canale Principale N.4 Sezioni fluviali con livelli TR 20 - 30 - 200 - 500 anni varie
Tavola 18	Canale Principale N.4 Pericolosità idrauliche ai sensi del D.P.G.R. 26R del 26/04/2007 attuazione della L.R. 1/2005 1:10000
Tavola 19	Canale Principale N.5 Planimetria di rilievo e modello idraulico 1:5000
Tavola 20	Canale Principale N.5 Modello Idrologico 1:10000
Tavola 21	Canale Principale N.5 Pericolosità idrauliche ai sensi del D.P.G.R. 26R del 26/04/2007 attuazione della L.R. 1/2005 1:5000
Tavola 22	Canale Principale N.6 Planimetria di rilievo e modello idraulico 1:5000
Tavola 23	Canale Principale N.6 Modello Idrologico 1:10000
Tavola 24	Canale Principale N.6 Sezioni fluviali con livelli TR 20 - 30 - 200 - 500 anni
Tavola 25	Canale Principale N.6 Pericolosità idrauliche ai sensi del D.P.G.R. 26R del 26/04/2007 attuazione della L.R. 1/2005 1:10000
Tavola 26	Collettore Occidentale Planimetria di rilievo e modello idraulico 1:5000
Tavola 27	Collettore Occidentale Sezioni fluviali con livelli TR 20 - 30 - 200 - 500 anni
Tavola 28	Collettore Occidentale Pericolosità idrauliche ai sensi del D.P.G.R. 26R del 26/04/2007 attuazione della L.R. 1/2005 1:5000
Tavola 29	Fosso delle Giuncaie Planimetria di rilievo e modello idraulico 1:2000
Tavola 30	Fosso delle Giuncaie Modello Idrologico 1:10000
Tavola 31	Fosso delle Giuncaie Sezioni fluviali con livelli TR 20 - 30 - 200 - 500 anni
Tavola 32	Fosso delle Giuncaie Pericolosità idrauliche ai sensi del D.P.G.R. 26R del 26/04/2007 attuazione della L.R. 1/2005 1:2000

Tavola 33 Torrente Magione Radicata Planimetria di rilievo e modello idraulico 1:5000  
 Tavola 34 Torrente Magione Radicata Modello Idrologico 1:10000  
 Tavola 35 Torrente Magione Radicata Sezioni fluviali con livelli TR 20 - 30 - 200 - 500 anni  
 Tavola 36 Torrente Magione Radicata Pericolosità idrauliche ai sensi del D.P.G.R. 26R del 26/04/2007 attuazione della L.R. 1/2005 1:10000  
 Tavola 37 Torrente Osa Planimetria di rilievo e modello idraulico 1:5000  
 Tavola 38 Torrente Osa Sezioni fluviali con livelli  
 Tavola 39 Torrente Osa Pericolosità idrauliche ai sensi del D.P.G.R. 26R del 26/04/2007 attuazione della L.R. 1/2005 1:5000  
 Tavola 40 Controfossa Destra Torrente Osa Planimetria di rilievo e modello idraulico 1:5000  
 Tavola 41 Controfossa Destra Torrente Osa Modello Idrologico 1:10000  
 Tavola 42 Controfossa Destra Torrente Osa Sezioni fluviali con livelli TR 20 - 30 - 200 - 500 anni  
 Tavola 43 Controfossa Destra Torrente Osa Pericolosità idrauliche ai sensi del D.P.G.R. 26R del 26/04/2007 attuazione della L.R. 1/2005 1:5000  
 Tavola 44 Controfossa Sinistra Torrente Osa Planimetria di rilievo e modello idraulico 1:5000  
 Tavola 45 Controfossa Sinistra Torrente Osa Modello Idrologico 1:10000  
 Tavola 46 Controfossa Sinistra Torrente Osa Sezioni fluviali con livelli TR 20 - 30 - 200 - 500 anni  
 Tavola 47 Controfossa Sinistra Torrente Osa Pericolosità idrauliche ai sensi del D.P.G.R. 26R del 26/04/2007 attuazione della L.R. 1/2005 1:5000  
 Tavola 48 Inviluppo della pericolosità idraulica analitica 1:10000  
 Tavola 49A Carta del quadro conoscitivo delle aree esondabili - Quadro 1 1:10000  
 Tavola 49B Carta del quadro conoscitivo delle aree esondabili - Quadro 2 1:10000  
 Tavola 49C Carta del quadro conoscitivo delle aree esondabili - Quadro 3 1:10000  
 Tavola 49D Carta del quadro conoscitivo delle aree esondabili - Quadro 4 1:10000  
 Tavola 49E Carta del quadro conoscitivo delle aree esondabili - Quadro 5 1:10000  
 Tavola 49F Carta del quadro conoscitivo delle aree esondabili - Quadro 6 1:10000  
 Tavola 50A Carta delle pericolosità idrauliche del Comune di Orbetello - Quadro 1 1:10000  
 Tavola 50B Carta delle pericolosità idrauliche del Comune di Orbetello - Quadro 2 1:10000  
 Tavola 50C Carta delle pericolosità idrauliche del Comune di Orbetello - Quadro 3 1:10000  
 Tavola 50D Carta delle pericolosità idrauliche del Comune di Orbetello - Quadro 4 1:10000  
 Tavola 50E Carta delle pericolosità idrauliche del Comune di Orbetello - Quadro 5 1:10000  
 Tavola 50F Carta delle pericolosità idrauliche del Comune di Orbetello - Quadro 6 1:10000  
 Tavola 51A Interventi strutturali sul Canale 6 per l'attuazione del RU - Planimetria di rilievo e modello idraulico 1:10.000  
 Tavola 51B Interventi strutturali sul Canale 6 per l'attuazione del RU - Planimetria progetto 1:10.000  
 Tavola 52 Interventi strutturali sulle Controfosse dell'Osa per attuazione del RU – 1:10.000  
 Elaborati Testuali  
 Relazione tecnica generale  
 Relazione integrativa  
 Allegato 1 - Modellistica idrologica - idraulica  
 Allegato 2 - Risultati della modellistica idrologica - idraulica

Elaborati per gli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici integrati al R.U. per l'adeguamento al PTCP in seguito al pronunciamento della Conferenza Paritetica Interistituzionale ai sensi dell'art. 26 della L.R.T. 1/2005:

Relazione e schede di fattibilità

Cartografia:

Estratto A3 TAV.1a Carta con l'individuazione delle aree con problematiche idrogeologiche (1:10.000) *(modificata in seguito alla Conferenza Paritetica)*

*interistituzionale)*

Estratto A3 TAV.1b Carta con l'individuazione delle aree con problematiche idrogeologiche (1:10.000) *(modificata in seguito alla Conferenza Paritetica interistituzionale)*

TAV.1d Carta con l'individuazione delle aree con problematiche idrogeologiche (Stralci in scala 1:5.000)*(modificata in seguito alle osservazioni)*

Estratto A3 TAV.2a Carta della pericolosità geomorfologica e problematiche di dinamica costiera (1:10.000) *(modificata in seguito alla Conferenza Paritetica interistituzionale)*

Estratto A3 TAV.2b Carta della pericolosità geomorfologica e problematiche di dinamica costiera (1:10.000) *(modificata in seguito alla Conferenza Paritetica interistituzionale)*

TAV.2d Carta della pericolosità geomorfologica e problematiche di dinamica costiera (Stralci in scala 1:5.000)*(modificata in seguito alle osservazioni)*

TAV.3f Carta della Fattibilità (Stralci in scala 1:2.000) Barca dei Grazi*(modificata in seguito alle osservazioni)*

Estratto A3 TAV.3g Carta della Fattibilità (1:2.000) Polverosa*(modificata in seguito alla Conferenza Paritetica interistituzionale)*

TAV.3s Carta della Fattibilità (Stralci in scala 1:2.000) Poggio La Fata *(modificata in seguito alle osservazioni)*

TAV.3t Carta della Fattibilità (Stralci in scala 1:2.000) *(integrata in seguito alle osservazioni)*

Indagini idrologico-idrauliche

Tavola 2 Fiume Albegna Planimetria di rilievo e modello idraulico Stralcio 1:5.000 *(modificata in seguito alle osservazioni)*

Tavola 6 Controfossa Destra Fiume Albegna Planimetria di rilievo e modello idraulico stralcio scala 1:10000 *(modificata in seguito alle osservazioni)*

Tavola 10 Controfossa Sinistra Fiume Albegna Planimetria di rilievo e modello idraulico stralcio scala 1:5000 *(modificata in seguito alle osservazioni)*

Tavola 33 Torrente Magione Radicata Planimetria di rilievo e modello idraulico Stralcio scala 1:5000*(modificata in seguito alle osservazioni)*

cartografia Appendice 3 Relazione integrativa idraulica – stralcio 1:5.000

## **Art. 5 - Attuazione**

Il Regolamento Urbanistico si attua tramite:

- gli strumenti urbanistici attuativi di cui al Titolo V, Capo IV della L.R. 1/05;
- i progetti esecutivi delle opere pubbliche;
- i progetti unitari accompagnati da convenzione fra privati e Comune;
- gli interventi edilizi diretti secondo la normativa vigente e le specificazioni del Regolamento edilizio;
- i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale di cui all'art 42 della Lr 1/05;
- altri strumenti quali accordi, progetti e programmi derivanti da norme comunitarie europee, nazionali, regionali ai quali il Comune aderisce.

### **Interventi edilizi diretti e convenzionati**

In riferimento alle tipologie e ai caratteri degli interventi edilizi diretti, definiti ai

successivi articoli 16, 17 e 18, il Regolamento edilizio comunale definisce in dettaglio, sulla base di quanto indicato dalla Lr 1/2005 e dai relativi regolamenti attuativi, i contenuti, i caratteri e le modalità di redazione e presentazione dei progetti, nonché delle procedure e modalità per il rilascio dei conseguenti titoli abilitativi (permesso a costruire e denuncia di inizio attività).

Il Regolamento Edilizio comunale stabilisce altresì in dettaglio le tipologie, i caratteri e i contenuti degli interventi edilizi diretti non soggetti a titolo abilitativo (attività edilizia libera) ai sensi dell'articolo 80 della Lr. 1/2005.

### ***Piani attuativi, pianificazione pregressa***

I piani attuativi costituiscono atti di governo del territorio di dettaglio e attuazione del Regolamento urbanistico e del Piano di complesso di intervento ai sensi della Lr 1/2005, hanno i contenuti e validità di cui agli articoli 67 e 68 della medesima legge e sono approvati dal Comune con le modalità di cui all'articolo 69 della stessa.

I piani attuativi possono essere di iniziativa pubblica e privata; in questo ultimo caso i proprietari possono avvalersi di quanto disposto all'articolo 66 della Lr 1/2005 (consorzi per la realizzazione di piani attuativi).

Ciascun piano attuativo, d'ora in poi PA, può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di una o più delle tipologie di piano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 70-74 della Lr 3 gennaio 2005, n. 1:

- PL – Piani di lottizzazione
- PEEP – Piani per l'edilizia economica e popolare
- PIP – Piani per gli insediamenti produttivi
- PDR – Piani di recupero del patrimonio edilizio
- PCRI – Programmi complessi di riqualificazione insediativa

E' un atto di governo del territorio equiparato a PA, ai sensi e per gli effetti della Lr 1/2005, il Piano regolatore portuale.

La realizzazione dei PA di iniziativa privata è subordinata, qualora i PA contengano previsione di realizzazione di opere di urbanizzazione, alla stipula di una convenzione che regola i rapporti tra le proprietà interessate ed il comune.

Nelle aree soggette obbligatoriamente a PA, nelle more di formazione dello stesso, non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo se diversamente specificato nelle schede Allegate alle presenti Norme.

Il Regolamento urbanistico individua sulla cartografia:

- le aree soggette a PA, tranne i casi in cui diversamente esplicitato nelle schede di dettaglio, identificate con sigle ATn (Aree di trasformazione) riferite a schede normative e di orientamento progettuale,
- le aree soggette a Pianificazione Urbanistica Pregressa, ove si applicano le previsioni e la normativa di Piani urbanistici attuativi vigenti, o adottati, identificandoli con sigla PVn, riferite generalmente a specifiche schede normative, oppure le previsioni e la normativa di Varianti urbanistiche approvate, identificate con sigla VUn, che si intendono confermate dal RU.

### ***Piani attuativi, progetti pubblici, permessi a costruire convenzionati***

Nell'ambito dell'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Regolamento urbanistico (piani attuativi e permessi a costruire convenzionati), nei casi in cui le misurazioni reali delle superfici territoriali si rivelassero diverse da quelle indicate è ammesso l'adeguamento della Superficie territoriale alle misurazioni reali e alla conseguente modifica delle altre superfici destinate a opere di

urbanizzazione primaria e secondaria, a perequazione e a compensazione, tanto più quanto in meno, comunque in maniera proporzionale a quanto indicato dal presente RU, fermi restando i parametri urbanistici ed edilizi.

Ai fini del corretto adeguamento alla configurazione reale dei luoghi e/o ai confini catastali di proprietà, la perimetrazione delle aree soggette a piano attuativo, l'individuazione di tracciati viari o di opere pubbliche potranno subire, in fase di presentazione del piano attuativo o del progetto in caso di urbanizzazioni, una variazione in termini di superficie territoriale fino ad un massimo del 10% di quella indicata nella cartografia del Regolamento urbanistico, tanto in più quanto in meno, senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico, per il realistico adattamento ai luoghi.

Il Regolamento edilizio comunale, sulla base delle disposizioni di legge vigenti in materia e dei regolamenti attuativi della L.R. 1/2005, stabilisce in dettaglio i contenuti, i caratteri e le modalità di redazione e presentazione dei piani attuativi, nonché gli elaborati necessari a garantire le attività di valutazione integrata e monitoraggio.

### ***Programma di sostenibilità***

In coerenza con quanto disposto dall'art. 22 della Disciplina del Piano strutturale vigente, il presente Regolamento urbanistico ammette "il programma di sostenibilità" quale strumento per mettere in opera il Piano strutturale.

A tal fine, gli operatori pubblici e privati hanno la facoltà di presentare in ogni tempo, di propria iniziativa, programmi e piani di settore che interessino una o più risorse, purché compatibili con il Piano Strutturale e conformi alle regole generali contenute nel Titolo II delle presenti Norme.

Il programma deve presentare condizioni di sostenibilità ambientale, economica e sociale, assicurando la conservazione del patrimonio storico, artistico e ambientale presente nell'area interessata dal programma e la promozione dello sviluppo economico e sociale.

Il programma deve avere preferibilmente carattere integrato, produttivo, residenziale, turistico-ricettivo, commerciale, perseguendo prioritariamente il risanamento delle situazioni di degrado delle risorse presenti nell'area interessata dal programma.

All'attuazione del programma possono concorrere risorse finanziarie pubbliche e/o private; deve essere comunque assicurata, mediante specifiche convenzioni, la completa realizzazione del programma, sia pure, quando necessario, per successive fasi.

Il programma deve contenere:

- i dati identificativi dei soggetti proponenti, anche in partnership fra proprietà e gestori dotati di specifica e comprovata capacità relativa alle attività proposte;
- la perimetrazione dell'area interessata dal programma;
- l'indicazione delle finalità degli usi, delle azioni e delle opere di conservazione e trasformazione delle risorse;
- l'articolazione del programma per fasi e tempi e di realizzazione;
- la relazione sui costi e sui finanziamenti pubblici e/o privati;
- l'indicazione, prescrittiva per dimensionamento e non per localizzazione, degli spazi e impianti pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive la cui realizzazione e gestione sono assunti dai soggetti proponenti il programma.
- l'indicazione delle risorse presenti nell'area di intervento e

l'illustrazione del loro stato;

- il rilievo delle invarianti storiche, artistiche, paesaggistiche e ambientali ricadenti nell'area;
- i fabbisogni idropotabili, di depurazione, di raccolta dei rifiuti solidi ed energetici, dovuti all'intervento e le relative misure di soddisfacimento;
- i provvedimenti specifici per il risparmio idrico e energetico;
- la verifica del rispetto delle condizioni stabilite nel Titolo II della Disciplina del Piano Strutturale;
- la verifica del rispetto delle regole contenute nel Titolo II delle presenti Norme;
- i contenuti della fase iniziale della valutazione integrata.

A seguito della valutazione del programma, effettuata dal Comune con forme e modalità stabilite appositamente con atto di Giunta, il Comune stabilirà:

- l'ammissibilità del programma o di sue parti;
- le procedure da attivare, e in particolare se il programma dovrà essere realizzato mediante piano attuativo o progetto edilizio convenzionato o piano complesso di intervento;
- le localizzazioni delle destinazioni d'uso e degli spazi, degli edifici e degli impianti pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive;
- le parti di spazi, edifici e impianti pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive da realizzarsi dai proponenti il programma e le gestioni a loro carico;
- le quantità delle diverse destinazioni d'uso pubbliche e private;
- le misure di perequazione e compensazione;
- le norme tipologiche e morfologiche;
- le garanzie fideiussorie;
- i tempi e le fasi di realizzazione del programma;
- le attività di valutazione integrata, e ove di legge anche di valutazione ambientale strategica;
- il processo di partecipazione.

#### ***Art. 6 - Interpretazioni degli atti costituenti il Regolamento urbanistico***

In caso di difformità tra gli elaborati grafici del Regolamento urbanistico, devono ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati di maggior dettaglio.

In caso di difformità tra i contenuti delle presenti norme e le indicazioni grafiche sulle carte prevalgono i contenuti delle norme.

Nell'ambito dell'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Regolamento urbanistico (piani attuativi e permessi a costruire convenzionati), nei casi in cui le misurazioni reali delle superfici territoriali si rivelassero diverse da quelle indicate dagli elaborati del presente Regolamento urbanistico, si provvederà all'adeguamento della Superficie territoriale alle misurazioni reali e alla conseguente modifica delle altre superfici (Superficie fondiaria e Superficie da cedere gratuitamente al comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria), tanto più quanto in meno, comunque in maniera proporzionale a quanto indicato nelle norme, fermi restando i parametri urbanistici ed edilizi.

Le presenti Norme si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal Regolamento Edilizio Comunale. In caso di contrasto, o anche di semplici difformità definitorie tra disposizioni del Regolamento urbanistico e disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, prevalgono sempre le presenti



norme unitamente agli elaborati grafici e cartografici del quadro progettuale dello stesso Regolamento urbanistico.

Qualora sulle stampe delle cartografie, elaborate in via informatica del presente Regolamento urbanistico, risultassero etichette e sigle evidentemente incongrue, prevalgono, ai fini dell'efficacia, le elaborazioni originali in formato informatizzato.

### ***Art. 7 – Standard pubblici e oneri***

In coerenza con quanto disposto dall'articolo 3 della D.P.G.R. n° 2R/2007 gli standard urbanistici previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, di verde pubblico o a parcheggi ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n.765), sono individuati quali livelli minimi inderogabili per garantire la qualità del patrimonio insediato.

Al fine di garantire una elevata qualità degli insediamenti, anche in relazione ai livelli di sostenibilità ambientale, possono essere richiesti quali oneri aggiuntivi e ulteriori la cessione gratuita di spazi pubblici o misure di mitigazione e compensazione, secondo criteri di perequazione e di compensazione, regolati al successivo articolo 8, applicati a ogni comparto urbanistico.

E' fatta salva la possibilità di "monetizzare" gli standard urbanistici, ma solo per gli interventi all'interno dei centri abitati, previsti nell'ambito della "Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti", ove sia accertata l'impossibilità di reperire le aree necessarie a garantire il rispetto degli standard urbanistici per parcheggi e spazi pubblici da realizzare ai sensi delle norme e dei regolamenti vigenti in funzione degli interventi e delle destinazioni d'uso previsti.

Procedure e parametri di stima sono stabiliti nel regolamento edilizio comunale.

Al fine di aumentare i requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, è ammesso, nell'ambito del procedimento di formazione dei piani attuativi e relativamente alle aree soggette alla realizzazione e cessione gratuita al comune di spazi e attrezzature pubblici (standard urbanistici di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444), variare da un parametro o tipo all'altro delle superfici destinate a spazi pubblici, nella misura non superiore al 20%, fermi restando i quantitativi complessivi da cedere e realizzare.

Tale possibilità è consentita a fronte della dimostrazione, nel Piano Attuativo, che la diminuzione di uno standard e/o spazio pubblico a favore di un altro contribuisce a migliorare il valore e la qualità del progetto nonché la specifica funzionalità e le prestazioni delle infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano ed altre opere di urbanizzazione primaria previste, anche in rapporto alle aree contermini.

Qualora le opere di urbanizzazione da realizzare per l'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti per le aree di trasformazione previste dal presente Regolamento urbanistico, ed in particolare quelle connesse con l'approvvigionamento e lo smaltimento idrico, non siano previste nel piano degli investimenti triennali dell'Autorità di Ambito Territoriale, esse dovranno essere obbligatoriamente realizzate a cure e spese dei proponenti nell'ambito dell'attuazione delle previsioni del presente Regolamento urbanistico quali misure di mitigazione e compensazione degli effetti territoriali e ambientali e quindi oggetto di convenzione tra il soggetto attuatore, il Comune ed il Concessionario.

## ***Art. 8 - Perequazione, compensazione, edilizia residenziale sociale***

Ai fini dell'applicazione di quanto disposto dal presente articolo, si danno le seguenti definizioni.

### *Perequazione*

Si intende per perequazione l'attribuzione di diritto edificatorio uniforme a tutte le proprietà dei suoli in analogo stato di fatto e di diritto, per la realizzazione di una trasformazione urbanistica prevista dal regolamento urbanistico in una o più aree anche non contigue, unitariamente comprese in comparto urbanistico.

### *Compensazione*

Si intende per compensazione l'attribuzione di diritti edificatori in sostituzione delle indennità di esproprio o altro indennizzo derivante dall'apposizione di vincoli urbanistici.

### *Comparto urbanistico*

Si intende per comparto urbanistico l'unità minima per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbana consistenti in ristrutturazioni urbanistiche, nuove edificazioni, sostituzioni, delocalizzazioni e rilocalizzazioni, in conformità con il Piano strutturale vigente, per l'applicazione della perequazione, della compensazione e delle premialità. E' attuato mediante piano attuativo convenzionato ad opera dei soggetti interessati.

### *Premialità*

Si intende per premialità l'attribuzione di un diritto edificatorio aggiuntivo, ottenuto anche tramite scomputo dal calcolo delle superfici attribuite per ogni comparto, riconosciuto quale premio per il raggiungimento delle specifiche finalità definite dal presente Regolamento urbanistico, e stabilite per ogni comparto urbanistico nelle relative schede.

La premialità del presente Regolamento urbanistico assorbe i principi contenuti nella legge n. 244/2007, art. 1 commi 258 e 259.

Le convenzioni urbanistiche sottoscritte tra la pubblica amministrazione ed i soggetti attuatori assumono altresì valore di accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990.

### *Diritti edificatori*

I diritti edificatori stabiliti dal presente Regolamento urbanistico, generati da compensazione e da perequazione, con o senza premialità, interessano:

- Ø suoli di proprietà contigue comprese nello stesso comparto urbanistico
- Ø suoli di proprietà non contigue comprese nello stesso comparto urbanistico
- Ø suoli di proprietà non contigue e non comprese nello stesso comparto urbanistico, ma in ambiti di trasformazione collegati

### *Edilizia residenziale sociale*

Ai sensi della normativa vigente l'edilizia residenziale sociale è considerata uno standard aggiuntivo, sia da cedere gratuitamente al Comune, con aumento di volumetria premiale, sia in forma di alloggi a canoni sociali, sostenibili o concordati, in base a quanto disposto per ogni comparto urbanistico.

### *Alloggio sociale*

Per alloggio sociale si intende quanto contenuto nel Decreto 22 aprile 2008, ove esso è definito l'“unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie. Rientrano nella definizione di alloggio sociale di cui al presente punto delle presenti Norme, gli alloggi realizzati come nuova edificazione o tramite interventi di recupero (ristrutturazione edilizia o urbanistica) da operatori pubblici e privati, destinati alla locazione temporanea con canoni concordati, ossia sociali e sostenibili come definito al precedente punto “Edilizia residenziale sociale” delle presenti Norme. L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina. L'alloggio sociale deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative.

#### ***Art. 9 - Regolamentazione degli interventi tramite perequazione e compensazione***

Il presente Regolamento urbanistico utilizza la perequazione e la compensazione urbanistica, di cui all'articolo 60 della L.R. 1/2005 e all'art. 16 del Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R. 1/2005, al fine di:

- realizzare insediamenti ben contestualizzati, tramite i quali crescere le dotazioni urbane e le performances sociali e ambientali dell'edificato;
- realizzare edilizia residenziale sociale in forma di realizzazione di alloggi a canone sociale, sostenibile o concordato o cessione di area, secondo criteri che, per ogni intervento, il presente Regolamento urbanistico fissa relativamente a contesto urbano, tessuti tipomorfologici, dimensione dell'intervento e dell'entità delle altre opere pubbliche o di interesse pubblico poste a carico dell'attuatore.

La quota di alloggi da riservare all'edilizia sociale è stabilita, sulla base dei criteri sopra richiamati e ove non esclusa in forza dei medesimi, nelle schede degli interventi, comunque in misura non inferiore al 10% della superficie totale realizzabile.

Per quanto stabilito al presente articolo, in applicazione dei principi della perequazione e della compensazione, sono posti a carico degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica oneri specifici quali la cessione e/o la realizzazione di standard/dotazioni territoriali quali l'edilizia residenziale sociale, le attrezzature collettive o scolastiche, la viabilità, le aree di verde, oltre gli standard di cui al D.I. 1444/1968, per realizzare l'assetto urbano confacente al raggiungimento degli obiettivi di qualità funzionale fissati dal presente Regolamento urbanistico e dal vigente Piano strutturale.

La realizzazione di tali oneri, in forma di opere pubbliche o della cessione gratuita delle aree, rientra nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico.

Quale specificazione di quanto testè stabilito, sono definiti oneri:

- la cessione gratuita al Comune e la contestuale realizzazione a cura dei soggetti proponenti, delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, servizi e reti di distribuzione, gestione e smaltimento di risorse: acqua, luce, gas, reflui, rifiuti, energia, ecc.), che possono comunque essere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- la cessione gratuita al Comune e la contestuale realizzazione a cura e spese dei soggetti proponenti, di quote parte delle aree costituenti la superficie territoriale, destinate dal Regolamento urbanistico al reperimento degli standard urbanistici e/o alla formazione di spazi pubblici e di uso pubblico (verde, parcheggi, viabilità, attrezzature, ecc.);
- l'eventuale ulteriore onere monetario - aggiuntivo di quello indicato alle precedenti alinee - riferito alla contestuale realizzazione totale o parziale di opere, infrastrutture, spazi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di interesse sociale e/o generale, verde pubblico, tutte intese quali dotazioni territoriali per la qualità insediativa, da eseguirsi anche su aree esterne a quelle oggetto di trasformazione, comunque su aree di proprietà e/o possesso pubblico;
- la contestuale realizzazione e cessione gratuita al Comune di quota parte delle aree o degli immobili previsti per ogni azione di trasformazione, destinate all'edilizia residenziale pubblica e/o ad attrezzature di interesse generale, ovvero la contestuale realizzazione della quota parte degli alloggi previsti per ogni azione di trasformazione da destinare all'edilizia residenziale convenzionata con prezzi e/o canoni fissati dal Comune;
- la contestuale realizzazione di misure di mitigazione degli interventi previsti da realizzarsi, sia sugli immobili da cedere gratuitamente al comune, sia sugli immobili che rimangono di proprietà privata, al fine di garantire una elevata qualità insediativa e ambientale delle trasformazioni;
- l'eventuale corresponsione, in sostituzione della realizzazione in sito di specifiche misure di compensazione e mitigazione, di eventuali oneri monetari aggiuntivi rispetto ai contributi commisurati alle urbanizzazioni e ai costi di costruzione, destinati secondo il principio della perequazione urbanistica, alla realizzazione, da parte del Comune, di specifiche infrastrutture, attrezzature, impianti e/o interventi di interesse generale in relazione alla specifiche caratterizzazioni territoriali, previsti dal Regolamento urbanistico. Le modalità di calcolo di detti ulteriori oneri monetari aggiuntivi dovrà essere definito dal Regolamento Edilizio comunale.

Ove sia prevista la cessione gratuita di aree urbanizzate destinate alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica, è ammessa nell'ambito della formazione e successiva esecuzione del Piano attuativo, in luogo della cessione delle nude aree urbanizzate, la realizzazione da parte dei soggetti proponenti e con intervento privato delle quantità insediative residenziali destinate all'edilizia pubblica con le seguenti modalità e prescrizioni:

- a) cessione della nuda proprietà al Comune, contestuale concessione al soggetto proponente del "Diritto di Superficie", sulle stesse aree cedute, finalizzato alla realizzazione da parte dello stesso proponente delle quantità insediative residenziali destinate all'edilizia residenziale pubblica;
- b) realizzazione da parte del soggetto proponente delle quantità insediative residenziali destinate all'edilizia residenziale pubblica assumendone, in forza di quanto indicato al precedente punto a), la titolarità ai fini del rilascio dei titoli abilitativi, a condizione che l'80% della S.U.L. prevista, sia realizzato e destinato

alla realizzazione di unità immobiliari di edilizia residenziale convenzionata, con prezzi di vendita e/o affitto da concordare con il Comune e il 20% restante realizzato e ceduto gratuitamente al comune come edilizia residenziale pubblica, con dimensione, caratteristiche e prestazioni delle unità immobiliari da concordare con il Comune.

Le prescrizioni sopra elencate si applicano anche nel caso di previsioni urbanistiche riferite ad aree e conseguenti partizioni spaziali distinte, anche non necessariamente contermini e/o adiacenti ed aventi natura diversa, che risultano riferite alla stessa scheda norma e che pertanto costituiscono comunque un'unica unità minima di intervento, delle quali la capacità edificatoria è trasferita in specifiche parti.

La realizzazione delle azioni di trasformazione soggette a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano attuativo, esteso all'intera partizione spaziale oggetto di intervento, ossia comparto urbanistico, comprendente le permutazioni o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo ai fini della ricomposizione fondiaria.

Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutazioni o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al presente articolo.

L'Amministrazione comunale rimane estranea ad ogni questione relativa alla perequazione dei benefici e degli oneri; ma può richiedere, ai fini di garantire la fattiva ed efficace esecuzione degli oneri di cui al presente articolo, idonee garanzie finanziarie ed assicurative da prevedere contestualmente alla stipula (come parte integrante e sostanziale) degli atti pubblici di cui ai precedenti commi.

Il progetto può essere presentato dai proprietari di almeno la maggioranza assoluta dell'imponibile catastale delle superfici interessate.

I proponenti dovranno dimostrare, con idonea documentazione, di aver cercato l'adesione anche degli altri proprietari e motivare l'impossibilità del raggiungimento dell'attuazione unitaria.

Ai fini di quanto sopra stabilito, il presente Regolamento urbanistico individua comparti urbanistici, assoggettati a piano attuativo, regolati tramite apposite "schede normative e di orientamento progettuale" e schede di valutazione, ove il nuovo assetto urbanistico non ha riferimento ai confini proprietari, e le potenzialità di trasformazione e i relativi obblighi sono attribuiti indipendentemente dalla prevista collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti in ogni comparto:

- a) le superficie utili lorde di ogni funzione;
- b) le opere di urbanizzazione e gli interventi pubblici o di interesse pubblico prescritti;
- c) la cessione gratuita di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico
- d) gli obblighi relativi all'edilizia residenziale con finalità sociali
- e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il Regolamento urbanistico prescriva come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi.

### ***co-housing: abitare insieme***

Il presente Regolamento Urbanistico ammette la realizzazione di interventi di cohousing, ove l'autonomia dell'abitazione privata si combina con i vantaggi di servizi, risorse e spazi condivisi (micronidi, laboratori per il "fai da te", auto in

comune, palestre, stanze per gli ospiti, orti e giardini, locali per attività fisiche e di relazione, lavanderie, e simili) con benefici dal punto di vista sia sociale che ambientale.

Gli interventi di *co-housing* possono essere proposti quale modalità attuativa delle azioni di trasformazione previste dal presente Regolamento urbanistico, sulla base dei criteri che caratterizzano la progettazione, la realizzazione e la gestione degli insediamenti di cohousing, che sono:

- Ø progettazione partecipata,
- Ø vicinato elettivo e comunità non ideologiche,
- Ø gestione locale da parte dei residenti,
- Ø sicurezza e sviluppo della socialità,
- Ø attenzione all'ambiente, sviluppo di spazi comuni e di spazi privati sistemati a verde, sia coltivati che non, progettazione e gestione degli edifici con articolare attenzione ai risparmi energetici e idrici
- Ø servizi a valore aggiunto e riduzione dei costi individuali
- Ø tutela della privacy, nell'equilibrio fra il livello privato e quello comune

Il presente Regolamento urbanistico incentiva insediamenti di *co-housing* tramite forme di premialità, calcolate quale scomputo dei servizi comuni dalla superficie realizzabile in totale nonché con l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alla superficie edificabile.

#### ***Art. 10 - Articolazione in tessuti, ambiti, aree e zone - corrispondenza con DM 1444/1968***

Con riferimento all'articolazione del territorio comunale operata dal Regolamento urbanistico in attuazione del Piano strutturale e alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione del presente atto di governo del territorio, si individuano le seguenti corrispondenze.

Il presente Regolamento urbanistico individua ambiti esclusivamente o prevalentemente residenziali, e ambiti a specializzazione funzionale come segue:

- ambiti esclusivamente (R2) o prevalentemente (R1) residenziali: tessuti insediativi storici *Sn*, tessuti insediativi ad assetto recente *Tn*. I tessuti insediativi storici *Sn* sono considerati a funzione prevalentemente residenziale se non diversamente indicato in tavola. L'indicazione sulla tavola dell'ambito esclusivamente residenziale "R2" o prevalentemente residenziale" R1 non esclude nella categoria R2 l'ammissibilità di funzioni comunque compatibili con la residenza. Ai fini del mutamento d'uso pertanto valgono le regole indicate per i diversi tessuti insediativi.

- ambiti a specializzazione funzionale: *Dn* produttivi artigianale, commerciale, direzionale, per la ricettività, per il diportismo nautico, Mobilità Infrastrutture per la sosta *Pn*, infrastrutture per la mobilità *Sf* (Stazione ferroviaria), STRADE e PIAZZE, Verde *Vn*, Dotazioni urbane – attività di interesse collettivo *Gn*, Attrezzature e impianti di interesse generale *Fn*, Parchi pubblici territoriali *Fx*.

- ambiti del territorio aperto *En*

Gli ambiti sopra richiamati sono articolati come segue, con relativa corrispondenza con la definizione delle zone omogenee del DM 1444/1968.

Le aree di trasformazione acquistano la corrispondenza alle zone omogenee in ordine

al tessuto entro il quale si collocano e al ruolo che svolgono (completamento, saturazione, espansione)

Le zone omogenee "A" sono individuate nella Tavola 3 "Zone omogenee" e corrispondono prevalentemente al patrimonio storico-insediativo *Sn*, al patrimonio architettonico e ai beni storici

Sono assimilati o comunque compresi in zone A i beni storici, architettonici/archeologici, i nuclei storici in territorio rurale, gli edifici o manufatti di interesse storico in zona agricola, i seguenti tessuti urbani *Sn*, tessuti storici di matrice preottocentesca e di matrice otto-novecentesca, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione, e sottoarticolati in:

S1= Complesso di edifici o edificio di valore monumentale e architettonico

S2= Complesso di edifici o edificio compresenza di caratteri tipologici tipici del tessuto storico di particolare interesse documentario

S3= Complesso di edifici o edificio presenti all'interno del tessuto storico riconducibili ai primi del '900

S4= Complesso di edifici o edificio realizzati in epoca recente non riconducibili come facenti parte dei tessuti storici consolidati

S5= Complesso di edifici o edificio non compatibili nel tessuto storico

S6= Corti pertinenziali

S7= Testimonianza di archeologia industriale con diverse articolazioni e parti non di valore

#### Zone omogenee "B"

Sono assimilate a zone B:

- *ATn* Area di trasformazione caratterizzata da ruolo di saturazione o di riqualificazione del sistema insediativo consolidato

- *Tn* Tessuti insediativi ad assetto recente, individuati nella tavola 2 di RU e negli elaborati relativi all'analisi dei tessuti e corrispondenti prevalentemente al subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione, sotto articolati in:

Tessuto insediativo ad assetto recente ad isolato aperto:

T1= con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto

T2= con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero

T3= con dominanza di tipologie a schiera arretrato dal filo strada

T4= formato da tipologie edilizie differenziate

T5= privo di configurazione urbanistica compiuta

Tm= composto da funzioni miste residenziali e turistiche che compongono un complesso unitario

#### Zone omogenee "C"

Sono assimilate a zone "C" le aree individuate nelle Tavole 3 delle zone omogenee e Tav 2 di RU, corrispondono ai nuovi complessi insediativi soggetti a piano urbanistico attuativo, derivanti da ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione, delocalizzazione e rilocalizzazione, individuate con sigla alfanumerica e perimetrazione, articolate in:

*ATn* Area di trasformazione caratterizzata da ruolo di espansione del sistema insediativo consolidato

#### Zone omogenee “D”

Sono assimilate a zone “D” quelle destinate ad attività produttive, soggette a consolidamento, ristrutturazioni, espansioni, individuate con sigla alfanumerica e perimetrazione, articolate in:

Dn produttivo artigianale, industriale, commerciale, direzionale

D1=A esclusivo carattere industriale e artigianale con edifici a tipologia specialistica e impianti tecnologici

D1.1=A esclusivo carattere industriale e artigianale con edifici a tipologia specialistica ex. Sipe Nobel

D2=A esclusivo carattere artigianale e commerciale con edifici a tipologia specialistica e loro spazi pertinenziali

D3=A prevalente carattere artigianale e commerciale con episodiche funzioni residenziale pertinenti alle attività in essere

D3.1 = A prevalente carattere artigianale e commerciale di completamento in loc Albinia

D4=A esclusivo carattere commerciale

#### Produttivo per la ricettività:

D5=Albergo

D5.a=Residenza turistico alberghiera

D6=Campeggio e/o villaggio

D7=Area attrezzata per la sosta camper stagionale

#### Attrezzature a servizio della balneazione:

D8.1=Stabilimento balneare

D8.2=Arenile Attrezzato

D8.3=Soggiorno all'ombra

D8.4=Attrezzature pratiche sportive

PR =Punto di ristoro

#### Zone omogenee “E” agricole

Sono assimilate a zone “E”, le porzioni territoriali corrispondenti ai sottosistemi territoriali e funzionali del Piano strutturale, individuate con sigla alfanumerica e perimetrazione, sotto articolate in:

E1=Bonifica di Talamone

E2= Litorale di Talamone

E3= Talamonaccio

E4= Collina Settentrionale

E4.a= Collina Settentrionale località Osa

E5.1= Pianura Centrale alluvionale dell'Osa

E5.2= Pianura Centrale San Donato

E5.3= Pianura Centrale fascia costiera

E5.4 Pianura Centrale alluvionale Albegna

E5.5= Pianura Centrale piede Massiccio Calcareo

E5.5.a= Pianura Centrale piede Massiccio Calcareo

E6= Tombolo della Giannella

E7.1= Bordo Lagunare parte nord

E7.2= Bordo Lagunare parte sud

E8.1= Massiccio centrale parte collinare



E8.2= Massiccio centrale parte pedecollinare  
E9= Valle dell'Oro  
E10= Pianura di Ansedonia  
E11= Area temporaneamente destinata alle attività estrattive  
Ei= Area destinata all'itticoltura  
Eo= Orti urbani  
Eos= Orti urbani sociali

### ***Invarianti strutturali***

Nel territorio rurale, articolato nelle sopra elencate sottozone E, sono individuate invarianti strutturali del Piano strutturale: CI "Corsi Idrici, DN "Dune", LG "Laguna", Beni puntuali di valore architettonico/archeologico, Sr "Complesso di beni, edifici storici", Zone boscate.

I boschi sono individuati graficamente, oltre che nella Tav 1 di RU, nella Tav. 7 "Uso del Suolo" in scala 1: 25.000 uso del suolo, nella Tav 5 "Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e Piano Paesistico Regionale". 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 (Oss di Ufficio).

Ulteriori invarianti strutturali sono individuate nelle seguenti tavole del presente RU:

Tav 5 "Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e Piano Paesistico Regionale" 1:10000

Tav 6 aree protette, parchi pubblici territoriali, Riserve 1:10000

Tav 7 Uso del suolo 1:10000

Tav 8.a Analisi storica periodizzazione scala 60.000

Tav 8.b Analisi storica viabilità storica 1:25000

Tav 8.c Analisi storica: schedatura dei beni di valore architettonico e archeologico 1:10000, e rispettive schede

### ***Aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, comprensivi delle aree per urbanizzazione primaria e delle aree per urbanizzazione secondaria e delle dotazioni urbane:***

- Ø infrastrutture per la sosta (P, Ps),
- Ø infrastrutture a rete: (Sf, Sf1, strade carrabili e piazze, percorsi ciclabile)
- Ø spazi di verde (V) attrezzato o naturale, pubblico o privato,
- Ø dotazioni urbane di livello locale (G),
- Ø attrezzature generali e collettive (F).

Tali infrastrutture e spazi in parte corrispondono alle attrezzature e impianti generali (zone omogenee F); in parte corrispondono alle aree e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (DI 1444/1968 lettere a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade; d) aree per parcheggi); in parte sono considerate specifica destinazione d'uso dei suoli all'interno del sistema insediativo, per incrementare la qualità urbana, in attuazione degli obiettivi del Piano strutturale e come disposto dal Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) di cui al D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 3/R.

Le aree per urbanizzazione secondaria comprendono sia quelle aventi già la

destinazione assegnata, sia quelle vincolate a detta destinazione; queste ultime sono individuate e quantificate per il quinquennio di validità del Regolamento urbanistico.

### ***Infrastrutture e spazi per la mobilità e la sosta***

Infrastrutture per la sosta - parcheggi pubblici (D.I. n. 1444/68 art. 3, lett. d)

P      parcheggio pubblico

Ps     Area di sosta pubblica stagionale

Infrastrutture per la mobilità su gomma, su ferro

Sf      stazione ferroviaria

Sf1    Ambito ferroviario

Tramite individuazione solo grafica: rete delle strade e delle piazze carrabili, delle piste ciclabili, delle strade e delle piazze pedonali

### ***Verde***

V1=Verde pubblico attrezzato (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. c)

V2=Spazio attrezzato per attività sportive di interesse urbano e di quartiere (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. c)

V3=Verde urbano

V4=Area di valore naturalistico-ecosistemico

V4.1=Area verde di valore naturalistico-ecosistemico, pineta di Talamone

V4.2= aree a verde in Ansedonia prevalentemente interessate da Vincolo Archeologico (oss di Ufficio)

V5=Verde di connettività urbana

Le aree a verde non assimilabili a Verde Pubblico Attrezzato, in funzione della loro risorsa caratterizzante e della localizzazione, possono essere o meno comprese nei centri abitati e assumono la configurazione di zona omogenea nel momento in cui con i progetti a cui sono assoggettate se ne determina l'uso funzionale alla tutela della risorsa ivi presente secondo l'articolazione di cui al presente articolo (oss di Ufficio legata al V4.2)

### ***Dotazioni urbane di interesse locale Gn***

G1= Attività ricreative e culturali locali ( D.M. n.1444/68 art.3 - lett.. b)

G2=Attrezzature e spazi per i culti religiosi ( D.M. n.1444/68 art.3 - lett.. b)

G3=Attrezzature e servizi pubblici di interesse comune di livello locale ( D.M. n.1444/68 art.3 - lett.. b)

G4=Servizi sanitari e assistenziali di interesse locale ( D.M. n.1444/68 art.3 - lett.. b)

G5=Attrezzature scolastiche ( D.M. n.1444/68 art.3 - lett.. b)

### ***Zone "F"***

Sono assimilate a zone "F" le parti del territorio destinate o nelle quali esistono attrezzature ed impianti di interesse generale.

### ***Attrezzature e impianti di interesse generale e collettivo***

F1=Attrezzature e servizi pubblici di interesse sovracomunale, per la sicurezza, musei, centri espositivi, centri culturali e sociali sale per spettacolo

F2= Servizi sanitari e assistenziali di interesse sovracomunale, attrezzature ospedaliere

F3= Servizi didattici di interesse sovracomunale

F4= infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale

F5= Aree e attrezzature cimiteriali

F6= Aree e attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti ed attività assimilate

F7= Attrezzature, spazi e servizi per lo sport e il tempo libero di interesse comunale

F7.1 = Scuola di equitazione

F7.2 = campo da golf

F8= Spazi di aggregazione per l'intrattenimento temporaneo, gli eventi, le feste

F9= Struttura termale pubblica parco dell'Osa

### **Parchi pubblici urbani e territoriali, Riserve, Oasi, Anpil**

Fa= Parco Regionale della Maremma

Retinatura per l'Area Contigua del Parco Regionale della Maremma

Fb= Parco archeologica di Cosa

Fc= Riserva della Feniglia

Fd=Riserva della Laguna di Orbetello

Retinatura per l'Area Contigua

Oasi WWF individuata con perimetro

## **CAPO II VALUTAZIONE**

### **Art. 11 - Attività di valutazione**

Il presente Regolamento urbanistico contiene specifici elaborati dedicati alle attività di valutazione, in conformità a quanto dettato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia di valutazione ambientale strategica e di valutazione integrata.

Ai fini della coerenza interna delle azioni comunali, le politiche di settore attuate tramite piani e programmi devono specificare la dimostrazione del rispetto delle regole contenute nei Capi II, III, IV del Titolo II delle presenti Norme, e il loro contributo alla manutenzione e corretta evoluzione delle invarianti strutturali.

I piani attuativi predisposti in attuazione del presente Regolamento urbanistico, che non modifichino i contenuti della relativa scheda normativa e di orientamento progettuale e che dimostrino esplicitamente di rispettare quanto contenuto nella relativa scheda di valutazione nonché le regole prescrittive contenute nelle presenti Norme, non devono ripetere le attività di valutazione; tuttavia, fra i loro elaborati, vi devono essere elaborati illustrativi del rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle presenti Norme, e che permettano di verificare la qualità morfologica e funzionale nonché architettonica del nuovo assetto, anche tramite comparazione fra alternative.

Ai suddetti fini si applicano le regole stabilite dal Capo III del Titolo II delle presenti Norme, essendo obbligatorie le seguenti verifiche e attività:

- sentite le competenti autorità, della fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, per scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura. Nel caso in cui la verifica dia esito negativo, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate;
- allacciamento per scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti

dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo, dando anche atto, sentite le competenti Autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. In caso di esito negativo della verifica, dovranno essere individuate le opere di adeguamento tecnico e dimensionale della rete o una soluzione depurativa alternativa;

- della disponibilità della risorsa idrica e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento idrico;
- dell'esposizione ai campi elettromagnetici e definite le misure per ridurne l'impatto ove si determinino permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti e/o di linee elettriche ad alta tensione esistenti;
- dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche, e individuazione di eventuali misure di mitigazione; della quantità e delle caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente (anche in relazione all'area ecologica);
- di compatibilità con il piano della classificazione acustica;
- ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica.

### ***Obbligo di Valutazione Integrata***

Sono soggetti alla valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, in applicazione delle vigenti norme regionali in materia, i seguenti interventi di trasformazione o di riqualificazione degli assetti insediativi previsti dal Regolamento Urbanistico, in quanto particolarmente significativi per caratteristiche, dimensionamenti, estensione, condizioni operative, nonché per l'incidenza diretta o indiretta sugli assetti territoriali, ambientali e socio-economici a livello comunale o sovracomunale:

#### **UTOE 2 DELLA COSTA CENTRALE**

At 07 "Riqualificazione Case Breschi"

#### **UTOE 3 DELLA PIANA CENTRALE**

At 08 "Parziale completamento di Albinia"

At 09 "Ex sede Consorzio agrario Albinia"

#### **UTOE 4 DELLA LAGUNA DI ORBETELLO**

At 24 "Ampliamento Struttura ricettiva esistente in Giannella"

At 26 "Attrezzature sportive e parziale completamento residenziale in Giannella"

#### **UTOE 5 DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI ORBETELLO**

At 29 "parco pubblico dell'Idroscalo"

At 35 "Riqualificazione delle mura"

At 45 "completamento a Orbetello Scalo"

Nel prosieguo delle presenti Norme, per gli interventi ivi regolamentati e non inseriti nelle schede progettuali quali At, sono stabiliti obblighi di Valutazione di incidenza e relative Valutazione ambientale strategica e Valutazione integrata, non elencati al presente articolo.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale di assoggettare a valutazione

integrata anche interventi non elencati al presente articolo, ove venga rilevato un aumento del carico urbanistico per il quale necessiti un approfondimento del processo di valutazione svolto dal presente Regolamento urbanistico.

Il grado di approfondimento delle valutazioni è commisurato alla tipologia ed all'entità delle azioni di trasformazione previste da ciascun piano attuativo, progetto o piano di settore, nonché al principio della non duplicazione delle attività svolte, con riferimento alle valutazioni operate dal presente Regolamento urbanistico.

### ***Obbligo di Valutazione Ambientale Strategica***

Nelle schede delle At e negli articoli riferiti ai diversi ambiti nel prosieguo delle presenti Norme, è indicata, per i probabili effetti sui SIR, l'obbligatorietà della redazione di studio di incidenza ambientale.

In tali casi, ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in materia di Valutazione ambientale strategica, e di governo del territorio contenente disciplina della Valutazione integrata, sono obbligatorie la Valutazione ambientale strategica e la Valutazione integrata.

### ***Art. 12 - Monitoraggio e aggiornamento***

Ai sensi dell'articolo 55 della L.R. 1/2005, il Comune, mediante le proprie strutture tecniche provvede al monitoraggio del Regolamento urbanistico, ove è compresa la verifica dimensionale della capacità di carico sopportabile dal territorio nella progressiva attuazione del presente Regolamento urbanistico, con specifico riferimento alle dotazioni di servizi pubblici.

Tali attività sono condotte con cadenza biennale, e si collegano a quelle di aggiornamento del quadro conoscitivo, a quelle di coordinamento con le azioni comunali di settore, a quelle, eventuali, derivanti dall'accoglimento di proposte di varianti gestionali o sostanziali al Regolamento urbanistico, promosse da soggetti pubblici o privati, e a quelle derivanti da mutati riferimenti legislativi o modifiche sostanziali agli strumenti di pianificazione regionali e provinciali o agli atti di governo regionali, provinciali e di altri enti aventi effetti territoriali e richiedenti, pertanto, adeguamento degli strumenti di pianificazione degli atti di governo comunali.

Il quadro conoscitivo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente contenuto nel Regolamento urbanistico ai sensi del comma 2 lettera a) dell'articolo 55 della L.R. 1/2005 è assoggettato a periodico aggiornamento, garantito nel monitoraggio biennale del Regolamento urbanistico.

Le attività di monitoraggio degli effetti ai sensi del comma 7 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005 sono contenute in apposita relazione, redatta dall'Ufficio competente, nella quale sono descritti gli stati di attuazione del Regolamento urbanistico anche in riferimento al Piano strutturale vigente, al coordinamento con le politiche di settore comunali e alle sinergie con la programmazione economica e finanziaria del comune; in modo da:

- indicare le necessità di aggiornamento del quadro conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute, descrivendo lo stato dell'ambiente in relazione agli effetti delle medesime;
- verificare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture e contribuire alla programmazione degli interventi in relazione al programma triennale comunale;
- controllare lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi, pubblici o privati, nelle aree urbane di nuovo impianto, in quelle di recupero e in quelle di riqualificazione insediativa;

- programmare e selezionare gli interventi nel tempo, indicando le risorse economiche per la realizzazione delle opere, fornendo all'Amministrazione gli elementi per invitare i proprietari delle aree a proporre i progetti per evitare la decadenza delle previsioni;
- aggiornare il bilancio del dimensionamento previsto dal Regolamento urbanistico in relazione alla avvenuta realizzazione delle previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia, tenendo a riferimento il fabbisogno e il dimensionamento previsto nel Piano strutturale vigente;
- accertare l'integrazione tra attuazione delle previsioni di Regolamento urbanistico e i piani e programmi di settore e con l'azione degli enti e aziende che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

Al fine di controllare l'aumento del carico urbanistico e gli effetti ambientali conseguenti, il Comune tiene sotto monitoraggio sia gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che il presente Regolamento urbanistico ammette come trasformazioni che utilizzano il dimensionamento del Piano strutturale vigente, sia gli interventi che il presente Regolamento urbanistico ammette in conformità al criterio di compatibilità stabilito dalla Disciplina del Piano strutturale vigente.

In entrambi i casi il Comune controlla che l'attuazione degli interventi garantisca il rispetto della Disciplina del Piano strutturale vigente, resa operante dalle regole contenute nelle presenti Norme, il rispetto dei criteri e parametri stabiliti dalla disciplina della valutazione integrata del Piano strutturale vigente, nonché del rispetto delle ulteriori condizioni stabilite dalla attività di valutazione integrata facente parte integrante e sostanziale del presente Regolamento urbanistico.

A tal fine il Regolamento edilizio comunale definisce una apposita modulistica, i contenuti e l'elenco minimo degli elaborati ritenuti necessari a garantire le attività di monitoraggio, in modo che piani attuativi e progetti soggetti a intervento edilizio diretto e convenzionato forniscano i dati necessari.

Ai fini dell'adozione dei suddetti piani e progetti è richiesto sia allegata agli elaborati costitutivi specifica certificazione degli enti gestori delle risorse e dei settori comunali competenti.

Il Comune procede, con proprie forme e modalità, alla consultazione, all'informazione e alla partecipazione dei cittadini alle attività di cui al presente articolo.

A seguito del monitoraggio, il Comune modifica e integra, quando necessario, il Regolamento urbanistico, al fine di migliorarne l'efficacia, e prende in considerazione la formazione di varianti al Regolamento urbanistico previgente o di un nuovo Regolamento urbanistico.

## **CAPO III PIANIFICAZIONE COMUNALE DI SETTORE**

### ***Art. 13 - Disciplina delle funzioni***

La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", di cui alle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni ineditati.

Essa garantisce il controllo della distribuzione delle funzioni d'interesse collettivo e di servizio ai residenti e persegue una organizzazione degli spazi e delle funzioni che

favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, salvaguardando il diritto dei cittadini all'autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro.

Ai fini di cui al comma 1, la "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" integra le previsioni del presente Regolamento Urbanistico suddividendo il territorio comunale in appositi ambiti di programmazione delle funzioni e in specifiche aree strategiche di riassetto e/o integrazione funzionale corrispondenti alle U.T.O.E. di cui al vigente Piano Strutturale o a parti di esse e costituenti unità minime d'intervento allo scopo di garantire una equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni sul territorio comunale.

La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" è coordinata con il "Piano di indirizzo e regolazione degli orari" e con il "Piano Urbanistico commerciale", nonché con la classificazione acustica del territorio comunale.

In caso di contrasto tra la "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" ed i contenuti del Piano Strutturale e/o del Regolamento Urbanistico, questi ultimi prevalgono sulla prima.

In ordine alla disciplina delle funzioni, il presente Regolamento urbanistico contiene specifica normativa per tessuti urbani omogenei, nelle quali sono regolate le funzioni ammesse, secondo le definizioni dettate dalle presenti norme. A tal fine disciplina altresì i mutamenti di destinazioni d'uso soggetti a titolo abilitativo edilizio.

Tale normativa costituisce disciplina delle funzioni fino ad eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale con le caratteristiche di cui ai commi da 1 a 5 del presente articolo.

#### ***Art. 14 - Piani e programmi comunali di settore***

Oltre alla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui al precedente articolo, contribuiscono al governo del territorio e degli insediamenti urbani, in coordinamento con il presente Regolamento urbanistico, tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale che incidono sugli assetti territoriali.

I piani e i programmi comunali di settore di cui al presente articolo sono soggetti alla valutazione integrata degli effetti ove dimostrare il rispetto di quanto loro richiesto come specificato al precedente articolo 11 delle presenti Norme.

Al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione con l'organizzazione dei tempi della vita quotidiana essi si possono coordinare, ove l'Amministrazione ne sia dotata o se ne intenda dotare, con il "Piano di indirizzo e regolazione degli orari".

In caso di contrasto tra le previsioni dei piani e programmi di settore ed i contenuti del Piano Strutturale e/o del Regolamento Urbanistico, questi ultimi due prevalgono sui primi.

In qualunque momento il Comune può formare piani specifici per la tutela e la valorizzazione dei centri storici di Talamone e di Orbetello, che assumono valenza di varianti al presente RU, con i quali specificare le regole urbanistico edilizie, i tipi di materiali e finiture per gli edifici e per gli spazi pubblici e privati e loro arredi, gli arredi urbani e le componenti delle facciate degli edifici e i loro colori, l'assetto estetico e funzionale degli spazi pubblici.

#### ***Art. 15 - Regole urbanistico commerciali***

In ordine alla disciplina urbanistico-commerciale, e in riferimento al regolamento attuativo della LR 28/2005 emanato con D.P.G.R. 15/R/2009, il presente Regolamento urbanistico contiene la specifica regolamentazione delle funzioni

ammesse, comprensive degli usi commerciali, secondo le definizioni dettate dalle presenti Norme, sia sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente che per i nuovi insediamenti, in relazione ai quali sono definiti la tipologia degli esercizi commerciali realizzabili, il relativo settore merceologico (alimentare e non alimentare) e le eventuali soglie dimensionali;

- la dotazione dei parcheggi a servizio dei nuovi esercizi commerciali;
- il rapporto tra gli esercizi commerciali e la viabilità di servizio.

Tale regolamentazione costituisce disciplina urbanistico-commerciale fino a eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale.

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende:

- per "centro commerciale naturale" l'insieme prevalentemente già esistente di piccole attività commerciali, artigianali e di servizi, comunque distinte e al solo fine di valorizzare le zone urbane, che svolgono attività integrate – ossia configurando un'offerta integrata di vendita- individuate giuridicamente nelle forme del consorzio o dell'associazione;
- per "nuovi esercizi commerciali" quelli ricavati mediante interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di demolizione/ricostruzione a parità di volume; o tramite modifiche totali o parziali di destinazione d'uso nelle costruzioni esistenti.

Le gallerie commerciali, intese come spazi pedonali coperti ed aperti al pubblico durante gli orari di vendita, sono escluse dal calcolo della S.U.L. o Slp e del volume.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso ai fini commerciali di consistenze edilizie realizzate in deroga alle disposizioni urbanistico-edilizio comunali.

Il presente Regolamento urbanistico stabilisce qualità e quantità dei parcheggi privati e pubblici per le attività commerciali, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative nazionali e regionali in materia.

### ***Art. 16- Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche***

Il presente Regolamento urbanistico censisce lo stato attuale dei principali spazi e strutture pubbliche, e ne rileva l'adeguamento già realizzato, l'adeguabilità o la non adeguabilità ai fini del superamento delle barriere architettoniche, così come meglio descritto nella tavola e dossier "barriere architettoniche" del presente Regolamento urbanistico.

E' cura del Comune prevedere, nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche, la progressiva attuazione degli interventi ai fini dell'adeguamento degli spazi e degli edifici pubblici individuati dal Regolamento urbanistico come non accessibili o accessibili non a norma.

Gli elaborati citati al primo comma del presente articolo costituiscono disciplina per il superamento delle barriere architettoniche, assimilata al Piano di settore relativo alla materia (PEBA), e vale fino ad eventuale approvazione di detto strumento, avente valore di atto di governo ai sensi della LR 1/2005, in quanto piano di settore comunale con effetti territoriali.

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



## **CAPO I     DEFINIZIONI E REGOLE GENERALI**

### **Art. 17 -        *Definizioni***

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme si danno le seguenti definizioni.

#### ***Alloggio***

Si intende per alloggio l'insieme di spazi privati strutturalmente correlati tra loro, destinati allo svolgimento delle attività di nuclei familiari, delimitati da frontiere fisiche di chiusura, le cui caratteristiche distributive dipendono dalla tipologia edilizia di appartenenza.

Il presente Regolamento urbanistico stabilisce le dimensioni minime e massime degli alloggi, tramite le presenti Norme per gli alloggi in zona agricola e nei diversi tessuti urbani, tramite le schede per le AT.

#### ***Ambiti e tessuti***

Il presente Regolamento urbanistico individua ambiti e tessuti, a prevalente o esclusiva funzione residenziale e a specializzazione funzionale identificati rispettivamente con le sigle R1 e R2.

All'interno dei tessuti storici, il presente Regolamento urbanistico individua edifici o loro parti, complessi o loro parti, spazi non edificati soggetti a specifiche regole per la conservazione delle peculiarità storicamente consolidate.

Ambiti e tessuti sono assimilati a zone omogenee definite dal D.I. n. 1444/1968 secondo quanto disposto dall'art. 10 delle presenti Norme.

#### ***Edifici abitativi***

Per edifici abitativi si intendono gli edifici con destinazione d'uso residenziale, ivi compresi gli edifici rurali ad uso abitativo.

#### ***Organismo edilizio***

L'organismo edilizio é un edificio o un complesso di edifici con carattere unitario riguardante l'impianto tipologico e il rapporto con gli spazi di pertinenza.

#### ***Sistemi e sottosistemi territoriali***

La definizione dei sistemi e sottosistemi territoriali operata dal Piano strutturale vigente in base alla morfologia, alla rete viaria, alle colture, agli insediamenti, al sistema idrico, all'ambiente e al paesaggio, è recepita dal presente Regolamento urbanistico per organizzare coerentemente l'articolazione del territorio in ambiti oggetto della regolazione di sua competenza.

#### ***Superficie lorda di pavimento (SLP)***

Si intende per SLP la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano il cui volume sia collocato prevalentemente o esclusivamente fuori terra. Nel computo di detta superficie sono comprese anche le porzioni di sotto tetto delimitate da strutture orizzontali praticabili con altezza libera media superiore a mt. 2,40. Sono esclusi i volumi tecnici (compresi i vani ascensore), i vani scala comuni per edifici pluripiano, le logge ed i porticati, i balconi, i terrazzi, gli spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio.

E' comunque demandato al Regolamento edilizio di specificare e articolare nel dettaglio la suddetta definizione in funzione delle diverse tipologie edilizie, nonché ai

fini della promozione dell'edilizia sostenibile e del risparmio energetico.  
In caso di difformità, prevalgono le definizioni contenute nel Regolamento edilizio.

#### ***Superficie utile abitabile (SUA)***

Si intende per SUA la superficie di tutti i piani abitabili di un edificio al netto di tutte le strutture verticali (murature, pilastri, vani ascensore, scale, cavedi, vani porte e finestre, ecc.).

Da tali superfici sono esclusi porticati, balconi e logge aperte, ascensori e servizi.

Nel caso di singole unità immobiliari misura le superfici di tutti i vani al netto di tutte le strutture verticali.

E' comunque demandato al Regolamento edilizio di specificare e articolare nel dettaglio la suddetta definizione.

In caso di difformità, prevalgono le definizioni contenute nel Regolamento Urbanistico.

#### ***Superficie Utile Lorda (SUL)***

Per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ogni piano il cui volume sia prevalentemente o esclusivamente fuori terra. Nel computo di detta superficie sono esclusi o compresi componenti distributive verticali o orizzontali secondo quanto stabilito dal REC vigente.

#### ***Tipo edilizio***

Il tipo edilizio é un esemplare di costruzione avente caratteristiche specifiche relative a planimetria, altezza media, articolazione distributiva, rapporto con il lotto, rapporto con la strada, modalità di aggregazione con edifici analoghi caratteri ricorrenti riconducibili alla risoluzione formale dei manufatti, all'impianto distributivo, alla organizzazione delle funzioni, all'impiego di determinati materiali e tecnologie, che concorrono a definire morfologie edilizie la cui prevalenza connota un determinato contesto.

Il presente Regolamento urbanistico considera le caratteristiche tipologiche degli insediamenti esistenti per definire i nuovi interventi di sostituzione, di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi diretti e i Piani attuativi devono riferirsi a tali caratteristiche e alle relative modalità di crescita e di trasformazione, nella progettazione e nell'attuazione degli interventi.

Le schede di intervento, allegate alle presenti Norme, indicano caratteristiche tipologiche e morfologiche in modo da rendere coerente ogni intervento con i caratteri del tessuto urbanistico entro il quale é previsto.

A tal fine sono di seguito individuati tipi edilizi con carattere prescrittivo ed elementi architettonici compositivi degli stessi tipi edilizi da intendersi come criteri orientativi, non vincolanti, per la progettazione edilizia.

La progettazione edilizia potrà interpretare liberamente i capisaldi delle tipologie, dimostrando e motivando esplicitamente, e con apposite elaborazioni, le ragioni delle scelte e i loro impatti positivi, migliori di quelli ottenuti con l'applicazione delle regole tipologiche tradizionali di seguito descritte.

Poichè la forma e collocazione degli edifici e complessi edilizi in rapporto ai vari elementi del contesto può determinare un impatto negativo o positivo, ai fini del controllo e della valutazione della progettazione edilizia attuativa del presente Regolamento urbanistico, si definisce positivo l'impatto sostanzialmente rispettoso dei valori estetici caratteristici del luogo, in quanto capace di un'organica integrazione

tramite i nuovi inserti edilizi.

All'Amministrazione comunale, con i propri organi, competono modalità di controllo e di valutazione e decisione in merito alla determinazione della forma, che compete alla fase progettuale, nel presupposto che essa è funzione prioritaria di pubblico interesse, relativamente all'esteriore aspetto delle opere e al loro rapporto con il contesto.

Non esistendo una sola forma rispondente a tal fine, del quale è competente l'Amministrazione, controllo e valutazioni devono essere condotte nel confronto fra diverse soluzioni, al fine di raggiungere decisioni il più possibile condivise.

#### VILLINI BINATI E A SCHIERA

Edificio residenziale caratterizzato da lotto stretto e lungo occupato per la sua larghezza dall'edificio.

La singola unità abitativa presenta in genere un fronte stretto per svilupparsi in profondità e in altezza su più piani; presenta spesso un orto o un cortile retrostante e internamente una scala può portare ai piani superiori.

In altezza, non si superano i tre livelli, compresi quelli interrati o seminterrati ed eventuali mansarde.

Le aperture sul fronte sono disposte su due o tre assi.

Può costituire tessuto urbano, perché permette aggregazioni a formare un unico fronte continuo a filo strada o arretrato con una piccola pertinenza sul davanti.

Nel caso che gli edifici siano aggregati a due a due, ognuno ha tre lati liberi. In questo caso l'elemento seriale diventa l'unità binata.

L'aggregazione di case a schiera deve essere preferibilmente non inferiore a 6 - 8 unità.

Sul fronte strada é ammessa una sola terrazza, in corrispondenza dell'ingresso.

Ogni aggregazione avrà caratteri di unitarietà.

In caso di fronte arretrato, la recinzione dovrà essere eguale per tutta l'estensione dell'aggregazione.

La recinzione sarà costituita preferibilmente da muro intonacato con soprastante cancellata in ferro.

La copertura sarà preferibilmente a capanna, senza sfalsamenti tra le due falde.

#### VILLINI ISOLATI

Edificio residenziale isolato con pertinenza a giardino sui quattro lati.

E' costituito da uno o due alloggi di non più di due livelli fuori terra, salvo eventuale livello interrato o seminterrato

Il fronte a giardino è alberato.

Per tutte le altre caratteristiche architettoniche - assi delle aperture, terrazze su strada, recinzione, ecc. - valgono le disposizioni dettate per le case a schiera.

La copertura sarà preferibilmente a padiglione; sono ammessi, oltre il secondo piano, sopratetto, terrazze, altane, belvederi, logge, mansarde e corpi rialzati abitabili che non determinino nel complesso la realizzazione di un terzo livello.

Eventuali piccoli manufatti di legno per deposito piante e attrezzi da giardino devono essere collocati sul retro del fabbricato.

#### PALAZZINE/palazzotti

Edificio residenziale isolato con quattro o più alloggi, con un corpo scala unico di norma centrale e altezza fino a 4 livelli fuori terra; il piano terra é di norma riservato

ad accessori degli alloggi: garages, cantinole, porticati, ecc.

L'area scoperta di pertinenza è condominiale e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e in parte, a seconda della grandezza del lotto, a sosta delle auto. Le piazzole per la sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.

Saranno preferite forme compatte e coperture a padiglione.

La recinzione sarà preferibilmente costituita da muro intonacato o da cancellata

#### EDIFICI IN LINEA

Edificio residenziale con 4 o più alloggi per corpo scala e minimo 3 livelli fuori terra; il piano terra è di norma riservato ad accessori degli alloggi: garages, cantinole, porticati, ecc.

Esso si presenta in forma aggregata e seriale o isolato (4 affacci). Disposto su più lati di un isolato determina la tipologia a corte.

L'area scoperta di pertinenza è condominiale e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e in parte a sosta per le auto. Le piazzole per sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.

Le pareti di estremità non debbono essere cieche; possono essere progettate finestre finte.

La copertura può essere a padiglione, piana o a giardino pensile.

#### EDIFICI A TORRE

Edificio residenziale multipiano di norma a tre o quattro alloggi per piano, con corpo scala centrale; il piano terra è di norma destinato ad accessori degli alloggi: garages, cantinole, porticati, ecc.

L'area scoperta di pertinenza è condominiale e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e solo in parte, come sosta per le auto. Le piazzole per la sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.

L'edificio ha di norma forma quadrata o tendenzialmente tale e deve presentare aperture su tutti i lati.

La copertura può essere piana, ma i volumi tecnici soprastanti la copertura dovranno essere risolti con una soddisfacente architettura.

### **Art. 18 - Regole di uso e di intervento**

Ai fini della determinazione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, di cui all'art. 55, comma 1, lettera a) della L.R. 1/05, il Regolamento urbanistico detta:

- a) regole di uso, che consistono nelle destinazioni funzionali per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici, in presenza o assenza della disciplina della distribuzione e localizzazioni delle funzioni, di cui all'art. 58 della L.R. 1/05;
- b) regole di intervento, tramite indicazione delle categorie di opere di gestione e trasformazione ammissibili, come definite da leggi vigenti in materia e specificate dal vigente Regolamento edilizio comunale, per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici.

La definizione delle regole di uso e delle regole di intervento è sintetizzata in apposita sigla alfanumerica, riportata sulle tavole grafiche del presente Regolamento urbanistico, in corrispondenza dei tessuti e dei beni.

#### **a) Regole di uso**

Il Regolamento urbanistico stabilisce per gli interventi di gestione degli insediamenti

esistenti, e per quelli di trasformazione degli assetti insediativi ed edilizi, le destinazioni d'uso ammissibili per singoli edifici, complessi edilizi, aree di addizione e di riorganizzazione dei tessuti urbanistici.

La disciplina degli interventi di gestione degli insediamenti esistenti, comporta di norma la conferma degli usi in atto.

Quando siano ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso, il Regolamento urbanistico prescrive le condizioni per attuare i mutamenti stessi.

#### ***b) Regole di intervento***

Le regole di intervento si articolano :

- ai fini della gestione edilizia, secondo categorie di conservazione e di trasformazione, dal restauro alla ristrutturazione urbanistica;
- ai fini della valutazione degli effetti, secondo criteri di compatibilità stabiliti dal Piano strutturale.

In assenza di indicazioni specifiche si applica la totalità delle categorie edilizie ammesse nel contesto-tessuto, secondo criteri di omogeneità e di appartenenza.

Le definizioni degli interventi compresi nelle categorie d'intervento possono essere specificate e integrate dal Regolamento edilizio comunale.

Gli interventi di conservazione e di trasformazione devono intendersi riferiti alle categorie di opere edilizie e urbanistiche definite dalla legislazione vigente in materia, dal presente Regolamento Urbanistico e dal Regolamento edilizio comunale.

Sono assimilati:

- agli interventi di conservazione, le categorie della manutenzione ordinaria, della manutenzione straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo;
- agli interventi di trasformazione le categorie della ristrutturazione edilizia, della sostituzione, della ristrutturazione urbanistica e della nuova edificazione.

### ***Art. 19 - Destinazione d'uso e vincoli relativi***

Ai sensi dell'articolo 58, comma 1 e comma 3, lettere c) ed e) della L.R. 1/2005, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso degli immobili i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie principali d'uso:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale;
- f) di servizio,
- g) commerciale all'ingrosso e depositi;
- h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Al fine di una corretta applicazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ciascuna delle categorie di destinazione d'uso è ulteriormente articolata nelle seguenti sub-categorie di destinazione d'uso ritenute espressive delle differenti attività che risulta possibile svolgere nell'ambito della medesima categoria di destinazione principale.

L'elenco che segue contiene la definizione delle destinazioni d'uso secondo le categorie, numerate da 1 ad 8, obbligatorie ai sensi dell'art. 59 della LRT n. 1/2005.

All'interno di tali categorie sono individuate delle sottocategorie.

Per le categorie e sottocategorie delle destinazioni d'uso, oltre alle definizioni, il presente articolo detta anche specifiche disposizioni.

La cartografia del Regolamento urbanistico evidenzia con apposito segno grafico per ogni zona, secondo le definizioni e le corrispondenze indicate al precedente articolo 10, le destinazioni d'uso prevalenti.

Le norme di ogni zona fanno riferimento all'elenco che segue per specificare le destinazioni d'uso ammissibili.

#### 1. RESIDENZIALE

Comprende tutte le civili abitazioni, comprese quelle che effettuano attività turistico-ricettiva con caratteristica di residenza d'epoca, di case vacanza (CAV), affittacamere, bed and breakfast.

#### 2. INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

- 2.01 Grande industria
- 2.02 Media e piccola industria
- 2.03 Artigianato
- 2.04 Logistica
- 2.05 Infrastrutture portuali e nautiche

La compatibilità delle attività industriali e artigianali con altre destinazioni d'uso è misurata in ordine alla produzione di fattori inquinanti quali traffico di mezzi pesanti, emissioni di fumo, odori molesti, polveri, calore, vibrazioni, rumori eccedenti i limiti fissati nel piano di classificazione acustica comunale, o all'uso di materiali infiammabili o comunque pericolosi.

#### 3. COMMERCIALE

- 3.01 Alimentare
  - 3.01.01 grande e media struttura di vendita, compresi i centri commerciali
  - 3.01.02 esercizi di vicinato

- 3.02 Non alimentare
  - 3.02.01 grande e media struttura di vendita
  - 3.02.02 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio di: prodotti del tabacco e di altri generi di monopolio compresi gli articoli per fumatori, cosmetici, articoli di profumeria e per l'igiene personale, erboristerie, articoli in cuoio, calzature ed accessori, libri, giornali, riviste, periodici, articoli di cancelleria e cartoleria, articoli per fotografia, cinematografia ed ottica, orologi, giochi, giocattoli e videogiochi, abbigliamento ed accessori, articoli sportivi e per il tempo libero, oggetti d'arte e di antiquariato, libri antichi, oggetti d'artigianato e di decorazione, bomboniere, chincaglieria, oggetti di ricordo e da regalo, articoli per le belle arti, tappeti, stuoie ed arazzi, filatelia, numismatica e articoli da collezionismo.  
Botteghe artigiane intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non

rumorose tipo: ricamo, sartoria, lavorazione a maglia, oggettistica in tessuto, legno, pelle, impagliatura sedie, antiquariato con connesse attività di piccolo restauro, piccola ceramica, gioielleria, oreficeria, lavorazione di pietre preziose, bigiotteria.

Noleggio di: supporti registrati audio, video e videogiochi, biciclette, attrezzature balneari

- 3.02.03 farmacie, vendita al dettaglio di prodotti sanitari, ricevitorie, banche, agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, servizi di comunicazione, uffici postali
- 3.02.04 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti nonché noleggio di auto e motocicli
- 3.02.05 esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita
- 3.03 somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, ecc) nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc).
- 3.04 luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche, night-club, sale da gioco, sale cinematografiche, sale scommesse, ecc.
- 3.05 mercati

#### 4. TURISTICO-RICETTIVA

- 4.01 alberghi, motel, pensioni e locande
- 4.2 residenze turistico alberghiere
- 4.3 case per ferie
- 4.4 residence
- 4.08 ostelli per la gioventù
- 4.09 campeggi e parchi di vacanza
- 4.10 villaggi turistici
- 4.11 aree sosta camper
- 4.12 stabilimenti balneari
- 4.13 stabilimenti e servizi alle attività termali

#### 5. DIREZIONALE

Comprende gli uffici pubblici, le sedi dei servizi di pubblico interesse; gli uffici di informazione turistica; le sedi di partiti e associazioni

#### 6. DI SERVIZIO o di erogazione di servizi

- 6.01 parcheggi
- 6.02 verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, passeggiate pubbliche
- 6.03 istruzione e cultura: asili, scuole, biblioteche, musei..
- 6.04 servizi religiosi e luoghi di culto
- 6.05 strutture sanitarie, assistenziali e veterinari: ospedali, distretto socio sanitario, case di cura private e/o pubbliche, ospedali diurni e strutture assimilate, poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso

- etc.
- 6.06 attività sociali: sedi di circoli ricreativi, culturali e sportivi; centri giovanili e centri anziani, centri per l'accoglienza sociale, etc
  - 6.07 impianti sportivi regolamentari
  - 6.08 attrezzature per lo sport ed il tempo libero
  - 6.09 servizi per la persona: lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, palestre, centri benessere, centri fisioterapici, etc
  - 6.10 servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, studi professionali, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione, autoscuole, attività di formazione e scuole private, imprese di pulizia, etc
  - 6.11 servizi per gli animali: canili, gattili e simili
  - 6.12 infrastrutture a rete e puntuali ed impianti tecnici pubblici o di pubblico interesse (opere di urbanizzazione primaria, impianti per la depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta ed lo smaltimento dei rifiuti etc.)

## 7. COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI

- 7.1 commerciale all'ingrosso
- 7.2 magazzini e depositi per lo smistamento delle merci, rimessaggio, stoccaggio, ricoveri all'aperto e/o al coperto di merci e/o mezzi e /o veicoli diversi da quelli ad uso familiare privato comprensivi di attività di guardiania, riparazione, manutenzione e lavaggio

## 8. AGRICOLA E FUNZIONI CONNESSE AI SENSI DI LEGGE

Le attività agricole sono quelle previste dall'articolo 2135 del Codice Civile, nonché quelle qualificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionale e regionali; le attività connesse a quelle agricole, oltre all'agriturismo, esercitate da una o più aziende, ovvero: le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione; nonché delle attività faunistico-venatorie nei soli casi dei territori esterni ad aree protette. Vi rientrano pertanto anche le attività di lavorazione, trasformazione e stoccaggio, limitatamente a quanto prodotto all'interno dell'azienda; le attività turistico-ricettive consentite dalle leggi vigenti.

### **Art. 20 -        *Cambio di destinazione d'uso***

Si intendono per mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie elencate dalla Lr 1/2005, art. 59, comma 1, come specificati al precedente



articolo delle presenti Norme.

Ai fini del cambio di destinazione d'uso, nella categoria commerciale, relativamente al passaggio fra sottocategorie, è stabilito che si ha mutamento di destinazione quando le attività producano effetti sul contesto urbano relativamente ai seguenti aspetti:

- ingombro all'esterno del fondo che produca effetti negativi sulla fruizione degli spazi pubblici o di uso pubblico (es. attività di noleggio moto, bici, ecc);
- inquinamento, sia atmosferico che acustico.

In tali casi dovrà essere verificata positivamente la possibilità di annullare o mitigare al minimo tali effetti dannosi.

Si ha mutamento di destinazioni d'uso quando sia variato l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq. anche con interventi successivi.

I mutamenti di destinazione d'uso, ancorchè non effettuati con opere edilizie, sono assoggettati alla presentazione di titolo abilitativo edilizio.

I mutamenti di destinazione d'uso dovranno essere anche valutati secondo criteri di compatibilità fra funzioni, affinché non si rechi disturbo alle attività prevalenti.

Il cambio di destinazione d'uso è sempre soggetto a verifica di compatibilità con le funzioni già esistenti nell'edificio, nel complesso e nell'isolato o complesso di appartenenza, e alla verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti e delle dotazioni di parcheggio pubblico esistenti di cui può avvalersi, o, in caso negativo, della dimostrazione e dell'impegno a realizzare urbanizzazioni e parcheggi necessari.

In caso di cambio di destinazione d'uso è obbligatorio il rispetto delle norme vigenti in materia di parcheggi pertinenziali privati e a servizio delle attività commerciali secondo quanto stabilito al Capo III infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane delle presenti Norme.

Se non diversamente stabilito dal Regolamento urbanistico o dal piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, sono fatti salvi gli usi in atto legittimati, che, ai sensi del comma 3 dell'art 59 della LR 1/2005, si intendono desumibili da atti pubblici, o da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del R.U. In assenza di tali atti, l'uso legittimamente esistente è quello risultante dalla classificazione catastale alla data di entrata in vigore della suddetta disciplina. In assenza anche di tale classificazione, possono essere assunti gli usi derivanti da documenti probanti o gli usi risultanti dallo stato di fatto.

E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dei piani terra in tutte le attività, fatte salve le specifiche limitazioni per gli usi residenziali, così come puntualmente disciplinato per i diversi tessuti del sistema insediativo (Capo I-Titolo III)

### ***Art. 21 - Categorie degli interventi***

Sono definiti compatibili con le risorse esistenti, gli interventi di cui all'art. 2 comma 3, lettere c), d), e), f), g) (prima parte del Regolamento Urbanistico) e comma 4 lettera f) (seconda parte del Regolamento urbanistico), come di seguito definiti:

- la manutenzione ordinaria (art 79 comma 2 lettera a) della Lr 1/2005);
- la manutenzione straordinaria (art 79 comma 2 lettera b) della Lr 1/2005);
- il restauro e il risanamento conservativo (art 79 comma 2 lettera c) della Lr 1/2005);
- la ristrutturazione edilizia, di cui all'art.79 comma 2 lettera d) della LR 1/2005, comprensiva di addizioni funzionali agli edifici esistenti, di realizzazione di elementi architettonici quali logge, balconi, portici e simili, funzionali alla qualità edilizia e alla vivibilità, non comportanti aggravio urbanistico;

- i mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, che non richiedano la formazione di patrimonio aggiuntivo di spazi pubblici e di uso pubblico (art 79 comma 1 lettera c) della Lr 1/2005);
  - gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art 79 comma 2 lettera e) della Lr 1/2005);
  - le opere di rinterro e scavo di cui all'art 79 comma 1 lettera b) della Lr 1/2005;
  - le opere di demolizione non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione, di cui all'art 79 comma 1 lettera d) della Lr 1/2005;
  - le occupazioni di suolo che non comportino modificazione irreversibili dei suoli, di cui all'art 79 comma 1 lettera e) della Lr 1/2005;
  - ogni altra trasformazione dei suoli non preordinata al permesso di costruire, di cui all'art 79 comma 1 lettera f) della Lr 1/2005.
- Si classificano interventi di trasformazione, ossia incidenti sullo stato delle risorse esistenti, gli interventi di cui all'art. 2 comma 3, lettera i) (prima parte del Regolamento urbanistico) e alle lettere a), b), d), e) del comma 4 (seconda parte del Regolamento urbanistico), come di seguito definiti:
- la ristrutturazione urbanistica di cui all'art 78 comma 1 lettera f) della Lr 1/2005;
  - le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia,
  - la nuova edificazione di cui all'art 78 comma 1 lettera a) della Lr 1/2005;
  - i mutamenti di destinazioni d'uso che comportino incrementi alle urbanizzazioni primarie e agli standard esistenti nel contesto urbano in cui ricade l'intervento;
  - l'installazione di qualunque manufatto non finalizzato a esigenze temporanee, di cui all'art 78 comma 1 lettera b) della Lr 1/2005;
  - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate da soggetti diversi dal Comune, di cui all'art 78 comma 1 lettera c) della Lr 1/2005;
  - la realizzazione di impianti e infrastrutture che comportino trasformazione permanente dei suoli, di cui all'art 78 comma 1 lettera d) della Lr 1/2005;
  - la realizzazione di depositi merci e materiali, di impianti per attività produttive, che comportino modificazione permanente di suolo ineditato, di cui all'art 78 comma 1 lettera e) della Lr 1/2005 ;
  - gli interventi di sostituzione edilizia che comportino aggravio di carico urbanistico, di cui all'art 78 comma 1 lettera h) della Lr 1/2005.

Il presente Regolamento Urbanistico definisce le suddette categorie di intervento in conformità alla L.R. 1/2005, demandando comunque al Regolamento Edilizio comunale la definizione di dettaglio degli interventi afferenti alle diverse tipologie di intervento, anche ai fini dell'individuazione del relativo titolo abilitativo edilizio.

Sono comunque fatte salve le specifiche regole dettate dal presente Regolamento urbanistico in riferimento ai diversi tessuti del sistema insediativo che prevalgono sulle definizioni degli interventi.

Per tutte le categorie di intervento, disciplinate ai successivi articoli, sono comunque ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei diversamente abili, comportanti la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, anche con manufatti che alterino la sagoma dell'edificio e in aggiunta ai volumi esistenti, in deroga agli indici o parametri o interventi comunque stabiliti dal presente Regolamento urbanistico.

Ai fini del dimensionamento si fa riferimento a quanto statuito dalla Disciplina del Piano Strutturale vigente, in base alla quale non sono computate ai fini della verifica del rispetto dei limiti massimi quantitativi le realizzazioni ottenute mediante:

- trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, anche implicanti la realizzazione di un numero di unità immobiliari superiore a quello in essere;
- mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti, connessi o meno con le trasformazioni fisiche suindicate.

*Fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente, quando non in contrasto con essa, oltre alle definizioni dei seguenti articoli, e in riferimento alle precedenti classificazioni, si danno le seguenti:*

#### ***Superamento delle barriere architettoniche***

Sono gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità e ai parametri definiti e disciplinati dal R.U. (articolo 79 comma 2 lettera e L.R. 1/2005).

#### ***Reinterri e scavi***

Sono le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere (articolo 79 comma 1 lettera b L.R. 1/2005).

#### ***Occupazioni di suolo temporanee***

Sono le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso (articolo 79 comma 1 lettera d L.R. 1/2005).

#### ***Installazione di manufatti***

Comprende l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni (articolo 78 comma 1 lettera b L.R. 1/2005).

#### ***Depositi di merci e materiali permanenti***

Comprendono la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato (articolo 78 comma 1 lettera e L.R. 1/2005).

### ***Art. 22 - Manutenzione ordinaria***

Gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici (articolo 79 comma 2 lettera a L.R. 1/2005).

E' demandata alla disciplina del Regolamento edilizio comunale la definizione degli interventi di manutenzione ordinaria comportanti il mutamento dell'aspetto esteriore degli edifici e/o delle relative aree di pertinenza, anche ai fini dell'assoggettamento degli interventi a Denuncia di Inizio Attività.

### ***Art. 23 - Manutenzione straordinaria***

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche delle destinazioni d'uso esistenti (articolo 79 comma 2 lettera b L.R. 1/2005).

### ***Art. 24 - Restauro***

Gli interventi di restauro sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti (articolo 79 comma 2 lettera c L.R. 1/2005).

Vi sono comprese opere di ripristino in presenza di manomissioni e di alterazioni non storicizzate dell'impianto architettonico e delle finiture originali.

I fronti su strada devono essere conservati unitariamente nei loro aspetti architettonici e decorativi semprechè non risultino manomissioni di cui al comma precedente.

L'apposizione di insegne, corpi illuminanti e serramenti, non deve recare danno ai caratteri originali dei fronti interessati, ma anzi integrarvisi, anche in caso di materiali e forme contemporanee. Per danno ai caratteri originali si intende anche l'alterazione della percezione degli spazi urbani e delle strutture architettoniche degli edifici storici individuati dal presente Regolamento Urbanistico.

Non sono ammesse le insegne a bandiera, quelle applicate ai balconi o al di sotto del marcapiano tra piano terreno e piano primo.

Le vetrine dovranno essere a filo interno della muratura, a disegno semplice e con partiture che tengano conto della configurazione di facciata esistente.

Qualora, per comprovate necessità progettuali o funzionali, vengano proposti materiali diversi da quelli consueti e tradizionali, essi dovranno garantire un aumento di valore formale dell'edificio, caratterizzandosi esteticamente sia in differenziazione che in integrazione.

La nuova segnaletica di carattere commerciale dovrà essere contenuta all'interno della sagoma delle aperture del piano terreno e realizzata con materiali idonei, secondo i criteri testè esposti.

Sono ammessi:

- rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- riparazione e sostituzione degli elementi di finitura, fermi restando i materiali e i colori originali, e il loro ripristino in caso di avvenuta manomissione;

- sostituzione e consolidamento degli elementi strutturali mediante l'uso di tecniche e materiali originari;
- riorganizzazione funzionale, accorpamenti e suddivisioni delle unità immobiliari, purché non incidano sulle parti comuni (atrio, androne, scale) e siano volti alla conservazione del tipo edilizio originario e degli elementi aventi pregio architettonico o decorativo;
- inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, formali e strutturali dell'edificio;
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- realizzazione di nuove aperture e chiusura o variazioni di quelle esistenti, allorché non alterino la grammatica compositiva dei fronti inserimento all'interno dell'edificio, senza alterazione della tipologia, della sagoma e dei prospetti; di servizi igienici illuminati e areati anche artificialmente, nonché di vani cucina;
- realizzazione di soppalchi intermedi, secondo quanto indicato nel Regolamento edilizio comunale;
- opere finalizzate al recupero edilizio di manufatti e porzioni secondarie dell'edificio degradanti quali superfetazioni, ampliamenti e aggiunte di epoca recente (purché assentite), mediante la demolizione e ricostruzione dei volumi e delle eventuali sovrastrutture poste sui prospetti dell'edificio principale e non coerenti od in contrasto con le caratteristiche tipologiche tradizionali. Il recupero edilizio potrà avvenire anche attraverso un diverso accorpamento dei corpi di fabbrica demoliti, ma ferma restando la superficie utile esistente.

In caso di grave e documentato degrado fisico è ammessa la sostituzione degli elementi strutturali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio architettonico, utilizzando tecniche e materiali diversi da quelli esistenti. In corrispondenza degli ambienti di servizio (locali igienici, cucine, corridoi, ripostigli, etc.) con la sopraddeata sostituzione degli elementi strutturali orizzontali interni, è concesso anche lo spostamento della loro quota.

Sui fronti interni prospettanti su cortili e non visibili da strade pubbliche, sono consentite l'apertura di nuove finestre e la formazione di piccole terrazze di servizio.

Sono ammesse modifiche alle coperture finalizzate al miglioramento formale e funzionale dell'edificio e all'inserimento di elementi accessori per il riuso dei locali sottotetto, a condizione che:

- non si determini variazione dell'altezza del fabbricato,
- si mantenga inalterata la tipologia e la pendenza della copertura qualora sia a falde inclinate,
- la soluzione proposta risulti comunque compatibile con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio ed in generale con il contesto insediativo.

L'unità minima di intervento è l'organismo edilizio ed, in subordine, l'unità immobiliare.

Nella categoria di intervento del restauro si intendono sempre ammesse le opere di risanamento conservativo, definite al successivo articolo.

## **Art. 25 - *Risanamento conservativo***

Le opere di risanamento conservativo devono essere esplicitamente riferite a situazioni di documentato degrado fisico, e comprendono:

- la sostituzione degli elementi strutturali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio architettonico, utilizzando tecniche e materiali diversi da quelli esistenti;
- lo spostamento della quota degli ambienti di servizio (locali igienici, cucine, corridoi, ripostigli, ecc.) in un intervallo da contenere entro 30 cm, in combinato con la sopradetta sostituzione degli elementi strutturali orizzontali interni;
- il ripristino degli elementi costitutivi, sui fronti strada, del tipo edilizio di cui sia reperita adeguata documentazione, quali la partitura delle aperture e le finiture,
- l'apertura di nuove finestre e la formazione di piccole terrazze di servizio sui fronti interni, prospettanti su cortili e non visibili da strade pubbliche.

### **Art. 26 - Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (articolo 79 comma 2 lettera d L.R. 1/2005).

Tali interventi comprendono altresì:

- le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dai Piani attuativi e dagli altri atti di governo del territorio ovvero dal Regolamento Edilizio comunale, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità (Superficie utile lorda) o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o dell'edificabilità altrimenti assegnata; le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile.

Il presente Regolamento Urbanistico articola la ristrutturazione edilizia in sottocategorie di intervento, r1, r2, r3.a, r3.b, riferite alla gradualità delle opere nel rispetto dei caratteri tipologici, storici, ornamentali, distributivi degli edifici.

In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia deve essere rispettato il criterio dell'adeguamento tipologico.

Tali interventi pertanto dovranno uniformarsi alle caratteristiche specifiche dei tessuti urbanistici di appartenenza per quanto riguarda:

- la legge di crescita caratteristica del tipo edilizio;
- le dimensioni dei corpi di fabbrica;
- la sistemazione del lotto;
- la posizione delle costruzioni all'interno del lotto;
- le partiture architettoniche delle facciate;
- le dimensioni delle aperture;
- la forma dei tetti; i manti di copertura;
- l'altezza e l'allineamento;
- le finiture esterne;

- i sistemi di recinzione e sistemazione degli spazi esterni.

Tutti gli interventi, quando estesi all'intero organismo, comportano automaticamente la revisione e la sostituzione delle costruzioni accessorie, contestualmente all'intervento sull'edificio principale; si dovrà inoltre ottenere, per quanto possibile, la liberazione da manufatti degli spazi di pertinenza degli edifici e la loro migliore sistemazione con superfici a verde.

In tutte le sottocategorie della ristrutturazione edilizia sono comunque sempre ammessi:

- interventi di demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione entro i limiti della superficie esistente, anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza
- interventi sulle pertinenze degli edifici regolati dalle presenti Norme.

### ***r1 Ristrutturazione edilizia senza alterazione di volumi, superfici e strutture***

La categoria r1 è assimilata alle fattispecie di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) della LR 1/2005, e, fermo restando che non sono ammessi aumenti di volume e di superficie né alterazioni strutturali se non per comprovate motivazioni di tipo statico e per la sicurezza delle persone, comprende:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- la organizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, anche con aumento del numero di queste ultime, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifica agli elementi verticali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano;
- il recupero dei sottotetti a fini abitativi, purché in volumi legittimamente esistenti o in via di realizzazione alla data di entrata in vigore della LR 5/2010, ed esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti; a condizione che il rapporto aeroilluminante sia pari o superiore a un sedicesimo, e a condizione che l'altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione, fermo restando che per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri; in caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta. Anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, sono consentite, all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari. Devono altresì essere garantite idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici.
- nella categoria r1 è compreso il cambio d'uso, anche con opere a ciò finalizzate,, nel rispetto delle tutele sopra specificate, se nelle regole date

per i tessuti urbani detto cambio è ammesso (Oss di Ufficio).

### ***r2 Ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con addizione funzionale per adeguamento igienico-sanitario***

La categoria r2 è assimilata alle fattispecie di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) punto 3) della LR 1/2005, e comprende la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico – sanitario, con eventuale cambio della destinazione d'uso.

Non sono ammesse opere di demolizione e ricostruzione se non per quanto circoscritte e comprovate per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico o di miglioramento estetico-funzionale nel rispetto dei caratteri originari, e per quanto definito all'art. 25 delle presenti Norme.

Nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e strutturali nonché dei caratteri architettonici e di finitura, e senza che le opere incidano sugli elementi verticali strutturali dell'organismo edilizio, sono ammessi:

- le opere della categoria r1;
- costruzione di servizi igienici e di piccoli vani di servizio non abitabili in ampliamento della volumetria esistente,
- rialzamento della copertura dell'ultimo piano, anche se non risulti abitato, della misura massima di ml 0.80, anche al fine della sua abitabilità.

Per l'ampliamento possono essere utilizzati porticati, logge, terrazze, a condizione che non sia compromessa l'abitabilità dei vani interessati, e che siano soddisfatti i requisiti di abitabilità stabiliti dal Regolamento edilizio comunale.

In tali casi è prescritto un progetto unitario, complessivo, che contenga un attento esame dei prospetti e delle loro relazioni con il contesto.

Non è ammessa l'attuazione differita nel tempo per singole unità immobiliari, laddove gli interventi incidano sui fronti e le parti comuni del fabbricato.

### ***r3.a Ristrutturazione edilizia fino allo svuotamento dell'edificio***

La categoria r3.a è assimilata alle fattispecie di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) della LR 1/2005, e comprende, con o meno eventuale modifica di destinazione d'uso:

- le opere della categoria r1;
- la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;
- i frazionamenti e gli accorpamenti di cui al successivo articolo 31 delle presenti Norme.

Non sono ammesse modifiche alla sagoma se non per tamponatura di logge, terrazze, tettoie, portici.

### ***r3.b Ristrutturazione edilizia fino alla demolizione totale***

La categoria r3.b è assimilata alle fattispecie di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) punto 1) della LR 1/2005, e comprende:

- le opere della categoria r1;
- la demolizione completa dell'edificio, purchè preordinata alla fedele ricostruzione, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di cui all'articolo 52 della L.R.1/2005 ovvero dal regolamento edilizio comunale, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve



esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- i frazionamenti e gli accorpamenti di cui al successivo articolo 31 delle presenti Norme.

Sono ammessi interventi di demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e di loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

Entro sagoma e ingombro planovolumetrico sono altresì ammessi tamponamenti di logge, tettoie, terrazze e porticati esistenti nonché modeste modifiche alle coperture, che non comportino aumenti volumetrici.

### ***Art. 27                    Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia***

Le addizioni volumetriche definite dall'art. 78 comma 1 lett.g) della LR 1/2005, sono consentite in ampliamento orizzontale o verticale dell'edificio esistente e come rialzamento in sagoma del medesimo, definiti come segue.

Nel caso in cui le addizioni volumetriche siano applicate a porzione di edificio, sono prescritti l'allineamento in altezza con i fabbricati contigui e l'allineamento sul fronte strada, fatti salvi i diritti di terzi.

### ***Addizioni volumetriche ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, per la realizzazione di nuovi vani abitabili am.1***

La categoria am.1 comprende, con eventuale modifica di destinazione d'uso, le opere della categoria r2 e la realizzazione di addizioni per la realizzazione di nuovi vani abitabili.

Tali addizioni non possono superare la misura massima complessiva di mq. 30 di superficie utile lorda pari a mc. 70 in ampliamento della unità immobiliare esistente (con riferimento alla situazione legittimata alla data di adozione del presente RU), e a condizione che:

- non si determini l'intasamento degli spazi di resede
- le condizioni d'areazione e soleggiamento dell'unità immobiliare soddisfino le prescrizioni di legge
- l'addizione costituisca con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente compatibile.

Per l'addizione, soprattutto nel caso dei tessuti a edifici pluripiano, possono essere utilizzati porticati, logge, terrazze, anche per la ricomposizione dei prospetti, a condizione che non sia compromessa l'abitabilità dei vani interessati, e che siano soddisfatti i requisiti di abitabilità stabiliti dal regolamento edilizio comunale.

In tali casi è prescritto un progetto unitario, complessivo, che contenga un attento esame dei prospetti e delle loro relazioni con il contesto.

### ***Ampliamento orizzontale e/o verticale am.2***

Gli interventi di ampliamento orizzontale o verticale di edificio esistente comprendono opere di sostituzione –s e opere di ristrutturazione edilizia r3.a e r3.b.

La consistenza massima dell'ampliamento è stabilita in mq. 115 di superficie utile lorda, ove non altrimenti specificato negli elaborati grafici, per consistenze minori o maggiori.

L'intervento deve costituire un insieme unitario e morfologicamente coerente.

E' ammessa la realizzazione al massimo di n.1 nuova unità immobiliare.

L'intervento non è cumulabile con gli ampliamenti e i rialzamenti di cui alle categorie della ristrutturazione edilizia.

### ***Rialzamento in sagoma am.3***

Gli interventi di rialzamento del singolo edificio o di parte di esso, senza superare il filo delle murature esterne esistenti, permette la realizzazione di un solo piano dell'altezza massima di ml 3.50, in aggiunta a quelli esistenti e al massimo di una sola nuova unità immobiliare.

Gli interventi di rialzamento comprendono opere di ristrutturazione edilizia r3.a e r3.b. ma non sono cumulabili con gli ampliamenti e i rialzamenti di cui alle categorie della ristrutturazione edilizia.

### ***Art. 28- Sostituzione edilizia s***

L'intervento di sostituzione, definito dalla lettera h) comma 1) dell'art. 78 della LR 1/2005, comporta la completa riorganizzazione distributiva, funzionale, planovolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario.

Qualora gli edifici soggetti a sostituzione siano utilizzati stabilmente per residenza o per attività produttive, prima dell'attuazione dell'intervento di sostituzione sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione straordinaria. In tutti gli altri casi sono solo interventi indifferibili ai fini della incolumità pubblica.

L'intervento non comprende né è cumulabile con gli interventi di ristrutturazione edilizia.

### ***Art. 29- Ristrutturazione urbanistica ru***

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui al comma 1 lett. f) dell'art. 78 della LR 1/2005, sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Essi pertanto ridefiniscono le regole e le modalità insediative, e comprendono:

- la demolizione con ricostruzione;
- la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici;
- i frazionamenti e gli accorpamenti di cui al successivo articolo 32 delle presenti Norme.

Sono ammesse modifiche:

- dei tipi edilizi;
- della suddivisione dei lotti;
- del rapporto tra spazio pubblico e spazio privato;
- dei tracciati stradali;
- del rapporto tra spazi edificati e spazi non edificati.

Qualora gli edifici soggetti a demolizione tramite ristrutturazione urbanistica siano utilizzati stabilmente per residenza o per attività produttive, prima dell'attuazione dell'intervento di ristrutturazione sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione straordinaria. In tutti gli altri casi sono da consentire solo interventi indifferibili ai fini della incolumità pubblica.

### ***Art. 30 - Demolizione senza ricostruzione dm***

Consiste nella demolizione non preordinata alla ricostruzione o alla nuova

edificazione di edifici, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio.

Qualora gli edifici soggetti a demolizione siano utilizzati stabilmente per residenza o per attività produttive, prima dell'attuazione dell'intervento di demolizione sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione straordinaria. In tutti gli altri casi sono da consentire solo interventi indifferibili ai fini della incolumità pubblica.

### **Art. 31 - Nuova edificazione cu. n.**

Sono interventi di nuova edificazione, ossia interventi di trasformazione urbanistica ai sensi del comma 1 lett. a) dell'art. 78 della LR 1/2005:

- le addizioni al sistema insediativo, che necessitano di nuove urbanizzazioni, che costituiscono espansioni urbane;
- i completamenti urbani, all'interno del sistema insediativo consolidato, che necessitano di adeguamento delle urbanizzazioni;
- le saturazioni in aree non edificate, incluse all'interno del sistema insediativo consolidato, individuate su singoli lotti perimetrati sulle tavole 2 del presente Regolamento urbanistico, ove, con apposita sigla, si fa riferimento a norme specifiche relative all'intervento in oggetto

### **Art. 32 - Frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari**

Le opere di frazionamento o di accorpamento di unità immobiliari rientrano nelle categorie di intervento comprese del restauro, della ristrutturazione edilizia e della ristrutturazione urbanistica di cui ai precedenti articoli.

Il frazionamento su edifici esistenti all'interno dei centri abitati è ammesso alle seguenti condizioni, fatto salvo quanto diversamente specificato per le disposizioni normative relative ai diversi tessuti del sistema insediativo (Titolo III, Capo I), nonché per gli interventi disciplinati nelle schede normative di orientamento progettuale relative alle azioni di trasformazione, e fermo restando che il frazionamento è comunque vietato nel centro abitato di Ansedonia per le caratteristiche di villa unifamiliare con pertinenza, per le conseguenti relazioni con il paesaggio e il territorio, nonché per il carico urbanistico consolidato, che ne connotano il tessuto urbano e le singole edificazioni esistenti:

- la superficie utile abitabile minima delle nuove unità abitative non può essere minore di mq. 55 nei centri abitati di Orbetello (escluso il centro storico), Albinia e Fonteblanda, e non minore di 60 mq nei centri storici di Orbetello e Talamone;
- deve essere garantito il reperimento di 1 posto auto per ogni nuova unità abitativa risultante dall'intervento, tranne in casi di dimostrata impossibilità per caratteristiche architettoniche o assetti morfotipologici.

E' vietato il frazionamento di alloggi realizzati in base al presente Regolamento urbanistico per un minimo di 10 anni dalla data di approvazione del progetto redatto conformemente al presente Regolamento urbanistico, salvo quanto eventualmente definito dalle convenzioni relative agli interventi ove richieste.

Sono sempre ammessi gli accorpamenti di unità abitative esistenti.

### **Art. 33- Tamponamenti di elementi architettonico-edilizi (logge, balconi, portici, tettoie)**

Gli interventi di cui al presente articolo sono finalizzati al miglioramento architettonico edilizio e della funzionalità degli edifici esistenti, intesa anche come

miglioramento delle capacità di contenimento dei consumi energetici, delle prestazioni relative all'accessibilità, nonché della qualità estetica.

Gli interventi di cui al presente articolo sono compresi nelle categorie della ristrutturazione edilizia.

Gli oggetti di detti interventi sono di norma nel filo dei corpi di fabbrica; possono essere esterni ad esso purché non comportino diminuzione della funzionalità degli spazi pubblici su cui si dovessero affacciare, eventualmente confinanti, e se omogenei al tessuto urbanistico in cui si collocano.

### ***Art. 34- Ruderi ed edifici crollati o resi inagibili da eventi eccezionali o calamitosi***

#### ***Ruderi***

E' ammessa la ricostruzione di ruderi, purché sia prodotta idonea documentazione storica, grafica, fotografica (accatastamenti e rilievi topografici reperibili presso l'Agenzia del territorio; contratti o atti relativi a trasferimenti o costituzione di diritti reali sul bene; documentazione esistente e in deposito presso altri organi della Pubblica Amministrazione, Genio Civile, Archivio di Stato, Soprintendenza Beni Culturali e Paesaggistici), che ne illustri con sufficiente chiarezza ubicazione e dimensione e purché siano ancora esistenti elementi strutturali incontrovertibili o vi sia l'esistenza in sito di parti di edificio rimanenti che consentano, almeno planimetricamente, una precisa ed inequivocabile identificazione delle stesse.

Le funzioni ammesse sono quelle del tessuto in cui il rudere ricade o quelle stabilite dalla disciplina del territorio rurale nel caso in cui ricada nel territorio aperto.

I ruderi di fabbricati rurali facenti parte di aziende agricole, se ricostruiti, mantengono le funzioni agricole ivi compresa quella agrituristica.

#### ***Edifici crollati o resi inagibili da eventi eccezionali o calamitosi***

Gli interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da causa di forza maggiore sono sempre ammissibili su tutto il territorio comunale e devono rispettare le regole e le destinazioni del tessuto o zona entro le quali ricadono dette testimonianze edilizie.

La dimostrazione dell'effettiva sussistenza di eventi eccezionali o calamitosi deve essere contenuta in appositi elaborati quali perizia giurata e/o perizia tecnica certificata da professionista abilitato.

Il REC può ulteriormente dettagliare tipi e quantità di elaborati da presentare.

Qualora si tratti di ricostruzione sostanzialmente fedele, la cui richiesta sia presentata entro 10 anni dall'evento calamitoso, il Permesso di Costruire viene rilasciato a titolo gratuito.

Decorso tale termine oppure nel caso in cui non sia possibile una ricostruzione sostanzialmente fedele, l'intervento è ammissibile previa approvazione di apposito Piano di Recupero e il Permesso di Costruire viene rilasciato a titolo oneroso.

Le prescrizioni di cui al presente articolo non si applicano in caso di ricostruzioni filologiche riconducibili nei limiti dell'intervento di restauro.

### ***Art. 35- Pertinenze del patrimonio edilizio- Opere pertinenziali esterne – Piscine, Campi da tennis, Garages***

Per pertinenze del patrimonio edilizio si intendono costruzioni accessorie, ossia opere o manufatti a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, non suscettibili di utilizzo autonomo quali cantine e ripostigli, destinate ad usi

accessori che migliorano l'utilizzo dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento.

Le costruzioni accessorie necessarie e compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento sono da considerarsi parte integrante dell'edificio stesso, pertanto non determinano incremento del carico urbanistico e non possono avere uso commerciale disgiunto, salvo specifiche di legge. Oltre a quanto disposto dal successivo articolo delle presenti Norme, è ammessa la sostituzione delle costruzioni accessorie con costruzioni di pari volume e contestuale miglioramento delle condizioni morfologiche.

I manufatti così risultanti devono essere progettati in modo tale che siano compatibili con l'edificio principale.

Per i fabbricati caratterizzati dalla presenza di corti interne, o su lotto singolo con spazi liberi pertinenziali riferiti al singolo edificio su detto lotto, e che risultino sprovvisti di costruzioni accessorie esistenti di pertinenza alle unità abitative, è ammessa la realizzazione di manufatti di servizio per ciascuna di esse, da realizzare nelle corti interne o nello spazio libero pertinenziale, secondo un progetto unitario e risultanti comunque compatibili con il fabbricato principale, con le relazioni fra il medesimo e lo spazio libero del lotto o la corte, e con il contesto edilizio esistente, nel rispetto dei seguenti parametri:

- sup. max 2 mq. per ciascun ripostiglio
- h max 2.20 ml
- Superficie Coperta complessiva non superiore al 20% dell'intera corte pertinenziale.

#### ***piscine, campi da tennis, campi da calcetto***

Per piscine, campi da tennis, campi da calcetto, e simili opere per pratiche pertinenziali sportive e ludiche ad uso privato e a carattere pertinenziale dell'edificio o complesso principale, si danno le seguenti regole, fatto salvo quanto diversamente e ulteriormente stabilito ai successivi Capo I e II del Titolo III:

- le opere devono mantenere il migliore rapporto con l'andamento del terreno;
- in nessun punto il piano dei campi da tennis o il bordo superiore della piscina può discostarsi di oltre 50 cm. dalla quota originaria del terreno;
- se poste in territorio rurale e aperto, si devono rispettare gli allineamenti del tessuto agrario quali muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
- per eventuali schermature a verde e piantumazioni si devono utilizzare specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili;
- il progetto deve contenere il rilievo altimetrico e planimetrico dello stato di fatto e del progetto esecutivo esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree afferenti l'opera.

#### ***Piscine***

E' ammessa la realizzazione di vasche scoperte ad uso piscina a servizio di attività turistico-ricettive, agrituristiche, residenze private, su tutto il territorio comunale, ferme restando le limitazioni e i divieti disposti per tessuti urbani o sottozone agricole dal presente Regolamento urbanistico, quando ricorrano le seguenti condizioni:

- che non si determini sensibile trasformazione morfologica delle giaciture dei suoli preesistenti
- che non siano distrutte opere quali viabilità rurale, e opere agrarie minori
- sia dimostrato un sufficiente approvvigionamento idrico autonomo e continuo
- sia dimostrata la fattibilità idrogeologica con specifica perizia geologica con valutazione degli aspetti idrogeologici e geomorfologici dei terreni e dell'intorno

- le sistemazioni esterne, compresa la pavimentazione perimetrale, siano realizzate con materiali conformi ai luoghi quali cotto, legno, manto erboso, pietra naturale e simili;
- il rivestimento del fondo e delle pareti sia realizzato in colori chiari neutri;
- macchinari e accessori siano interrati o completamente nascosti in vani tecnici opportunamente dissimulati;
- l'illuminazione della zona circostante sia bassa o interrata.

#### ***Campi da tennis***

Su tutto il territorio comunale, ferme restando le limitazioni e i divieti disposti per tessuti urbani o sottozone agricole dal presente Regolamento urbanistico, è ammessa la realizzazione di campi da tennis ad uso privato a servizio di attività turistico ricettive, agrituristiche, residenze private, alle seguenti condizioni:

- non si determini sensibile trasformazione planovolumetrica alle morfologica delle giaciture dei suoli preesistenti
- non siano distrutte opere quali viabilità rurale, e opere agrarie
- la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia realizzata in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti l'intorno

#### ***Art. 36- Aree e corti private e condominiali***

Salvo diversa indicazione del presente Regolamento urbanistico, le aree inedificate interposte tra gli edifici devono rimanere libere.

Sono ammesse le modificazioni del terreno finalizzate a creare spazi di sosta, gli interventi previsti dal precedente articolo delle presenti Norme per le pertinenze del patrimonio edilizio, la realizzazione di costruzioni destinate ad autorimesse pertinenziali, di pensiline, porticati, pergolati e gazebo, nei limiti stabiliti dal vigente Regolamento edilizio, e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- non siano interessate dalla realizzazione di tali nuove superfici le aree e gli immobili di valore storico architettonico e in quanto tali soggette a tutela in base al presente Regolamento urbanistico;
- siano valutate preventivamente soluzioni alternative alla realizzazione di tali nuove superfici;
- la soluzione proposta risulti funzionale e ammissibile rispetto ai valori architettonici e tipologici del contesto insediativo.

Al fine di liberare le corti interne degli isolati, nei tessuti storici appartenenti al subsistema insediativo storico, per le costruzioni costituenti unità immobiliari indipendenti non facenti parte dell'impianto originario presenti nelle corti interne, è ammessa la presentazione di progetti o piani attuativi aventi per fine la rimozione totale o parziale delle costruzioni che intasano le corti o la loro riorganizzazione in modo tale da incrementare gli spazi liberi.

Per tale fine è ammessa anche la predisposizione di piani di recupero di iniziativa pubblica.

In assenza di piani o progetti finalizzati a liberare le corti interne degli isolati, sulle costruzioni costituenti unità immobiliari indipendenti non facenti parte dell'impianto originario sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Comune può intimare ai proprietari di aree abbandonate, impropriamente utilizzate, o non mantenute convenientemente, di procedere alla loro riorganizzazione formale e funzionale, anche al fine di realizzare condizioni di sicurezza nel loro uso e di garantire il decoro pubblico.

### **Art. 37-            *Regole per la progettazione nei centri abitati***

Le presenti regole devono considerarsi indicazioni per la qualità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione nei centri abitati.

Per gli interventi sugli edifici esistenti, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione, di saturazione, di completamento nei centri urbani i progetti considerano e danno esplicita dimostrazione di aver tenuto conto dei seguenti criteri:

- allineamento con gli edifici contigui nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni, sostituzioni e ristrutturazione urbanistica;
- allineamento delle componenti architettonico edilizie quali tettoie, portici, logge, balconi;
- continuità dei percorsi pubblici;
- qualificazione anche di immagine degli spazi pubblici;
- ricomposizione delle coperture, in particolare in caso di sopraelevazione, per dar luogo a coperture omogenee ed eliminare eventuali irregolarità ed elementi estranei.

Per la nuova edificazione devono essere rispettate le indicazioni contenute nelle schede allegate alle presenti norme, avendo cura, sia nel seguire il disegno di assetto contenuto nelle schede sia nell'eventuale proposta alternativa, di costituire spazi pubblici o di uso pubblico ben utilizzabili e significativi per il contesto, di evitare la frammentazione degli spazi pubblici per non creare spazi residuali privi di senso urbano e suscettivi di creare luoghi insicuri, di utilizzare forme e materiali di qualità, durevoli nel tempo, di qualificare l'immagine e la funzione degli spazi a verde, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti.

Le acque meteoriche dovranno essere raccolte ove possibile con dispositivi tali da consentirne il recupero e il riuso a fini domestici.

### **Art. 38-            *Regole per il verde urbano***

Le aree a verde svolgono funzioni ornamentali, di riequilibrio atmosferico, di svago, di sport, di riposo, di schermo, di contenimento dei terreni, con effetti positivi sulla salute umana e sul benessere, nonché sull'immagine dei luoghi.

In ordine al loro ruolo, il presente Regolamento urbanistico individua diversi tipi di aree a verde, riconoscibili con apposita simbologia sulle tavole grafiche ed elencati all'art. 10 delle presenti Norme.

Oltre quanto disposto specificatamente per ogni tipo di verde dalle presenti Norme, le sistemazioni delle nuove aree verdi e di quelle esistenti devono sempre osservare le prescrizioni relative alla loro natura e alla loro disposizione degli alberi (regolare, a macchia, a filare, ecc.).

Il Comune può dotarsi di apposito Regolamento –o integrare il Regolamento edilizio con apposita sezione- ai fini della tutela e della manutenzione delle aree verdi pubbliche e private e delle componenti vegetazionali del territorio comunale, indicando regole per l'abbattimento degli alberi, per la salvaguardia delle alberature tramite aree di pertinenza, per i danneggiamenti alle piante, per la difesa delle piante in aree di cantiere, per la salvaguardia delle funzioni estetiche degli alberi, per i nuovi impianti e per le sostituzioni, per la progettazione del verde pubblico, per il verde per parcheggi e per le alberate stradali, nonché per tutti gli interventi sul verde privato.

Sono sempre ammessi, di iniziativa sia pubblica che privata, progetti di riqualificazione del verde, comunque approvati dall'Amministrazione Comunale, per produrre un miglioramento ambientale anche attraverso un incremento della superficie a verde e del patrimonio arboreo dell'area interessata.

Le aree a verde privato devono essere mantenute negli usi attuali, a giardino o come semplice pertinenza.

Il verde esistente deve essere mantenuto e reintegrato in caso di morte o deperimento.

### ***Art. 39- Requisiti e condizioni di sostenibilità ambientale***

La progettazione di tutti gli interventi di ristrutturazione con aumento del carico urbanistico e di nuova costruzione deve considerare quanto definito nelle “Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana di cui alla D.G.R.T. n. 322 del 28/2/2005 come modificata con DGRT n. 218 del 3/4/2006”.

A tal fine si applica quanto definito dall’Allegato “G” al REC vigente – EDILIZIA SOSTENIBILE – Normativa di recepimento in materia di edilizia sostenibile e della ecoefficienza degli edifici (L.R.T. 1/05 – L.R.T. 39/05 – D.Lgs. 192/05).

Condizioni di sostenibilità ambientale sono date nei seguenti Capi II, III, IV delle presenti Norme.

## **CAPO II REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

### ***Art. 40 - Ambito di applicazione***

Con il presente Capo sono messe in opera le disposizioni del Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesaggistico, d’ora in poi PIT/PPR, e del Piano strutturale comunale vigente in merito a beni culturali e paesaggistici vincolati per disposizioni legislative e atti conseguenti, e alle invarianti strutturali individuate dal PIT/PPR e dal Piano strutturale vigente già richiamati, con specifico riferimento all’art. 14 della Disciplina del Piano strutturale recante condizioni per la tutela e per la valorizzazione del paesaggio.

Le regole di cui al presente Capo si applicano all’intero territorio comunale, anche, se, in coerenza a quanto disposto dal Piano strutturale, si riferiscono più in particolare al sottosistema territoriale prevalentemente non urbanizzato con connotazioni ambientali.

Le condizioni di tutela ambientale e paesaggistica hanno la specifica finalità di qualificare la progettazione e realizzazione degli interventi in ordine alla qualità ambientale e paesaggistica, e, oltre a quanto dettato dal presente Capo, comprendono:

- le regole per la progettazione nei centri abitati e per il verde urbano e i requisiti e le condizioni di sostenibilità ambientale dettate ai precedenti articoli 37, 38, 39,
- le regole generali e comuni di protezione delle risorse in territorio rurale e aperto,
- le regole specifiche per la progettazione edilizia nel territorio rurale e aperto al Capo II del Titolo III,
- le regole contenute al Capo III e al Capo IV del presente Titolo,.

Le regole richiamate sostanziano la messa in opera da parte del presente Regolamento urbanistico degli obiettivi di tutela del paesaggio toscano e dei valori che lo compongono e delle finalità della sua più efficace valorizzazione espressi dal Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesistico regionale, e danno operatività alle condizioni statutarie del vigente Piano strutturale, in modo da fornire sostenibilità ambientale e paesistica al presente Regolamento urbanistico.



Le regole di cui al presente Capo danno operatività ai vincoli e alle condizioni d'uso delle risorse statuite dal Piano strutturale e si applicano ai beni paesaggistici definiti dalle norme nazionali in materia e al paesaggio inteso come risorsa del territorio, come stabilito dal PIT/PPR ai sensi della parte III, Titolo I del Codice dei beni culturali e del paesaggio e del Titolo IV, capo I, della LR1/2005.

I beni di cui al presente Capo sono considerati invariati strutturali ai sensi della LR 1/2005, e, per quanto in tale legge statuito all'art. 6, i limiti d'uso definiti dalle presenti Norme in attuazione del Piano strutturale ai fini della loro salvaguardia, non sono indennizzabili.

Si considerano beni storici, naturalistici, culturali e paesaggistici quelli normati dal PIT/PPR e dal Piano strutturale, che il presente Regolamento urbanistico definisce come segue.

Le invariati strutturali definite dal Piano strutturale sono recepite dal presente Regolamento urbanistico e nelle presenti Norme soggette a specifiche regole.

Di seguito è data la corrispondenza fra contenuti del Piano strutturale e contenuti del Regolamento urbanistico in ordine a quanto testè stabilito.

Il rispetto delle regole stabilite dalle presenti Norme deve assicurare la capacità del paesaggio di rigenerarsi, potendosi incardinare sulla manutenzione e corretta evoluzione delle sue invariati. Allo stesso fine, e dovendone dimostrare coerenza, concorrono le politiche settoriali comunali.

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

- le aree e i beni assoggettati ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004;
- 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 Piano territoriale di coordinamento provinciale vigente e dal Piano strutturale vigente, che sono: A.R.P.A. Aree di rilevante pregio ambientale, Aree di Reperimento, ecosistemi naturali, emergenze vegetazionali, il patrimonio storico culturale della civiltà rurale, i siti di interesse naturalistico.

Sono invariati strutturali, per le quali, in assenza di individuazione cartografica del presente RU, sono fatte salve le indicazioni dello Statuto del Piano strutturale vigente:

per la risorsa acqua, regolate nel presente Capo e nei successivi Capi III e IV del presente Titolo II:

quantità e qualità della risorsa idrica:

- da garantire nei diversi usi e da conservare ove censita dal quadro conoscitivo del Piano strutturale a garanzia della sostenibilità degli sviluppi futuri
- come componenti areali o puntuali del territorio: Laguna di Orbetello, fiumi Osa e Albegna, sorgenti sulfuree loc. Bagnacci dell'Osa, piana acquitrinosa di Campo Regio residuo umido del lago costiero interrato dal tombolo Osa-Albegna, zone umide e canali della bonifica quali patrimonio storico e loro prestazioni come riserva per settore agricolo e come rete ecologica che garantisce lo spostamento di molte specie acquatiche sul territorio
- livelli di qualità dell'acqua litoranea per la balneazione e dell'acqua per gli usi potabili

per la risorsa suolo, regolate nel presente Capo e nei successivi Capi III e IV del presente Titolo II:

- substrato litoide- calcare cavernoso-acquifero
- aree ad alta vulnerabilità ambientale
- aree soggette a rischio idraulico e di frana
- litorali sabbiosi
- aree ad alta vulnerabilità o già vulnerate che presentano caratteri di pregio ambientale

per la risorsa ecosistemi naturali, regolate nel presente Capo e nei successivi Capi III e IV del presente Titolo II, nonché nel Capo II del Titolo III:

- Ecosistemi Planiziale, Dunale, Boschivo, Fluviale, Delle pinete litoranee, Delle paleo-dune (Campo Regio), Lagunare
- SIC-SIR-ZPS Monti dell'Uccellina (SIC-SIR-ZPS), Pianura del Parco della Maremma (SIR-ZPS), Laguna di Orbetello (SIR-pSIC-ZPS), Duna Feniglia (SIR-ZPS), Boschi delle Colline di Capalbio (SIR-pSIC), Campo Regio (SIR)

per la risorsa Città e sistemi degli insediamenti, regolate per la gestione dal capo I del Titolo III e per la trasformazione dal Capo I del Titolo IV nonché tramite le prescrizioni contenute nelle Schede di intervento allegate alle presenti Norme:

- struttura insediativa policentrica ad elevata complementarietà
- modello concentrato a basso consumo di suolo
- interrelazione fra terre ed acque
- principio insediativo e interfaccia con il paesaggio circostante dei centri storici

per la risorsa Paesaggio, regolate nel presente Capo e nei successivi Capi III e IV del presente Titolo II, nonché nel Capo II del Titolo III:

#### PAESAGGIO

- aree boscate
- Riserva della Feniglia e della Laguna di Orbetello
- Parco Naturale della Maremma,
- zone umide,
- Duna di Burano, porzione ricadente nel territorio comunale
- S.I.R.
- caratteri distintivi delle Unità di Paesaggio
- zone ARPA Aree di rilevante pregio ambientale del PTCP vigente, come recepite dal Piano strutturale comunale vigente
- “corridoi biologici” fra le diverse componenti naturali, residui integri di transizione
- “aree ecologicamente degradate”

#### DOCUMENTI DELLA CULTURA:

- memorie storiche diffuse nel paesaggio
- viabilità storica

per la risorsa Sistemi infrastrutturali e tecnologici, regolate nel Capo III del Titolo III e nel Titolo IV:

- modello localizzativo dello sviluppo infrastrutturale finalizzato al

- contenimento del consumo di suolo e alla concentrazione degli impatti funzionali e percettivi
- requisito delle infrastrutture per la mobilità: percezione significativa e qualificante del territorio

Oltre a quanto disposto dal presente Capo, la tutela e la valorizzazione del paesaggio sono da perseguire ordinariamente, a ciò valendo la qualità della progettazione e della realizzazione di tutti gli interventi ammessi sul territorio comunale dal presente Regolamento urbanistico, pubblici e privati.

A tal fine sono prescritti:

- il rispetto delle specifiche caratteristiche dei sottosistemi del territorio rurale, individuati dal Piano strutturale vigente e recepiti dal presente Regolamento urbanistico, da osservarsi nei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, o strumenti equipollenti comunque denominati, ove deve essere garantita la conservazione dell'assetto definito come invariante strutturale,
- il rispetto dei limiti alle trasformazioni che il presente Regolamento urbanistico impone nella articolazione delle zone E del territorio rurale, al fine di contenere la riduzione delle risorse agroambientali, di tutelare le aree boscate, di ammettere lo sviluppo delle attività unicamente in coerenza col valore paesaggistico dei luoghi in cui tali attività si espletano, in applicazione delle prescrizioni dettate dall'art. 22 e dall'art. 23 della disciplina del PIT/PPR nonché dall'art. 5 della sua specifica disciplina paesaggistica;
- il rispetto delle regole dettate dal presente Regolamento urbanistico per la tutela dei centri e dei nuclei storici, nel sistema insediativo e in quello del territorio rurale, in applicazione dell'art. 10 bis della disciplina del PIT/PPR;
- il rispetto delle indicazioni dettate per gli interventi di trasformazione dal presente Regolamento urbanistico, e la possibilità di proporre soluzioni migliorative da parte dei soggetti proponenti e attuatori, tramite l'individuazione di interventi di trasformazione e riqualificazione che perseguano la qualità dei paesaggi urbani e garantiscano la costituzione di luoghi di relazione, socialità e condivisione dei significati che quegli stessi luoghi assumono per la cultura civica, come prescritto dall'art. 10 bis della disciplina del PIT/PPR
- il rispetto delle regole che il presente Regolamento urbanistico dispone per il recupero e la riqualificazione di strutture produttive dismesse situate al di fuori delle aree urbanizzate e implicanti il mutamento della destinazione d'uso, secondo criteri di rilocalizzazione e di ripristino paesaggistico, come prescritto dall'art. 18 della disciplina del PIT/PPR
- il rispetto delle regole che il presente Regolamento urbanistico dispone ai fini della tutela ambientale e paesaggistica per la realizzazione e il completamento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate, per garantire soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento nei contesti paesaggistici di tali insediamenti o la loro riqualificazione ai medesimi fini, con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli

- imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata, come prescritto dall'art. 19 della disciplina del PIT/PPR;
- il rispetto delle regole dettate al presente Capo per le componenti della costa, finalizzate alla tutela degli elementi particolarmente caratterizzanti, quali la macchia mediterranea, la pineta costiera ed il sistema dunale fisso, nonché per le aree prospicienti i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua come prescritto dall'art. 28 della disciplina del PIT/PPR e dall'art. 4 della sua specifica disciplina paesaggistica;
  - il rispetto delle regole dettate dal presente Regolamento urbanistico per le aree protette, i parchi, le aree di valore storico archeologico, le aree destinate temporaneamente alle attività di escavazione, come prescritto dall'art. 6 della specifica disciplina paesaggistica del PIT/PPR
  - il rispetto per i limiti e i criteri disposti dal presente Regolamento urbanistico ai fini del risparmio energetico e della produzione energetica tramite l'utilizzo di fonti rinnovabili, affinché tali politiche non importino danni al paesaggio e alle sue invarianti, in riferimento a quanto stabilito dall'art. 34 bis della Disciplina del Piano di indirizzo territoriale.

#### ***Art. 41 - Regole generali***

Sui beni oggetto del presente Capo, sono ammessi i seguenti interventi:

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e degli edifici esistenti, al fine del loro utilizzo collegato alla gestione e alla fruizione delle risorse presenti, tutelate dal presente Capo e dai vincoli sovraordinati;
- b. il restauro e il recupero delle opere agrarie minori, delle componenti del paesaggio agrario, delle componenti vegetazionali, di ogni opera che costituisca documento materiale della cultura e della storia insediativa locale;
- c. la rinaturalizzazione di terreni coltivati ove ne sia dimostrata l'utilità per specie di flora e fauna di interesse;
- d. la realizzazione e l'ampliamento di elementi lineari e puntiformi delle aree di collegamento ecologico mediante allargamento di fasce riparie, costituzione di siepi, alberature e boschetti;
- e. potatura e tagli selettivi di diradamento a carico di esemplari deperenti e soprannumerari;
- f. la manutenzione dei tracciati viari esistenti, l'eventuale loro ammodernamento funzionale purché compatibilmente con le caratteristiche del contesto e del tracciato medesimo, ai fini della sicurezza delle persone e per realizzare percorsi ciclopeditoni;
- g. l'installazione di segnaletica e cartellonistica informativa sullo stato delle risorse naturali, servizi ristoro e informazione, noleggio biciclette, manufatti in legno funzionali alla rete escursionistica in aree attrezzate a tal scopo, ubicate di norma lungo la viabilità e i percorsi esistenti; segnaletica a servizio di attività turistiche e agrituristiche e di qualunque altra attività presente o ammessa dalle presenti Norme;
- h. l'adeguamento di segnaletica stradale e di informazione turistica lungo la viabilità esistente purché non ostruisca punti di vista panoramici;
- i. l'apertura di piste fuori strada per mezzi motorizzati necessari alle attività agro-silvo-pastorali o all'approvvigionamento di rifugi, posti di soccorso, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, prevenzione incendi, realizzazione di opere pubbliche;

- j. le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo;
- k. le opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, naturalistiche;
- l. realizzazione di strutture temporanee di servizio e igienico-sanitarie, anche con ciclo stagionale, con utilizzo di forme e materiali non lesivi dei valori estetico percettivi o specificatamente tutelati;
- m. realizzazione di strutture leggere per l'informazione turistica, permanenti o a ciclo stagionale, con utilizzo di forme e materiali non lesivi dei valori estetico percettivi o specificatamente tutelati;
- n. realizzazione di strutture per la gestione delle risorse naturalistiche, ivi compresa la fauna, permanenti o ciclo stagionale, con utilizzo di forme e materiali non lesivi dei valori estetico percettivi o specificatamente tutelati;
- o. realizzazione di strutture per le attività di ricerca, studio, ai fini didattici, scientifici, culturali, permanenti o a ciclo stagionale, con utilizzo di forme e materiali non lesivi dei valori estetico percettivi o specificatamente tutelati;
- p. realizzazione di manufatti funzionali alla cura di verde privato (boschetti e giardini) pertinenziale di edifici esistenti;
- q. le opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico, parcheggi pubblici, viabilità pubblica) funzionali ad attività pubbliche, purchè siano tutelati i segni storici del paesaggio urbano e rurale, la viabilità storica, le opere agrarie minori;
- r. nuove costruzioni solo per finalità pubbliche, per le quali sia dimostrato che il sito scelto sia utilizzabile a tal fine e che non vi sono alternative di pari livello per il soddisfacimento di tali finalità, e sempre che non siano compromesse le caratteristiche ambientali e paesaggistiche.

Tipi, dimensioni e colori della segnaletica e cartellonistica ammessa dal presente articolo sono soggetti a preventiva approvazione comunale del progetto, fino all'approvazione di apposita regolamentazione nel Regolamento edilizio comunale.

Le strutture ammesse dal presente articolo alle lettere m,n,o sono vincolate all'uso per il quale sono destinate in attuazione delle presenti Norme e non costituiscono superfici recuperabili a diverso fine.

Sono sempre vietati:

- nuove infrastrutture, ivi compresi impianti della telefonia mobile (se non in forme, dimensioni, tecnologie tali da permetterne l'inserimento senza impatti) e impianti per la produzione di energia eolica, fatti salvi i piccoli generatori eolici ad uso agricolo;
- la derivazione di acque superficiali e profonde in quantità superiori al mantenimento del minimo deflusso costante vitale negli alvei sottesi;
- la riduzione o la trasformazione di vegetazione boschiva e assimilata, dunale, 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, di siepi rigenerate e residue, di vegetazione forestale presente nelle aree di pregio paesaggistico e/o di verde privato individuate dal presente Regolamento urbanistico;
- arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale;
- alterazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie, di viabilità e tracciati storici, di emergenze geomorfologiche e florofaunistiche.

## ***Art. 42 - Regole specifiche***

### ***Tutela del patrimonio storico architettonico e archeologico e documentale***

Il presente Regolamento Urbanistico censisce i beni che costituiscono patrimonio storico architettonico e archeologico.

Il censimento predetto è rappresentato sulle Tavole n. 8a, 8b, 8c e raccolto nella Schedatura degli edifici e siti di interesse, che sono elaborati costitutivi del presente Regolamento Urbanistico..

Tale patrimonio è soggetto obbligatoriamente a manutenzione ad opera della proprietà pubblica e privata.

Sugli edifici di valore storico architettonico censiti dal presente Regolamento Urbanistico, in ambito urbano e in territorio rurale, e per gli edifici facenti parte dei nuclei storici in ambito rurale, sono sempre ammessi interventi di restauro e di risanamento conservativo, come definiti dalle presenti Norme e di seguito integrati, e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.

È fatto obbligo del mantenimento delle partiture e delle aperture originali poste sui fronti principali e delle strutture portanti orizzontali originali, con particolare attenzione per le coperture.

Le coperture possono essere sostituite, se deteriorate, solo con materiali analoghi a quelli originali, potendosi utilizzare materiali e tecnologie volte a garantire il rispetto delle norme sismiche.

E' fatta salva la facoltà di proporre interventi di ristrutturazione edilizia r1 dietro adeguata motivazione comprovata da analisi storiche e rilievo dello stato di fatto, nonché proposta di nuova schedatura. E' fatta salva altresì la facoltà di proporre interventi diversi dietro dimostrazione della perdita o della compromissione irreversibile del valore dell'edificio, fermo restando che la nuova classificazione e la categoria di intervento attribuita sono determinate, dietro istruttoria di quanto proposto, dall'Ufficio Comunale competente in materia urbanistica – edilizia.

Al fine di conservare i caratteri che attribuiscono valore storico ai nuclei e garantirne gli effetti percettivi nonché la loro utilizzazione secondo consoni criteri manutentivi, sono prescritti:

- l'inedificabilità degli spazi scoperti, tali in quanto rispondenti alle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto insediativo, dell'impianto fondiario, o in quanto tradizionalmente destinati a usi collettivi,
- la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, e delle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, rispondenti alle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione, mediante la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, tali caratteristiche siano riconoscibili e significative;
- il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, in cui, e per quanto, esse siano state alterate, facendo riferimento a cartografie storiche, o ad altre idonee documentazioni storiche e iconografiche, ovvero a elementi o tracce superstiti degli assetti originari. In tali casi gli interventi si configurano comunque come opere di restauro e risanamento conservativo in quanto finalizzati alla ricostituzione delle condizioni storiche originarie. Ove, invece, detti interventi, per il raggiungimento delle finalità prescritte e in particolare per il ripristino della morfologia insediativa in quanto gravemente compromessa, si configurino come insiemi di opere volte a ridefinire l'assetto insediativo, essi assumono valore di ristrutturazione urbanistica e sono soggetti a strumento urbanistico attuativo.

I progetti riguardanti gli edifici e i nuclei di interesse storico architettonico individuati dal presente Regolamento Urbanistico, qualora non schedati, o laddove si dovesse rendere necessaria l'integrazione o la modifica della scheda, dovranno contenere specifica schedatura, secondo il modello contenuto nell'elaborato "Analisi Storica" che è parte integrante del presente Regolamento Urbanistico. Tale schedatura, previa approvazione da parte del Comune, andrà ad implementare la schedatura stessa, e sulla base di questa verranno definite le modalità di intervento in coerenza con i criteri stabiliti per gli edifici di interesse storico.

La schedatura non è richiesta nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo.

E' prescritta la conservazione integrale dei manufatti edilizi minori, e in genere dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali tabernacoli, fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili, siti in ogni parte del territorio, ancorché non individuati dal presente Regolamento urbanistico.

Il patrimonio archeologico ha un preminente interesse e valore pubblico, ed è soggetto a:

- interventi di tutela, restauro e valorizzazione dei beni archeologici presenti nei siti censiti dal presente Regolamento Urbanistico, o ancorché da questo non individuati, segnalati dalle competenti Autorità;
- interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati.

Per la realizzazione di detti interventi sono prescritti progetti unitari per stralci funzionali e morfologici dell'intero sito, così da garantire le finalità di tutela, restauro e valorizzazione dei beni archeologici presenti.

### ***Tutela della panoramicità***

A tutela dei valori estetico percettivi legati all'ampiezza delle visuali, individuati dal PIT PPR nella sezione 4 specificatamente per aree vincolate, e nella sezione 3 per gli ambiti di paesaggio 24, 25 e 26 dei quali fa parte il territorio comunale di Orbetello, il presente Regolamento Urbanistico obbliga ogni piano, programma o progetto che interessi tanto le aree vincolate quanto l'intero territorio, a considerare detti valori quali fondanti il paesaggio orbetellano.

Ai sensi del PIT/PPR rivestono interesse pubblico per il particolare valore panoramico:

- la strada regionale Aurelia, la strada per Talamone, la ferrovia tirrenica, la strada di Ansedonia per la qualità estetico percettivo delle visuali che vi si aprono;
- il Golfo di Talamone e il centro storico di Talamone per la permanenza del valore storico e visuale del centro storico e per la presenza di vegetazione di pregio, per i quadri panoramici dal mare e dall'entroterra;
- la collina di Bengodi per le viste da e verso;
- la pineta del Voltoncino per la bellezza panoramica che riveste diventando fonte di godimento estetico percettivo;
- varchi panoramici nel Tombolo di Giannella;
- l'istmo di Orbetello per le viste da e verso ai lati della diga granducale;
- la pineta di Feniglia, per le viste da e verso, e per essere quadro di non comune bellezza;
- la sommità della collina dell'antica colonia romana di Cosa per le viste da e verso.

Si estende l'obbligo di tutela delle visuali panoramiche anche alle servitù di veduta

panoramica attiva delle singole proprietà immobiliari in Ansedonia (oss 233).

E' prescritto che siano adottate le misure necessarie a garantire il mantenimento dei valori della panoramicità, laddove siano ammessi interventi pubblici o privati che possano avere influenza sulle visuali individuate nel *Dossier "C": Ricognizione del Piano Paesistico Regionale PIT/PPR e Le visuali panoramiche*", che è parte degli elaborati costitutivi del presente RU.

L'eventuale installazione di segnaletica lungo i tracciati aventi valore panoramico deve essere progettata in modo da non arrecare danno, né per dimensione né per materiali, ai valori indotti dall'ampiezza della visualità e dal paesaggio che ne viene percepito. Divieto di installazione di cartelloni pubblicitari o di altri elementi che possano alterare lo stato dei luoghi in Ansedonia (oss 233).

Particolare attenzione deve essere applicata alle recinzioni.

Le tutele generali e quelle specifiche contenute nel presente Capo per le varie componenti del paesaggio orbetellano e le relative invarianti strutturali garantiscono il rispetto degli obiettivi di qualità e delle salvaguardie affidate alla pianificazione comunale dal PIT/PPR.

### ***Aree vincolate degradate***

Il presente Regolamento urbanistico riconosce le seguenti aree degradate, individuate nel PIT/PPR:

1. Case Breschi
2. Fonteblanda
3. Santa Liberata-Giannella
4. Il Pino-Giannella
5. Albinia
6. Campolungo
7. Topaie
8. Neghelli

In relazione al degrado rilevato, il presente Regolamento urbanistico ammette interventi tramite i quali possano essere recuperate tali situazioni o si giunga al riassetto delle aree con nuova qualità paesaggistica. Dette regole sono specificate nelle schede degli interventi.

### ***Tutela della vegetazione di pregio***

Sono prescritti tutela e manutenzione delle presenze vegetazionali censite dal Piano strutturale vigente, recepite e rappresentate nelle tavole di Uso del Suolo del presente Regolamento Urbanistico, che devono essere inserite con apposito rilievo in piani, progetti e programmi nel cui ambito esse ricadano:

- alberi solitari esemplari di pregio (Querce, Sughere, Lecci e altre specie) di grandi dimensioni che si trovano prevalentemente isolati in appezzamenti destinati al pascolo o coltivati a grano, orzo, mais;
- pinete litoranee di origine artificiale, caratterizzate dalla presenza di Pino marittimo (*Pinus pinaster*) e Pino domestico (*Pinus pinea*);
- boschi a dominanza di latifoglie decidue, prevalentemente nelle aree collinari più lontane dal litorale e sulle pendici esposte ad est;
- boschi artificiali, oggetto di rimboschimento effettuati negli ultimi 30 anni;
- boschi igrofilo-planiziali o ripariali;
- macchia mediterranea a prevalenza di leccio a portamento arboreo;
- macchia mediterranea da 3 a 6 m di altezza;
- macchia mediterranea su substrato sabbioso di paleodune con frassino nelle



aree umide, che si trova soltanto all'interno del sito di interesse regionale di Campo Regio;

- vegetazione psammofila su dune litoranee;
- salicornieti che si trovano in prossimità della laguna di Orbetello;
- arbusteti radi con roccia affiorante;
- arbusteto della macchia mediterranea;
- canneto;
- aree verdi urbane piuttosto ampie rappresentate dai giardini delle ville (soprattutto Ansedonia);
- querce solitarie in ambito agricolo;
- bassure ad allagamenti stagionali: limitati appezzamenti di terreno dove, durante la stagione invernale, si possono riscontrare allagamenti e ristagni idrici, costituiscono luoghi di permanenza - anche transitoria - di varie specie di interesse faunistico, area in fase di naturalizzazione percorsa recentemente dal fuoco;
- oliveti in fase di rinaturalizzazione caratterizzati da un'elevata biodiversità.

Sono prescritti:

- conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo, filari di alberi, cespugli, canneti ( incluso il genere *Arundo* ) ecc., anche al fine di garantire la conservazione di elementi lineari delle aree di collegamento ecologico ‘
- conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo, filari di alberi, cespugli, canneti ecc., anche al fine di garantire “corridoi ecologici”;
- divieto di taglio di alberi, isolati o a gruppi, in buone condizioni vegetative che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio;
- mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo, stradali e delle alberature a carattere monumentale;
- mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;
- compensazione della eventuale riduzione di formazioni lineari arboree e arbustive attraverso il reimpianto di nuove di pari lunghezza di quelle eliminate, da effettuarsi con specie autoctone o naturalizzate. La riduzione dovrà avvenire preferibilmente a carico delle formazioni composte da specie non indigene;
- rinnovo del verde non agricolo con specie arboree locali, sia per la evidente funzione estetica, sia per il ruolo che la vegetazione in genere esercita sulla solidità del terreno e la salubrità dell'aria e la depurazione delle acque sotteranee;
- nell'uso delle essenze vegetali è fatto obbligo dell'utilizzo delle sole specie presenti nella flora italiana e non infestanti
- introduzione di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna,
- divieto dell'utilizzo su tutto il territorio comunale delle essenze coltivate di specie vegetali protette caratteristiche degli habitat all'Allegato A1 della L.R. 56/2000 e succ. o inseriti nelle aree SIC, ZPS, ZSC, SIR, o ANPIL”
- introduzione di essenze arboree e arbustive autoctone finalizzate alla tutela della fauna.

### ***Tutela degli ecosistemi naturali***

Secondo quanto individuato dal Piano strutturale vigente, gli ecosistemi naturali sono:

- lagunare
- delle zone umide minori, costituita da bacini di raccolta delle acque caratterizzati da dimensioni modeste e da acqua ferma o debolmente corrente (pozze, acquitrini, piccoli stagni, laghi, antichi lavatoi)
- delle zone umide minori di particolare pregio
  - Stagno retrodunale sito in località Casa Breschi presso bocca dell'Albegna, in riva orografica destra;
  - Lago Scuro, ove sono prioritarie verifiche e controlli della captazione della falda;
  - Zone umide (lame) presenti all'interno del SIR Camporegio;
  - Zone umide formatesi attorno ad alcune diramazioni del tratto finale del canale della Tagliata che sbocca nella Tagliata etrusca di Ansedonia;
- agricolo planiziale-rete formata dalle zone umide di piccole dimensioni e dal vastissimo sistema idrico di drenaggio (scoline, capofossi, canali di medie e di grandi dimensioni)
- fluviale
- dunale,
  - a macchia mediterranea su substrato dunale,
  - di particolare pregio e critiche: la porzione comunale della cosiddetta 'Duna di Burano' o 'Tombolo di Capalbio', il cordone dunale che divide la piccola palude interna a nord di Bocca d'Albegna, le porzioni relitte di duna con vegetazione psammofila presenti sul tombolo della Giannella e sul tombolo della Feniglia, l'area compresa fra l'attuale porto di Talamone e il promontorio su cui sorge il Forte di Talamonaccio;
- delle pinete litoranee
- della macchia mediterranea su substrato sabbioso di paleodune con frassino nelle aree umide (esclusivo per la zona di Camporegio)
- boschivo (su rilievi);
- agro-ecosistema, caratterizzato dalla presenza di grandi alberi solitari.

Vi sono ammessi:

- opere di conservazione e miglioramento dei valori naturali e paesistici;
- collegamenti pedonali e ciclabili dotate di equipaggiamento paesaggistico, utilizzando specie proprie di ogni ecosistema;
- interventi di piantagione e mantenimento di specie di flora autoctona sulle sponde e nelle porzioni d'acqua, compatibilmente con le funzioni proprie di ogni zona umida minore;
- limitate attività ricreative, centri di cultura ambientale e di osservazione del patrimonio faunistico;
- solo per le pinete, dietro apposito piano forestale, l'utilizzo quale verde attrezzato, sia pubblico che privato, a supporto delle attività turistiche principali o limitrofe o per l'incremento della qualità urbana e abitativa.

#### ***Tutela delle aree di valore naturalistico ed eco sistemico***

Le aree di valore naturalistico ed ecosistemico comprendono le aree costiere prospicienti la Laguna sui tomboli di Giannella e Feniglia, sulla costa a confine con il Comune dell'Argentario; oliveto a Fonteblanda; tutta la costa rocciosa a Talamone e

Ansedonia; e sono individuate sulle tavv. 1 e 2 del presente Regolamento urbanistico, con apposita perimetrazione e sigla alfanumerica V4.

In dette aree è fatto obbligo di provvedere a opere manutentive costanti, e sono ammesse, laddove la morfologia e la localizzazione dell'area lo consentano, la nuova realizzazione di sentieri pedonali e/o ciclabili e di elementi di arredo funzionali alla loro pubblica fruizione, amovibili e realizzati in legno o con altri materiali naturali, la rimozione di componenti di degrado tramite interventi di rispristino e di restauro ambientale, finalizzati alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate da interventi trasformativi e alla loro integrazione, al fine di ricreare condizioni preesistenti o comunque la loro ricontestualizzazione.

Tali interventi possono comprendere il recupero dei manufatti esistenti nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari e di integrazione con le componenti naturalistiche dei luoghi; la rimozione di rifiuti o manufatti alteranti i caratteri tipici dei luoghi; il taglio della vegetazione infestante e il reimpianto di specie autoctone.

I tipi di intervento devono garantire la funzionalità delle aree in ordine alla loro classificazione, di verde attrezzato, di parco pubblico, o di elemento naturale di valore ecologico, conseguentemente al loro ruolo urbano.

#### ***V4.1: pineta di Talamone***

Il presente Regolamento urbanistico individua e perimetra la pineta di Talamone, con sigla V4.1, soggetta a interventi di ripiantumazione e destinata a parco urbano a prevalente connotazione naturalistica.

A tali fini sono ammessi arredi funzionali alla fruizione pubblica.

Gli interventi sono soggetti a progetto unitario, contenente la definizione dei percorsi ciclo-pedonali, degli accessi al mare, della ripiantumazione della pineta.

Per quanto riguarda la ripiantumazione, il progetto deve avere contenuti analoghi a quelli di un piano di gestione forestale, e fra le sistemazioni ambientali si devono comprendere le opere di manutenzione, ripristino, eventuali abbattimenti e rimesse a dimora necessarie alla corretta gestione del territorio),

V4.2= aree a verde in Ansedonia prevalentemente interessate da Vincolo Archeologico

Sono le aree a verde di Ansedonia situate in contiguità con le mura di Cosa e nelle aree contermini, prevalentemente interessate dalla presenza del Vincolo Archeologico.

Il patrimonio archeologico ha un preminente interesse e valore pubblico, ed è soggetto a:

- interventi di tutela, restauro e valorizzazione dei beni archeologici presenti nei siti censiti dal presente Regolamento Urbanistico, o ancorché da questo non individuati, segnalati dalle competenti Autorità;
- interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati.

Per la realizzazione di detti interventi sono prescritti progetti unitari per stralci funzionali e morfologici dell'intero sito, così da garantire le finalità di tutela, restauro e valorizzazione dei beni archeologici presenti.

In dette aree è fatto obbligo di provvedere a opere manutentive costanti, e sono ammesse, laddove la morfologia e la localizzazione dell'area lo consentano, la nuova realizzazione di sentieri pedonali e/o ciclabili e di elementi di arredo funzionali alla loro pubblica fruizione, amovibili e realizzati in legno o con altri materiali naturali, la rimozione di componenti di degrado tramite interventi di rispristino e di restauro

ambientale, finalizzati alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate da interventi trasformativi e alla loro integrazione, al fine di ricreare condizioni preesistenti o comunque la loro ricontestualizzazione.

Tali interventi possono comprendere il recupero dei manufatti esistenti nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari e di integrazione con le componenti naturalistiche dei luoghi; la rimozione di rifiuti o manufatti alteranti i caratteri tipici dei luoghi; il taglio della vegetazione infestante e il reimpianto di specie autoctone.

Ogni intervento che comporti movimentazione di terra e opere di scavo è soggetto a preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica di Firenze.

### ***Tutela delle dune***

I complessi dunali presenti sul litorale costituiscono risorsa del territorio comunale; rappresentano una difesa naturale dell'ambiente litoraneo e habitat per specie animali e vegetali.

Ai fini della protezione delle dune, e del loro ruolo nella difesa della costa e nel contrasto ai fenomeni erosivi, gli unici interventi ammessi sono quelli protettivi della loro integrità fisica e dissuasivi di azioni dannose.

Non sono ammessi attraversamenti sui complessi dunali.

I percorsi pedonali di accesso al mare devono utilizzare solo depressioni esistenti in modo tale da non costituire motivo di degrado, antropico e/o naturale.

Le dune dovranno essere recintate al fine di inibire ogni forma d'uso e di utilizzazione da parte dell'uomo. Ai limiti della recinzione di ognuna di esse sarà posta una adeguata segnaletica per documentarne il valore naturalistico e la funzione preventiva da esse svolta per la tutela dell'ambiente.

Eventuali concessioni demaniali, anche esistenti, devono escludere gli ambiti dunali ancora integri; potrà essere fatta prescrizione al concessionario dell'area prospiciente alla zona dunale dell'onere di recinzione e della relativa cartellonistica.

Per le recinzioni sono preferiti i pali di castagno.

Per la cartellonistica e la segnaletica non dovranno essere realizzate opere di sottofondazione.

Sono ammessi:

- passerelle per l'accesso diretto alla spiaggia
- recinzioni dissuasive, realizzate in legno ed associate a schermi frangivento
- picchetti per l'interdizione del parcheggio delle auto sulla duna
- capannini informativi sulla corretta fruizione dell'ambiente e sull'origine e finalità dell'azione di restauro e protezione
- sistemazioni ed opere per la regimazione delle acque di ruscellamento
- sistemi frangivento, di differente forma e dimensione, realizzati con materiali naturali (stuoie di canna, fascinate verticali, recinti porosi in legno)
- opere di contenimento e consolidamento delle sabbie
- barriere permeabili in legno con funzione di smorzamento dei venti.

### ***Tutela del patrimonio naturalistico faunistico***

E' fatto obbligo di mantenere i nidi di Rondine (*Hirundo rustica*) presenti in edifici rurali, fienili, stalle e nelle varie tipologie di annessi agricoli. In caso di interventi edilizi questi dovranno essere eseguiti previa verifica di non presenza della specie

### ***Tutela della viabilità storica e vicinale***

Ai fini di salvaguardare la viabilità storica, sono prescritti il mantenimento nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali,

nonché, ove si siano conservati, o siano recuperabili, gli aspetti costruttivi e formali sia degli elementi di viabilità che dei relativi elementi di supporto e di arredo, quali i muri di recinzione latitanti e quelli di sostegno e di contenimento, e simili.

Non sono ammesse:

- trasformazioni territoriali, fondiari, edilizie, che comportino la cancellazione di percorsi storici e di interesse paesaggistico,
- l'asfaltatura della viabilità podereale e vicinale già presente all'impianto del Catasto Terreni,
- la distruzione o la manomissione delle diverse componenti formali e costruttive, dimensionali, di tracciato della viabilità storica e dei relativi elementi di supporto e di arredo, quali i muri di recinzione latitanti e quelli di sostegno e di contenimento, e simili;
- l'interruzione a fini privati della fruizione pubblica della viabilità vicinale.

Sono ammesse:

- la ricarica della strada con materiale idoneo;
- la posa in opera di pavimentazioni in terra stabilizzata o conglomerati a semipenetrazione.

La trasformazione delle strade vicinali, con limitati spostamenti del tracciato per esigenze funzionali dell'edificio esistente o di nuovo impianto, dietro motivata richiesta e previa autorizzazione degli uffici comunali competenti.

Nella progettazione dei nuovi tratti si devono rispettare geometrie fondiari esistenti e criteri di coerenza con il contesto ambientale e paesistico consolidato; recuperare tracciati preesistenti; allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno, evitare significativi movimenti di terra; riproporre i caratteri tipologici e costruttivi della viabilità principale.

Alla richiesta deve essere allegato progetto con documentazione dello stato attuale e sistemazione dello stato modificato comprensivo delle opere minori e accessorie e delle sistemazioni vegetazionali di corredo.

Qualora gli elementi della viabilità storica non siano stati irreversibilmente trasformati in elementi dell'esistente viabilità carrabile, in essi sono in ogni caso ammessi gli interventi volti a rimettere in luce la pavimentazione, e gli altri elementi costitutivi, originari, e a ripristinarne, per quanto possibile, gli assetti storici.

## CAPO III      REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE

### ***Art. 43 - Regole per la tutela dell'aria***

#### ***inquinamento atmosferico***

Al fine di garantire la tutela e il miglioramento della qualità dell'aria e di promuovere la riduzione del traffico veicolare è prescritto quanto segue:

- la nuova edificazione di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti è ammessa esclusivamente nelle aree produttive, previa valutazione degli effetti che le emissioni comportano sulla qualità dell'aria nonché dietro dimostrazione della fattibilità e del relativo impegno all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili,
- per le seguenti attività e relativi interventi necessari a realizzarle, sono obbligatorie la verifica degli effetti sulla risorsa aria e l'adozione di provvedimenti

tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, sia da traffico veicolare, sia da processi di combustione:

- nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso per la creazione di attività che comportano un elevato numero di fruitori, (impianti sportivi, pubblici o privati, strutture di media e grande distribuzione, aree fieristiche, attrezzature pubbliche o private di forte richiamo della popolazione;
- trasformazioni derivanti da progetti pubblici o privati comportanti impatti sulla risorsa aria (da traffico, da emissioni conseguenti ad attività produttive).

Laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento della viabilità o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del Piano Attuativo al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.

Piani attuativi e progetti aventi effetti come sopra definiti, nonchè comportanti aumento dei volumi di traffico e conseguenti emissioni in atmosfera devono contenere uno specifico elaborato contenente:

- la stima delle emissioni specifiche generate dalla trasformazione e quella della loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistenti;
- la dimostrata fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte per quanto possibile alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa; al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili; la creazione di aree verdi di compensazione degli inquinamenti atmosferici e acustici cedute all'amministrazione comunale quali dotazioni territoriali oltre gli standard di legge.

Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte. In tale fase e all'interno di detto elaborato, può essere adeguatamente dimostrata l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni.

L'Amministrazione comunale si riserva, in tal caso, di richiedere misure compensative ovvero di non ammettere gli interventi in assenza di fattibilità della compensazione.

L'emissione di inquinanti, ove non eliminabile, deve essere compensata con azioni, dirette o indirette, che permettano la riduzione, nell'ambito oggetto di intervento e negli ambiti comunque oggetto di impatti per dispersione dei medesimi, di emissioni inquinanti paragonabili alle maggiori emissioni derivanti dal nuovo impianto.

Per azioni dirette o indirette si intendono:

- realizzazione di impianti di abbattimento degli inquinanti
- realizzazione di impianti di teleriscaldamento che permettano la dismissione di quote analoghe di impianti termici
- realizzazione di aree verdi compensative e assorbenti gli inquinamenti
- rinaturalizzazione di aree degradate per creare aree di compensazione
- contributi economici o realizzazione diretta di opere e misure di contenimento e compensazione dell'inquinamento atmosferico anche esternamente alle aree oggetto di intervento, in particolare in ordine agli effetti cumulativi.

Gli obblighi relativi alle sopraelencate misure sono contenuti nella convenzione che accompagna il piano attuativo o in specifico atto d'obbligo di corredo al progetto in assenza di piano attuativo.

### ***inquinamento acustico***

Le trasformazioni fisiche e/o funzionali degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione devono dimostrare di garantire il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nella vigente normativa di settore e devono conformarsi alla classe acustica della zona in cui ricadono ai sensi del vigente piano comunale di classificazione acustica.

Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II dal vigente piano di classificazione acustica del territorio comunale non sono ammessi usi per attività produttive in senso stretto, sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.

Nelle aree attribuite alla classe acustica V e VI dal vigente piano di classificazione acustica del territorio comunale non sono ammessi usi residenziali, ad esclusione delle residenze necessarie al personale di custodia ove ammesse dal presente Regolamento urbanistico, sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.

Nei casi di interventi su manufatti esistenti adibiti ad usi non conformi alla classe acustica stabilita nel vigente piano comunale di classificazione acustica, è obbligatorio adottare misure adeguate a contenere e ridurre i livelli di inquinamento acustico, quali l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore o la messa in opera di barriere acustiche.

### ***Art. 44 - Regole per la tutela dell'acqua***

Gli interventi che possono comportare impatti ambientali significativi sul sistema acqua sono obbligatoriamente subordinati all'approfondimento dell'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema acqua e all'adozione delle misure tecniche e gestionali necessari a garantire un adeguato approvvigionamento, la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi.

Ai fini di quanto sopra piani attuativi e progetti, pubblici o privati, contengono uno specifico elaborato ove sono contenuti:

- il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione e il suo impatto sul bilancio idrico complessivo del Comune;
- la verifica della fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici e alla eliminazione degli sprechi quali:
  - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili
  - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili
  - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili
  - l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività produttive
  - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo
- certificazione della competente Autorità della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale fabbisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche e opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.

E' fatto comunque obbligo di:

- prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni unità abitativa, nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore

- terziario esercitate nel sistema insediativo urbano;
- effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
- prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, qualsiasi altro dispositivo utile ai fini del risparmio idrico);
- dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e/o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

Ai fini della tutela della qualità delle risorse idriche, piani attuativi e progetti, pubblici e privati, contengono uno specifico elaborato ove:

- sono valutati il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- è verificata la capacità depurativa prevedendo il collegamento alla rete fognaria esistente, dando atto, previa certificazione della competente Autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti;
- qualora venga accertata l'assenza di disponibilità depurativa, è prevista la possibilità per il collegamento alla rete fognaria e sono realizzati sistemi provvisori individuali di smaltimento, nel rispetto della normativa vigente, da dismettere, senza oneri per il gestore del servizio, al momento della realizzazione dei sistemi centralizzati
- qualora vengano accertate l'assenza di disponibilità depurativa e l'impossibilità di collegamento alla rete fognaria, è prevista la realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, prioritariamente tramite la messa in opera di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche.

#### ***Art. 45 - Regole per la tutela del suolo e del sottosuolo***

Gli interventi di modificazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno comprendono la realizzazione di manufatti, infrastrutture, impianti e attrezzature in superficie e in profondità, e si articolano in:

- rinnovo, sostituzione, distruzione e nuovo impianto del manto vegetale superficiale per usi non agricoli;
- rinnovo, sostituzione, distruzione e nuova posa dei materiali per la realizzazione del manto di copertura del suolo;
- opere di sistemazione idraulica e forestale;
- casse di espansione e/o opere di difesa idraulica;
- realizzazione di rilevati e argini;
- movimenti di terra con sottrazione e accumulo di materiale;
- trincee, sbancamenti;
- attività estrattive;
- ripristino e realizzazione di recinzioni;
- opere di consolidamento dei terreni;
- opere di ancoraggio e sostegno dei terreni;
- opere per il ripristino di corsi d'acqua, per l'intubazione e/o la deviazione delle acque superficiali;
- realizzazione di gallerie e manufatti sotterranei;



- escavazione di pozzi e di serbatoi di accumulo, bacini superficiali.
- opere per la raccolta e il trattamento dei rifiuti liquidi e solidi.

Gli interventi non debbono comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi, e devono essere eseguiti secondo quanto previsto stabilito dalle presenti Norme in merito a fattibilità idrogeologica, geologica e idraulica..

Le modifiche del coefficiente di deflusso, conseguenti alla realizzazione di nuovi edifici, devono essere compensate mantenendo una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria o con opere di autocontenimento quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrogeologiche.

Gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi, viabilità pedonale o meccanica dovranno preferibilmente essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea dell'acqua.

#### ***aree percorse da incendi***

Il presente Regolamento urbanistico contiene il censimento delle aree percorse da incendio, aggiornato al 2009, e soggetto ad aggiornamento.

Per dette aree valgono i vincoli di inedificabilità secondo quanto disposto da normativa vigente in materia.

### ***Art. 46 - Regole per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico***

Al fine di considerare adeguatamente il sistema delle linee elettriche e dei relativi impianti esistenti, nonché delle eventuali nuove linee autorizzate:

- non è ammessa l'edificazione di manufatti adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore ovvero l'attivazione, mediante mutamento dell'uso, delle suindicate funzioni in manufatti esistenti nelle fasce di rispetto delle linee elettriche in cui l'induzione magnetica è superiore a 3  $\mu$ T,
- è considerata ammessa solo dietro dimostrazione della non sussistenza di alternative, l'edificazione dei manufatti, e l'attivazione delle funzioni, di cui al precedente comma, in una ulteriore fascia in cui l'induzione magnetica è superiore a 0,4  $\mu$ T
- è fatto obbligo al proponente la trasformazione che si intende localizzare in una fascia di metri 120 per lato dalla proiezione a terra del conduttore più esterno per le linee aventi tensione nominale d'esercizio superiori a 150 KV ovvero in una fascia di metri 80 per lato dalla proiezione a terra del conduttore più esterno per le linee aventi tensione nominale d'esercizio minore o uguale 150 KV, di provvedere alla misura delle fasce di cui ai commi 1 e 2 seguendo la metodologia indicata nel decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri dell'8 luglio 2003, recante "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti".

### ***Art. 47 - Regole per la gestione dei rifiuti***

Negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica soggetti a piano urbanistico attuativo e comportanti la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, dovranno essere previste aree destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti, ove siano individuabili spazi liberi utilizzabili a tal fine.

Nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare

riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, nonché nelle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, è fatto obbligo di prevedere siti da destinare alla realizzazione di *isole ecologiche*, intese come insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, o comunque di garantire l'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Le scelte devono considerare e garantire le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta, e che la distanza massima tra isola ecologica e utenti non deve di norma superare il chilometro, che l'ubicazione più funzionale è in prossimità di luoghi abitualmente frequentati.

Dell'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti, si deve tener conto nei progetti di nuova viabilità o di adeguamento della viabilità esistente.

In relazione alle aree di trasformazione ammesse dal presente Regolamento urbanistico, in fase di valutazione integrata nel procedimento dello strumento urbanistico attuativo, è obbligatorio:

- stimare quantità e caratteristiche dei rifiuti prodotti dalle funzioni insediate e loro incidenza sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente
- prevedere le attrezzature e gli spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti.

#### ***Art. 48 - Regole per la tutela dall'inquinamento luminoso***

Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, in fase di progettazione, appalto o installazione dovranno essere eseguiti secondo criteri "antiquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico".

La riduzione degli impatti da inquinamento luminoso si persegue tramite l'utilizzo di sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione o con efficienze luminose equivalenti o superiori; possono essere utilizzati altri tipi di sorgenti dove è assolutamente necessaria la corretta percezione dei colori.

Sono considerate "antiquinamento luminoso con basso fattore abbagliamento e a ridotto consumo energetico" solo le sorgenti di luce con ottiche "cut-off" con intensità luminosa massima, a 90°, non superiore a 0 cd per 1000 lumen, e, a 70° non superiore a 350 cd per 1000 lumen, con vetri di protezione piatti ad incasso equipaggiati con lampade al sodio ad alta e bassa pressione o comunque con rapporto Lumen/Watt non inferiore a 90.

Gli impianti utilizzatori dette ottiche dovranno, al fine di ridurre ulteriormente il consumo energetico e l'inquinamento luminoso, essere equipaggiati dei seguenti dispositivi in grado di ridurre la quantità di luce emessa dopo le ore 23.00 nel periodo di ora solare e dopo le ore 24.00 nel periodo di ora legale:

- a) Orologi o dispositivi notte-mezzanotte;
- b) Cablaggi bipotenza per lampade con potenze uguali o superiori a 100 watt;
- c) Riduttori di flusso luminoso, non applicabili, però, a lampade al sodio a bassa pressione, per lampade con potenza uguale o superiore a 100 watt.

Dette ottiche, negli impianti di uso stradale o simile, ovvero nell'illuminazione di piazzali, svincoli e parcheggi, anche se privati, dovranno essere montate parallelamente alle superfici da illuminare o con inclinazione massima di 5° e solo esclusivamente su pali dritti.

Le ottiche preesistenti, montate diversamente, potranno essere adeguate ai criteri esposti anche mediante la sola inclinazione delle stesse secondo i valori indicati.

È fatto divieto di utilizzare, per l'illuminazione pubblica o privata, fasci di luce orientati dal basso verso l'alto.

Fari, torri-faro e riflettori, illuminanti parcheggi, piazzali, giardini, monumenti, svincoli ferroviari e stradali, complessi industriali e commerciali di ogni tipo dovranno obbligatoriamente avere, rispetto al terreno, un'inclinazione non superiore a 30 gradi se simmetrici nonché idonei schermi per evitare dispersioni verso l'alto se necessario e a 0 gradi se asimmetrici. In ogni caso non potranno inviare luce al di fuori delle aree da illuminare.

Tale disposizione si applica anche alle insegne pubblicitarie non dotate di luce propria.

Nell'illuminazione di edifici dovrà essere utilizzata la tecnica "radente dall'alto".

Solo nei casi di assoluta impossibilità di attuazione della stessa, e per edifici e manufatti di particolare e comprovato pregio architettonico, è ammessa la deroga alle presenti norme.

L'obbligatorietà di utilizzazione di lampade al sodio non è prevista per gli impianti sportivi. In ogni caso dovranno essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione della luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.

Laddove tecnicamente possibile, gli impianti devono essere progettati e realizzati in modo rispondente ai contenuti delle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" di cui alla deliberazione di Giunta regionale 27 settembre 2004, n. 962.

#### ***Art. 49 - Regole per il risparmio energetico e criteri localizzativi impianti energetici da fonti rinnovabili***

##### **A) CARATTERI GENERALI:**

###### ***A1) Disciplina sovraordinata***

L'attività di produzione elettrica da fonti rinnovabili è disciplinata a livello nazionale:

§ dal D.M. 10 Settembre 2010 "*Linee Guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili*" che stabilisce all'art. 1 c. 1.2 che le sole Regioni e le Province autonome possono porre limitazioni e divieti in atti pianificatori per l'installazione di specifiche tipologie di impianti alimentati a fonti rinnovabili;

§ dal Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28 "*Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE*", entrato in vigore il 29/03/2011.

La materia è altresì disciplinata a livello regionale:

§ dalla legge regionale 39/2005,

§ dalla L.R.T. 11 del 21 Marzo 2011 "*Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia*" che nell'Allegato "A" fa una prima individuazione delle aree non idonee e detta norme transitorie per l'installazione degli impianti fotovoltaici a terra.

Nelle aree identificate come "non idonee" nell'allegato "A" dalla medesima LRT 11/2011 non sono di conseguenza consentiti gli impianti fotovoltaici a terra.

Le disposizioni del PTC Provinciale in relazione alle Fonti di Energia rinnovabile (F.E.R.) trovano piena applicazione ove non in contrasto con quanto disposto dalla normativa nazionale e dalla normativa regionale; ove invece contengano indicazioni ulteriori rispetto al deliberato nazionale e regionale sono da assumersi quali “criteri non prescrittivi” ai fini della mitigazione dell’intervento.

## ***A2 Definizioni***

Si definiscono impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili gli impianti solari termici, quelli fotovoltaici, quelli eolici, quelli a biomassa, quelli a biogas, e quanti altri utilizzino risorse definibili “rinnovabili” per loro caratteristica intrinseca.

Salvo quanto stabilito dal DM 19 febbraio 2007 si definiscono in linea generale:

- impianti integrati quelli progettati unitamente con l’intervento edilizio sia esso di nuova costruzione o riferito ad interventi sul patrimonio edilizio esistente e siano sostanzialmente complanari con le superfici dell’involucro edilizio;
- impianti parzialmente integrati quelli progettati anche come elementi autonomi rispetto al progetto architettonico, ma che comunque sono inseriti parallelamente alle superfici verticali e alle coperture,
- impianti non integrati tutte le altre tipologie di impianto incluse quelle posizionate a terra.

## ***A3) criteri generali e Particolari disposizioni:***

Per tutte le tipologie di impianti da installare, si dovranno osservare i seguenti criteri generali:

- la connessione alla rete elettrica esistente deve avvenire con linee interrate, salvo che non sia dimostrata la reale impossibilità tecnica;
- nelle aree a rischio idraulico, così come individuate negli elaborati cartografici e normativi del presente Regolamento urbanistico e del Piano strutturale vigente, per la realizzazione dei suddetti impianti è prescritta la elaborazione di uno studio idrologico-idraulico di fattibilità che stabilisca eventuali opere e interventi necessari per la messa in sicurezza, fermi restando i divieti e le condizioni stabiliti dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- la stipula di un’apposita convenzione con l’Amministrazione comunale, per gli impianti soggetti ad autorizzazione unica ai sensi della normativa vigente, al fine di disciplinare:
  - gli obblighi di ripristino e riqualificazione ambientale posti a carico dei soggetti attuatori;
  - le modalità di realizzazione dell’impianto e delle eventuali opere connesse sia in fase di realizzazione sia in fase di esercizio;
  - le eventuali opere di interesse pubblico da porre a carico dei soggetti attuatori.

Tutti gli interventi necessari per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili nelle aree di speciale valore di natura urbanistica, paesaggistica, ambientale, idrogeologica, sismica etc., sono subordinati ai relativi atti di assenso, autorizzazioni o nulla osta, quali autorizzazioni ambientali, paesaggistiche, di tutela del patrimonio storico-artistico, della salute o della incolumità, obbligatorie ai sensi delle normative

di settore, in particolare:

- autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, con la sola eccezione dei casi esclusi in quanto non ricadenti nel campo di applicazione del D.Lgs 42/04, nei casi previsti dall'art. 11 c.3 del D.Lgs n.115/08 (tabella 1 punto 12.9 del D.M. 10/09/2010)
- procedura di valutazione dell'impatto ambientale (VIA) o di verifica ai sensi del D.Lgs 152/2006 e della LRT 10/2010,
- pareri o nulla osta di competenza dell'Ente gestore nel caso di Aree protette, Riserve etc..
- parere del vincolo idrogeologico ai sensi del RD 3267/23 in conformità a quanto stabilito al D.Lgs 152/96

quanto altro stabilito da legge.

### ***B) EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI***

In ottemperanza a quanto disposto dal D.Lgs 28/2011, nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:

- a) il 20 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
- b) il 35 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
- c) il 50 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1° gennaio 2017.

La progettazione di nuovi assetti morfologici ineditivi, derivanti da azioni di trasformazione comportanti nuova edificazione e da ristrutturazioni urbanistiche, e la progettazione degli edifici in modo da garantirne l'efficienza ambientale, di iniziativa pubblica o privata, deve tener conto, quanto più possibile, di:

- standard di illuminazione naturale e condizione solare, in relazione alle diverse destinazioni degli edifici
- garanzia dell'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche locali e legate alla morfologia del tessuto urbano;
- garanzia dell'esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari realizzati o progettati;
- garanzia di schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;
- garanzia di utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;

- riduzione dell'effetto "sacca termica", mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica
- adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;
- utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
- uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
- realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
- promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, energy cascading),
- adozione, ove possibile, di sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

### ***C) INDIRIZZI DEL PTC DELLA PROVINCIA DI GROSSETO E COMUNALI:***

Le seguenti disposizioni del PTC Provinciale e quelle comunali in relazione alle Fonti di Energia rinnovabile (F.E.R.) trovano piena applicazione ove non in contrasto con quanto disposto dalla normativa nazionale e dalla normativa regionale; ove invece contengano indicazioni ulteriori rispetto al deliberato nazionale e regionale sono da assumersi quali "criteri non prescrittivi" ai fini della mitigazione dell'intervento.

#### ***C1) Impianti fotovoltaici***

La realizzazione di impianti fotovoltaici è ammessa, fermo restando l'obbligo della verifica della compatibilità paesaggistica, e nel rispetto di quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente, prioritariamente:

- negli ambiti urbani a specializzazione funzionale produttiva, portuale, artigianale, direzionale, commerciale, preferibilmente integrati sulle coperture di edifici industriali;
- in tutto il territorio rurale, qualora posizionati sulle coperture, se gli impianti sono finalizzati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali; anche a terra se di potenza inferiore a 5 Kw;
- in tutto il territorio rurale, in caso di impianti solari fotovoltaici connessi e complementari all'attività delle aziende agricole, posizionati sulle coperture, oppure (Oss di Ufficio) in modo da utilizzare manufatti produttivi dismessi funzionali ad attività che leggi vigenti in materia considerano usi temporanei del suolo agricolo, come quelli non più utilizzati per le attività di itticultura.

*La localizzazione di centrali fotovoltaiche è di norma ammessa entro i seguenti ambiti:*

- insediamenti densi;
- aree degradate (cave, discariche, aree bonificate etc.);
- aree agricole di scarso valore colturale, produttivo e paesaggistico;

*Inoltre per le centrali fotovoltaiche dovranno essere valutati i seguenti criteri:*

- *attenta valutazione dell'impatto paesaggistico fermo restando quanto già riportato nel punto "Ammissibilità";*
- *valutazione della vocazione turistica del territorio;*
- *valutazione al fine di minimizzare l'impatto sul decoro urbano, privilegiando i tipi di copertura più adatti, quali tetti piani con parapetto perimetrale e definendo specifici accorgimenti per la contestualizzazione morfologica e architettonica;*
- *indicazione dell'orientamento più conveniente ai fini dell'insolazione e gli accorgimenti desunti dal calcolo delle ombre, atti a evitare che un edificio possa oscurare quelli attigui.*
- *l'eventuale localizzazione nelle aree di pianura manterrà il reticolo insediativo (viabilità e rete scolante) e il reticolo paesaggistico "campi chiusi". Nelle aree collinari solo in presenza di "campi chiusi e in versanti non visibili da medie distanze.*

Gli impianti fotovoltaici a terra sono consentiti nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale vigente e solo nelle aree non escluse in quanto ritenute *"non idonee"* dalla LRT 21 marzo 2011 n. 11 *"Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia"*, e con le modalità da medesima legge precisate.

Gli impianti finalizzati all'autoconsumo superiori a 5KW e quelli connessi e complementari all'attività delle aziende agricole sono ammessi anche a terra, di norma al di fuori dei seguenti ambiti:

- *ambiti morfologici territoriali Promontori e Coste;*
- *corridoio biologici;*
- *ambiti di tutela di monumenti, centri antichi e città murate;*
- *campi aperti nelle aree collinari;*
- *aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, se non in caso di aree già urbanizzate e antropizzate, o comunque già utilizzate ove esistano manufatti, anche per recuperare situazioni degradate;*
- *SIC, SIR e del Parco della Maremma e relativa area contigua, così come definite dalla normativa e dalla pianificazione di settore vigente, se non in caso di aree già utilizzate ove esistano manufatti, anche per recuperare situazioni degradate;*
- *aree di pregio agricolo produttivo, coltivate a vigneto e uliveto,*
- *Ecosistemi naturali e aree di valore naturalistico ed ecosistemico (V4) individuati dal vigente PS e tutelati dal presente RU all'art. 42,,*
- *ARPA, A.R. individuate dal vigente PS, quali invarianti strutturali,*
- *Le aree tutelate per aspetti di percezione legati alla panoramicità elencate dal presente RU all'art. 42 (tutela della panoramicità).*

Nel caso di impianti superiori a 20KW, non sono ammessi di norma a terra anche in:

- *aree di pregio agricolo produttivo, coltivate a vigneto e uliveto (Aree D.O.P. (D.O.C. E D.O.C.G.) e Aree I.G.P.,*
- *Aree classificate a pericolosità idraulica e geomorfologica molto elevata, aree adibite agli interventi di messa in sicurezza dei PAI (impianti superiori a 20KW).*

Gli impianti connessi e complementari all'attività delle aziende agricole sono

ammissibili mediante approvazione di PAPMAA.

Per lo sfruttamento della fonte Solare-fotovoltaica, il P.A.P.M.A.A dimostrerà la connessione secondo i criteri stabiliti nell'Allegato A Tabella della LRT 11/2011; Per le aziende con S.A.U. inferiore ai 20 ha la localizzazione dell'impianto dovrà rispettare il criterio del possibile accorpamento funzionale con eventuali impianti confinanti. (Oss Provincia di Grosseto).

E' dovuto di norma il rispetto dei seguenti criteri localizzativi:

- esclusione di aree per le quali sia necessario realizzare nuova viabilità di accesso;
- localizzazione prioritariamente in aree contigue agli ambiti produttivi ed industriali o intercluse/contigue alla viabilità statale o regionale ed alle infrastrutture ferroviarie,
- installazione prioritariamente sui manufatti aziendali esistenti, mentre a terra esclusivamente dietro dimostrazione di inesistenza di alternativa.
- *l'eventuale localizzazione nelle aree di pianura dovrà mantenere il reticolo insediativo (viabilità e rete scolante) e il reticolo paesaggistico "campi chiusi". Nelle aree collinari solo in presenza di "campi chiusi" e in versanti non visibili da medie distanze.*

## **C2) Impianti a biomasse**

Gli **impianti a biomasse** e a biogas per produzione energetica nel territorio rurale, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi di norma se in contiguità agli insediamenti produttivi artigianali e industriali e comunque solo se il ciclo energetico dell'impianto sia definibile a "filiera corta". Per filiera corta s'intende l'utilizzo di risorse provenienti da un bacino di approvvigionamento compreso entro un raggio di 70 km dall'impianto. A tale scopo, all'atto di deposito del progetto dell'impianto, il richiedente deve dimostrare anche la disponibilità di materia prima in rapporto alla dimensione dell'impianto.

In alternativa all'approvvigionamento proveniente da "filiera corta" sono ammessi impianti alimentati da materiali *non esogeni* per i quali sia garantita, mediante specifiche certificazioni, l'adozione di criteri di gestione sostenibile volte a tutelare l'ambiente, le popolazioni locali, ecc. dei territori di provenienza.

*Le autorizzazioni per gli impianti saranno subordinate alla verifica del bilancio delle risorse idriche e all'assenza di rischi per l'ingressione del nucleo salino.*

Sono ammessi ovunque impianti per autoconsumo, previa verifica di compatibilità paesaggistica.

Gli impianti connessi all'attività delle aziende agricole, *che in quanto tali non potranno eccedere la potenza di 1 MW e per la cui realizzazione è necessaria l'approvazione di un PAPMAA*, sono ammessi di norma al di fuori dei seguenti ambiti:

- delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- delle aree SIC e SIR e delle relative aree contigue così come definite dalla normativa e dalla pianificazione di settore vigente.

*Lo sfruttamento delle biomasse mediante detti impianti connessi all'attività agricola*



*dovrà rispettare i seguenti criteri:*

- per le biomasse di provenienza agricola si dovranno utilizzare i prodotti aziendali; potranno essere utilizzate anche biomasse provenienti da produzioni esterne, purché entro i limiti insiti nella definizione di “filiera corta”, in misura non superiore al 20% del prodotto aziendale;
- per le biomasse di provenienza forestale potranno essere utilizzati i prodotti derivanti dai piani di taglio delle intere superfici boscate presenti in azienda,
- dimostrazione delle rotazioni culturali. (Oss Provincia di Grosseto),
  - *privilegiare le colture secche rispetto alle irrigue o idrosensibili;*
  - *compatibilità rispetto ai problemi inerenti paesaggio, biodiversità, reticolo vegetazionale, piante camporili etc.;*

*Gli impianti a biomasse nell'ambito del sistema insediativo sono ammessi nelle aree a destinazione industriale o portuale.*

*Sono comunque fatte salve le prescrizioni sopra stabilite in merito alla provenienza dei materiali.*

*Le autorizzazioni per gli impianti saranno subordinate alla verifica del bilancio delle risorse idriche e all'assenza di rischi per l'ingressione del nucleo salino,*

*Per gli impianti a biomasse nel territorio aperto finalizzati alla produzione di energia come attività connessa a quella agricola dovranno inoltre essere valutati i seguenti criteri localizzativi e di realizzazione:*

- *attenta valutazione dell'impatto paesaggistico fermo restando quanto già riportato nel punto “Ammissibilità”;*
- *valutazione della vocazione turistica del territorio;*
- *adozione degli accorgimenti atti a minimizzare gli impatti*
- *dimostrazione dell'opportunità da un punto di vista energetico, secondo i criteri di seguito specificati:*
  - *convenienza rispetto alle alternative produttive preferibili ai fini dell'ambiente o del bacino di utenza locale (produzione di calore, di biocombustibili, di energia elettrica e calore in cogenerazione, di sola energia elettrica);*
  - *sostenibilità ed ecoefficienza complessiva della produzione energetica, ivi inclusi la filiera agricola; la valutazione utilizzerà i parametri tipici del settore energetico, quali le emissioni di CO<sub>2</sub>, e di inquinanti locali emessi per unità di energia prodotta (elettrica o di altro tipo), includendo nel calcolo anche le emissioni da trasporto della biomassa; sarà evitata la localizzazione di impianti che abbiano un'ecoefficienza inferiore rispetto alla produzione media nazionale del momento;*
  - *convenienza economica ambientale rispetto alle alternative possibili in termini di bacino di raccolta*

*Le centrali per la produzione di energia da sfruttamento di biomasse, non connesse all'attività agricola, sono subordinate ai seguenti requisiti:*

- *localizzazione nell'ambito degli insediamenti densi e dei Poli di Servizio all'Agricoltura;*
- *massima prossimità alle utenze esistenti ai fini dell'utilizzo dell'energia termica prodotta, ove tecnicamente ed economicamente fattibile; approvazione di un piano del reperimento delle risorse da utilizzare per l'intero periodo di utilizzo, che attesti la sostenibilità in termini energetici e*

- di emissioni climalteranti dell'impianto anche in relazione all'efficienza sistemica complessiva (produzione, trasporto, etc.);*
- *incentivazione di uso degli impianti con cogenerazione in grado di poter soddisfare le esigenze sia di carattere elettrico che termico.*

### **C3) Impianti eolici**

Gli **impianti eolici** sono ammessi, nell'ambito del sistema insediativo e nel territorio rurale, nel rispetto dei criteri localizzativi e prestazionali di seguito enunciati.

- Consentita ovunque l'installazione di micro-aerogeneratori integrati negli edifici per autoconsumo,
- *Consentita l'installazione di aerogeneratori per autoconsumo con altezza al rotore non superiore ai m 12 con l'accorgimento di privilegiare, a parità di condizioni di vento, le localizzazioni di minor impatto percettivo, di norma al di fuori dei seguenti ambiti:*
  - Ø *ambiti morfologici territoriali Promontori e Coste*
  - Ø *Corridoio biologici*
  - Ø *ambiti di tutela di monumenti, centri antichi e città murate*
  - Ø *aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, se non in caso di aree già urbanizzate e antropizzate, o comunque già utilizzate ove esistano manufatti, anche per recuperare situazioni degradate;*
  - Ø *SIC, SIR e del Parco della Maremma e relativa area contigua, così come definite dalla normativa e dalla pianificazione di settore vigente, se non in caso di aree già utilizzate ove esistano manufatti, anche per recuperare situazioni degradate;*
  - Ø *aree di pregio agricolo produttivo, coltivate a vigneto e uliveto,*
  - Ø *Ecosistemi naturali e aree di valore naturalistico ed ecosistemico (V4) individuati dal vigente PS e tutelati dal presente RU all'art. 42,,*
  - Ø *ARPA, A.R. individuate dal vigente PS, quali invarianti strutturali,*
  - Ø *aree archeologiche e relativa fascia di rispetto visivo (fino al crinale dell'orizzonte locale);*
  - Ø *Le aree tutelate per aspetti di percezione legati alla panoramicità elencate dal presente RU all'art. 42 (tutela della panoramicità).*
- Consentita l'installazione di aerogeneratori per autoconsumo con altezza al rotore non superiore ai m 26, *di norma al di fuori dei seguenti ambiti:*
  - Ø *ambiti morfologici territoriali Promontori e Coste*
  - Ø *Corridoi biologici*
  - Ø *ambiti di tutela di monumenti, centri antichi e città murate*
  - Ø *ambiti di paesaggio agrario a trama minuta (campi chiusi, sieponali, piante camporili etc.);*
  - Ø *aree archeologiche e relativa fascia di rispetto visivo (fino al crinale dell'orizzonte locale);*
  - Ø *aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, se non in caso di aree già urbanizzate e antropizzate, o comunque già utilizzate ove esistano manufatti, anche per recuperare situazioni degradate;*
  - Ø *SIC, SIR e del Parco della Maremma e relativa area contigua, così come definite dalla normativa e dalla pianificazione di settore vigente, se non in caso di aree già utilizzate ove esistano manufatti, anche per recuperare situazioni degradate;*
  - Ø *aree di pregio agricolo produttivo, coltivate a vigneto e uliveto,*

- Ø Ecosistemi naturali e aree di valore naturalistico ed ecosistemico (V4) individuati dal vigente PS e tutelati dal presente RU all'art. 42,,
- Ø ARPA, A.R. individuate dal vigente PS, quali invarianti strutturali,
- Ø Le aree tutelate per aspetti di percezione legati alla panoramicità elencate dal presente RU all'art. 42 (tutela della panoramicità).

*Consentita l'installazione di aerogeneratori con altezza al rotore superiore a 26 metri, di norma entro centrali eoliche da localizzare nel rispetto dei seguenti criteri:*

- *dimostrazione di compatibilità con il sistema paesistico in relazione al contesto di riferimento, secondo i criteri e le condizioni definite dalle “griglie di ammissibilità” della Scheda 8C del P.T.C. (Rif. PTCP 2010) e dalle Schede di Paesaggio del P.I.T.; con esclusione degli ambiti elencati per gli aerogeneratori di cui punti precedenti:*
- *individuazione di una fascia di salvaguardia di almeno 150 metri da assi viari sovracomunali e ferrovie;*
- *individuazione di una fascia di salvaguardia di almeno 300 metri dall'ambito residenziale degli insediamenti densi;*

*E' privilegiato comunque l'ampliamento delle centrali esistenti e la concentrazione degli aerogeneratori;*

Gli impianti eolici non destinati all'autoconsumo e di norma non superiori alla potenza massima di 200 Kw, sono ammessi negli ambiti produttivi del sistema insediativo, nel rispetto dei seguenti criteri localizzativi e prestazionali:

- sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del PIT/PPR;
- siano valutati gli effetti di impatto visivo su beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- sia dimostrata la possibilità di connessione alla rete senza opere pregiudizievoli sul paesaggio;
- sia esclusa l'interferenza con corridoi ecologici avifaunistici;
- sia limitata temporalmente la necessità di realizzazione di nuova viabilità carrabile.

*L'installazione di impianti eolici con altezza al rotore superiore a 25 mt. è comunque di norma vietata all'interno dei siti di interesse archeologico, degli ambiti di tutela dei monumenti e dei centri antichi, delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice dei Beni Culturali (D. Lgs. 42/2004).*

## CAPO IV

# REGOLE DI PROTEZIONE E DI FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA E IDRAULICA

### **Art. 50 - Prescrizioni generali**

Il presente Regolamento urbanistico contiene, per l'intero territorio comunale, la

Carta della Pericolosità Geomorfologica e Problematiche di Dinamica Costiera redatta secondo le disposizioni del D.P.G.R. 26/R/2007 e, per la Pericolosità Idraulica, studi specifici di approfondimento dei corsi d'acqua principali e del reticolo minore.

Dette cartografie sono nello Studio Geologico e nello Studio Ideologico – Idraulico, elaborati costitutivi del presente Regolamento urbanistico. Le indagini geologiche ed idrauliche sono state adeguate alle prescrizioni ufficiali giunte dal Bacino Regionale Ombrone.

In conseguenza di tali attività, l'art. 15 della Disciplina del Piano Strutturale viene, sostituito integralmente dal presente Capo IV delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento urbanistico.

A tutti i corsi d'acqua pubblica si applicano le disposizioni di cui al R.D. 523/1904.

### ***Art. 51 - Aree soggette a tutela secondo le disposizioni del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Ombrone***

In tutto il territorio comunale di Orbetello valgono le norme specifiche per gli interventi di trasformazione e gestione del territorio stabiliti nelle Norme di Piano del P.A.I. approvate con Del. C.R. 12/2005, secondo la classificazione areale della cartografia del P.A.I. stesso.

Con le Indagini Geologiche Tecniche e con lo Studio Idrologico Idraulico di supporto al presente Regolamento Urbanistico sono state definite con approfondimenti specifici le aree non precedentemente perimetrate dal P.A.I. in riferimento all'art. 16 (Norme di Piano Assetto idrogeologico) per il rischio geomorfologico e all'art. 8 per la prevenzione del rischio idraulico.

#### **PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA**

- *Aree non perimetrate ai sensi dell'art. 16 delle Norme di Piano Assetto Idrogeologico (Del. C.R. 12/05)*

Nel rispetto dell'art. 16 delle NTA del P.A.I. e delle prescrizioni specifiche giunte al Comune di Orbetello dal Bacino Regionale Ombrone (prot. 32115 del 13 luglio 2010) sono state individuate nella Carta della Pericolosità Geomorfologica e problematiche di dinamica costiera del R.U. (Tavola 2 a-f Indagini Geologico Tecniche di supporto al R.U.) le zone a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E.) ed a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E.) sulla base di adeguati studi geomorfologici di approfondimento eseguiti in sede di P.S. e recepiti nel presente R.U.. In tali zone, precedentemente non perimetrate dal P.A.I., valgono i vincoli e le prescrizioni contenuti nell'art. 13 (P.F.M.E.) e 14 (P.F.E.) delle Norme del P.A.I..

#### **PERICOLOSITA' IDRAULICA**

- *Aree non perimetrate ai sensi dell'art. 8 delle Norme di Piano Assetto Idrogeologico (Del. C.R. 12/05)*

Nel rispetto dell'art. 8 delle NTA del P.A.I. sono state individuate nella Carta della Pericolosità Idraulica del R.U. (Tavola 50 a-f Studio Idrologico Idraulico di supporto al R.U.) le zone a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.) ed a pericolosità idraulica elevata (P.I.E.) sulla base di adeguati studi ideologico idraulici di approfondimento eseguiti in sede del presente R.U.. In tali zone, precedentemente non perimetrate dal P.A.I., valgono i vincoli e le prescrizioni contenuti nell'art. 5 (P.I.M.E.) e 6 (P.I.E.) delle Norme del P.A.I..

### ***Art. 52- Regole e salvaguardie di protezione idrogeologica***

Con la redazione delle Indagini Geologico Tecniche di supporto al R.U. sono stati condotti approfondimenti specifici, anche sulla base del monitoraggio annuale, eseguito dall'Amministrazione Comunale di Orbetello negli anni 2006-2007-2008, delle problematiche idrogeologiche per l'intero territorio comunale.

In relazione agli esiti del monitoraggio, sono confermate ed integrate, anche alla luce delle osservazioni degli enti di controllo le seguenti misure di protezione e salvaguardia individuate cartograficamente nelle Tavole 1 a-f delle Indagini Geologico Tecniche di supporto al R.U.

#### MISURE DI PROTEZIONE PER LE AREE AD ELEVATA VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA

Nelle zone di alta vulnerabilità non ricomprese in ambiti già regolati dalle presenti Norme, (zona di protezione idrogeologica e di stress idrico), ogni intervento impattante la matrice interessata (acquifero vulnerabile) deve contenere studi idrogeologici di dettaglio finalizzati alla tutela della risorsa idrica ed alla definizione del grado di fattibilità progettuale.

Nelle zone di media vulnerabilità in relazione a tipologie di intervento e destinazione d'uso particolari, quali strutture per liquidi inquinanti, infrastrutture nodali, viarie di importanza regionale, fognarie, condotte, discariche e cave, la realizzazione degli interventi è subordinata all'effettuazione di studi idrogeologici di dettaglio finalizzati alla tutela della risorsa idrica ed alla definizione del grado di fattibilità progettuale, nonché alla necessaria definizione delle misure di mitigazione.

Ove non altrimenti disposto, nelle aree ad alta o media vulnerabilità valgono le Norme di cui all'art. 10 del PTCP di Grosseto.

#### AREE DI PROTEZIONE DEI POZZI PER USO POTABILE, AREA DI CONCESSIONE PER ACQUE TERMALI, AREE INTERESSATE DALL'INGRESSIONE DEL CUNEO SALINO E DA STRESS IDRICO.

- *Zona di rispetto delle acque sotterranee destinate al consumo umano (art. 94 D.Lgs. 152/2006).*

Per l'estensione areale delle aree vincolate in prossimità di pozzi o sorgenti destinate al consumo umano e le relative limitazioni d'uso del territorio valgono i disposti del D.Lgs. 152/2006.

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

Nella zona di rispetto (raggio di 200 ml intorno all'opera di presa individuata in Tavola 1 a-f delle Indagini Geologico-Tecniche di supporto) sono vietati gli interventi, le opere, le destinazioni d'uso e le attività di cui al punto 4 dell'art. 95 del D.Lgs. 152/2006. Nelle suddette zone di rispetto è comunque vietata la trivellazione di pozzi con la sola esclusione di quelli da adibirsi ad uso pubblico per reperimento di risorse idriche ad uso potabile.

Le "zone di protezione idrogeologica" nel territorio comunale orbetellano sono quelle di affioramento diretto della formazione del Calcare Cavernoso (CV), del detrito sovrastante (Dt) e della terra rossa con detriti di Calcare Cavernoso (tro).

In tali aree sono vietati:

- l'utilizzazione di diserbanti, pesticidi o simili nelle zone messe a coltura;
- l'inquinamento da sostanze indesiderabili utilizzate nelle attività classificate come insalubri;

- gli sversamenti di sostanze pericolose sulle strade;
- lo sversamento di sostanze indesiderabili nei pozzi privati esistenti.
- le fognature che non garantiscano l'impermeabilità come già disciplinato nell'art. 15 del P.S.

devono essere attuate, ai fini della tutela dell'esistente, verifiche della rete fognaria, della compatibilità di eventuali attività insalubri, dell'impermeabilizzazione di scoline di tratti della viabilità, delle condizioni dei pozzi privati.

Devono essere adottati idonei sistemi di monitoraggio affinché l'eventuale fonte inquinante venga intercettata prima del raggiungimento della falda.

Le attività con presenza di animali dovranno essere oggetto di particolari precauzioni al fine di contenere lo sversamento di sostanze inquinanti:

- la permanenza degli animali sul terreno dovrà essere limitata nel tempo;
- i ricoveri per gli animali e le aree immediatamente adiacenti dovranno essere opportunamente pavimentati ed attrezzati con canali di scolo e fognatura delle acque reflue, con recapito in depositi a tenuta da svuotare periodicamente (con convogliamento al depuratore) o con recapito diretto in fognatura;
- le cisterne ed i depositi interrati dovranno essere attrezzati con dispositivi di tenuta, per evitare la filtrazione nel sottosuolo di sostanze pericolose;
- in presenza di strade di scorrimento dovranno essere realizzati opportuni pozzetti di intercettazione per le sostanze pericolose eventualmente sversate sulle strade;
- le nuove fognature dovranno essere realizzate con manufatti e criteri costruttivi che garantiscano la impermeabilità;
- le fognature esistenti dovranno essere opportunamente controllate ed eventualmente ristrutturare;
- in presenza di manufatti e di attività che comportino un pericolo di inquinamento il Comune potrà prescrivere la predisposizione di piezometri per il controllo periodico delle acque di falda, da effettuare da parte dell'ARPAT;
- i proprietari dei pozzi esistenti e regolarmente autorizzati all'interno della "zona di protezione idrogeologica" o che captano comunque acque dall'acquifero del Calcare Cavernoso dovranno presentare adeguata documentazione idrogeologica e fotografica (a cura di geologo iscritto all'Ordine) e dovranno dimostrare l'assoluta protezione idrogeologica nei pressi dell'opera di captazione.

In particolare i pozzi dovranno essere dotati di pozzetto di ispezione a tenuta e con chiusino ermetico, in modo da non avere pericolose interferenze tra le acque superficiali e le acque sotterranee da proteggere.

Tali opere dovranno rispettare tutti i requisiti di sicurezza per ciò che riguarda cadute accidentali di cose o persone nel perforo.

I pozzi dovranno essere dotati di regolare contatore per i controlli periodici dei prelievi.

Nel caso di utilizzo di sistema di emungimento con forza motrice esterna al perforo si dovrà adeguatamente impermeabilizzare l'intorno (cementazione, guaina o ulteriori sistemi di protezione) dove è collocato il motore ed il serbatoio del carburante, il piano impermeabilizzato, a quota inferiore della testa pozzo dovrà altresì presentare una pendenza adeguata verso l'esterno e recapitare eventuali sversamenti accidentali in una camera stagna di tenuta di adeguata volumetria e periodicamente ricavabile. Gli eventuali reflui dovranno altresì essere smaltiti nel rispetto della normativa ambientale vigente. In linea generale, per una miglior protezione della falda, si consiglia l'adozione di impianti di adduzione elettrosommersi allacciati a linea

elettrica.

L'apertura dei nuovi pozzi, che prelevino acqua di falda dall'acquifero del Calcare Cavernoso o nella "zona di protezione idrogeologica", è consentita (al di fuori delle zone di rispetto -D.Lgs. 152/20006- suddette e nel rispetto delle prescrizioni del punto precedente) in relazione alle risultanze positive di uno studio idrogeologico di area vasta che dimostri la compatibilità idrogeologica del nuovo punto di prelievo rispetto all'equilibrio idrogeologico generale (valutazione risorse rinnovabili, stima del bilancio idrogeologico e delle compatibilità dei prelievi rispetto alle risorse rinnovabili della falda), tenendo in considerazione i risultati dello studio idrogeologico in relazione alle potenzialità idriche dell'acquifero e tutte le misure di protezione delle presenti norme compreso i risultati dei piani di monitoraggio.

- - *Area di concessione acque ad uso termale ex - L.R. 86/94*

La Concessione per acque minerali e termali (Bagnacci dell'Osa) di proprietà comunale è perimetrata (zona di concessione mineraria) ai sensi della ex - L.R. 86/94. In tale area vale la normativa di cui alla L.R. 38/2004 e D.P.G.R. 11/R/2009.

Nel dispositivo di rinnovo regionale della Concessione al Comune di Orbetello (Dec. Dirig. N. 5702 del 06/10/2004) si rimanda ad una successiva definizione delle aree di salvaguardie della risorsa.

- - *Aree interessate dal cuneo salino e da stress idrico (aree speciali con misure temporanee di protezione idrogeologica)*

Gli studi idrogeologici hanno rilevato una condizione di fragilità per l'acquifero superficiale plio-pleistocenico ed alluvionale attuale localizzato nelle aree costiere ed in parte della zona pianeggiante retrostante.

Ai fini della protezione della risorsa sono individuate le aree da assoggettare a speciali misure temporanee di protezione idrogeologica.

Tali aree sono denominate come "aree interessate dall'ingressione del cuneo salino e da stress idrico", e sono quelle dove si rileva l'acquifero superficiale e dove si ha la sovrapposizione dei seguenti fenomeni:

- aree con falda in forte depressione per eccessivi prelievi (in genere con livello piezometrico dinamico prossimo od inferiore a quello del livello del mare);
- aree dove le acque di falda risultano caratterizzate sotto il profilo qualitativo da eccessiva salinità totale e con valori di conducibilità elettrica maggiore di 2.000  $\mu\text{S}/\text{cm}$ .

Tali aree, particolarmente fragili per forti condizionamenti naturali e dove si concentrano eccessivi prelievi, che hanno contribuito a creare condizioni avanzate e progressive di disequilibrio idrogeologico, necessitano di misure di tutela speciali temporanee.

Le misure speciali temporanee di tutela idrogeologica non si applicano, in tali aree, alle opere di presa (pozzi) che captano le acque dagli acquiferi sottostanti rocciosi e che isolano completamente (tubo cieco negli acquiferi plio-pleistocenici dei primi 60-80 m dal p.c. e cementazione) le falde superficiali interessate da stress idrico ed ingressione del cuneo salino. Per tali opere di presa, consentite, valgono comunque le norme della zona di protezione idrogeologica sopra definite.

Nelle aree soggette a misure speciali temporanee di protezione idrogeologica sono vietate nuove opere di captazione a qualsiasi uso dall'acquifero superficiale alluvionale e plio-pleistocenico, nonché il rilascio di nuove concessioni di derivazione ed autorizzazioni all'emungimento.

I proprietari dei pozzi esistenti e regolarmente autorizzati (qualsiasi uso), all'interno

delle “aree interessate dall’ingressione del cuneo salino e da stress idrico”, dovranno presentare adeguata documentazione idrogeologica e fotografica e dovranno dimostrare l’assoluta protezione idrogeologica nei pressi dell’opera di captazione.

I pozzi dovranno essere dotati di pozzetto di ispezione a tenuta e con chiusino ermetico, in modo da non avere pericolose interferenze con le acque superficiali e le acque sotterranee da proteggere.

Le opere dovranno rispettare tutti i requisiti di sicurezza per ciò che riguarda cadute accidentali di cose o persone nel perforo.

I pozzi dovranno essere dotati di regolare contatore per i controlli periodici dei prelievi.

Nel caso di utilizzo di sistema di emungimento con forza motrice esterna al perforo si dovrà adeguatamente impermeabilizzare l’intorno (cementazione, guaina o ulteriori sistemi di protezione) dove è collocato il motore ed il serbatoio del carburante, il piano impermeabilizzato, a quota inferiore della testa pozzo dovrà altresì presentare una pendenza adeguata verso l’esterno e recapitare eventuali sversamenti accidentali in una camera stagna di tenuta di adeguata volumetria e periodicamente ricavabile. Gli eventuali reflui dovranno altresì essere smaltiti nel rispetto della normativa ambientale vigente.

Per una miglior protezione della falda, è preferibile l’adozione di impianti di adduzione elettrosommersi allacciati a linea elettrica.

## **REGOLAMENTO COMUNALE PER LA TUTELA DELLE ACQUE SOTTERRANEE.**

Per la migliore salvaguardia della risorsa idrica sotterranea, l’Amministrazione Comunale di Orbetello si impegna, entro 1 anno dall’approvazione del primo R.U., ad approvare in Consiglio Comunale apposito Regolamento Comunale per la Tutela delle Acque Sotterranee, anche ai sensi del nuovo PTC della Provincia di Grosseto.

## **MISURE DI PROTEZIONE PER LE AREE A RISCHIO SINKHOLES**

Per le aree a rischio sinkholes (area di contorno sink holes ed area di contorno sink holes con voragine evidente) individuate nella Tavola 1 a-f delle Indagini Geologico Tecniche di supporto al R.U., in caso di nuovi interventi di tipo edificatorio, si devono eseguire indagini di dettaglio di tipo geoelettrico/geofisico o di tipo gravimetrico in modo da accertare la profondità del substrato, le caratteristiche dei terreni di copertura e di ogni altra informazione utile per la comprensione del fenomeno e l’adozione di eventuali misure di salvaguardia e mitigazione.

In tali aree è vietata l’apertura di nuovi pozzi che captano le acque dal Calcare Cavernoso per qualsiasi uso.

### ***Art. 53 - Classi di Pericolosità e di Fattibilità per aspetti geomorfologici***

Per l’intero territorio comunale è stata redatta una specifica cartografia (Carta della pericolosità geomorfologica e problematiche di dinamica costiera - Tavola 2 a-f scala 1:10.000 delle Indagini Geologico Tecniche di supporto al R.U) con l’individuazione areale delle classi di pericolosità geomorfologica definite nell’Allegato A del D.P.G.R. 26/R/2007 – Direttive per le indagini geologico tecniche - .

Nel rispetto del punto 3–Direttive per la formazione del Regolamento Urbanistico e relative varianti – per ogni tipologia di intervento è stata assegnata la classe di fattibilità e definite le condizioni di fattibilità specifiche.



Per le previsioni del presente Regolamento urbanistico (opere pubbliche e interventi privati nel tessuto insediativo definiti arealmente), inserite nelle Schede delle Aree di Trasformazione, è stata realizzata una cartografia di supporto specifica (Carta della fattibilità - Tavola 3 a-r scala 1:2.000 delle Indagini Geologico Tecniche di supporto al R.U ) in cui sono indicate le singole fattibilità e la scheda monografica di fattibilità di riferimento.

Per tutti gli altri interventi (ad esclusione delle prescrizioni specifiche di carattere idrogeologico indicate negli articoli precedenti) la classe di fattibilità geomorfologica è individuata attraverso la matrice di fattibilità riportata in allegato 2 della Relazione Geologica.

Per le condizioni di fattibilità si dovranno comunque sempre rispettare per intero le direttive del punto 3.2.1 dell'Allegato A del D.P.G.R. 26/R/2007.

Di seguito si riportano le classi di fattibilità assegnate e le relative condizioni di fattibilità:

**Fattibilità senza particolari limitazioni (F1):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non vengono indicate prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

**Fattibilità con normali vincoli (F2):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali vengono indicate la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

**Fattibilità condizionata (F3):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, vengono indicate la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Gli eventuali interventi di messa in sicurezza devono comunque essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti.

Possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Per gli interventi di Regolamento Urbanistico ubicati non è mai stata assegnata la classe di fattibilità geomorfologica 4 – limitata.

Eventuali previsioni ricadenti in pericolosità geomorfologica molto elevata (G4) per il territorio rurale e per quelle prive di specifica scheda urbanistica devono essere considerate non fattibili.

E' comunque compito dei professionisti incaricati verificare la fattibilità dei singoli interventi in funzione della classe di pericolosità geomorfologica, considerando tutti i parametri necessari ad una corretta valutazione anche alla luce delle possibili evoluzioni dei processi geomorfologici.

#### ***Art. 54 - Classi di Pericolosità e di Fattibilità per aspetti idraulici***

Per l'intero territorio comunale è stata redatta una specifica cartografia (Carta della pericolosità idraulica - Tavola 49 a-f scala 1:10.000 dello Studio Idrologico Idraulico

di supporto al R.U.) con l'individuazione areale delle classi di pericolosità idraulica definite nell'Allegato A del D.P.G.R. 26/R/2007 – Direttive per le indagini geologico tecniche.

Sono stati definiti tre ambiti di pericolosità come di seguito definiti.

- ***Pericolosità idraulica analitica:***

**Pericolosità idraulica bassa (I.1):** aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali non vi sono notizie storiche di inondazioni e sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

**Pericolosità idraulica media (I.2\*):** aree di fondovalle per le quali sono state verificate le condizioni di allagamento per eventi con  $Tr > 500$  anni mediante studi idrologici e idraulici analitici.

**Pericolosità idraulica media (I.2):** aree di fondovalle per le quali sono state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi tra  $200 < Tr \leq 500$  anni mediante studi idrologici e idraulici analitici.

**Pericolosità idraulica elevata (I.3):** aree di fondo valle per le quali sono state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi tra  $30 < Tr \leq 200$  anni mediante studi idrologici e idraulici analitici.

**Pericolosità idraulica molto elevata (I.4):** aree di fondovalle per le quali sono state verificate le condizioni di allagamento per eventi con  $Tr \leq 30$  anni mediante studi idrologici e idraulici analitici.

- ***Pericolosità idraulica qualitativa***

**Pericolosità idraulica media (I.2a):** aree di bonifica nelle quali sono state verificate le condizioni di allagamento mediante studi idrologici ed idraulici qualitativi ove ricorrano le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

**Pericolosità idraulica elevata (I.3a):** aree di bonifica nelle quali sono state verificate le condizioni di allagamento mediante studi idrologici ed idraulici qualitativi ove ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

**Pericolosità idraulica molto elevata (I.4a):** aree di bonifica nelle quali sono state verificate le condizioni di allagamento mediante studi idrologici ed idraulici qualitativi ove ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

- **Pericolosità idraulica geometrica**

**Pericolosità idraulica media (I.2b):** aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici per le quali ricorrano le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

**Pericolosità idraulica elevata (I.3b):** aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

**Pericolosità idraulica molto elevata (I.4b):** aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Tenendo in considerazione quanto sopra nel rispetto del punto 3 –Direttive per la formazione del Regolamento Urbanistico e relative varianti – per ogni tipologia di intervento è stata assegnata la classe di fattibilità e definite le condizioni di fattibilità specifiche. Nel dettaglio per le aree di trasformazione o comunque per le nuove previsioni di piano (opere pubbliche e interventi privati nel tessuto insediativo definiti arealmente) inserite nelle Schede delle Aree di Trasformazione è stata realizzata una cartografia di supporto specifica (Carta della fattibilità - Tavola 3 a-r scala 1:2.000-1:3.000 delle Indagini Geologico Tecniche di supporto al R.U.) in cui sono indicate le singole fattibilità e la scheda monografica di fattibilità di riferimento. Per valutazioni specifiche si rimanda alla suddetta cartografia ed alla relazione geologica con allegate le schede di fattibilità (allegato 1 della Relazione geologica). Per tutti gli altri interventi (ad esclusione delle prescrizioni specifiche di carattere idrogeologico indicate negli articoli precedenti) la classe di fattibilità idraulica è individuata attraverso la matrice di fattibilità riportata in allegato 2 della Relazione Geologica. Per le condizioni di fattibilità si dovranno comunque sempre rispettare per intero le direttive del punto 3.2.2 dell'Allegato A del D.P.G.R. 26/R/2007.

Di seguito si riportano le classi di fattibilità assegnate e le relative condizioni di fattibilità:

**Fattibilità senza particolari limitazioni (F1):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non vengono indicate prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

**Fattibilità con normali vincoli (F2):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali vengono indicate la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

**Fattibilità condizionata (F3):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, vengono indicate la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Le previsioni possono essere attuate con la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni (TR200). Gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici ed idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

Della sussistenza delle condizioni di messa in sicurezza idraulica deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia. Fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza non può essere rilasciata dichiarazione di agibilità.

**Fattibilità limitata (F4):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che sono stati individuati e definiti, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione. Tale classe di fattibilità idraulica è attribuita solo per gli interventi in territorio aperto, interventi minori ed in assenza di individuazione cartografica urbanistica o di singola scheda urbanistica.

In tali casi si farà riferimento ad una specifica matrice di attribuzione della fattibilità (vedi allegato 2 alla Relazione Geologica di supporto al R.U.). In questo caso si ricorda che sono fattibili gli interventi per i quali esistono già a supporto del R.U. e del P.S. studi idrologici idraulici approvati dall'autorità competente, che individuano anche le limitazioni della fattibilità. In caso contrario gli interventi in classe 4 di fattibilità devono essere considerati non fattibili.

E' comunque compito dei professionisti incaricati verificare la fattibilità dei singoli interventi in funzione della classe di pericolosità idraulica, considerando tutti i parametri necessari ad una corretta valutazione.

**Fattibilità delle previsioni in aree a pericolosità qualitativa:** le previsioni ricadenti in aree di bonifica per le quali sono state verificate le condizioni di allagamento per eventi con  $Tr \leq 200$  (I.4a e I.3a) mediante studi idrologici e idraulici qualitativi, possono essere attuate a condizione che ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) sia dimostrabile il rispetto delle condizioni di sicurezza o sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi di piena con tempi di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici analitici;
- b) sia previsto il rialzamento dei nuovi fabbricati di almeno 50 cm rispetto alla quota media del terreno riferita ad un congruo intorno della previsione.

Gli interventi di messa in sicurezza così definiti non devono aumentare il livello di

Ai fini del compenso dei volumi sottratti alla libera espansione delle acque di cui al punto b) si considera un battente medio di 15 cm.

Della sussistenza delle condizioni di messa in sicurezza idraulica deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia. Fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di agibilità.

Ai fini della messa in sicurezza idraulica degli interventi va sempre considerato un franco di 0,50 m rispetto alla quota dell'evento alluvionale TR200.

## TITOLO III

### DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

# CAPO I SISTEMA INSEDIATIVO

**Art. 55 - Ambiti e tessuti del sottosistema prevalentemente urbanizzato, connotato dall'identità urbana o dalla infrastrutturazione del territorio**

Il sottosistema territoriale prevalentemente urbanizzato è parte del sistema insediativo, orbetellano, considerato una risorsa identitaria dal Piano strutturale vigente, che ne descrive i caratteri come parte fondativa dello Statuto. Come tale è recepita dal presente Regolamento urbanistico.

In ordine agli obiettivi di rilevanza sociale ed economica per i quali l'Amministrazione, con il Regolamento urbanistico, favorisce il mantenimento nei tessuti urbani consolidati delle attività residenziali e produttive, incentivando il recupero, il rinnovo e la rigenerazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, i seguenti punti A) e B) definiscono l'ammissibilità di proposte compatibili con i suddetti obiettivi, soggette a valutazione da parte dell'Amministrazione comunale, comportanti modifiche al presente Regolamento urbanistico.

A)

E' ammessa la presentazione di proposta di diversa classificazione di edificio o complesso rispetto a quella indicata dal presente Regolamento urbanistico, sia per quanto riguarda la schedatura degli edifici contenuta nell'Analisi storica che per la classificazione contenuta nel Dossier "B" Analisi dei Tessuti e delle funzioni nei centri abitati: documentazione fotografica e Tavole scala 1:2.000 TAVV. B1-B9.

La proposta è valutata dal Comune, e può comportare, anche in relazione alle attività di monitoraggio, contenuto dell'aggiornamento o specifica variante del Regolamento urbanistico, ove sia accettata.

Al fine della valutazione comunale, la proposta deve contenere esauriente documentazione e argomentazione, contenuta nei seguenti elaborati cartografici, che sono il corredo minimo e obbligatorio da presentare:

- relazione;
- estratto del vigente Regolamento Urbanistico e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio o complesso,
- rilievo dell'edificio o complesso in scala 1:100 (piante, prospetti, sezioni);
- documentazione fotografica di tutti i prospetti e delle relazioni con il contesto ove significative;
- documentazione tecnico amministrativa sulla legittimità dell'edificio o complesso;
- proposta di nuova classificazione.

B)

E' ammessa la proposta di intervento finalizzato al miglioramento funzionale di edifici o complessi, per la qualità abitativa e delle attività produttive, che comporti l'assegnazione puntuale all'edificio o al complesso di opere o addizioni una tantum non attribuite dal presente Regolamento urbanistico. La proposta è valutata dal Comune, e può comportare, anche in relazione alle attività di aggiornamento e monitoraggio, specifica variante al Regolamento urbanistico ove sia accettata.

Al fine della valutazione comunale, la proposta deve contenere esauriente documentazione e argomentazione, contenute nei seguenti elaborati cartografici, che sono il corredo minimo obbligatorio da presentare:

- relazione;
- estratto del vigente Regolamento Urbanistico e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio o complesso;
- rilievo dell'edificio o complesso in scala 1:100 (piante, prospetti, sezioni);
- documentazione fotografica di tutti i prospetti e delle relazioni con il contesto ove significative;
- documentazione tecnico amministrativa sulla legittimità dell'edificio o complesso;
- elaborati descrittivi dello stato modificato dell'edificio o complesso e delle relazioni con il contesto, nonché delle soluzioni per evitare effetti dannosi sulle risorse interessate.

In riferimento alle vigenti norme in materia di valutazione ambientale strategica e di valutazione integrata, gli interventi ammessi dal presente punto B) si considerano di entità non significativa e non necessitano di dette valutazioni. Nell'apprezzamento delle proposte, l'Amministrazione comunale si riserva di verificare i carichi urbanistici e gli impatti estetico-percettivi e funzionali all'impianto edilizio-urbanistico direttamente o indirettamente interessato, e di rigettare la proposta o richiederne diversa formulazione, ove detti carichi e impatti non possano essere compensati, ridotti o mitigati.

In tutti i tessuti sono sempre ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### ***Art. 56 - Regole per i tessuti storici***

Gli interventi nei tessuti storici sono volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico nonché a mantenere la popolazione residente e le attività culturali e tradizionali, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati.

Ne conseguono:

- l'allontanamento delle funzioni incongrue presenti, soprattutto produttive e la riconversione di tali edifici. Nel caso di incongruità tipologica e di scarso

- valore degli edifici, essi possono essere sostituiti;
- il recupero fisico da perseguire anche per quegli edifici incompatibili, da un punto di vista tipologico, con il resto del tessuto;
- il recupero edilizio e ambientale degli edifici facenti parte del tessuto, caratterizzanti il tessuto, e delle loro pertinenze, con l'eliminazione degli elementi e dei materiali impropri;
- la sistemazione delle pavimentazioni e dell'arredo urbano;
- la riorganizzazione della pedonalità attraverso una maggior connessione degli spazi pubblici.
- il recupero a funzioni pubbliche o ad usi pubblici di spazi abbandonati o usati non adeguatamente.

Sono sempre ammesse opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche purché non in contrasto con i valori degli spazi e degli edifici.

Non sono ammessi interventi che modifichino i tracciati stradali esistenti, salvo il ripristino di antichi tracciati.

Devono essere conservati gli elementi architettonici e decorativi isolati quali fontane, edicole, esedre, muri di recinzioni e di contenimento, pilastri e cancellate.

E' vietata l'asfaltatura delle pavimentazioni stradali, dei marciapiedi e delle scalinate attualmente lastricate.

Nei casi di manomissione o di copertura o di rifacimento di tali pavimentazioni si dovrà procedere al ripristino della pavimentazione con materiali simili, idonei a mantenere al tessuto storico i valori estetico percettivi consolidati.

I tessuti storici sono individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione, appartengono all'Ambito Prevalentemente residenziale (Rp), sì che detta appartenenza ne regola la compatibilità per i cambi di destinazione d'uso, e sono sottoarticolati in:

S1= Complesso di edifici o edificio di valore monumentale e architettonico

S2= Complesso di edifici o edificio con presenza di caratteri tipologici tipici del tessuto storico di particolare interesse documentario

S3= Complesso di edifici o edificio presenti all'interno del tessuto storico riconducibili ai primi del '900

S4= Complesso di edifici o edificio realizzati in epoca recente non riconducibili come facenti parte dei tessuti storici consolidati - S4.s soggetto a sostituzione obbligatoria

S5= Complesso di edifici o edificio non compatibili nel tessuto storico – S5.s soggetto a sostituzione obbligatoria

S6= Corti pertinenziali

S7= Testimonianza di archeologia industriale con diverse articolazioni e parti non di valore

Per i su-elencati tessuti valgono le regole di seguito stabilite.

Per i tessuti storici, le finalità di tutela stabilite dal presente Regolamento urbanistico prevalgono su qualunque altro aspetto, e pertanto:

- gli interventi di restauro e risanamento conservativo prescritti dal presente articolo laddove interessino edifici in zona dichiarata a rischio sismico secondo normativa vigente in materia, comprendono le opere di miglioramento strutturale;
- il frazionamento è ammesso a condizione che negli edifici dotati di valore storico-architettonico non siano inserite componenti incongrue, che sia garantito il mantenimento della unitarietà architettonica e funzionale o della caratterizzazione architettonica storicamente consolidata, anche con riconoscibilità delle vicende che l'hanno originata;

- alle norme igienico-sanitarie che riguardano rapporti illuminanti, ventilazione naturale, altezze, superfici minime dei vani, laddove sia riscontrato che il rispetto di tali norme possa danneggiare i valori tutelati dalle presenti Norme.

La presentazione degli interventi di resatur e risanamento conservativo contiene elaborati esaurienti sia di conoscenza che di progetto relativi all'impianto tipomorfologico, alla storia costruttiva e aggregativa sì da palesare la formazione sincronica o diacronica dell'edificio o del complesso, alle componenti storico-architettoniche e a quelle ornamentali e decorative, alle coloriture.

### **S1= Complesso di edifici o edificio di valore monumentale e architettonico**

Categorie di Intervento: Restauro e risanamento conservativo

Destinazioni d'uso: Residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03 (ivi compresa la realizzazione di albergo diffuso), 6.04, 6.05, 6.09, 6.10, 6.12 purchè ne sia dimostrata la compatibilità con i valori architettonici e purchè sia garantita idonea accessibilità senza che ciò arrechi danno alla connotazione prevalentemente residenziale anche rispetto all'attrazione di traffico.

Non è ammesso il cambio d'uso a residenziale al piano terra, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra (previa dimostrazione mediante idonea documentazione storico-documentale), e tranne quelli promossi dalla Pubblica Amministrazione e quelli comportanti ampliamento di unità residenziali esistenti, finalizzati al soddisfacimento di comprovate e permanenti difficoltà motorie di cittadini residenti nella stessa unità immobiliare.

L'utilizzo a garages dei piani terra tramite cambio di destinazione d'uso è ammesso solo se non si arrecano danni alle caratteristiche tipologiche architettoniche e sempre che vi siano facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza, nonché ove ciò non contrasti con politiche settoriali comunali a favore della pedonalizzazione dei tessuti storici.

Sono sempre escluse attività rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili.

E' obbligatorio il rispetto delle caratteristiche specifiche rilevate nelle schede del patrimonio storico e archeologico del presente RU, che deve esser esplicitamente illustrato tramite apposita dimostrazione delle modalità con le quali le suddette prescrizioni sono rispettate.

Sono sempre ammessi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e gli adeguamenti funzionali e tecnologici perché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari. In relazione a tale fine è ammessa la deroga agli standard igienico-sanitari, ivi compresi i rapporti illuminotecnici.

Le parti di edifici integrate con edifici di valore monumentale e architettonico, coi quali costituiscono un unico organismo, sono soggette agli stessi interventi e all'adeguamento funzionale e tecnologico coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici dell'organismo.

Gli interventi devono essere riferiti all'intero organismo edilizio e agli spazi esterni pertinenti ove presenti.

Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario devono essere mantenute nei loro caratteri originari. In caso di rimozione per la realizzazione delle opere ammesse dalle presenti Norme, devono essere ricollocate in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

### **S2= Complesso di edifici o edificio con presenza di caratteri tipologici tipici del**



### **tessuto storico di particolare interesse documentario**

Categorie di Intervento: Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia  
r1

Destinazioni d'uso: Residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03, 4.01 e 4.02 (ivi compresa la realizzazione di albergo diffuso), 5, 6.04, 6.05, 6.09, 6.10, 6.12 purchè ne sia dimostrata la compatibilità con i valori architettonici e purchè sia garantita idonea accessibilità senza che ciò arrechi danno alla connotazione prevalentemente residenziale anche rispetto all'attrazione di traffico.

Edifici o parti di essi, modificati rispetto alla loro configurazione originaria, possono essere ripristinati ove tale intervento comporti un effettivo miglioramento della funzionalità e del decoro, e la ricostituzione del pregio di origine. Limitatamente a tali casi e per tale fine, gli interventi possono comportare opere significativamente incidenti sia dal punto di vista della struttura che dell'immagine e dei caratteri architettonici. Per significativa incidenza, e conseguente ammissibilità di dette opere, si intende anche il superamento di una manomissione dei caratteri originari, che, a fronte dell'impossibilità di ripristinare lo stato originario, introduca componenti e forme dell'architettura contemporanea migliorative rispetto allo stato manomesso.

Sono sempre ammessi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e gli adeguamenti funzionali e tecnologici perché sia garantito il mantenimento dei caratteri architettonici originari. In relazione a tal fine, è ammessa la deroga agli standard igienico-sanitari, ivi compresa quella per i rapporti illuminotecnici.

Non è ammesso il cambio d'uso a residenziale al piano terra, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra (previa dimostrazione mediante idonea documentazione storico-documentale), e tranne quelli promossi dalla Pubblica Amministrazione e quelli comportanti ampliamento di unità residenziali esistenti, finalizzati al soddisfacimento di comprovate e permanenti difficoltà motorie di cittadini residenti nella stessa unità immobiliare.

L'utilizzo a garages dei piani terra tramite cambio di destinazione d'uso è ammesso solo se non si arrecano danni alle caratteristiche tipologiche e sempre che vi siano facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza, nonché ove ciò non contrasti con politiche settoriali comunali a favore della pedonalizzazione dei tessuti storici.

Sono sempre escluse attività rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili.

### **S3= Complesso di edifici o edificio presenti all'interno del tessuto storico, riconducibile ai primi del '900**

Categorie di Intervento: Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia  
r1

Destinazioni d'uso: Residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03, 4.01 e 4.02, 5, 6.04, 6.05, 6.09, 6.10, 6.12 purchè ne sia dimostrata la compatibilità con i valori architettonici e purchè sia garantita idonea accessibilità senza che ciò arrechi danno alla connotazione prevalentemente residenziale anche rispetto all'attrazione di traffico.

Sono sempre ammessi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e gli adeguamenti funzionali e tecnologici perché sia garantito il mantenimento dei caratteri architettonici originari. In relazione a tal fine, è ammessa la deroga agli standard igienico-sanitari, ivi compresa quella relativa ai rapporti illuminotecnici.

Non è ammesso il cambio d'uso a residenziale al piano terra, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra (previa

dimostrazione mediante idonea documentazione storico-documentale), e tranne quelli promossi dalla Pubblica Amministrazione e quelli comportanti ampliamento di unità residenziali esistenti, finalizzati al soddisfacimento di comprovate e permanenti difficoltà motorie di cittadini residenti nella stessa unità immobiliare. E' consentito il cambio d'uso ai piani terra verso residenza per quegli edifici che hanno accesso da corte privata e quindi non sono direttamente comunicanti con spazi pubblici o di uso comune (es. ad uso condominiale), o destinati alla circolazione o alla sosta di persone o veicoli né hanno aperture che si affacciano direttamente su spazi pubblici. (oss 259) Sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso al piano terra per la realizzazione di vani abitativi in ampliamento di unità residenziali esistenti o di vani condominiali. L'utilizzo a garages dei piani terra tramite cambio di destinazione d'uso è ammesso solo se non si arrecano danni alle caratteristiche tipologiche e sempre che vi siano facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza, nonché ove ciò non contrasti con politiche settoriali comunali a favore della pedonalizzazione dei tessuti storici. Sono sempre escluse attività rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili.

#### **S4= Complessi di edifici o edifici realizzati in epoca recente non riconducibili come facenti parte dei tessuti storici consolidati**

Nella classificazione S4 sono compresi anche edifici o complessi manomessi fino al punto di renderli poco riconoscibili in ordine all'appartenenza od omogeneità al tessuto storico circostante.

Destinazioni d'uso: Residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03, 4.01 e 4.02, 5, 6.04, 6.05, 6.09, 6.10, 6.12 purchè ne sia dimostrata la compatibilità con i valori architettonici e purchè sia garantita idonea accessibilità senza che ciò arrechi danno alla connotazione prevalentemente residenziale anche rispetto all'attrazione di traffico.

Vi sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia r1, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione.

In caso di ristrutturazione urbanistica è obbligatorio il Piano di recupero.

Può essere presentata proposta di Piano di recupero contenente anche interventi di ampliamento delle superfici utili lorde esistenti e modifica anche parziale di destinazione d'uso. Ove siano interessati, anche parzialmente, isolati e spazi ad essi interni, la proposta di Piano di recupero è estesa all'intero spazio interno dell'isolato, in modo che siano definite e garantite le soluzioni per le pertinenze e l'accessibilità. Qualora l'ampliamento richiesto sia compreso nelle definizioni contenute nelle presenti Norme, come categorie am.1, am.2 e am.3, il Piano di recupero non comporta variante al presente Regolamento urbanistico.

Qualora l'aumento superi le soglie testè richiamate, il Piano di recupero comporta contestuale variante al Regolamento urbanistico. In tal caso, e in riferimento alle vigenti norme in materia di valutazione ambientale strategica e di valutazione integrata, gli interventi ammessi dal presente punto si considerano di entità non significativa e non necessitano di dette valutazioni. Nell'apprezzamento di tali proposte, tuttavia, l'Amministrazione comunale si riserva di verificare i carichi urbanistici e gli impatti estetico-percettivi e funzionali all'impianto urbanistico direttamente o indirettamente interessato, e di rigettare la proposta o richiederne diversa formulazione, ove detti carichi e impatti siano rilevanti fino a non poter essere compensati, ridotti o mitigati.

#### **S5= Complesso di edifici o edificio non compatibili nel tessuto storico**

Sono edifici che non presentano particolari caratteri storico-architettonici o che sono addirittura incongrui rispetto al contesto in quanto non hanno omogeneità di immagine, stile e capacità d'uso con i circostanti edifici. Vi sono compresi anche edifici o complessi manomessi fino al punto di renderli incongrui rispetto al tessuto storico circostante.

Categoria di intervento: sostituzione

Destinazioni d'uso: Residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03, 4.01 e 4.02, 5, 6.04, 6.05, 6.09, 6.10, 6.12 purchè ne sia dimostrata la compatibilità con i valori architettonici e purchè sia garantita idonea accessibilità senza che ciò arrechi danno alla connotazione prevalentemente residenziale anche rispetto all'attrazione di traffico.

Gli interventi di sostituzione devono garantire la realizzazione di un nuovo organismo in grado di stabilire relazioni con il tessuto di appartenenza, e, anche laddove si utilizzi un linguaggio architettonico contemporaneo, si devono avere a riferimento, nei tessuti storici e in quelli consolidati, gli allineamenti su filo strada, ove il tessuto urbano costituisca un fronte su strada consolidato, le aperture allineate su assi, la parete con prevalenza di pieni su vuoti, l'assenza di balconi, e l'altezza (in numero di piani) che non può essere superiore a quella prevalente nel contesto in cui l'edificio ricade.

Le facciate devono essere congruenti con i caratteri del tessuto di appartenenza; pertanto sono prescritti il rispetto degli assi delle aperture e loro allineamento, la parete con prevalenza di pieni su vuoti, l'assenza di balconi.

Gli interventi all'interno degli isolati possono essere attuati mediante formazione di uno specifico progetto complessivo che prenda a riferimento l'intero spazio interno dell'isolato che definisca anche pertinenze, accessibilità e destinazione di tali aree.

In riferimento all'edilizia presente in Talamone, componente di danno al valore estetico percettivo tutelato dal PIT/PPR e ai conseguenti obiettivi di qualità da questo definiti, nonché alle prescrizioni contenute nella scheda 4 dell'ambito 26 del medesimo PIT/PPR relativamente all'ambito vincolato di Talamone, per gli edifici ivi presenti, ai quali è attribuito il tessuto S5, in alternativa alla sostituzione, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia r3.a comprensiva, diversamente da quanto definito al precedente articolo 26 delle presenti Norme, di rifacimento della sagoma, per aggiungere nuovo e diverso valore a questa parte di Talamone e ristabilire migliori rapporti con il centro storico e con l'ambito paesistico di contorno.

### **S6= Corti pertinentziali**

Oltre a quanto stabilito al precedente articolo 36 delle presenti Norme, alle corti pertinentziali nei tessuti storici si riconosce un ruolo significativo quali aree prevalentemente inedificate dotate di relazioni con edifici o complessi di valore storicamente consolidato.

Detti caratteri sono considerati inalterabili, pertanto le corti pertinentziali devono rimanere libere e in buono stato.

Sono ammesse sistemazioni con arredi e vegetazione, concepite secondo un progetto unitario che persegua la qualità formale e funzionale di tali spazi e dei rapporti con l'edificio o il complesso del quale costituiscono pertinenza inalienabile.

### **S7= Testimonianza di archeologia industriale con diverse articolazioni e parti non di valore (integrata con oss Regione Toscana)**

Sul territorio comunale è presente il complesso della ex Sitoco, sulla Laguna di Orbetello, vicino alla ferrovia e parallelamente alla strada statale Aurelia.

Il sito è dichiarato di bonifica di interesse nazionale (SIN) e inserito nel programma nazionale di bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati.

Il SIN prevede un vincolo di utilizzazione delle aree che può essere rimosso solo a seguito di liberatoria del Ministero o a seguito di certificazione di avvenuta bonifica.

Come si legge nel Decreto 28 novembre 2006, n. 308 del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, l'ex stabilimento Sitoco, situato lungo la riva orientale della laguna di Orbetello, ha una superficie di circa 12 ha, mentre l'area perimetrata a terra è di circa 64 ha. Nel perimetro del sito è stata anche inserita l'intera Laguna di Orbetello.

Nel PIT/PPR, Sezione 3, Ambito n°26 – Argentario, Funzionamenti, dinamiche, obiettivi di qualità, azioni prioritarie, INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE Riferimento ai valori di cui alla Sezione 2, il complesso è fra i valori storico-culturali - Archeologia industriale

Gli obiettivi di qualità sono *“Recupero dell’insediamento produttivo della ex Sitoco”*.

Le azioni sono così definite: *“La pianificazione comunale definisce la disciplina per il recupero e la rifunzionalizzazione del complesso industriale della ex-Sitoco salvaguardando i caratteri ottocenteschi dell’edificio ed in particolare il prospetto che affaccia sulla laguna.”*

Nel Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Grosseto è previsto *“ un centro integrato nell’ex stabilimento Sitoco a Orbetello Scalo che privilegi attività di ricerca e didattica ambientale, artigianato, commercio, turismo, nautica e gestione connessa alla laguna e direzionale in genere.” (Oss di Ufficio)*

Per tale complesso, fino all’approvazione di un programma di sostenibilità per detto complesso, ai sensi dell’articolo 5 delle presenti Norme, secondo quanto definito in accordo con la Regione Toscana e la Provincia di Grosseto, in base a quanto statuito dal Piano strutturale comunale vigente, il presente Regolamento urbanistico ammette unicamente le opere di bonifica e ripristino ambientale e quelle necessarie alla sicurezza. Spetta al Commissario Straordinario per la bonifica della Laguna l’approvazione, sentito il Ministero e la Regione, dei progetti per la caratterizzazione, la messa in sicurezza e la bonifica delle aree inquinate.

Il programma di sostenibilità, preso atto degli eventuali vincoli e condizioni emergenti in seguito alla bonifica, definisce anche il perimetro delle aree interessate, in esse comprese non solo il sedime occupato dal complesso edificato, ma anche i terreni interessati dal nuovo assetto proposto.

Si richiama il contenuto del Piano strutturale comunale vigente, ove il complesso è sito in Unità territoriale organica elementare n. 5 del territorio urbanizzato di Orbetello, e per il quale vi si ammette, anche in riferimento al contenuto del Piano territoriale di coordinamento provinciale vigente, l’azione descritta di seguito: *recupero della ex Sitoco, tramite procedura ad alta valenza culturale tipo concorso di idee o concorso internazionale, a partire da quanto contenuto nelle azioni strategiche del P.T.C. scheda 12 (“la ex Sitoco si configura come polo tecnologico, strategico nel contesto di Orbetello Scalo, in riferimento alle attività e servizi legati al sistema delle acque, alla intermodalità per i collegamenti con le isole, alla didattica ambientale, alla ricerca, al turismo, al commercio e all’artigianato, al direzionale, alla gestione connessa alla laguna”). Al momento della promozione della procedura suddetta, il Comune, di concerto con gli altri enti territoriali competenti, potrà definire altre e diverse funzioni e finalità.*

**Art. 57 - Regole per i tessuti insediativi ad assetto recente, saturazioni, ristrutturazioni urbanistiche, completamenti**

### ***tessuti insediativi ad assetto recente***

I tessuti insediativi ad assetto recente, individuati nella tavola 2 di RU e negli elaborati relativi all'analisi dei tessuti e corrispondenti prevalentemente al subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione, sono sotto articolati in:

T1= con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto

T2= con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero

T2.1= con tipologia a villino in area a particolare pregio ambientale

T3= con dominanza di tipologie a schiera arretrato dal filo strada

T4= formato da tipologie edilizie differenziate

T5= privo di configurazione urbanistica compiuta

Tm= composto da funzioni miste residenziali e turistiche che compongono un complesso unitario

Per essi sono stabilite le seguenti regole.

### **T1= con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto**

Categorie di intervento: r1, r3.a, r3.b

Destinazioni d'uso residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, la sottocategoria 3.04 solo previa dimostrazione di compatibilità con la funzione residenziale, alberghiera 4.01 o 4.02 estesa all'intero fabbricato, direzionale 5, attività di servizio in tutte le sottocategorie 6.

Ai piani terra non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso verso la civile abitazione, salvo nei casi:

- di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra
  - qualora il fabbricato non sia direttamente prospettante su spazi pubblici o di uso comune (es. ad uso condominiale), o destinati alla circolazione o alla sosta di persone o veicoli né abbiano aperture che si affacciano direttamente su spazi pubblici.
- Ai piani terra sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso per la realizzazione di:
- vani abitativi in ampliamento di unità residenziali esistenti poste al piano primo;
  - garage e locali accessori alle unità abitative poste ai piani superiori;
  - vani condominiali;
  - funzioni diverse da quella abitativa, secondo l'ammissibilità data dalle presenti Norme.

In caso di utilizzi diversi da quelli di origine degli spazi condominiali ove presenti, non sono ammesse recinzioni né partizioni di detti spazi, che devono mantenere le relazioni di continuità e di apertura che le legano agli edifici e caratterizzano il loro attacco a terra, contribuendo a formare l'effetto urbano.

### **T2= con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero**

Categorie di Intervento: Ristrutturazione edilizia r1, r2

Destinazioni d'uso: residenziale R1.

Destinazioni d'uso residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02,

3.02.03, direzionale 5, attività di servizio 6.03, 6.05, 6.06, 6.09, 6.10 (oss. Ufficio)

Sono ammesse opere pertinenziali a servizio delle unità edilizie esistenti quali garages, gazebo e pergolati, lucernari a filo falda, barbecue e simili e/o impianti tecnologici.

Gli accessi di nuova realizzazione, se pedonali non possono avere larghezza massima maggiore di ml 1,20, se carrabili maggiore di ml 2,80.

Gli spazi esterni di pregio ambientale devono essere mantenuti e/o riqualificati nelle loro caratteristiche morfologiche e d'uso. In tal caso non sono ammesse partizioni o recinzioni che danneggino le relazioni spaziali fra l'edificio e la pertinenza, indipendentemente dagli usi e dalle proprietà.

**I tessuti T2 in Ansedonia** sono connotati dalla presenza di complessi architettonici ad alta qualità abitativa per dimensione e compiutezza, riconoscibilità dello stile, sistemazione della pertinenza a verde e servizi accessori; a volte non più funzionali rispetto ai requisiti della contemporaneità, anche della percezione estetica e dello stile, o inadeguati dal punto di vista dell'efficienza ambientale. I complessi sono caratterizzati dall'accorpamento del volume; dall'organizzazione degli spazi scoperti con servizi aggiuntivi, piscina e relativi manufatti; dalla forte componente vegetazionale, che in genere nasconde l'edificio; dall'utilizzo di linguaggi e componenti architettoniche riconducibili alla datazione di origine, a volte ripetuti dal linguaggio classico, altre variamente e liberamente interpretati, con caratteri di monoliticità e composizione di villa sub-urbana. Non è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari esistenti. Sono ammesse le categorie di intervento del restauro, del risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia r1, r2, r3.a, di sostituzione totale o parziale, e interventi di riorganizzazione degli spazi pertinenziali, anche per rinnovare il linguaggio architettonico, purchè sia dimostrato l'incremento in qualità delle forme e dei materiali, la nuova riconoscibilità, il superamento di eventuali degradi funzionali, il miglioramento impiantistico, con specifiche soluzioni per i risparmi energetici e idrici. Particolare attenzione va riservata alle recinzioni e cancellate, e alle condizioni di sicurezza in relazione ai fronti su strada e ai relativi accessi.

**T2.1** Per la loro collocazione in ambiti di significativo pregio paesaggistico vi sono ammessi interventi limitati alla ristrutturazione edilizia r1. La progettazione deve dimostrare il miglioramento anche estetico percettivo con specifico riferimento ai valori tutelati. Decoro, sobrietà e opportunità di incremento del valore paesaggistico devono caratterizzare anche le recinzioni e i cancelli di ingresso ai lotti, sia per quanto attiene ai materiali che alle dimensioni.

### **T3= con dominanza di tipologie a schiera arretrato dal filo strada**

Categorie di Intervento: ristrutturazione edilizia r1, r2

Destinazioni d'uso: residenziale R2

Il progetto deve essere esteso alle pertinenze, con specifica attenzione alle relazioni fra queste e l'edificio, ai materiali e alle dimensioni delle recinzioni e delle aperture di ingresso e uscita al lotto, considerando l'effetto di insieme, di valenza urbanistica, e dando conto delle particolarità del contesto e delle relazioni dell'intervento col medesimo.

### **T4= formato da tipologie edilizie differenziate**

Categorie di intervento: Ristrutturazione edilizia, sostituzione

Destinazioni d'uso residenziale R1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, la sottocategoria 3.04 solo previa dimostrazione di

compatibilità con la funzione residenziale, alberghiera 4.01, 4.02 estesa all'intero fabbricato, direzionale 5, attività di servizio in tutte le sottocategorie 6.

#### **T5= privo di configurazione urbanistica compiuta**

Categorie di intervento: sostituzione estesa a pertinenza compiuta per garantire accessibilità e sistemazione ambientale compiuta

Destinazioni d'uso: residenziale R1

E' ammessa la presentazione di Piano di recupero la cui estensione può coincidere con comparti proposti da parte di un consorzio unitario di proprietari, al fine di eliminare il degrado urbanistico derivante dalla configurazione priva di unitarietà e dalla carenza di servizi. In detto Piano devono essere previste le demolizioni e le ricostruzioni, la realizzazione dei servizi e delle reti di urbanizzazione, fin dove necessario anche esternamente al comparto, per la piena funzionalità del nuovo assetto, nonché spazi pubblici a verde e a parcheggio. Il Piano deve contenere specifiche elaborazioni riferite ai valori paesaggistici con i quali il nuovo assetto si misura e che esso introduce, e dettagli sulle scelte tipo-morfologiche, su quelle dei materiali e degli arredi, con particolare riguardo alle recinzioni e agli accessi, sulle componenti vegetazionali sia degli spazi pubblici che di quelli privati.

Sui fabbricati legittimi esistenti in tali tessuti, ove siano riconoscibili i caratteri consolidati dell'edificio e della sua pertinenza, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia r1. Data la collocazione di tali edifici in ambiti di significativo pregio paesaggistico, la progettazione deve dimostrare il miglioramento anche estetico percettivo con specifico riferimento ai valori tutelati. Decoro, sobrietà e opportunità di incremento del valore paesaggistico devono caratterizzare anche le recinzioni e i cancelli di ingresso ai lotti, sia per quanto attiene ai materiali che alle dimensioni.

Tm = composto da funzioni miste residenziali e turistiche che compongono un complesso unitario

Categorie di intervento: ristrutturazione urbanistica r1.

Destinazioni d'uso: mantenimento delle destinazioni vigenti al momento dell'approvazione del presente RU: residenziale R2 e turistico ricettivo D5.a.

Non sono ammesse modifiche rispetto alle destinazioni d'uso vigenti al momento dell'approvazione del vigente RU. Essendo complessi nati unitariamente, con funzioni miste, è necessario che venga mantenuto l'aspetto unitario complessivo.

Gli spazi esterni di pregio ambientale devono essere mantenuti e/o riqualificati nelle loro caratteristiche morfologiche e d'uso. In tal caso non sono ammesse partizioni o recinzioni che danneggino le relazioni spaziali fra l'edificio e la pertinenza, indipendentemente dagli usi e dalle proprietà.

#### ***saturazioni, ristrutturazioni urbanistiche, completamenti, ampliamenti am***

Sono elencati di seguito, in base alla loro localizzazione nelle Unità Territoriale Organica Elementare –UTOE- del vigente Piano strutturale, gli interventi di saturazione, ristrutturazione urbanistica, completamento, ampliamento, con sigla e numero come indicato in cartografia del presente Regolamento urbanistico.

#### **UTOE 1**

**cu 02 saturazione, Fonteblanda**

Lotto libero di circa mq 570 all'interno dell'abitato di Fonteblanda. Ammessa una saturazione per un numero di massimo di 4 alloggi, altezza di 2 piani, per una SUL complessiva pari a mq 248,95. (modificata in seguito a osservazione n. 103)

#### **cu 03 saturazione, Fonteblanda**

Lotto di circa mq 870 a Fonteblanda. Ammessa una saturazione per un numero di massimo di 2 alloggi, altezza di 2 piani, per una SUL complessiva pari a mq 200. Il fabbricato dovrà essere consono al contesto, con tipologia a casale e non dovrà non arrecare disturbo visivo al vicino casale – scheda n. 26 dell'Analisi storica

#### **cu 07 saturazione, Fonteblanda**

Lotto di circa mq 2.100 a Fonteblanda, su cui insiste un fabbricato di circa mq 130 di SUL. Ammessa una saturazione per una ulteriore SUL di mq 600, per un massimo di 7 alloggi. Il fabbricato potrà essere realizzato isolato, qualora ammissibile, o come ampliamento dell'esistente, per un'altezza massima di due piani.

#### **ru 01 ristrutturazione urbanistica, Fonteblanda**

Ammessa la ristrutturazione urbanistica del capannone artigianale per una SUL massima di mq 400 ed il cambio d'uso a residenza per un massimo di 4 alloggi e due piani fuori terra.

### **UTOE 3**

#### **ru 03 ristrutturazione urbanistica di un fabbricato in forte stato di degrado.**

**Località:** svincolo Albinia, fabbricato in forte stato di degrado edilizio e urbanistico, localizzato in una posizione immediatamente visibile dall'Aurelia, all'interno di un'area che la Variante di Riqualificazione della Mobilità in Giannella, adottata con Del. C.C. n. 45/2009, individua come area di sosta di interscambio. Ai fini del recupero del fabbricato, si ammettono interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di Superficie Utile Lorda, con possibilità di destinazione d'uso commerciale. **Vincoli sovraordinati** Fascia di rispetto stradale, Area Contigua Riserva della Laguna di Orbetello, Ambito Idraulico "B" ex salvaguardie PIT, Uso civico, Parte III "Beni paesaggistici" D.Lgs 42/2004 art. 134 apposto con DM 06 febbraio 1976. **Dati dimensionali dell'intervento:** SUL complessiva pari a quella attuale, altezza massima 1 piano fuori terra, destinazione commerciale, parcheggi e sistemazioni a verde come da normativa vigente in materia assimilando l'area a zona omogenea B. L'intervento deve essere perfettamente inserito nel contesto, di minimo impatto e realizzato con materiali leggeri; deve essere garantita una visuale gradevole dalla viabilità; l'edificio dovrà essere posizionato ad un livello superiore rispetto alla viabilità, pari a quello dell'area di sosta di interscambio di previsione. L'intervento è funzionalmente collegato alla realizzazione dell'area di sosta adiacente e pertanto deve attendere la conclusione della variante in Accordo di Pianificazione relativa alla riqualificazione della mobilità in Giannella. Occorre attendere la demolizione dello svincolo dell'Albinia al fine di superare il limite della fascia di rispetto stradale. Modalità di intervento Piano di recupero e rispetto delle procedure obbligatorie relative alla presenza di uso civico.

#### **cu 04 saturazione lotto, Albinia**

All'interno del lotto sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica dell'esistente, al fine di riordinare l'intera area e procedere mediante accorpamenti della SUL complessiva, e saturazione per SUL pari a 220 mq, per un massimo di 2



alloggi a due piani fuori terra.

#### **am2.2 ampliamento fabbricato, Albinia**

AmMESSO l'ampliamento del fabbricato residenziale esistente a due piani, per la realizzazione di fabbricato a 4 piani, con destinazione commerciale a piano terra (SUL mq 172) e residenziale ai piani superiori (6 alloggi, SUL mq 382).

#### **UTOE 5**

##### **r3a.1 – ristrutturazione integrale fino allo svuotamento edilizio del cinema all'interno del centro storico di Orbetello**

L'immobile, cinema Atlantico nel Corso di Orbetello, risale al periodo post bellico, su 2 livelli, di forma regolare per una volumetria di mc 2.640, con 2 ingressi, su Corso Italia e sul retro (via dei Mille). Sono ammessi interventi di ristrutturazione fino allo svuotamento edilizio, senza aumento di volumetria, per creare due nuovi orizzontamenti, attività commerciale al piano terra, suddivise su 2 livelli, e massimo tre residenze al piano secondo e ultimo.

**c 01 restauro con cambio destinazione d'uso: Istituto Baccarini: attuale sede della scuola primaria e Istituto Professionale** L'intervento è funzionalmente collegato all'At dell'Idroscalo. L'Istituto Baccarini, situato in Via Roma, all'interno del centro storico di Orbetello, è un fabbricato di valore storico, dove attualmente trovano sede l'istituto Professionale e la scuola primaria. In ordine alla riqualificazione delle strutture scolastiche (Area di Trasformazione dell'Idroscalo At 29 – e delle scuole di Via Pola At 33) la scuola primaria viene trasferita all'interno del plesso scolastico dell'Idroscalo, mentre l'Istituto Professionale si sposta nell'attuale fabbricato scolastico a Neghelli - Via Pola - insieme al Liceo Ginnasio.

L'immobile è soggetto a interventi di restauro e di risanamento conservativo. Sono ammesse destinazioni connesse alle funzioni culturali, scolastiche, universitarie e sociali, comprensive di foresteria e alloggi per studenti e docenti, piccola ristorazione.

##### **cu 05 completamento, Orbetello**

Lotto libero di circa mq 180. AmMESSA la realizzazione di 1 alloggio di massimo due piani fuori terra e di SUL 90mq

##### **cu 06, completamento Orbetello**

Lotto libero di circa mq 440. AmMESSA la realizzazione di massimo 2 alloggi di due piani fuori terra e di SUL complessiva 200 mq

##### **s 01, intervento di sostituzione edilizia, Orbetello**

Complesso di fabbricati adiacenti esistenti in stato di degrado edilizio e urbanistico, uno ad un piano prospiciente su Via Pieroni a destinazione artigianale, uno di due piani a piano terra artigianale, al piano primo residenziale. Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia, mediante demolizione dell'intero corpo edilizio e ricostruzione di un nuovo organismo architettonico che sorgerà lungo la parete cieca del fabbricato confinante con gli attuali corpi edilizi. Il nuovo fabbricato sarà sviluppato in altezza in continuità con quello esistente, costituendo il suo completamento planimetrico e innalzando la qualità architettonica.

##### **am2.1, ampliamento orizzontale o verticale fabbricato, Orbetello centro storico**

Fabbricato esistente adibito a pizzeria. AmMESSO un ampliamento pari a mq 100 di

SUL

**am3.1, rialzamento in sagoma di fabbricato, Quattro Strade**

Fabbricato residenziale esistente in zona agricola. Ammesso un ampliamento pari a mq 150 di SUL

UTOE 6 (integrazione in seguito a oss. 245 in accoglimento di sentenza). Soggetta a ripubblicazione.

**cu 08 completamento, Ansedonia**

Lotto libero di circa mq 1.250. Ammessa la realizzazione di una villetta di Superficie Utile Abitabile pari a mq 55, nel rispetto delle NTA di RU, altezza massima 1 piano. Si prescrive il rispetto

Nel rispetto degli obiettivi di tutela indicati per la zona di Ansedonia dalla 4° sezione della scheda di paesaggio 26, occorre sia garantita, e dimostrata con specifici elaborati, la qualità progettuale ed urbana dell'intervento attraverso la progettazione del nuovo edificio coerente con le regole insediative esistenti, garantendo una elevata qualità architettonica. Si rimanda alle regole e ai criteri tipo morfologici, anche per le sistemazioni delle pertinenze, di cui al tessuto T2 di Ansedonia e agli Art. 35 e Art. 36- Aree e corti private e condominiali.

***Art. 58 - Regole per i tessuti specialistici produttivi***

Le attività produttive presenti sul territorio sono individuate in ordine alle funzioni prevalenti e alla loro capacità di incrementare la qualità insediativa esistente o anche di aumentare l'offerta di spazi, e pertanto sono organizzate per tessuti, identificati tramite sigla alfanumerica Dn, articolate come segue, con attribuzione di regole di uso e di intervento.

***Disposizioni generali***

Devono essere garantite condizioni di sicurezza rispetto alla viabilità principale esistente, e la realizzazione di spazi a parcheggio pubblico e pertinenziali, oltre a quello per la sosta di relazione correlato alle attività commerciali, nella misura di legge.

La superficie permeabile di pertinenza non può essere inferiore al 25% .

In caso di impossibilità di soddisfacimento di tale percentuale, devono essere realizzate misure idonee a dare soluzione alle esigenze di non dispersione o perdita delle acque.

E' fatta salva la possibilità di presentazione, in qualunque momento, di specifico piano di recupero, finalizzato alla soluzione di particolari degradi e per la miglior correlazione degli interventi, anche superando la scala edilizia e dunque finalizzandosi alla riqualificazione urbana o alla ottimizzazione dell'intero lotto. In nessun caso, tuttavia, il piano di recupero può contenere previsioni in contrasto con le presenti Norme.

Nei tessuti saturi, ove sono presenti nei lotti attività artigianali, commerciali o industriali con spazi liberi pertinenziali di servizio, sono perseguiti obiettivi di:

- riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi liberi privati e pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, con preferenza all'architettura contemporanea e all'efficienza ecologica degli edifici;

- salvaguardia e integrazione con i tessuti residenziali adiacenti, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza; in particolare nei lotti adiacenti alle zone residenziali dovrà essere osservato il limite massimo di 6,50 ml. e non sarà consentita la deroga dell'altezza indicata all'art. 37 per le condutture e impianti destinati a lavorazioni particolari;
- riqualificazione morfologica e funzionale e migliori condizioni di sicurezza tramite la realizzazione di spazi pubblici e viabilità pubblica.

Ai fini della più completa riqualificazione funzionale e morfologica, è ammessa la presentazione di progetto unitario esteso a due o più lotti, contigui o non contigui, ove, tramite demolizione e ricostruzione, ampliamenti e nuova edificazione si intenda realizzare una nuova configurazione urbanistico-edilizia, nei limiti delle destinazioni e dei parametri ammessi dal presente articolo, con una premialità una tantum pari al 3% del totale edificabile. L'intervento dovrà comportare una specifica soluzione migliorativa per la funzionalità e l'immagine urbana, contribuendo all'arricchimento di beni pubblici o di uso pubblico o di servizi ancorché privati ma funzionali al contesto. L'intervento si configura come "comparto", in esso si deve operare secondo principi perequativi. Il progetto unitario è accompagnato obbligatoriamente da convenzione o atto unilaterale d'obbligo disciplinante la dotazione di spazi pubblici e la loro cessione ed eventualmente impegni di manutenzione, nonché le dotazioni specifiche a carattere pubblico di cui detto in precedenza. Gli interventi sono ammessi dietro presentazione di una proposta preliminare soggetta al rilascio di un parere a cura dell'organo comunale competente, anche nel caso in cui una o più proprietà intendano dare attuazione alle opere pubbliche (viabilità, parcheggi, ecc).

***tessuti a destinazione artigianale, industriale, commerciale, direzionale***

**D1= a esclusivo carattere industriale e artigianale con edifici a tipologia specialistica e impianti tecnologici**

Sono consentiti interventi di manutenzione e quelli necessari a soddisfare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro, interventi di ristrutturazione edilizia con limitati ampliamenti funzionali allo svolgimento delle attività, interventi di sostituzione o di ristrutturazione urbanistica a parità di superfici esistenti, comprensivi di limitati ampliamenti funzionali allo svolgimento delle attività.

Sono ammesse destinazioni artigianale, industriale, uffici, servizi ed attività espositive (o quant'altro risulti funzionale all'esercizio dell'attività produttiva) fino ad un massimo del 30% della SUL.

E' ammessa la saturazione con i seguenti parametri:

Rapporto di copertura: 35%, incrementabile del 5% per componenti ad alta capacità in termini di bioarchitettura

H max ml. 6,50

**D1.1= a esclusivo carattere industriale e artigianale con edifici a tipologia specialistica ex. Sipe Nobel**

E' vietata la costruzione di nuovi impianti industriali.

Per gli impianti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione e quelli necessari a soddisfare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro.

Anche in assenza di attività produttive, ove dismesse, sono obbligatorie opere manutentive ai fini della sicurezza delle persone, delle cose e dei luoghi e del mantenimento degli stessi in stato di decoro. E' vietato il frazionamento delle unità

immobiliari esistenti e il cambio di destinazione d'uso. E' fatto obbligo di sistemare le aree pertinenziali libere con arredi vegetali tali da garantire la minimizzazione dell'impatto visivo e degli inquinamenti acustici e atmosferici.

**D2= a esclusivo carattere artigianale e commerciale con edifici a tipologia specialistica e loro spazi pertinenziali**

Sono consentiti interventi di manutenzione e quelli necessari a soddisfare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro, interventi di ristrutturazione edilizia con limitati ampliamenti funzionali allo svolgimento delle attività, interventi di sostituzione o di ristrutturazione urbanistica a parità di superfici esistenti, comprensivi di limitati ampliamenti funzionali allo svolgimento delle attività.

Sono ammesse destinazioni artigianale, commerciale, residenziale ad esclusivo uso del custode, quest'ultima con SUL non superiore a mq 110; sono altresì ammessi uffici, servizi ed attività espositive (o quant'altro risulti funzionale all'esercizio dell'attività produttiva) fino ad un massimo del 30% della SUL. (Oss Regione Toscana)

E' ammessa la saturazione con i seguenti parametri:

Rapporto di copertura: 40%, incrementabile del 5% per componenti ad alta capacità in termini di bioarchitettura

H max ml. 6,50. Sono ammesse altezze pari a mq 8,00 per la zona artigianale di Albinia (oss. 151, 224)

Per i tessuti D2 interni al centro abitato di Orbetello non è ammessa la saturazione.

**D3= a prevalente carattere artigianale e commerciale con episodiche funzioni residenziale pertinenti alle attività in essere**

Sono consentiti interventi di manutenzione e quelli necessari a soddisfare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro, interventi di ristrutturazione edilizia con limitati ampliamenti funzionali allo svolgimento delle attività, interventi di sostituzione o di ristrutturazione urbanistica a parità di superfici esistenti, comprensivi di limitati ampliamenti funzionali allo svolgimento delle attività.

Sono ammesse destinazioni artigianale, commerciale, residenziale ad esclusivo ad uso del custode, quest'ultima con SUL non superiore a mq 110; sono altresì ammessi uffici, servizi ed attività espositive (o quant'altro risulti funzionale all'esercizio dell'attività produttiva) fino ad un massimo del 30% della SUL.

E' ammessa la saturazione con i seguenti parametri:

Rapporto di copertura: 40%, incrementabile del 5% per componenti ad alta capacità in termini di bioarchitettura

H max ml. 6,50. Sono ammesse altezze pari a mq 8,00 per la zona artigianale di Albinia (oss. 151, 224)

**D3.1 = a prevalente carattere artigianale e commerciale di completamento in loc Albinia**

**Area artigianale D3.1 ex Fimet destinazione artigianale-commerciale direzionale**

Sono ammessi interventi di riqualificazione dell'esistente, con la previsione di 11 lotti complessivi, di superficie minima di mq 1.000 l'uno, con indice di copertura del 30%, altezza massima in gronda ml 8, ammissibilità di un appartamento di sul pari a mq 130 per ogni lotto, connesso all'attività.

Il 10% dell'area sarà destinato ad aree pubbliche per una superficie di mq 2.800 circa da realizzare lungo la SR 74 Maremmana. Intervento mediante piano attuativo. Gli

interventi sono subordinati alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del fiume Albegna. (Oss. Autorità di Bacino)

#### **D4= a esclusivo carattere commerciale**

Sono consentiti interventi di manutenzione e quelli necessari a soddisfare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro; nonché interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di saturazione, di sostituzione.

Rapporto di copertura: 50%, incrementabile del 5% per componenti ad alta capacità in termini di bioarchitettura

H max ml. 7. Sono ammesse altezze pari a mq 8,00 per la zona artigianale di Albinia (oss. 151, 224).

Per le strutture D4 ricadenti all'interno dei centri abitati, *ad esclusione del tessuto D4 ricadente in ambito limitrofo all'insediamento ospedaliero posto in località la Madonnella* comprensive di medie strutture di vendita e di esercizi di vicinato e di manufatti destinati alla vendita di prodotti, sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica purché finalizzati al miglioramento del servizio offerto e al contempo della gradevolezza estetico-percettiva, anche tramite l'uso di nuovi e adeguati materiali e finiture, e dell'inserimento nel contesto urbano.

#### ***tessuti ed edifici a destinazione turistico-ricettiva***

D5=Albergo

D5.a=Residenza turistico alberghiera

D6=Campeggio e/o villaggio

D7=Area attrezzata per la sosta camper stagionale

#### **D5=Albergo, D5.a=Residenza turistico alberghiera**

Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia r1 e r2 per tutte le attività D5 e D5.a, fermo restando che prevale il rispetto delle caratteristiche architettoniche su detta ammissibilità.

Ove le caratteristiche dell'edificio lo consentano, al fine di innalzare la qualità dell'offerta ricettiva tramite incremento dei servizi, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento o di sostituzione edilizia. Gli ampliamenti devono essere finalizzati all'adeguamento delle dotazioni di servizi (locali di ristorazione/bar, sale di intrattenimento e per convegni, centro benessere/fitness, locali per attività ludico-sportive, ecc.) il cui dimensionamento è determinato in fase di progetto, dietro adeguata dimostrazione delle esigenze funzionali, entro il massimo del 25% delle volumetrie a servizio legittimamente esistenti.

Per le strutture attualmente prive di strutture a servizio, nel rispetto delle caratteristiche del fabbricato e del contesto, sono ammessi incrementi finalizzati a tale dotazione, calcolati in funzione dei posti letto esistenti (non aumentabili) calcolando che ad ogni posto letto sono assegnati mc 80\_120/pl compresi i servizi. (oss.257)

Ove lo spazio pertinenziale lo consenta, e dietro dimostrazione che non vi è danneggiamento dei valori estetico percettivi o della funzionalità urbana, sono ammesse strutture coperte (quali gazebo, tensostrutture e simili) per attività ludico-ricreative e di intrattenimento. Gli interventi si attuano mediante progetti unitari d'intervento convenzionati estesi all'ambito di intervento corrispondente all'area di pertinenza di ogni singola struttura esistente, nei limiti e prescrizioni dettati dal presente articolo. L'ambito d'intervento è costituito dall'area in cui sono localizzate le strutture, compresi i relativi servizi, i percorsi di accesso e i parcheggi, le attrezzature ricreative e gli spazi verdi. La convenzione deve contenere gli impegni relativi al

mantenimento della destinazione d'uso dei locali, dei tempi e delle modalità di attuazione degli interventi previsti.

Per le strutture ricettive esistenti di seguito elencate sono specificati gli ampliamenti dei posti letto ammessi dal presente Regolamento urbanistico.

L'aumento dei posti letto è assoggettato ad obbligo di mantenimento della destinazione ricettiva.

All'interno di tali strutture sono ammesse attività commerciali non alimentari purché integrate all'attività principale di servizio.

E' obbligatorio l'utilizzo di tecniche e tecnologie per il risparmio energetico, il risparmio idrico e la sostenibilità edilizia.

L'ampliamento delle strutture dovrà essere attuato secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi esistenti.

Contestualmente all'ampliamento dovrà essere attuata la riqualificazione complessiva dell'edificio e dell'area di pertinenza.

In ordine alla categoria e alla qualità dell'offerta ricettiva, e fermo restando che deve essere dimostrato il rispetto di tutte le regole contenute nel presente Regolamento urbanistico a tutela dell'ambiente del paesaggio, nonché quelle relative agli standard di spazi pubblici e privati di parcheggio ai sensi di legge, è assegnata una "forchetta" di mc/pl da 80 a 120 mc per posto letto. L'Amministrazione comunale si riserva di valutare la congruità dell'intervento proposto e la pressione del relativo carico sulle risorse territoriali, in ordine alle esigenze di tutela ambientale e paesaggistica già ricordate, e di richiedere l'eventuale diminuzione volumetrica rispetto a quanto proposto.

Criteri di indirizzo per i progetti di ampliamento delle attività alberghiere: (Oss Regione Toscana)

Ø si deve garantire l'equilibrio dimensionale dei volumi riconducibili a comportamenti storicamente e culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza;

Ø La collocazione dei nuovi edifici deve essere palesemente coerente con i processi storici di formazione del fabbricato o complesso alla quale va ad aggiungersi e rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandosi in più manufatti; senza mai restringere le visuali, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici nel contesto

Ø per la sua collocazione si devono prioritariamente utilizzare le porzioni dei complessi già adibite a funzioni di servizio e privilegiare la prossimità a manufatti esistenti, permettere il miglior uso della viabilità esistente e degli spazi qualificanti il complesso, quali aie e piazzali

Ø si dovrà comunque dare priorità, ove esistano, al recupero e all'eventuale ampliamento di edifici o manufatti privi di valore storico (architettonico o documentale), mal utilizzati/bili o sottoutilizzati

Ø per le sistemazioni ambientali, dei filari ornamentali, degli spazi aperti deve essere prodotto apposito progetto di architettura del paesaggio, non si devono produrre soluzioni banalizzanti e si devono utilizzare specie vegetali coerenti al contesto paesaggistico assegnando loro anche la funzione di creare nuovi raccordi percettivi con il contesto. E' opportuno valorizzare le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali, tramite apposito restauro ambientale, come olivete, filari di vite arborata, siepi, alberi isolati e aumentare l'equipaggiamento, anche con funzioni di ricomposizione del confine

Ø E' vietato danneggiare componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali, giardini, boschetti, limonaie, e simili. Per danno si intende anche l'interferenza fisica o percettiva causata dalla collocazione di nuovi edifici con tali elementi significativi del reseau (giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie)

Ø Per l'introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, si deve tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale, le capacità di dialogare con il contesto storico-culturale, senza interrompere le relazioni visive che si instaurano in particolare lungo la viabilità (come luogo di fruizione collettiva)

## UTOE 1

D5.a1: Struttura ricettiva della Venecca: la struttura, individuata quale RTA, è vincolata alla gestione unitaria e al non frazionamento della proprietà, oltre al mantenimento della destinazione ricettiva. Non sono ammessi incrementi al numero di posti letto attuale (50 posti letto). Sono ammessi gli interventi di cui alla norma generica D5-D5.a relativamente alla dotazione di servizi. (Oss di Ufficio).

D5.2 Struttura ricettiva Hotel Baia di Talamone centro abitato di Talamone: ammesso ampliamento fino a massimo di 50 posti letto

D5.3 Struttura ricettiva Hotel cala di Forno centro abitato di Fonteblanda: ammesso ampliamento fino a massimo di 50 posti letto

D5.4 Struttura ricettiva Hotel Torre dell'Osa

Struttura turistica ricettiva: ammesso ampliamento fino a massimo di 50 posti letto

Vincoli sovraordinati:

*Riferimenti scheda n. 25 dell'Analisi storica "CASELLA D'OSA"*

*Vincolo idrogeologico e forestale*

*Area a pericolosità idraulica molto elevata (PIME 5) ai sensi del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)*

*Presenza zone boscate*

*Area contigua Riserva Parco della Maremma*

*Parte III – "Beni paesaggistici" D.Lgs 42/2004 art. 142 lett. "a", "c", "m" - Vincolo archeologico (Campo Regio)*

*Parte III "Beni paesaggistici" D.Lgs 42/2004 art. 134 apposto D.M. 10 dicembre 1962 "Zona compresa fra i piedi dei Monti dell'Uccellina, la strada Aurelia e il mare, nonché la limitrofa collina di Bengodi, esclusa la fascia appartenente al Demanio marittimo, in comune*

*di Orbetello”*

*PIT/PPR: D.Lgs 42/2004 art. 143 - Piano Paesistico – implementazione del PIT - adottato con DGRT n. 32 del 16.06.2009 – Ambito 26 “Argentario”:*

*C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE E INDIRIZZI PER LA QUALITA’ PAESAGGISTICA*

*Obiettivi per la tutela*

*Conservazione dei caratteri propri del paesaggio agrario della Bonifica alla quale sono legati valori naturalistici, paesaggistici, storici, sociali e tradizionali con particolare riferimento alle opere di canalizzazione e dei muri a secco.*

*Obiettivi per la valorizzazione*

*Valorizzazione delle visuali panoramiche*

*Valorizzazione dei siti archeologici*

*Strategie per il controllo delle trasformazioni: misure e azioni*

*Definire criteri progettuali per il corretto inserimento nel contesto paesaggistico rurale degli interventi di trasformazione e per la loro qualità architettonica con particolare riferimento al recupero del patrimonio edilizio, agli ampliamenti e cambi di destinazione d’uso di annessi agricoli esistenti per fini agrituristici, alla realizzazione di nuovi annessi agricoli e alla individuazione di nuove aree edificabili che dovranno tenere conto della maglia podereale propria della Bonifica, alla realizzazione delle recinzioni.*

*Deve essere garantita l’accessibilità degli spazi pubblici dai quali sia possibile godere di visuali panoramiche.*

*L’intervento è condizionato alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica come individuati sulle tavole di RU “opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque – lett. b – art 74 NTA RU” e negli elaborati allegati idrologico-idraulici. (Oss. Autorità di Bacino)*

## **UTOE 2**

**D5.5 Struttura ricettiva Corte dei Butteri**

ammesso ampliamento fino a massimo di 200 posti letto complessivi (mc 120/pl comprensivo dei servizi), con possibilità di realizzare all’interno della struttura servizi connessi all’attività quale centro benessere. Possibilità di utilizzare il laghetto presente all’interno dell’area di pertinenza per attività terapeutiche. Obbligo di mantenimento delle aree boscate interne all’area di pertinenza.

**Vincoli sovraordinati:**

*Vincolo idrogeologico e forestale*

*Porzione ricadente in Area a pericolosità idraulica molto elevata (PIME 5) ai sensi del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)*

*Presenza zone boscate*

*Parte III – “Beni paesaggistici” D.Lgs 42/2004 art. 142 lett. “a”, “g”, “c”, “m” - Vincolo archeologico (Ab. Necr. Talamonaccio)*

*Parte III “Beni paesaggistici” D.Lgs 42/2004 art. 134 apposto D.M. 20 agosto 1959*

*PIT/PPR: D.Lgs 42/2004 art. 143 - Piano Paesistico – implementazione del PIT - adottato con DGRT n. 32 del 16.06.2009 – Ambito 26 “Argentario”:*

*Pineta litoranea detta del “Voltoncino”, sita nell’ambito del comune di Orbetello  
elementi di valore permanenza dei valori – elementi di degrado*

*morfologia*

*Permanenza del valore naturalistico del tombolo di dune sabbiose compreso tra le foci dei fiumi Osa e Albegna*

*idrografia naturale e antropica*

*mosaico agrario*

*Permanenza del valore della fascia compresa tra la S.S. Aurelia e la pineta. Detta piana acquitrinosa ha valore storico in quanto residuo di una piccola porzione della palude bonificata.*



*Tuttavia in alcuni punti la presenza di campeggi (che si estendono in parte anche su una porzione della pineta), pur non alterando la percezione dell'area pinetata nella vista dall'alto, modificano l'aspetto di quest'ultima e della piana nella visione dall'Aurelia.*

*Sulla sponda dell'Albegna è presente una piccola discarica abusiva.*

*elementi vegetazionali*

*Permanenza del valore naturalistico ed estetico percettivo della pineta di pinus pinea impiantata negli anni '30 sulla fascia dunale e retrodunale.*

*In alcuni tratti la pineta risulta interessata da fenomeni di degrado per la presenza di manufatti edilizi connessi all'uso turistico e balneare spesso realizzati con materiali impropri.*

*sistema della viabilità*

*Permanenza del valore panoramico della viabilità principale, S.S. Aurelia, che tuttavia, parallela alla linea di costa, costituisce una cesura nel paesaggio.*

*La viabilità di servizio ai campeggi è stata realizzata usando materiali che ben si integrano per colore e consistenza con il paesaggio. La presenza di campeggi può limitare il numero degli accessi pubblici al mare.*

*visuali panoramiche ("da" e "verso")*

*Godibile dalla strada statale Aurelia Permanenza del valore panoramico della viabilità principale, S.S. Aurelia, della viabilità di servizio ai campeggi e della viabilità di penetrazione al mare all'interno della pineta. Tuttavia la presenza di distributore di carburante, campeggi con relative strutture di servizio, parcheggi, recinzioni spesso realizzate con materiali impropri ed estese serie di bungalow ostruiscono, in alcuni casi, la visione totale della bellezza panoramica.*

*Elementi rilevati ad oggi:*

*Viabilità storica*

*I principali insediamenti sono ubicati ai due estremi del vincolo: a nord il complesso La Corte dei Butteri con la chiesa dell'Arch. Ico Parisi, a sud gli edifici che costeggiano l'ultimo tratto dell'Albegna fino alla foce, tra cui spiccano fabbricati che, con la loro pregevole qualità architettonica, bene si inseriscono nel Il rischio è connesso alla realizzazione di piccoli interventi edificatori non correttamente inseriti nel paesaggio anche perchè di modesta*

*qualità architettonica, o ad opere di ristrutturazione realizzate con materiali o finiture esterne impropri.*

**C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE E INDIRIZZI PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA**

*Obiettivi per la tutela*

*Tutela delle aree pinetate.*

*Tutela della piana acquitrinosa in quanto residuo di una piccola porzione della palude bonificata.*

*Obiettivi per la valorizzazione*

*Strategie per il controllo delle trasformazioni: misure e azioni*

*Elaborazione di uno studio approfondito sull'intero sistema dunale, retrodunale e pinetato, che consenta la verifica*

*di sostenibilità degli interventi di trasformazione e la definizione di criteri progettuali per il loro corretto inserimento nel contesto paesaggistico, con particolare riferimento a:*

*- indirizzi volti disciplinare gli interventi di adeguamento dei campeggi esistenti al fine di orientarli alla massima*

*compatibilità paesaggistica ed ambientale con particolare riferimento alla qualità progettuale delle strutture ricettive*

*e di servizio, delle aree di pertinenza, dei parcheggi e delle recinzioni.*

*-razionalizzazione del sistema degli accessi al mare, e dei parcheggi a servizio dei campeggi.*

*- localizzazione di isole ecologiche per lo smaltimento dei rifiuti.*

*Riqualificazione delle porzioni di pineta interessate da fenomeni di degrado legato alla presenza di edifici e manufatti legati all'uso turistico-balneare e recupero degli accessi al mare.*

Presenza vegetazione psammofila su dune litoranee” e “arenili sulle aree costiere” (carta Uso del Suolo)

L'intervento è condizionato alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica come individuati sulle tavole di RU “opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque – lett. b – art 74 NTA RU” e negli elaborati allegati idrologico-idraulici. (Oss. Autorità di Bacino)

### **UTOE 3**

D5.6 Struttura ricettiva Hotel da Renato centro abitato di Albinia: ammesso ampliamento fino a massimo di 60 posti letto

### **UTOE 4**

D5.7 Albergo Villa Ambra: ammesso ampliamento fino al raggiungimento di 50 posti letto

D5.8 Albergo Villa Corallo (ex Smeraldo): ammesso ampliamento fino al raggiungimento di 50 posti letto

### **UTOE 5**

D5.9 Struttura ricettiva vecchia Maremma: ammesso l'ampliamento di ulteriori 100 posti letto

D5.10 Hotel Il Cacciatore: ammesso un ampliamento fino a 60 posti letto

D5.11 Struttura ricettiva Hotel la Ruota - Campolungo: ammesso ampliamento fino a massimo di 60 posti letto

Struttura ricettiva Hotel Tris: ammesso ampliamento fino a massimo di 60 posti letto

D5.12 Struttura ricettiva La locanda di Ansedonia: ammesso ampliamento dagli attuali 16 posti letto fino a un massimo di 50 p.l, (mc 80/pl). Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, per una altezza non superiore a quella attuale

D5.13 Struttura ricettiva “Casale Le Monache”: ammesso ampliamento fino al raggiungimento di un massimo di 50 p.l, (mc 80/pl). Visto l'approfondimento del RU “Analisi storica”, si rimanda alla scheda n. 149 relativa all'individuazione dei fabbricati di valore e alle prescrizioni in essa contenute relativamente agli interventi. (integrata con oss. n 179)

D5.14 La Rosa dei Venti ammesso ampliamento fino a 60 pl

### **D6=Campeggio e/o villaggio**

Sono ammessi interventi di riorganizzazione degli spazi esterni e degli accessi, di adeguamento igienico funzionale o derivante dall'applicazione di normative, ovvero interventi finalizzati all'innalzamento di qualità e di conseguenza di classificazione, di ristrutturazione urbanistica senza aumento di carico urbanistico.

Gli interventi non possono interessare aree dunali.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e

risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia comportanti:

- adeguamento delle strutture e dei servizi all'interno del perimetro assentito, al fine di effettuare adeguamenti qualitativi e funzionali ovvero normativi;
- riorganizzazione degli accessi anche carrabili;
- incrementi per adeguamenti a normative di settore igienico- sanitarie, funzionali, tecnologiche, anche finalizzati all'aumento del livello di classificazione, tramite interventi estesi all'intera struttura e ai suoi spazi pertinenziali.

Gli interventi di adeguamento delle strutture in essere dovranno tener conto dei seguenti criteri:

- non dovranno assolutamente essere interessate le fasce dunali (mobili e consolidate) dalle strutture;
- per gli attraversamenti, dovranno essere realizzate opere a protezione delle predette dune;
- le strutture dovranno essere sollevate dal suolo di almeno 30 cm. per la protezione dei terreni e della falde;
- dovranno essere assolutamente salvaguardate le specie arboree ed arbustive presenti nell'area di campeggio;
- i pozzi esistenti dovranno essere chiusi, l'approvvigionamento idrico necessario alle strutture di cui trattasi non dovrà provenire da escavazioni ed emungimenti del sottosuolo;
- gli scarichi dei campeggi non potranno assolutamente essere attuati con il metodo delle fosse imhoff con sub-irrigazione o pozzi disperdenti, ma dovranno altresì essere allacciati alla fognatura comunale o ad un impianto di depurazione consortile (dove comunque lo scarico del liquame depurato è vietato nel suolo e nel sottosuolo);
- eventuali pavimentazioni di ogni tipo (accessi, vie, vialetti, marciapiedi, sentieri) dovranno esser realizzati in materiale permeabile, allo scopo di non turbare gli equilibri del sistema dei suoli e delle acque sotterranee
- la viabilità di accesso e quella interna devono essere realizzate con specifico trattamento antipolvere e dovranno risultare permeabili e realizzate in modo da garantire lo smaltimento delle acque piovane.

#### campeggio comunale in Giannella

Ai sensi della Legge regionale 42/000 è ammesso lo sfruttamento ai fini della ricettività ammessa dal campeggio (n. 960 utenti) in non più del 40% delle piazzole esistenti (n. 240) l'installazione di strutture temporaneamente ancorate al suolo per l'intero periodo di permanenza del campeggio nell'area autorizzata, allestite dal titolare o gestore e messe a disposizione degli ospiti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento.

Nel rispetto della volumetria esistente sono consentiti interventi Ristrutturazione Urbanistica, come disciplinata dalla L.R.T. 1/2005 art. 78 comma 1 lett. f), con possibilità di completa demolizione e successiva ricostruzione e delocalizzazione dei manufatti nell'area campeggistica in posizione più consona al contesto.

E' inoltre consentita la realizzazione di un portico in struttura leggera in legno o simile, di dimensione massima pari 150 mq. di superficie coperta presso il blocco servizi ristoro (spaccio/bar/ristorante).

Strutture accessorie

Al fine di integrare i servizi ricreativi rivolti alla clientela possono essere installate:

- strutture precarie temporanee/stagionali non ancorate al suolo quali verande,

pergolati, gazebo, pedane ed altre attrezzature con struttura in legno o simile per una superficie massima di mq. 200;

- strutture leggere in materiale ligneo o simile tipo pergolato per l'ombreggiamento dei posti auto.

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad attività di campeggio. Le autorizzazioni amministrative per l'esercizio delle attività al pubblico sono vincolate alla concessione di che trattasi. Il concessionario non potrà vantare alcun diritto sulle autorizzazioni amministrative al termine del periodo di concessione.

#### campeggio a Talamone

il campeggio a Talamone può mantenere nella parte sinistra solo attrezzature sportive, senza ampliamenti del campeggio medesimo.

#### **D7=Area attrezzata per la sosta camper stagionale**

Sono individuate due aree per la sosta camper: una, fissa, in località Santa Liberata, e una, stagionale, nell'area pianeggiante dell'Albegna, a completamento della consolidata utilizzazione della fascia di territorio fra i fiumi Osa e Albegna, e a servizio anche di strutture attigue già esistenti (quali i campeggi e lo Stabilimento balneare Ai Delfini).

Oltre alle dotazioni necessarie all'utilizzo da parte dei camper, sono previsti idoneo punto per lo scarico dei residui organici e delle acque luride e per il carico delle acque potabili; idonea illuminazione; contenitori per la raccolta dei rifiuti; pianta e toponomastica del territorio; eventuale postazione per la custodia; eventuale idonea recinzione servizi igienici, punti ristoro, informazione e noleggio biciclette.

La sistemazione dell'area stagionale deve essere tale da consentire il ripristino allo stato naturale alla chiusura dell'attività.

Le attrezzature *a servizio della balneazione e dell'uso del mare* sono regolamentate al successivo capo III - Demanio e fascia costiera, individuate sulla cartografia del presente Regolamento urbanistico con al seguente sigla alfanumerica:

D8.1=Stabilimento balneare

D8.2=Arenile Attrezzato

D8.3=Soggiorno all'ombra

D8.4=Attrezzature pratiche sportive

D9 =Ormeggi

PR =Punto di ristoro

## **CAPO II TERRITORIO RURALE**

### ***Art. 59 - Articolazione del sottosistema prevalentemente non urbanizzato con connotazioni rurali consolidate dall'utilizzo agricolo***

*In tutto il presente Capo, se non diversamente dichiarato, quando si nomina il Programma aziendale, si intende Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale.*

Il Regolamento urbanistico, sulla base del Piano strutturale vigente, regola al presente Capo gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, agricolo e non

agricolo, le utilizzazioni del suolo in territorio rurale, nonché la nuova edificazione di edifici e manufatti a destinazione d'uso agricola coerentemente con il Titolo IV, Capo III della Lr 1/2005 e del successivo Regolamento di Attuazione.

Le zone agricole sono componenti di caratterizzazione paesaggistica, come indicato dal PIT/PPR e dal Piano strutturale comunale vigente, pertanto le attività che vi si svolgono devono contribuire alla permanenza dei valori paesaggistici consolidati e alla realizzazione di nuovi, nonché alla eliminazione dei degradi o alla trasformazione delle aree degradate.

A tali fini il territorio rurale comunale è articolato nelle sottozone elencate di seguito.

Nelle sottozone ove prevalgono i valori paesaggistici e naturalistici, la tutela e la salvaguardia dei valori paesaggistici, ambientali e naturali del territorio. Le attività dell'uomo garantiscono la loro sostenibilità come capacità di rigenerazione e di mantenimento del paesaggio e delle risorse del territorio: aria, terra, acqua.

Nelle sottozone ove prevalgono le capacità produttive dei suoli, la tutela e la salvaguardia dei valori rurali, il presente Regolamento urbanistico favorisce qualunque utilizzazione del territorio rurale a condizione della salvaguardia della biodiversità e della tutela della risorsa idropotabile, sia attraverso nuove tecniche d'irrigazione sia attraverso ordinamenti colturali a bassa esigenza idrica. L'utilizzazione del paesaggio rurale deve rispettare le regole per la salvaguardia da fenomeni di frana, smottamento, alluvione, ristagno, esondazione.

E1=Bonifica di Talamone

E2= Litorale di Talamone

E3= Talamonaccio

E4= Collina Settentrionale

E4.a= Collina Settentrionale località Osa

E5.1= Pianura Centrale alluvionale dell'Osa

E5.2= Pianura Centrale San Donato

E5.3= Pianura Centrale fascia costiera

E5.4 Pianura Centrale alluvionale Albegna

E5.5= Pianura Centrale piede Massiccio Calcarea

E5.5.a= Pianura Centrale piede Massiccio Calcarea zona di riordino

E6= Tombolo della Giannella

E7.1= Bordo Lagunare parte nord

E7.2= Bordo Lagunare parte sud

E8.1= Massiccio centrale parte collinare

E8.2= Massiccio centrale parte pedecollinare

E9= Valle dell'Oro

E10= Pianura di Ansedonia

E11= Area temporaneamente destinata alle attività estrattive

Ei= Area destinata all'itticoltura

Eo= Orti urbani

Eos= Orti urbani sociali

## ***Art. 60 - Regole generali per il territorio rurale, attività ammesse e relative regole***

Di seguito si elencano le regole di carattere generale e comuni a tutte le sottozone E, salvo se diversamente indicato nelle regole per le specifiche sottozone.

Tali regole devono essere rispettate in tutti i piani, programmi e progetti, generali e di settore, pubblici e privati, e costituiscono riferimento per le politiche di settore e di

spesa di autorità, enti e soggetti competenti.

Nelle **aree di interesse archeologico**, ancorché non individuate negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico, in esso inseribili e modificabili in ogni tempo senza che ciò costituisca variante urbanistica, le lavorazioni di profondità superiore a mt. 1,00 possono essere eseguite solo previa comunicazione alla competente Soprintendenza Archeologica.

### ***Recinzioni e fondi chiusi***

I fondi chiusi sono soggetti alle specifiche disposizioni di legge.

I terreni agricoli possono essere delimitati da recinzioni o fondi chiusi in funzione della conduzione agraria:

- per particolari coltivazioni;
- per le coltivazioni di aziende florovivaistiche;
- per la protezione e l'integrità dei raccolti;
- per allevamenti zootecnici e aziende faunistico-venatorie;
- per la produzione e cattura della fauna selvatica.

Non sono ammesse recinzioni per piccoli fondi privi di fabbricati, come nel caso degli usi ortivi e per le pratiche amatoriali, ove sono ammesse delimitazioni con specie arboree arbustive, e fermo restando quanto stabilito per le zone Eo ed Eos.

Le recinzioni in aree agricole sono ammesse:

- per lo svolgimento delle attività compatibili con il territorio rurale e aperto così come disciplinate dai successivi articoli;
- per delimitare le corti delle abitazioni e delle relative pertinenze
- per delimitare le aree di pertinenza dei "Piccoli annessi, pratiche agricole amatoriali e per autoconsumo di cui all'art. 41 comma 5 della Lr 1/2005".

Le recinzioni dovranno essere realizzate con tecniche e materiali paesaggisticamente compatibili e possibilmente abbinate a siepi.

Le recinzioni per la protezione e l'integrità dei raccolti dovranno essere realizzate esclusivamente con pali di legno e rete a fil di ferro non verniciato, a maglia larga, per un'altezza massima di 1,5 metri.

Le recinzioni realizzate con rete metallica, filo spinato o simili, devono essere senza cordonato visibile in muratura e mascherate con siepe della macchia locale. L'altezza massima consentita è di ml. 1,50 fuori terra.

Le recinzioni in muratura lungo la viabilità di qualsiasi tipo sono consentite se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti o in forma di muretti di limitata altezza (cm. 50 circa), realizzati in pietra o mattone a faccia vista, stuccata a calce.

Il disegno dei cancelli d'ingresso deve essere improntato a grande semplicità.

Lungo la viabilità pubblica e lungo le strade vicinali, di uso pubblico e non, le recinzioni devono essere arretrate non meno di m. 3 dal confine stradale.

Sono vietati:

- recinzioni di qualsiasi tipo che possano interrompere la viabilità anche a carattere poderale o interpoderale, i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti e i corridoi biotici;
- recinzioni di terreni agricoli o forestali utilizzati per altre finalità produttive e comunque di quelli che non costituiscono "area di pertinenza";
- recinzioni di ville ed edifici di rilevante valore, per i quali sono ammesse opere di manutenzione e ripristino ove degradati solo degli elementi di recinzione originari;
- dislivelli con prode erbose;

- muri a retta di altezza superiore a 50 cm.

Le recinzioni eventualmente necessarie per la sicurezza delle pertinenze di abitazioni o di strutture ricettive non devono avere, né comportare agli spazi recinti, caratteri urbani, tali da configurare “giardini di tipo urbano” e far perdere l’unitarietà degli spazi e delle relazioni fra i medesimi e gli edifici, che devono mantenere i caratteri di appartenenza al territorio aperto.

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

E’ consentito alle aziende florovivaistiche di recingere la superficie aziendale per la parte strettamente indispensabile, ossia ove vi sia la documentata esigenza di proteggere particolari coltivazioni. Al riguardo devono comunque essere adottate soluzioni progettuali di limitato impatto dal punto di vista paesaggistico.

Non è ammissibile la realizzazione di fondi chiusi nelle aree contigue del Parco individuate nelle tavole 1.1 del presente Regolamento urbanistico.

### ***Impianti pubblici e di pubblico interesse***

Nel territorio rurale e aperto è ammessa la realizzazione di reti o impianti di telecomunicazione, trasporto, distribuzione e trasformazione di energia elettrica, acquedotti, fognature, impianti di depurazione, impianti tecnici di modesta entità a supporto delle reti tecnologiche, postazioni di rilevazione e di misurazione (centraline, pluviometri, anemometri, ecc.), opere necessarie per la protezione civile, per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica, posti di vigilanza e soccorso, isole ecologiche, quando tali opere non siano espressamente vietate o condizionate da specifiche norme per le varie sottozone.

E’ inoltre sempre ammesso l’adeguamento della viabilità pubblica esistente (rotatorie, adeguamento della sezione stradale, piste ciclabili, ecc.) purchè non determini significative alterazioni morfologiche e compromissione del patrimonio culturale e paesaggistico.

### ***Prevalenza o esclusività della funzione agricola***

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

In dette aree gli interventi di nuova edificazione e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono regolati dalla Lr 1/2005 e successive modificazioni e/o integrazioni, disciplinati secondo i criteri e gli indirizzi contenuti nel PIT/PPR e nel PTC provinciale, con le limitazioni di cui alle leggi e disposizioni in materia ambientale (D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.).

*Le sottozone agricole individuate dal presente Regolamento Urbanistico classificate a prevalente funzione agricola qualora avessero ambiti territoriali ricadenti in aree costiere definite St\_Cs costa come da individuazione della Tav. Sta\_6 del Piano Strutturale dovranno essere disciplinate seguendo i criteri delle zone ad esclusiva funzione agricola.*

*Per le aree ad esclusiva funzione agricola valgono in particolare i seguenti criteri generali:*

- *è vietata la realizzazione ex novo di interventi per attività integrative a quella agricola compresa la realizzazione ex novo di alberghi di campagna;*
- *è vietato il riuso dei volumi esistenti per la realizzazione di residenze,*

*con cambio della destinazione d'uso agricolo ad eccezione dei familiari di secondo grado dell'imprenditore agricolo professionale titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo articolo 63 anche se non impegnati nella conduzione del fondo, previa approvazione di P.A.P.M.A.A. che dimostri la non necessità delle strutture alla conduzione del fondo;*

- *è vietata la realizzazione di nuove unità abitative derivanti dal recupero, previa modifica della destinazione d'uso agricolo, delle strutture prefabbricate non più utilizzate dall'azienda;*
- *è vietata per i soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo articolo 63 la realizzazione di strutture per il tempo libero (piscine, campi da tennis etc.), che comunque dovrà essere finalizzata alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio e al mantenimento del valore dei paesaggi oppure alla riqualificazione di quelli eventualmente degradati (art. 25 del P.I.T.);*

*Per le aree a prevalente funzione agricola valgono in particolare i seguenti criteri generali:*

- *è consentita, all'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo articolo 63 la realizzazione ex novo di interventi per attività integrative a quella agricola compresa la realizzazione ex novo di alberghi di campagna in corrispondenza di nuclei poderali esistenti;*
- *è consentito, all'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo articolo 63 il riuso dei volumi esistenti per la realizzazione di residenze, , previa approvazione di P.A.P.M.A.A. che dimostri la non necessità delle strutture alla conduzione del fondo;*

### ***Attività ammesse***

Le diverse categorie di intervento e destinazioni d'uso ammesse nelle sottozone fanno riferimento alle seguenti definizioni, che devono essere utilizzate nei piani e nei programmi di settore e nei progetti pubblici e privati.

### **Attività agricole**

Ai fini delle presenti norme sono agricole tutte le attività esercitate dall'imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del Codice Civile come modificato dall'art. 1 del D.lgs n. 228 del 2001, dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali ed all'esercizio di attività connesse ai sensi delle vigenti norme in materia. (Oss n. 107)

Sono funzionali all'attività agricola gli annessi e gli impianti necessari alla conduzione dei fondi e all'esercizio delle attività stesse nonché le abitazioni per l'imprenditore agricolo professionale, per i familiari coadiuvanti e per gli addetti a tempo indeterminato.

L'attività agrituristica è attività connessa e complementare a quella agricola, ai sensi delle leggi vigenti in materia.

La produzione di energia da fonti rinnovabili agricole può essere attività connessa e



complementare dell'azienda agricola, previa dimostrazione mediante PAPMAA (Oss n. 107)

#### Attività integrative

Sono attività integrative di quelle agricole, le seguenti:

- § attività produttive finalizzate al trattamento e alla lavorazione artigianale di prodotti aziendali e/o della cultura locale;
- § attività per la valorizzazione, di degustazione e di vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;
- § *Attività di esposizione e vendita di prodotti del vivaismo, substrati, vasi e mezzi per l'accrescimento e la cura delle piante, compresi accessori per la manutenzione degli spazi verdi, per il giardinaggio e l'hobbistica verde*
- § *attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici;*
- § *maneggi e pensioni per cavalli;*
- § *attività ortive per autoconsumo;*
- § attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
- § attività faunistico-venatorie;
- § attività comunque definite integrative dell'agricoltura dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.
- § attività integrative di locande rurali ricavate dal recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo quanto disciplinato dal P.S. per ogni utoe. (Oss. della Provincia di Grosseto)

#### ***Attività agriturismo***

Il riuso del patrimonio edilizio esistente per fini agrituristici è subordinato, ai sensi della normativa vigente, alla sottoscrizione di uno specifico atto d'obbligo.

Ai fini dell'esercizio dell'attività agriturismo sono ammesse sul patrimonio edilizio esistente categorie di intervento fino alla sostituzione edilizia, salvo quanto diversamente stabilito dal presente Regolamento urbanistico per i singoli edifici. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica previa approvazione di PAPMAA e dimostrazione, mediante specifici elaborati, che l'intervento rispetta le regole di tutela e insediative del territorio rurale, come espresse dal Piano Strutturale e dal presente RU, e sia coerente ai valori paesaggistici presenti nel contesto (schede di ambito PIT/PPR) (oss 6A).

Le aziende agricole che esercitano l'attività di agriturismo possono sfruttare la dotazione aziendale anche per attività ludico-ricreative, fra le quali attività di maneggio anche connesse all'escursionismo ippico. A tali fini, l'azienda agriturismo può dotarsi di box in legno di superficie pari a mq. 14 per cavallo, per lo stallo dell'animale, in misura di 1/5 rispetto al numero di posti letto.

Salvo quanto regolato da normativa vigente in materia, non è consentita la ristrutturazione a fini agrituristici di un fabbricato rurale che comporti la realizzazione di unità abitative di superficie utile inferiore ai 45 mq. per unità abitativa.

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

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

### ***Percorsi, itinerari turistici***

Al fine di aumentare l'accessibilità e la fruibilità del sistema del territorio rurale e aperto è sempre ammessa la sistemazione e l'adeguamento della viabilità e dei percorsi esistenti per scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico. In prossimità di tali percorsi potranno essere allestite aree attrezzate, con tavoli e panche in legno, per la sosta degli escursionisti e stazioni di posta, consistenti in tettoie, mangiatoie e abbeveratoi in legno, per lo stazionamento dei cavalli. Lungo la rete dei percorsi ed in prossimità delle attrezzature di servizio potrà essere collocata la segnaletica. Per la realizzazione del sistema di relazioni costituito dai percorsi ciclabili e pedonali e dalle ippovie si deve privilegiare l'utilizzo di tracciati storici esistenti o abbandonati; rispettando le norme dettate dalle presenti Norme nei relativi articoli.

### ***Paesaggio rurale e architettura contemporanea***

Il presente Regolamento urbanistico considera il paesaggio rurale consolidato quale un bene comune, e riconosce nel territorio orbetellano la caratterizzazione introdotta dalle opere di bonifica e di relativo appoderamento territoriale.

E' fatto obbligo conservare gli elementi costitutivi del paesaggio storicamente così consolidatosi.

Analogamente, il presente Regolamento urbanistico ammette l'introduzione di architettura contemporanea qualitativamente caratterizzata nel territorio rurale, in particolare laddove essa sia legata a nuove e composite funzioni produttive agricole, che, accanto alla produzione, prevedono accoglienza ristoro, informazione e promuovono tipi di turismo legato alla natura, di tipo eno-gastronomico e simili.

Le scelte architettoniche contemporanee, espressioni delle capacità produttive del territorio, sono considerate opportunità per valorizzare, riqualificare o creare nuovi paesaggi di qualità.

Al fine di rendere possibile l'introduzione di architettura contemporanea nel territorio rurale, e collegare tale opportunità al ruolo delle aziende agricole nel mantenimento dei valori paesistici e ambientali, ma anche sociali ed economici nel territorio comunale, è ammessa la realizzazione di nuovi annessi eccedenti le capacità produttive dei fondi ma legate e caratterizzante alla produzione prevalente dell'azienda (come le cantine vitivinicole), le cui dimensioni, localizzazioni e caratteristiche architettoniche non sono predeterminate dal presente Regolamento urbanistico, ma contenute nel Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, ai sensi della legge regionale vigente in materia, con i contenuti di seguito descritti, nel rispetto di condizioni, limiti e vincoli statuari del Piano strutturale comunale vigente.

Per la realizzazione di detti annessi, il Programma sopra richiamato contiene rappresentazioni progettuali ed elaborati in forma libera e nella migliore articolazione in quantità e in qualità perché siano chiare e comprensibili le ragioni progettuali e gli effetti attesi, in particolare sul paesaggio.

In tali casi, il Programma ha valenza di piano attuativo, e deve almeno contenere:

- descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- descrizione delle risorse ambientali presenti e interessate dall'intervento, con particolare attenzione ai caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc), rappresentati tramite rilievo e documentazione fotografica;

- lettura analitica e di scomposizione del paesaggio entro il quale la nuova costruzione va a collocarsi;
- rappresentazione delle relazioni visuali (da dove vedo, cosa vedo, quanto vedo), estetico percettive (caratterizzate da attrattività e piacevolezza), storico culturali (riconoscibilità nel tempo, modificazione tramite attività antropica);
- valutazione della trasformazione indotta, tramite comparazione fra lo stato del paesaggio iniziale e quello dopo l'intervento, rendendo esplicito e di facile comprensione se l'intervento altera o non altera il funzionamento del paesaggio, se è coerente con la struttura del paesaggio e vi si integra, se interrompe relazioni paesaggistiche, se introduce componenti estranee, se riesce a conservare, a valorizzare, o a compensare, a trasformare il paesaggio, creandone di nuovo;
- descrizione delle opere ambientali e paesaggistiche legate all'intervento, quale miglioramento o incremento della rete ecologica, delle opere agrarie, e simili, eventuale contestuale incremento o miglioramento delle aree vitate, incremento della biodiversità;
- descrizione del progetto imprenditoriale.

Sono ammessi, oltre a quelli tradizionali, anche forme, materiali e tecniche diversi, che sappiano indurre percezioni estetico percettive di armonia e corretta relazione con il paesaggio pre-esistente; è vietato l'utilizzo mimetico e posticcio degli elementi tradizionali dell'architettura rurale, che produce effetti di "vernacularismo"; è prescritta la piena consonanza fra funzione e forma; è preferibile non aprire nuove viabilità, ma piuttosto utilizzare quelle esistenti, eventualmente adeguate ai nuovi carichi.

#### ***Nuovi impianti arborei specializzati***

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

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

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

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

#### ***Manufatti per il ricovero degli animali da cortile, domestici e per cavalli***

La realizzazione di manufatti destinati al ricovero di animali da cortile, domestici e per cavalli per utilizzazione familiare è ammissibile solo qualora sui fondi interessati non siano già presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo.

Tali manufatti possono essere adibiti a deposito, protezione o ricovero di animali, eventualmente connessi alla stagione venatoria, nonché alla protezione di fondi o

all'allevamento a fini di autoconsumo.

I suddetti manufatti devono essere realizzati prioritariamente nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti o nelle aree contermini degli annessi agricoli; è altresì ammessa la loro realizzazione, in assenza di edifici principali (abitazioni o annessi) dei quali possano essere considerati pertinenza, dove non escluso dalle specifiche norme di sottozona.

In ogni caso dovranno essere demoliti una volta cessato il loro utilizzo e non potranno in alcun modo essere riutilizzati per finalità diverse.

I manufatti per il ricovero di animali domestici e da cortile non possono superare una superficie complessiva di 15 mq. e l'altezza di ml 2 (oss. n. 195); devono essere in legno e/o materiali leggeri, semplicemente infissi nel terreno, senza opere di fondazione, potranno avere una recinzione a rete a maglia sciolta.

E' vietato l'uso di lamiera.

Per il ricovero di cavalli possono essere installati box in legno nel numero massimo di 3, con superficie massima di 14 mq. per ogni cavallo.

Al fine di limitare fenomeni di disturbo della quiete pubblica e di inquinamento acustico tali manufatti dovranno essere collocati a congrua distanza da edifici abitativi esistenti e dovranno inoltre essere adottati idonei accorgimenti e dispositivi, anche nella tenuta degli animali, per il contenimento di tali fenomeni.

### ***Strutture per maneggi ed attività di equitazione***

Salvi i divieti dettati dalle regole specifiche per sottozona è ammessa, su fondi con superficie minima pari a 3 ettari (Oss Provincia di Grosseto), da mantenere a coltura foraggiera, la realizzazione di maneggi per attività di equitazione e di escursionismo ippico.

Per tali attività potranno essere utilizzati edifici e annessi agricoli esistenti, ove, mantenendone la destinazione d'uso rurale, possono essere realizzati:

- locali ad uso ufficio;
- un servizio di ristoro;
- servizi igienici;
- ambulatorio veterinario e locali mascalcia;
- stalle,
- fienili,
- locali per ricovero attrezzi;
- locali per la pratica didattico-sportiva.

Ove gli edifici e annessi esistenti non siano sufficienti o idonei, è ammessa la realizzazione di "box" in legno, anche permanentemente ancorati al suolo, della superficie massima di 14 mq per cavallo per un massimo di 15 animali, nonché di un manufatto in legno della superficie massima di mq. 20 da destinare a servizi.

Sono ammessi anche:

- pozzi, vasche e cisterne per l'approvvigionamento idrico;
- recinzioni in legno a delimitazione dell'area del maneggio nonché dei recinti interni abbeveratoi e tettoie in legno per lo stazionamento dei cavalli.

Per la realizzazione delle strutture di cui al presente punto deve essere prioritariamente riutilizzato il patrimonio edilizio esistente.

Le strutture di cui al presente punto non possono avere altezza maggiore di un piano fuori terra; i materiali e le tipologie dovranno essere consoni alle caratteristiche proprie dell'area.

La costruzione di tali manufatti non è condizionata all'approvazione del Programma aziendale ed è comunque subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna alla rimozione delle strutture una volta cessata

l'utilizzazione delle stesse e a mantenere in produzione colture sul fondo di pertinenza della struttura stessa e a promuovere attività di escursionismo ippico e di maneggio prevedendo, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno idonee garanzie fidejussorie.

#### ***Manufatti funzionali all'escursionismo***

Salvo ove espressamente vietato nelle regole specifiche per sottozona, è ammessa, per i titolari di aziende agricole e per i soggetti pubblici, la realizzazione di manufatti in legno della dimensione massima di mq. 20 da adibire a ricovero di biciclette per attività di noleggio ed escursionismo.

Le aziende agricole nonché la Pubblica Amministrazione possono affidare in qualunque momento la gestione dell'attività di noleggio a soggetti terzi.

La costruzione di tali manufatti non è condizionata all'approvazione del programma aziendale ed è comunque subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna alla rimozione delle strutture una volta cessata l'utilizzazione delle stesse prevedendo, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, idonee garanzie fidejussorie.

#### ***Manufatti per la vendita dei prodotti coltivati***

Fatte salve le diverse disposizioni regolamentari, e fermo restando che si deve prioritariamente utilizzare il patrimonio edilizio esistente anche per le esigenze di cui al presente punto, tutte le aziende agricole vinicole, olearie, orto-florovivaistiche, quelle che esercitano produzioni biologiche, possono provvedere alla vendita diretta dei prodotti coltivati anche attraverso l'installazione di un manufatto in legno della dimensione massima di mq. 20.

La realizzazione di tale manufatto, anche permanentemente ancorato al terreno, dovrà interessare aree nella disponibilità dell'azienda e non dovrà arrecare in alcun modo pregiudizio alla sicurezza ed alla funzionalità del traffico veicolare.

Per terreni nella disponibilità dell'azienda si intendono terreni di proprietà della stessa o derivanti da contratti di affitto stipulati ai sensi della L. 203/1982 con durata non inferiore a quindici anni.

La costruzione di tali manufatti non è condizionata all'approvazione del programma aziendale ed è comunque subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna alla rimozione delle strutture una volta cessata l'utilizzazione delle stesse prevedendo, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno idonee garanzie fidejussorie.

#### ***Art. 61 - Regole per la progettazione edilizia nel territorio rurale***

Oltre a quanto stabilito dalle presenti Norme nei precedenti Capi dedicati alla protezione ambientale e paesaggistica, si devono rispettare le seguenti regole specifiche:

- non è ammesso alterare la morfologia del terreno, che deve essere sempre seguita per adagiarvi e meglio inserirvi eventuali nuovi superfici, rispettando le relazioni edificio-terreno;
- è fatto obbligo di conservare le opere agrarie, rispettare la trama insediativa consolidata, conservare elementi costitutivi del paesaggio storicamente consolidato;
- è vietata l'impermeabilizzazione dei terreni mediante asfaltatura; mentre sono sempre preferibili, in alternativa, sistemazioni con ghiaie e acciottolati, anche stabilizzati;

- linee elettriche esterne, cavi del telefono etc. dovranno essere interrati dal punto di allaccio delle utenze, salvo parere contrario dell'ente erogatore dei servizi;
- sono ammessi materiali e forme della contemporaneità, purchè sappiano integrarsi nel contesto quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza e a capacità di dialogo con i caratteri paesaggistici;
- i materiali dovranno essere di norma rispondenti ai requisiti della bioarchitettura, elencati nel repertorio dei materiali bioecologici emanato dalla Regione Toscana;
- nuova edificazione e ristrutturazioni a fini abitativi devono conformarsi a principi di sostenibilità ambientale e corretto uso delle risorse. Si prescrive, nel caso di edifici ad uso abitativo, il recupero delle acque meteoriche, riutilizzabili attraverso la raccolta in apposite cisterne interrate;
- le aree pertinenziali esterne devono avere un arredo verde composto di essenze autoctone o comunque di pregio sia arboree che arbustive, con obbligo di piantare esemplari adulti, la pavimentazione dovrà utilizzare materiali e forme storicamente consolidate.

**Art. 62- *Regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non agricolo e mutamenti di destinazione d'uso agricolo***

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricolo alla data di adozione del presente RU sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia r1, di sostituzione edilizia e gli ampliamenti secondo quanto di seguito specificato. Nel caso di ampliamenti il progetto dovrà contenere apposito elaborato di verifica di sostenibilità rispetto ai valori paesaggistici presenti nel contesto (vedi schede di ambito) e ai requisiti di cui agli artt. 21, 22 e 23 della disciplina del PIT (Oss Regione Toscana):

- negli immobili nei quali sono in atto attività produttive ed artigianali, le corti esterne possono essere utilizzate per finalità connesse all'attività dell'azienda, sempreché opportunamente schermate con alberature fra quelle elencate nel REC vigente; al fine di recuperare situazioni di degrado urbanistico e funzionale e ai fini dell'adeguamento tecnologico e per la sicurezza degli impianti, è possibile intervenire anche con la ristrutturazione urbanistica mediante Piano di Recupero, a fronte di interventi di sistemazione e miglioramento dell'area (Oss di Ufficio).
- per gli edifici a destinazione industriale e artigianale, ai fini dell'adeguamento funzionale, tecnologico e per la sicurezza degli impianti, sono ammessi "una tantum" incrementi delle superfici di calpestio fino al 20% dell'esistente. Ogni intervento deve essere accompagnato da una adeguata previsione di schermature quali filari di alberi, siepi, o altre barriere anche in funzione antirumore. Sono vietati ampliamenti per edifici a destinazione industriale in ambiti territoriali sensibili quali A.R.P.A., A.R. e Riserve Naturali; al fine di recuperare situazioni di degrado urbanistico e funzionale e sempre ai fini dell'adeguamento tecnologico e per la sicurezza degli impianti, è possibile intervenire con la ristrutturazione urbanistica mediante Piano di Recupero, a fronte di interventi di sistemazione e miglioramento dell'area (Oss di Ufficio).
- per gli edifici a destinazione turistico-ricettiva, compresa l'attività di ristorazione, in attività alla data di adozione del presente strumento, è ammesso un ampliamento "una tantum" per esigenze igienico - funzionali pari al 20% della superficie utile esistente senza aumento dei posti letto; tale intervento deve essere accompagnato da un progetto d'insieme che verifichi l'impatto ambientale dei nuovi volumi e la sistemazione dell'area di pertinenza, compresi

i parcheggi e gli spazi verdi; al fine di recuperare situazioni di degrado urbanistico e funzionale, è possibile intervenire anche con la ristrutturazione urbanistica mediante Piano di Recupero, a fronte di interventi di sistemazione e miglioramento dell'area (Oss di Ufficio).

- per gli edifici a destinazione abitativa non agricola, è ammesso un ampliamento "una tantum" per esigenze igieniche - funzionali fino ad un massimo di 35 mq. ad alloggio purchè la superficie utile di ogni unità abitativa (compreso l'esistente) non superi 110 mq. senza aumento delle unità abitative.

In caso di mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola alla data di adozione del presente RU, fermo restando il dimensionamento del Piano Strutturale e il divieto nell'UTOE 2 del cambio d'uso a turistico ricettivo (Oss Regione Toscana e Provincia di Grosseto), sono prescritti:

- interventi di restauro e /o di risanamento conservativo per gli edifici e i manufatti di interesse storico,
- interventi di sostituzione s, o di ristrutturazione edilizia r3.a) o r3.b) per tutti gli altri edifici, a parità di superficie utile lorda o in sua diminuzione, a condizione che con detti interventi si giunga a una configurazione morfotipologica migliore della originaria, sia per i valori estetico percettivi che il nuovo edificio instaura con il contesto nel quale si colloca, che per la capacità di generare nuovo patrimonio edilizio. Si intende con ciò, che l'intervento deve ripristinare, ove manomessi, o valorizzare, ove esistenti, i caratteri della ruralità, anche interpretati con soluzioni di architettura contemporanea, come il presente Regolamento urbanistico definisce, purchè non ne vengano danneggiati contesti consolidati, a suo tempo manomessi con l'edificazione di cui si propone il riuso; o beni presenti nelle vicinanze o legati da panoramicità. Non possono, pertanto, essere danneggiati i beni materiali né i valori immateriali e testimoniali né quelli paesaggistici tutelati dal presente Regolamento urbanistico. Non sono ammesse soluzioni tipo-morfologico urbane. Il cambio di destinazione non deve portare alla creazione di nuova viabilità se non come adeguamento dei tracciati esistenti ed eventuali limitati tratti distributivi interni e comunque non asfaltati, né alla creazione di spazi aperti asfaltati o similamente impermeabili e di opere di sistemazione o di arredo di tipo urbano. In caso di mutamento verso la destinazione residenziale, o in caso di frazionamento di un fabbricato già ad uso residenziale, (Oss di Ufficio) , non sono ammesse più di tre unità abitative, ognuna delle quali non minore di 110 mq. *Unità residenziali di superficie lorda inferiore a mq 110 sono ammesse qualora la superficie lorda originaria e/o esistente legittimata sia inferiore a detto limite;*

E' ammessa la delocalizzazione, unita al cambio di destinazione d'uso, per il riuso dell'intera superficie utile lorda esistente. In tal caso, detta superficie può essere ricostruita a fini residenziali o altra attività ammissibile nei centri abitati o nuclei rurali, tramite Piano di recupero unitario che comprende le aree che vengono liberate e ripristinate a situazione di naturalità o produttività agricola, e le aree entro o ai margini dei centri abitati o nuclei rurali sulle quali la superficie atterra per essere ricostruita.

Il Comune ha facoltà di valutare il Piano di recupero proposto e solo in caso positivo di procedere a variante al Regolamento urbanistico, contestuale alla formazione e approvazione del Piano di recupero, ove necessaria per destinare suolo alla nuova funzione residenziale. Qualora l'ambito di atterraggio sia interno al centro abitato, o comunque in aree già destinate alla funzione residenziale, la variante non occorre.

Destinazioni d'uso *per lo svolgimento di attività* diverse da quelle elencate al precedente articolo 60 delle presenti Norme *fermo restando quanto riportato al successivo paragrafo* (*"Mutamento di destinazione d'uso agricola e tipi di intervento"*), sono consentite solo laddove sono già in atto e legittimate da provvedimenti autorizzativi e licenze d'uso rilasciate dagli organi competenti.

Per tutti gli interventi su annessi e manufatti costruiti antecedentemente alla L. 765/67 il richiedente dovrà dimostrarne con prove documentali (atti di trascrizione, cartografia storica, documentazione fotografica) la datazione.

### ***Mutamento della destinazione d'uso agricola e tipi di intervento***

In caso di mutamento di destinazione d'uso di edifici rurali, sono ammesse *oltre alle* attività di cui all'elenco delle **Attività ammesse** contenuto nel precedente articolo 60 delle presenti Norme *le seguenti attività*:

- § *alberghi e residenze turistico-alberghiere, come disciplinate dal vigente Piano strutturale: offerta ricettiva legata alle risorse naturalistiche e rurali, per un massimo di 30 posti letto, legate alle pratiche escursionistiche, alle pratiche sportive e/o per il tempo libero quali maneggi/ippovie, con massimo di 15 posti letto;*
- § *utilizzazioni come affittacamere del patrimonio edilizio residenziale esistente non agricolo, per un massimo di 15 posti letto;*
- § *attività per la promozione e la vendita di prodotti tipici e attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;*
- § *attività sportive, per il tempo libero, per la motorietà, ricreative compatibili con il territorio aperto anche non collegate con le aziende agricole o con le strutture turistico ricettive;*
- § *abitazioni collettive (convitti, conventi, collegi);*
- § *pubbliche e/o di interesse pubblico quali realizzazione e manutenzione di reti tecnologiche, opere di difesa del suolo, infrastrutture a servizio di attività etc.*
- § *residenziali civili, fermo restando quanto di seguito riportato*

Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso *agricola* sono ammessi:

- per gli edifici aventi valore storico architettonico, tipologico e testimoniale. Detto valore, se non riconosciuto e attribuito dal presente Regolamento urbanistico deve essere dimostrato dalla proposta di intervento di mutamento di destinazione d'uso, soggetta a valutazione da parte del Comune;
- nei casi di abitazioni agricole esistenti, nonché di annessi qualora collocati al piano terra di fabbricati residenziali rurali, o degli ampliamenti volumetrici laterali dei fabbricati residenziali rurali costituenti un complesso unico con l'intero fabbricato (oss 182).

Il mutamento di destinazione d'uso a residenza di annessi collocati al piano terra di fabbricati residenziali rurali, o degli ampliamenti volumetrici laterali dei fabbricati residenziali rurali costituenti un complesso unico con il fabbricato, per i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli che non possiedono tra i requisiti soggettivi almeno l'iscrizione alla CCIA per azienda agricola, è consentito esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti, senza che ciò comporti incremento del numero di unità abitative e fermo restando i limiti dimensionali dei fabbricati residenziali in territorio rurale. (oss 182).

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso l'assetto degli edifici esistenti è quello che risulta in atti alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.



Gli annessi agricoli in genere devono essere considerati nella loro unitarietà ai fini di un possibile riuso, anche qualora interessino porzioni di fabbricato. Pertanto, la modificazione della destinazione d'uso deve essere descritta da un progetto unitario esteso all'intero fabbricato, anche se questo dovesse risultare in proprietà frazionata.

In caso di mutamento della destinazione d'uso in residenza, per ogni fabbricato è obbligatorio conservare una superficie accessoria di almeno 10 mq destinata al ricovero di attrezzature per la manutenzione della corte di pertinenza.

Sia nel caso del recupero di annessi che nel caso del riutilizzo delle residenze rurali con mutamento di destinazione d'uso verso la residenza civile, gli alloggi non possono avere superficie utile inferiore a 70 mq.

Ferma restando la superficie utile minima dell'alloggio fissata in 70 mq., ai fini di verificare i carichi urbanistici, qualora l'intervento comporti il frazionamento il numero di alloggi *non deve essere* superiore a tre.

E' obbligatoria la preventiva approvazione di Piano di recupero per interventi di mutamento di destinazione d'uso comportanti funzioni turistico ricettive (fermo restando il dimensionamento del Piano Strutturale e il divieto nell'UTOE 2 del cambio d'uso a turistico ricettivo (Oss Regione Toscana e Provincia di Grosseto).

Nelle aree contigue del Parco della Maremma, come individuate nelle Tavole 1 del presente Regolamento urbanistico, attraverso il recupero del patrimonio edilizio ad uso agricolo esistente, previa deruralizzazione, o del patrimonio edilizio mai utilizzato a fini agricoli, è ammissibile la realizzazione di residenza nel limite di una unità abitativa, fermo restando quanto sotto precisato per gli *annessi agricoli con caratteristiche costruttive di tipo industriale e/o senza valori storico testimoniali*.

#### ***Annessi agricoli con caratteristiche costruttive di tipo industriale e/o senza valori storico testimoniali***

Non possono mutare la destinazione d'uso gli annessi agricoli con caratteristiche costruttive di tipo industriale e/o senza valori storico testimoniali, anche quando siano scaduti gli obblighi derivanti da atti d'obbligo o convenzioni precedentemente stipulati.

Tali fabbricati possono essere delocalizzati, e la loro superficie può essere ricostruita a fini residenziali o altra attività ammissibile nei centri abitati o nuclei rurali, tramite Piano di recupero unitario che comprende le aree che vengono liberate e ripristinate a situazione di naturalità o produttività agricola, e le aree entro o ai margini dei centri abitati o nuclei rurali sulle quali la superficie atterra per essere ricostruita.

Il Comune ha facoltà di valutare il Piano di recupero proposto e solo in caso positivo di procedere a variante al Regolamento urbanistico, contestuale alla formazione e approvazione del Piano di recupero, ove necessaria per destinare suolo alla nuova funzione residenziale. Qualora l'ambito di atterraggio sia interno al centro abitato, o comunque in aree già destinate alla funzione residenziale, la variante non occorre.

#### ***Riuso di costruzioni realizzate con materiali precari o prive di valore formale, presenti nelle aree di pertinenza***

Per i soli manufatti realizzati con materiali precari o privi di valore formale, presenti nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali, al fine di eliminare situazioni di degrado e computando le superfici esistenti di tali manufatti, è ammesso il riuso per fini abitativi attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento ad edifici residenziali esistenti, sempre che non danneggino i caratteri di detti edifici ove già compiutamente consolidati. In tal caso, le superfici demolite possono essere ricostruite come vani accessori ben inseriti nella pertinenza in rapporto al fabbricato

principale. Tali interventi sono ammessi esclusivamente per ampliare la dotazione delle unità abitative esistenti, alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.

Ugualmente, ove tali manufatti siano presenti in pertinenze di complessi destinati alle attività turistico ricettive o per la ristorazione, essi possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione, a parità di superficie, con accorpamento fra di loro a creare un nuovo manufatto unitario o integrati all'edificio principale, per aumentare la dotazione dei servizi dell'attività principale.

I manufatti in "aggregazione", come fin qui definiti, devono essere realizzati con caratteristiche compatibili a quelle dei fabbricati principali, ben integrati al contesto e in modo da aggiungere valore formale all'edificio principale o alle relazioni fra esso e il nuovo manufatto.

### ***Pertinenza di fabbricati con destinazione d'uso non agricola o deruralizzati***

Per pertinenza di fabbricati con destinazione d'uso non agricola o deruralizzati si intende l'area agricolo-forestale, catastalmente definita, quale risulta dall'atto d'obbligo, stipulato con il Comune ai fini della deruralizzazione.

Qualora non risulti esistente alcun atto d'obbligo sottoscritto, per pertinenza si intende l'intera proprietà.

In ogni momento è sempre possibile procedere con frazionamenti catastali per individuare le pertinenze di fabbricati oggetto di deruralizzazione.

Sulla pertinenza così definita grava, oltre al vincolo di inedificabilità, anche l'inefficacia dei parametri di superficie ai fini edificatori di all'art. 41 della L.R. 1/2005, per un periodo di dieci anni.

Tali vincoli permangono anche a seguito di successivi trasferimenti parziali o totali della proprietà, o dell'uso di essa, a qualsiasi titolo effettuati.

Gli atti di compravendita stipulati posteriormente ad interventi di deruralizzazione devono riportare i vincoli che gravano sulle pertinenze ovvero devono dare atto che le aree oggetto di compravendita non sono state interessate da interventi di deruralizzazione in data posteriore alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.

Le dimensioni delle aree di pertinenza, per i fondi agricoli che non raggiungono i parametri previsti dall'art. 41 della Lr 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione, che pertanto non possiedono i requisiti per la presentazione del Programma aziendale, sono pari all'intera superficie aziendale ad eccezione delle deruralizzazioni parziali.

Le aziende agricole che, nel Programma aziendale redatto ai fini della deruralizzazione di un fabbricato agricolo, mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste dalla normativa vigente (art 43, comma 4 lettera b, della Lr 1/2005), devono prevedere con esattezza la superficie destinata a pertinenza dell'edificio stesso.

Per pertinenze superiori all'ettaro qualunque intervento di mutamento della destinazione d'uso è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo, anche in assenza di opere di sistemazione ambientale. L'atto d'obbligo, oltre ad individuare le opere di sistemazione ambientale se presenti, deve riportare la pertinenza dell'edificio deruralizzato, i vincoli di inedificabilità e di inefficacia.

Le particelle oggetto di pertinenza devono essere asservite al fabbricato deruralizzato al momento della stipula della convenzione o dell'atto d'obbligo.

Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza di edifici non più agricoli devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.

Ai fini di quanto sopra, nelle aree di pertinenza, pur essendo ammesse attività di orticoltura, giardinaggio, percorsi pedonali e carrabili, piantumazioni e alberature di corredo, ricoveri per automobili sistemati con pergolati e simili, è fatto divieto che tali sistemazioni e opere, ivi comprese le recinzioni, abbiano caratteri urbani, tali da configurare "giardini di tipo urbano" e comportare, di conseguenza, la perdita dei caratteri di spazi pertinenziali unitari ai complessi ed edifici che devono mantenere i caratteri di appartenenza al territorio rurale e aperto.

Tale divieto vale anche per la delimitazione degli spazi esterni pertinenziali di unità abitative ottenute tramite cambio di destinazione d'uso e frazionamento di edifici esistenti.

Le pavimentazioni sia degli spazi privati che comuni o di uso pubblico devono essere tra loro coordinate nell'aspetto esteriore; in presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è vietato il frazionamento fisico attraverso recinzioni.

Nelle nuove sistemazioni, tutte le pavimentazioni devono avere carattere di permeabilità ad eccezione dei camminamenti perimetrali all'esterno degli edifici; le pavimentazioni dovranno comunque essere contenute allo stretto necessario per la fruizione del complesso immobiliare; nei piazzali e negli spazi di pertinenza degli edifici le soluzioni proposte devono garantire l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque e si devono utilizzare materiali consoni al contesto paesaggistico e ambientale; le strade di accesso, vicoli, passaggi e camminamenti pedonali, spazi liberi devono essere pavimentati con materiali tradizionali con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei all'ambiente rurale; nella realizzazione degli impianti di illuminazione degli spazi scoperti deve essere mantenuta la qualità dell'insediamento e del paesaggio circostante, e delle relative percezioni, anche notturne, ferme restando i requisiti di accessibilità e sicurezza, mediante la messa in opera di pali di altezza adeguata, opportunamente schermati e orientati verso il basso; i cavi della rete elettrica e telefonica e qualsiasi altro tipo di conduttura devono essere interrati e non devono comparire sulle facciate, nè devono attraversare altre aie, giardini, cortili e strade.

Nei casi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazioni d'uso è prescritta la costruzione di cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche.

### ***Attività pertinenziali***

Salvo ove espressamente vietato nelle regole specifiche per sottozona, nelle aree di pertinenza degli edifici e complessi edilizi unitari non agricoli o deruralizzati sono ammesse anche attività a servizio delle residenze o delle attività ricettive, quali piscine, campi da tennis, campi e aree per pratiche ludiche e sportive, ivi comprese quelle ippiche.

Tali attività devono avere carattere pertinenziale e non di pratica o attrezzatura sportiva autonoma e non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto.

Le attrezzature pertinenziali di seguito definite devono comunque e sempre rispettare le seguenti condizioni generali:

- devono mantenere il migliore rapporto con l'andamento del terreno;

- in nessun punto il piano dei campi da tennis o il bordo superiore della piscina possono discostarsi di oltre 50 cm. dalla quota originaria del terreno;
- devono rispettare gli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
- eventuali schermature a verde e piantumazioni devono utilizzare specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio subordinato alla presentazione del rilievo altimetrico e planimetrico dello stato di fatto e del progetto esecutivo esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree afferenti l'impianto nonchè, per le piscine, alla definizione delle modalità di approvvigionamento idrico.

Sono stabilite le seguenti prescrizioni:

- per le piscine non si devono realizzare muri a retta nè alterare eventuali viabilità rurali e opere agrarie anche minori esistenti; deve essere dimostrato un sufficiente approvvigionamento idrico autonomo e continuo; si dovrà dimostrare un sufficiente approvvigionamento idrico autonomo e continuo nonchè la fattibilità idrogeologica; le sistemazioni esterne, compresa la pavimentazione perimetrale, devono essere realizzate con materiali conformi ai luoghi quali cotto, legno, manto erboso, pietra naturale e simili a seconda del contesto urbano o rurale; il rivestimento del fondo e delle pareti deve essere realizzato in colori chiari neutri, meglio se in pietra o con materiali che ottengano identico risultato percettivo; macchinari e accessori devono essere interrati o completamente nascosti in vani tecnici opportunamente dissimulati; l'illuminazione della zona circostante deve essere bassa o interrata;
- per i campi da tennis non si deve determinare sensibile trasformazione planovolumetrica alle giaciture dei suoli preesistenti; non devono essere distrutte viabilità rurale e opere agrarie anche minori; la superficie di gioco (sottofondo e finiture) deve essere realizzata in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti l'intorno; la recinzione deve essere contenuta in altezza massima di m. 3,00; non devono essere realizzati nuovi annessi per locali accessori.

E' fatto obbligo di contenere l'inquinamento luminoso nella realizzazione dell'illuminazione necessaria alle attività pertinenziali di cui al presente punto.

### ***Opere di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza di edifici oggetto di deruralizzazione***

Le opere di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza di edifici oggetto di deruralizzazione devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali esistenti.

Le opere di sistemazione ambientale, il cui costo può essere detratto dalla somma dovuta per gli oneri di urbanizzazione, non coincidono necessariamente con l'elenco delle risorse ambientali che accompagna, quando presente, il Programma aziendale.

Oltre gli interventi obbligatori previsti per la difesa idrogeologica, per la prevenzione degli incendi, per la tutela della flora e della fauna, non possono essere dichiarate opere di sistemazione ambientale, ai fini di cui all'art. 45 della legge regionale n° 1/2005 e relativo regolamento di attuazione, gli interventi privi di un indubbio carattere di pubblico interesse.

Possono essere considerate opere di sistemazione ambientale quelle opere volte a:

- garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo e della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;

- tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale;
- tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale;
- ripristinare aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o mal utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura.

Anche in assenza del Programma aziendale il richiedente deve presentare, unitamente al progetto per il cambio d'uso, l'elenco delle risorse ambientali e le opere di sistemazione ambientale che intende realizzare, ovvero dovrà dichiarare l'assenza di risorse ambientali e di opere di sistemazione ambientale. In quest'ultimo caso il richiedente dovrà corrispondere per intero gli oneri di cui all'art. 45 della L.R. 1/2005 e pertanto non si darà luogo alla sottoscrizione di convenzione e/o di atto d'obbligo unilaterale, tranne che per le pertinenze superiori all'ettaro per le quali valgono le disposizioni dettate per le ***pertinenze di fabbricati con destinazione d'uso non agricola o deruralizzati***.

#### ***Autorimesse pertinenziali***

Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso la realizzazione di autorimesse pertinenziali è consentita solo all'interno dei fabbricati oggetto di intervento di recupero edilizio, reperibili nei locali posti al piano terreno dei fabbricati medesimi o in volumi già presenti sulle pertinenze, ove si renda più opportuno per ragioni di funzionalità e di riconfigurazione tipologica e dove non esplicitamente limitato dalle categorie di interventi assegnate dal presente Regolamento urbanistico.

Negli edifici di valore storico testimoniale è ammissibile l'utilizzo dei vani collocati al piano terra come autorimessa solo laddove siano già presenti grandi aperture o nel caso in cui le opere edili necessarie per il nuovo uso siano ammesse dalla categoria di intervento prevista per l'edificio.

In caso di impossibilità a realizzare autorimesse in vani al piano terra potranno essere realizzate, unicamente nell'area di pertinenza dell'edificio, strutture leggere in legno non stabilmente infisse al suolo, aperte sui lati, con copertura con vegetazione rampicante, tessuto o canniccio, con altezza media non maggiore a ml 2,40, superficie utile lorda di mq. 20,00 per ogni unità abitativa e profondità massima ml. 6,00.

E' è altresì ammissibile la copertura con impianti solari termici e/o fotovoltaici secondo le prescrizioni di cui all'art. 49 del presente Regolamento Urbanistico.

Nel caso di attività agrituristiche e/o alberghiere con ricettività prevalentemente in camere, è ammissibile la realizzazione delle suddette strutture nel limite di mq. 20 di superficie utile lorda ogni 4 posti letto.

#### ***Sistemazione ambientale collegata alla deruralizzazione (Art. 45, comma 2, Lr. 1/2005)***

Sono stabiliti i seguenti criteri per gli interventi di sistemazione ambientale collegati alle deruralizzazioni (Art. 45, comma 2, Lr 1/2005).

In caso di aree di pertinenza superiore ad 1 ettaro, sia l'eventuale Programma aziendale sia l'atto abilitativo presentato devono contenere l'individuazione degli interventi di miglioramento ambientale e la specifica dei seguenti dati:

- descrizione dei caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc);
- rilievo cartografico e fotografico degli aspetti e delle risorse di rilevanza paesaggistica ed ambientale presenti sui fondi dell'azienda, nonché descrizione della loro consistenza e del loro stato di conservazione, con

particolare riferimento a formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali (filari, siepi, ecc); alberature segnaletiche di confine o di arredo; alberi a carattere monumentale; emergenze arboree di pregio o piante forestali non ricomprese nei boschi; formazioni arboree di argine di ripa o di golena; corsi d'acqua naturali o artificiali; particolari sistemazioni agrarie e idraulico-agrarie; eventuali manufatti di valore paesaggistico, storico o testimoniale; eventuale viabilità rurale esistente (con indicazione dei tratti acciottolati, panoramici, ecc.); boschi (tipo e governo) e aree boscate percorse da incendio (stato di ricostituzione); oliveti o altre colture unitarie di vecchio impianto; eventuali superfici impermeabilizzate (localizzazione, tipo e dimensione); eventuali sorgenti, pozzi, bacini per l'irrigazione, falde acquifere (freatiche e artesiane), frane e dissesti, aree soggette a fenomeni di ristagno ed aree sondate, situazioni di degrado.

Gli interventi devono riguardare le risorse rilevate, incrementandone il valore o assicurandone il mantenimento e risolvendo le situazioni di degrado.

L'ordinaria manutenzione ambientale è obbligatoria e, come tale, non può essere considerata intervento di miglioramento.

***Art. 63 - Regole per le attività agricole, per quelle ad esse integrative e connesse, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente agricolo***

***Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale***

Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale – di seguito denominato programma aziendale - specifica gli obiettivi economici e strutturali che si intendono conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali ove necessari, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, secondo le indicazioni dei commi che seguono.

Il programma aziendale deve contenere la verifica della conformità con le disposizioni urbanistiche e regolamentari comunali.

Per i contenuti e la gestione del programma aziendale e sue eventuali modifiche si applicano gli specifici articoli 9 e 10 del Regolamento regionale di cui alla D.P.G.R.T. 09 febbraio 2007, n. 5/R (*Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale) della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio)*).

E'comunque demandata al Regolamento Edilizio, in attuazione del presente Regolamento urbanistico e della normativa vigente in materia, l'elencazione degli elaborati costitutivi del Programma aziendale.

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

- sia prevista la realizzazione di nuove abitazioni rurali maggiori di mq. 110, e comunque non superiore a mq 150 di superficie dei vani abitabili, così come definite ai sensi del D.M. 05/07/1975 e da R.E.C;
- la volumetria interessata per la costruzione di nuove abitazioni rurali sia comunque superiore a 800 mc.;
- i trasferimenti di volumetrie superino i 600 mc.;
- sia prevista la realizzazione di annessi rurali di volumetria superiore ai 2.000 mc.;
- gli interventi di ampliamento di strutture e fabbricati esistenti siano superiori a quelli stabiliti ai precedenti punti, per ogni relativa destinazione d'utilizzo;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ovvero di demolizione e di

ricostruzione, interessino volumetrie superiori a quelle stabilite ai predenti punti, per ogni relativa destinazione d'utilizzo. (Oss di Ufficio)

### ***Serre fisse***

*Le serre fisse sono ammesse solo per le attività ortoflorovivaistiche esistenti e per le aziende agricole dotate di nucleo poderale, comunque nel rispetto dei criteri insediativi del P.T.C. (Rif. PTC 2010)*

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

### ***Serre temporanee e con copertura stagionale di cui all'art. 41 comma 8 della Lr 1/2005***

Le serre temporanee e con copertura stagionale, fatte salve le specifiche limitazioni del regolamento di cui alla DPGR 5/R/2007, sono ammesse con le modalità previste dalla Lr 1/2005 e dal citato regolamento, a condizione che sia dimostrato che esse non danneggiano valori di panoramicità né la corretta regimazione idraulica dei suoli.

### ***Attività ortoflorovivaistica***

*L'utilizzo dei parametri previsti per le attività ortoflorovivaistiche dal P.T.C. (individuazione delle superficie fondiari minime sufficienti per poter realizzare nuove costruzione rurali, rapporti massimi tra volumi edilizi e superfici fondiari – PTCP 2010) è consentito solo per le aziende ortoflorovivaistiche esistenti.*

### ***Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti le capacità produttive aziendali di cui all'art 41, comma 7 della Lr 1/2005***

Se non esplicitamente vietati nelle regole specifiche per sottozone, è ammessa la realizzazione di annessi agricoli di cui all'art 41, comma 7 della L.R. 1/2005 ovvero per aziende agricole che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività :

- allevamento intensivo di bestiame;
- trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento;
- acquicoltura;
- allevamento di fauna selvatica;
- cinotecnica;
- allevamenti zootecnici minori.

La prevalenza delle attività è verificata quando determinano almeno i 2/3 del prodotto lordo vendibile.

La costruzione di tali annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime di cui all'art. 41 comma 2 Lr 1/2005 ed alla presentazione del programma aziendale.

Tali annessi agricoli devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda, nel rispetto delle vigenti normative da dimostrare mediante idonea relazione agronomica.

L'ammissibilità degli annessi di cui al presente punto deve risultare necessaria e vincolata alle coltivazioni dei fondi agricoli qualora ne siano sprovvisti, o in quanto quelli già presenti risultino insufficienti, inadeguati o inadatti.

### ***Manufatti precari di cui all'articolo 41, comma 8 della Lr 1/2005***

L'installazione di manufatti precari necessari per lo svolgimento dell'attività agricola

aziendale è consentita previa comunicazione al Comune salvo dove esplicitamente vietato nelle regole relative alle sottozone.

Tali manufatti dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri coerenti al contesto, semplicemente appoggiati a terra o, eventualmente, ancorati al suolo senza opere di fondazione, a condizione che le opere di ancoraggio non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi.

E' ammessa la realizzazione di strutture per il rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli in forma precaria o non riconducibile a manufatto quali tettoie destinate al ricovero di macchine e attrezzi agricoli, ricovero di paglia e fieno.

Essi non sono computabili per un eventuale futuro recupero, pertanto la loro realizzazione non dà luogo a volumetria o superficie recuperabile.

La realizzazione è consentita, previa comunicazione a scadenza non superiore a due anni esclusivamente da parte di titolari di aziende agricole, rinnovabile tramite documentazione che dimostri la sussistenza della necessità aziendale. In tale comunicazione deve essere precisato l'impegno del richiedente alla rimozione del manufatto e al ripristino dei luoghi al termine del periodo di utilizzazione fissato.

In mancanza di richiesta di rinnovo è prescritto di procedere alla demolizione dell'annesso.

In caso di inottemperanza si applicano le normative vigenti in materia di abusivismo edilizio.

#### ***Piccoli annessi, pratiche agricole amatoriali e per autoconsumo di cui all'art. 41 comma 5 della Lr 1/2005***

Salvo diverse prescrizioni e divieti stabilite per le sottozone, per qualunque soggetto che svolga attività agricola a livello amatoriale o per auto consumo, e per le aziende non agricole o comunque definite in modo improprio "aziendali", sui terreni delle quali sia dimostrata l'inesistenza di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario o condonato, o a condizione che eventuali consistenze abusive siano rimosse, è ammessa, senza la presentazione del Programma aziendale, la realizzazione di "piccoli annessi", con i seguenti parametri:

- per fondi compresi tra da *ha* 3. a *ha* 6. è ammessa l'edificazione di una superficie lorda massima di mq 25,
- per fondi compresi tra da *ha* 6. a *ha* 10. è ammessa l'edificazione di una superficie lorda massima di mq 30.

Non è ammessa l'edificazione di alcuna superficie su fondi con dimensione inferiore a *ha* 3. tranne per le aree destinate ad orti urbani individuate dal presente Regolamento urbanistico e disciplinate dalle presenti Norme.

Gli interventi regolati dal presente punto sono gravati da inderogabile vincolo di destinazione d'uso rurale.

I piccoli annessi non sono superfici edificate soggette a mutamento d'uso.

E' vietato l'uso abitativo, ricreativo, artigianale, commerciale dei piccoli annessi, sia pure temporaneo o saltuario.

E' vietato altresì alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiarie di pertinenza.

La tipologia e le modalità costruttive dei piccoli annessi sono definite nel Regolamento Edilizio vigente.

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



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

Tutti gli interventi disciplinati dal presente punto sono subordinati all'esistenza dell'unità fondiaria alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico, da dimostrarsi al momento della richiesta della Autorizzazione sopracitata con la presentazione dell'atto notarile, di certificato storico catastale o di autocertificazione redatta nei modi di legge.

La realizzazione di tali strutture è consentita previo permesso a costruire a scadenza decennale, rilasciato dal Comune, rinnovabile previa presentazione di documentazione che dimostri la sussistenza della necessità aziendale.

In mancanza di richiesta di rinnovo è fatto obbligo la demolizione della struttura.

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

### ***Nuovi edifici rurali***

La realizzazione di nuovi edifici rurali è consentita in presenza delle seguenti condizioni:

- se viene dimostrata l'effettiva necessità per la conduzione del fondo e per l'esercizio dell'attività agricola e di quelle connesse, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle volumetrie esistenti, ivi compresa la ricostruzione di ruderi ove ricorrano le condizioni di cui alle presenti Norme;
- per le aziende che mantengono in produzione le superfici fondiarie minime, minime di cui all'art. 41 comma 2 lett. b) e comma 4 della LR 1/2005 e in modo rispondente ai parametri stabiliti dal PTC provinciale;
- previa dimostrazione dell'impossibilità di soddisfare le esigenze aziendali attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente.

La costruzione di nuovi edifici rurali è soggetta all'approvazione da parte del Comune del Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale.

### ***Nuove unità abitative rurali***

La realizzazione di nuove unità abitative è consentita all'imprenditore agricolo professionale, ai familiari coadiuvanti o agli addetti a tempo indeterminato, di cui è provata l'esigenza di risiedere sul fondo.

Nei suddetti casi l'imprenditore agricolo si impegna a mantenere in produzione superfici fondiarie minime di cui all'art. 41 comma 2 lett. b) e comma 4 della LR 1/2005 e non inferiori a quelle indicate dal PTC provinciale.

Per l'edificazione di nuova residenza rurale è necessaria una superficie aziendale minima di ha. 08.00.00 se ricadente in zona ad *esclusiva* funzione agricola e di ha. 10.00.00 se ricadente in zona a *prevalente* funzione agricola.

La superficie utile abitabile (Sua) di ciascuna unità abitativa rurale di nuova costruzione o derivante da ampliamento del patrimonio edilizio esistente, compreso l'ampliamento una tantum, deve essere dimensionata in relazione al numero dei componenti del nucleo familiare al momento della presentazione dell'istanza, secondo quanto di seguito specificato.

Le nuove costruzioni destinate all'abitazione di coloro che attendono alla coltivazione dei terreni previste nel Programma aziendale non possono superare i 110 mq. di superficie utile abitabile (Sua) per ogni unità abitativa.

Per nuclei familiari con più di quattro componenti, possono essere aggiunti 20 mq. di superficie utile per ogni componente oltre il quarto fino a una superficie massima

complessiva di 150 mq.

La superficie non residenziale (Sn<sub>r</sub>) non potrà superare il 30% di quella residenziale. L'abitazione deve, preferibilmente, essere realizzata separatamente dagli annessi o, se realizzata in un unico corpo di fabbrica, mantenere comunque una netta separazione tra la parte residenziale e la parte utilizzata come deposito mezzi di produzione.

### ***Nuovi annessi agricoli***

Per annessi agricoli si intendono i depositi di prodotti, attrezzi o materiali, le rimesse per le macchine agricole, i ricoveri per animali e ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze legate alla conduzione dei fondi agricoli.

Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti non più funzionali anche con accorpamento di volumetrie.

Ai sensi dell'art. 41, comma 6, della LRT 1/2005, i nuovi annessi agricoli non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

### ***Rapporti massimi fra volumi edilizi e superfici fondiarie (Oss Provincia di Grosseto)***

Per i fini di cui all'art. 51, comma 2, lettera e) della L.R. 1/05, i rapporti massimi tra volumi edilizi complessivi esistenti e realizzabili e superfici fondiarie (rapporti fra edifici rurali utilizzati per la conduzione del fondo e le superfici fondiarie) sono individuati come di seguito:

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

- 400 mc/ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
- 200 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- 125 mc/ha per oliveti in coltura specializzata;
- 125 mc/ha (incrementabili a 200 in caso di allevamento intensivo) per colture erbacee irrigue, seminativi semplici e arborati irrigui e prati irrigui;
- 100 mc/ha per colture erbacee asciutte, prati asciutti e seminativi semplici e arborati asciutti;
- 3 mc/ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;
- 2 mc/ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.

#### **• Nelle zone a esclusiva funzione agricola:**

- 1.000 mc/ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
- 500 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- 250 mc/ha per oliveti in coltura specializzata, fino a un massimo di 400 mc/ha in presenza di frantoio;
- 200 mc/ha per colture seminative, seminativi irrigui e/o arborati, prati e prati irrigui, incrementabili ai sensi della vigente normativa per il benessere dagli animali ed igienico sanitario in ambito zootecnico.

### ***Criteri per la localizzazione e la realizzazione di nuovi edifici rurali***

La nuova edificazione deve essere localizzata nel rispetto del modello insediativo rurale consolidato, che ha formato il paesaggio agrario caratterizzante la sottozona nella quale l'intervento si colloca.

Inoltre:

- si deve tendere all'equilibrio, di forma e di immagine, dei nuovi edifici rispetto

a regole d'uso e di assetto storicamente e culturalmente consolidate, in grado di assicurare validi esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza;

- la collocazione dei nuovi edifici deve risultare palesemente coerente con i processi storici di formazione del paesaggio rurale nel quale si situa, preferibilmente in prossimità di fabbricati ove preesistenti, in modo tale che i nuovi edifici formino, con quelli esistenti, complessi organici sotto il profilo morfologico, sempre che ciò non alteri il valore storico testimoniale dei fabbricati esistenti, o quello percettivo derivante dal loro rapporto con il paesaggio circostante e fatte salve soluzioni diverse per comprovate esigenze produttive, di sicurezza e igienico-ambientali;
- deve essere prioritariamente utilizzata la viabilità di accesso esistente, eventualmente soggetta ad adeguamento;
- l'apertura di nuovi percorsi di accesso, gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature, devono essere contenuti al minimo, e le sistemazioni idraulico-agrarie necessarie devono far parte integrante del progetto;
- qualora la pendenza del terreno lo consenta, sono preferibili soluzioni interrato o in seminterrato, al fine di non alterare sostanzialmente le caratteristiche paesaggistiche del contesto circostante,
- i nuovi edifici rurali devono essere ubicati in modo da lasciare significativi coni di visuale libera del paesaggio ove vi siano valori panoramici da conservare;
- le corti e altri spazi rurali pertinenti organizzati devono essere convenientemente sistemate ed erborate.

La progettazione deve dimostrare di garantire l'inserimento della costruzione nel territorio tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico ed ambientale, contenuto nel Programma aziendale come elaborato riconoscibile.

### ***Parametri edilizi e architettonici per nuovi edifici rurali***

Fatte salve le specifiche disposizioni relative alle diverse sottozone agricole di cui alle presenti Norme, sono stabiliti i seguenti parametri.

#### ***Annessi agricoli***

L'altezza massima dei nuovi annessi agricoli non potrà superare ml. 3,50 salvo diverse esigenze che attengono alla funzionalità degli annessi per lo svolgimento delle attività, come dimostrato nel Programma aziendale.

#### ***Abitazioni rurali***

L'altezza massima delle nuove abitazioni rurali non potrà superare ml. 7,50, salvo altezze maggiori in relazione alla messa in opera di interventi di riduzione del rischio idraulico.

I portici e i loggiati realizzati in aderenza delle pareti perimetrali non potranno superare il 30% della superficie coperta degli edifici.

### ***Materiali e stile edilizio-architettonico***

Le costruzioni rurali ad uso abitativo devono essere realizzate con caratteristiche tipologiche e morfologiche che permettano di mantenere la percezione del paesaggio agrario e rurale, costituito da consolidate relazioni fra territorio non edificato e forme, colori e materiali delle edificazioni tradizionali.

Il richiamo alle costruzioni tradizionali, tuttavia, non deve essere una soluzione "superficiale"; a tal fine:

- è prescritta la piena consonanza fra funzione e forma;
- i materiali tipo pietrame faccia vista o mattone devono essere utilizzati, se di finitura, con la piena dignità riconoscibile negli esempi architettonici consolidati e di pregio, evitandone l'uso "posticcio", al fine di non produrre effetti dannosi di tipo "vernacolare";
- è vietato l'uso del cemento a vista se non per realizzazioni di piena dignità formale architettonica o per componenti altrimenti non realizzabili, dietro dimostrazione della migliore resa rispetto ad altri materiali;
- sono escluse le coperture piane, salvo comprovate motivazioni tecnico-costruttive o di contestualizzazione tipologica.

In particolare si preferiscono forme compatte, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture e con eventuali portici e loggiati compresi all'interno delle pareti perimetrali degli edifici.

Si possono utilizzare mattoni, pietrame a faccia vista o muratura intonacata a calce con colori tradizionali.

Sono prescritti infissi in legno o in ferro e canali di gronda in rame.

Per gli annessi agricoli si sceglieranno materiali di finitura e particolari costruttivi il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni ad uso abitativo, o il legno, fatte salve specifiche esigenze di ordine agricolo produttivo, per le quali sono ammesse realizzazioni prefabbricate purchè in grado di stabilire percezioni estetico percettive non negative.

Per gli edifici da destinare a cantine o altri annessi agricoli con funzioni di accoglienza, promozione e vendita dei prodotti, nonché per gli edifici abitativi rurali per i quali si prevedano soluzioni tecnico costruttive riferibili alla bioedilizia con inserimento nella classe A di consumo energetico, sono ammessi stili e materiali dell'architettura contemporanea purchè non si compromettano i valori percettivi e visivi del paesaggio d'insieme e quelli costituiti dalle invarianti strutturali tutelate dalle presenti Norme, secondo quanto già stabilito dal presente Capo circa l'introduzione di architettura contemporanea nel territorio rurale.

### ***Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola***

Si definiscono fabbricati rurali, ovvero patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola, le costruzioni ricadenti in area agricola ad eccezione degli immobili iscritti al nuovo catasto edilizio urbano prima dell'entrata in vigore della Legge regionale n° 10/79 e degli immobili per i quali sia stata autorizzata una destinazione d'uso diversa da quella agricola attraverso atti del Comune.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 43 della Lr 1/2005 e relativo Regolamento di Attuazione nonché ampliamenti "una tantum" ai sensi della medesima Lr 1/2005 solo su edifici non dotati di valore storico architettonico e con esclusione dei manufatti precari privi di valore formale per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.

Sui fabbricati rurali ad uso abitativo, l'ampliamento "una tantum" per esigenze igieniche - funzionali è ammesso purchè la superficie utile di ogni unità abitativa (compreso l'esistente) non superi 110 mq.

Gli ampliamenti una tantum, nonché i trasferimenti volumetrici entro i limiti della Lr 1/2005, sono concessi ai titolari di aziende agricole iscritte alla CCIAA, anche in presenza di fondi che non raggiungono i minimi fondiari fissati dalla normativa.

Con il Programma aziendale sono concessi gli ampliamenti volumetrici non riconducibili alla fattispecie di cui al terzo comma dell'art. 43 della Lr 1/2005, e le

modificazioni di destinazione d'uso per le aziende con superfici superiori ai minimi. Gli interventi di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e gli ampliamenti una tantum sono assentibili in assenza del Programma aziendale.

Gli interventi di straordinaria manutenzione possono essere richiesti anche da coloro che non possiedono un'azienda agricola.

Gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che riguardano fabbricati rurali ad uso abitativo il cui istante non possiede, tra i requisiti soggettivi almeno l'iscrizione alla CCIA per azienda agricola, comportano automaticamente il mutamento della destinazione d'uso, limitato all'unità immobiliare interessata dal recupero, compreso le relative pertinenze quando funzionalmente connesse all'unità principale.

Per interventi su annessi e manufatti costruiti antecedentemente alla L. 765/67 il richiedente deve dimostrare con prove documentali (atti di trascrizione, cartografia storica, documentazione fotografica), la datazione degli stessi.

Sui fondi agrari con superfici inferiori ai minimi prescritti di cui all'art. 41 comma 2 lett. b) e comma 4 della Lr 1/2005 e dal PTC provinciale, gli annessi agricoli esistenti e i manufatti derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione non possono essere dotati di servizi igienici.

## ***Art. 64 - Regole per sottozone***

### ***E1=Bonifica di Talamone***

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

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

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

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

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

Sono vietati:

- l'impianto di colture che aumentino l'instabilità dinamica dei terreni o inneschino processi erosivi;
- le opere di sistemazione fondiaria che aggravino le possibilità di ristagni e impaludamenti;
- la realizzazione di strade poderali, recinzioni, piazzali;
- qualsiasi trasformazione del suolo non riconducibile alle ordinarie lavorazioni agrarie;
- le attività non agricole;
- le realizzazione dei piccoli annessi,
- la realizzazione di piscine, tranne che per le strutture ricettive e gli agriturismi, e per le strutture che utilizzano patrimonio abitativo esistente a fini ricettivi;

- la realizzazione manufatti precari;
- la realizzazione di serre temporanee o con copertura stagionale non a servizio di attività florovivaistiche presenti alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.

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

Nella porzione ricadente in area contigua del Parco, come individuata nella Tav. 1.1 del presente Regolamento urbanistico, per gli edifici sono promossi interventi di conservazione degli assetti edilizi, nella loro generale caratterizzazione formale e tipologica, per quanto riguarda l'esteriore aspetto degli stessi, e sono incentivati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79 L.R. 1/2005 punti a), b), c) e d), per quest'ultimo esclusi i punti 1) e 3), fermi restando i caratteri architettonici decorativi dell'esteriore aspetto dell'edificio e delle sistemazioni esterne.

E' fatto divieto di realizzare fondi chiusi all'interno del perimetro dell'area contigua.

### ***E2= Litorale di Talamone***

L'area è costituita dalle parti di pianura che costeggiano il litorale sabbioso.

E' un sistema unitario dal punto di vista idrogeologico e paesaggistico.

L'uso antropico è abbastanza elevato.

Gli obiettivi principali sono quelli del riassetto e della riqualificazione della parte pianeggiante e più degradata.

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

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

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

Non è ammessa la realizzazione dei piccoli annessi, di manufatti precari e di serre temporanee o con copertura stagionale non a servizio di attività florovivaistiche presenti alla data di adozione del presente regolamento.

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

Nella porzione ricadente in area contigua del Parco, come individuata nella Tav. 1.1 del presente Regolamento urbanistico, per gli edifici sono promossi interventi di conservazione degli assetti edilizi, nella loro generale caratterizzazione formale e tipologica, per quanto riguarda l'esteriore aspetto degli stessi; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79 L.R. 1/2005 punti a), b), c) e d), per quest'ultimo esclusi i punti 1) e 3), fermi restando i caratteri architettonici decorativi dell'esteriore aspetto dell'edificio e delle sistemazioni esterne.

E' fatto divieto di autorizzare e realizzare fondi chiusi all'interno del perimetro dell'area contigua.

E' vietata la realizzazione di piscine, tranne che per le strutture ricettive e gli agriturismo, e per le strutture che utilizzano patrimonio abitativo esistente a fini ricettivi.

### ***E3= Talamonaccio***

Il promontorio di Talamonaccio si distingue per la densa copertura boscata e la presenza di forme insediative ad uso residenziale. E' un punto paesaggisticamente dominante, che segna fortemente il paesaggio con la Torre di avvistamento sulla costa

e la ricca stratificazione di insediamenti antichi con notevoli resti archeologici sulla cima del poggio.

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

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

Gli obiettivi principali da conseguire sono la tutela assoluta della parte del promontorio roccioso, prevedendo un riordino della viabilità, valorizzando e rendendo accessibili tutti i manufatti di valore storico, architettonico e archeologico.

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

Non è ammessa la realizzazione dei piccoli annessi, di manufatti precari e di serre temporanee o con copertura stagionale non a servizio di attività florovivaistiche presenti alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico, nonchè la realizzazione di piscine, tranne che per le strutture ricettive, gli agriturismi e per le strutture che utilizzano patrimonio abitativo esistente a fini ricettivi.

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

Nella porzione ricadente in area contigua del Parco, come individuata nella Tav. 1.1 del presente Regolamento urbanistico, è fatto divieto di realizzare fondi chiusi.

#### ***E4= Collina Settentrionale***

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

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

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

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

Gli obiettivi principali da conseguire sono: lo sviluppo dell'agricoltura compatibile col mantenimento dei caratteri del paesaggio; l'incremento dell'agriturismo, del turismo rurale e delle attrezzature connesse, come attività di supporto allo sviluppo rurale.

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

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

E' vietata la realizzazione di piscine, tranne che per le strutture ricettive e gli

agriturismo, e per le strutture che utilizzano patrimonio abitativo esistente a fini ricettivi.

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

Nella porzione ricadente in area contigua del Parco, come individuata nella Tav. 1.1 del presente Regolamento urbanistico, per gli edifici sono ammessi interventi di conservazione degli assetti edilizi, nella loro generale caratterizzazione formale e tipologica, per quanto riguarda l'esteriore aspetto degli stessi, in particolare sono incentivati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79 L.R. 1/2005 punti a), b), c) e d), per quest'ultimo esclusi i punti 1) e 3), fermi restando i caratteri architettonici decorativi dell'esteriore aspetto dell'edificio e delle sistemazioni esterne.

E' fatto divieto di autorizzare e realizzare fondi chiusi all'interno del perimetro dell'area contigua.

#### ***E4.a= Collina Settentrionale località Osa***

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

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

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

Non è ammessa la realizzazione dei piccoli annessi, di manufatti precari e di serre temporanee o con copertura stagionale non a servizio di attività florovivaistiche presenti alla data di adozione del presente regolamento.

E' vietata la realizzazione di piscine, tranne che per le strutture ricettive e gli agriturismo, e per le strutture che utilizzano patrimonio abitativo esistente a fini ricettivi.

L'ambito è individuato come zona a esclusiva funzione agricola. (oss Regione Toscana).

Nella porzione ricadente in area contigua del Parco, come individuata nella Tav. 1.1 del presente Regolamento urbanistico, per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di conservazione degli assetti edilizi, nella loro generale caratterizzazione formale e tipologica, per quanto riguarda l'esteriore aspetto degli stessi; e pertanto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79 L.R. 1/2005 punti a), b), c) e d), per quest'ultimo esclusi i punti 1) e 3), fermi restando i caratteri architettonici decorativi dell'esteriore aspetto dell'edificio e delle sistemazioni esterne.

E' fatto divieto di autorizzare e realizzare fondi chiusi all'interno del perimetro dell'area contigua.

#### ***E5.1= Pianura Centrale alluvionale dell'Osa***

La sottozona è in gran parte pianeggiante, la parte pedecollinare riveste una notevole importanza per essere un'area di passaggio tra il sistema della pianura e quello della collina. Dominano i seminativi, coltivazione di ortaggi (pomodoro) si trovano in



prossimità dell'azienda agricola "La Selva". Vi sono inoltre piccoli appezzamenti di oliveto, vigneto e frutteto specializzato in prossimità dei centri aziendali.

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

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

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

Non è ammessa la realizzazione dei piccoli annessi, di manufatti precari e di serre temporanee o con copertura stagionale non a servizio di attività florovivaistiche presenti alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.

E' vietata la realizzazione di piscine, tranne che per le strutture ricettive e gli agriturismo, e per le strutture che utilizzano patrimonio abitativo esistente a fini ricettivi.

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

#### ***E5.2= Pianura Centrale San Donato***

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

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

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

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

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

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

E' vietata la realizzazione di piscine, tranne che per le strutture ricettive e gli agriturismo, e per le strutture che utilizzano patrimonio abitativo esistente a fini ricettivi.

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

#### ***E5.3= Pianura Centrale fascia costiera***

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

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

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

E' vietata la realizzazione di piscine, tranne che per le strutture ricettive e gli agriturismo, e per le strutture che utilizzano patrimonio abitativo esistente a fini ricettivi.

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

#### ***E5.4 Pianura Centrale alluvionale Albegna***

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

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

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

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

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

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

E' vietata la realizzazione di piscine, tranne che per le strutture ricettive e gli agriturismo, e per le strutture che utilizzano patrimonio abitativo esistente a fini ricettivi.

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

#### **Centri Agricoli Produttivi di progetto (Cp p)**

ambito interessato: tra il fiume Albegna e la SR Maremmana

Si tratta di 3 centri di servizio all'agricoltura, uno di nuovo impianto, derivante dalla rilocalizzazione (At 05) del consorzio agrario, esternamente rispetto al centro abitato di Albinia, due di completamento di attività già in essere.

#### **Vincoli sovraordinati**

- Consorzio Agrario e Aunti: Aree PIME: Pericolosità Idraulica Molto Elevata (Del.C.R.12/2005)

- Consorzio Agrario: Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali Art. 142 D.Lgs 42/2004 art. 142 lett. "c" (ex Galasso); PIT- art 3 "Disciplina dei Beni

paesaggistici”: “Aree tutelate per legge”  
- fasce di rispetto stradale

#### Superficie territoriale

Consorzio Agrario mq 29.565

Aunti mq 4.500,00

Alberone mq 45.000,00

### **1. Rilocalizzazione del consorzio agrario dalla sede di Albinia in territorio rurale (funzionalmente collegato all'area di trasformazione At 09)**

E' ammessa la realizzazione di una struttura di nuovo impianto destinata a servizi per l'agricoltura.

E' esclusa la residenza, tranne per la funzione di guardiania per la quale è consentita la realizzazione di uno o più alloggi fino a un massimo di 400 mq di superficie utile.

La superficie massima ammissibile è di mq. 10.000 di SUL (comprensivi delle superfici degli alloggi sopradetti), con un'altezza massima di 2 piani fuori terra, ad esclusione delle strutture dei silos, che possono raggiungere altezze maggiori.

Dovrà essere prevista una fascia alberata lungo i confini dell'area, con spazi verdi e parcheggi commisurati all'attività svolta. Lungo il confine dell'area adiacente alle abitazioni esistenti, la fascia alberata sarà di larghezza pari almeno a ml 20. L'accessibilità all'area del Consorzio dovrà avvenire da apposita viabilità con accesso dalla SP 128 Parrina, come indicato nella tavola 2.9 del RU. Anche la zona di accesso al consorzio dovrà prevedere una schermatura di verde rispetto ai fabbricati esistenti, in parte utilizzato a parcheggio alberato a servizio della struttura.

Almeno il 25 % della superficie libera di pertinenza deve essere filtrante.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla presentazione di progetto unitario convenzionato. *Il progetto è condizionato alle opportune attività di verifica ambientali di cui al Capo II Valutazione – Art. 11 Attività di valutazione delle presenti norme.* La convenzione disciplinerà le opere di sistemazione ambientale dell'intera area nonché la pertinenzialità degli alloggi alle attività di servizio.

Il progetto dovrà contenere apposito elaborato di verifica di sostenibilità rispetto ai valori paesaggistici presenti nel contesto (vedi schede di ambito) e ai requisiti di cui agli artt. 21, 22 e 23 della disciplina del PIT (Oss Regione Toscana).

### **2. ampliamento dell'attuale centro artigianale Aunti di servizio all'agricoltura**

E' una struttura esistente destinata ad attività artigianali a servizio dell'agricoltura.

Le destinazioni d'uso consentite dovranno essere esclusivamente a supporto dell'attività agricola (officine di riparazione, costruzione e vendita di macchine agricole necessarie alla coltivazione dei fondi agrari).

E' ammessa la realizzazione di una sola residenza connessa all'attività – uso guardiania, per una SUL di massimo mq 110.

La superficie massima ammissibile è pari a mq. 1.500 di SUL, con un'altezza massima di 2 piani fuori terra, ad esclusione delle strutture degli impianti tecnici a servizio dell'attività, che possono raggiungere altezze maggiori.

Dovrà essere prevista una fascia alberata lungo i confini dell'area, con spazi verdi e parcheggi commisurati all'attività svolta.

Almeno il 25 % della superficie libera di pertinenza deve essere filtrante.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla presentazione di progetto unitario convenzionato. *Il progetto è condizionato alle opportune attività di verifica*

*ambientali di cui al Capo II Valutazione – Art. 11 Attività di valutazione delle presenti norme.* La convenzione disciplinerà le opere di sistemazione ambientale dell'intera area.

Il progetto dovrà contenere apposito elaborato di verifica di sostenibilità rispetto ai valori paesaggistici presenti nel contesto (vedi schede di ambito) e ai requisiti di cui agli artt. 21, 22 e 23 della disciplina del PIT (Oss Regione Toscana).

### **3. trasferimento del centro produttivo agricolo Alberone**

Trasferimento dell'attuale sede della cooperativa agricola Costa d'Argento in zona esterna a quella a Pericolosità Idraulica Molto Elevata, con spostamento in prossimità della Strada Maremmana.

Sono consentiti interventi di nuova costruzione di impianti e attrezzature per una Superficie Coperta di circa mq 6.000. Per la realizzazione di silos è ammessa un'altezza di mt. 12,00.

Le attività previste sono: raccolta, conservazione e vendita di prodotti agricoli; riparazione e vendita ai soci di attrezzature tecniche; lavorazioni meccaniche per i soci.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla presentazione di progetto unitario convenzionato. *Il progetto è condizionato alle opportune attività di verifica ambientali di cui al Capo II Valutazione – Art. 11 Attività di valutazione delle presenti norme.*

La convenzione disciplinerà le opere di sistemazione ambientale dell'intera area.

Il progetto dovrà contenere apposito elaborato di verifica di sostenibilità rispetto ai valori paesaggistici presenti nel contesto (vedi schede di ambito) e ai requisiti di cui agli artt. 21, 22 e 23 della disciplina del PIT (Oss Regione Toscana).

#### ***E5.5= Pianura Centrale piede Massiccio Calcarea***

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

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

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

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

Sono assenti o rari fenomeni di abbandono o mal coltivazione.

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

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

Sono da tutelare le formazioni arboree lineari.

E' vietata la realizzazione di piscine, tranne che per le strutture ricettive e gli agriturismo, e per le strutture che utilizzano patrimonio abitativo esistente a fini ricettivi.

E' vietata la realizzazione di piccoli annessi (Oss. Ufficio).

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

#### ***E5.5.a= Pianura Centrale piede Massiccio Calcarea zona di riordino***

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

Si prescrive l'accorpamento dei piccoli annessi, mediante demolizione e ricostruzione di quelli esistenti, con premio di superficie come stabilito dalle presenti Norme.

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

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

Non è consentita la realizzazione di nuovi piccoli annessi. (oss n. 162)

E' vietata la realizzazione di piscine, tranne che per le strutture ricettive e gli agriturismo, e per le strutture che utilizzano patrimonio abitativo esistente a fini ricettivi.

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

#### ***E6= Tombolo della Giannella***

L'area si presenta come un mosaico variegato di usi e caratteri di paesaggio: agglomerati turistici immersi nel verde, campeggi, stabilimenti balneari, orti, zone coltivate e zone abbandonate.

Impropriamente definibile zona agricola, il Tombolo è assimilato a sottozona E per fini gestionali; prevalgono, come stabilito dal Piano strutturale vigente, gli aspetti paesaggistici e ambientali, e le esigenze di riordino.

Oltre agli insediamenti turistici recenti, di scarso o nullo valore, vi sono alcuni manufatti edilizi di grande pregio come il Casale Spagnolo (attuale sede del WWF), il Forte delle Saline e alcuni casali nella parte nord lato laguna, quella forse che si è conservata più integra.

Gli edifici un tempo agricoli non svolgono alcuna funzione di tal genere.

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

Vi sono appezzamenti a seminativo, incolti, vigneti e pinete in un reticolo fondiario ad alta parcellizzazione.

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

Tutti gli edifici non più utilizzati a fini agricoli alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico possono essere destinati alla funzione turistico-ricettiva, della ristorazione e dei servizi legati al turismo balneare, nonché alla residenza, garantendo un rapporto armonico con l'esistente. Gli edifici di valore storico architettonico sono soggetti a interventi di restauro e di risanamento conservativo. Tutti gli altri edifici non più utilizzati a fini agricoli alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico sono soggetti anche a interventi fino alla ristrutturazione edilizia r1. (Oss di Ufficio)

I fabbricati rurali sono soggetti agli interventi di cui alle norme del presente RU per i

fabbricati rurali in territorio rurale. (Oss di Ufficio)

Il progetto deve prevedere anche la sistemazione delle aree esterne di pertinenza.

Non è consentita la realizzazione di nuovi piccoli annessi. (oss n. 162)

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

#### ***E7.1= Bordo Lagunare parte nord***

L'area è caratterizzata da un fronte semipaludoso con retrostanti aree a destinazione rurale. Oltre alle coltivazioni si segnala la presenza di alcune macchie di arbusti di limitata estensione. Il paesaggio è dominato dalla presenza dell'acqua e dalla vegetazione palustre. Sono presenti seminativi, ampie aree incolte e abbandonate, prevalentemente lungo la sponda della laguna, alcune serre e piccoli appezzamenti a vigneto e ortaggi. Gli insediamenti sono rarefatti.

Gli obiettivi principali da conseguire sono: la conservazione del paesaggio lagunare e della vegetazione tipica; lo sviluppo dell'agricoltura compatibile con la salvaguardia del delicato equilibrio ambientale.

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

Non è ammessa la realizzazione dei piccoli annessi, di manufatti precari e di serre temporanee o con copertura stagionale non a servizio di attività florovivaistiche presenti alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.

E' vietata la realizzazione di piscine, tranne che per le strutture ricettive e gli agriturismo, e per le strutture che utilizzano patrimonio abitativo esistente a fini ricettivi.

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

#### **WWF Centro Servizi per il pubblico - Podere Ceriolo III**

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

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

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

#### ***E7.2= Bordo Lagunare parte sud***

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

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

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

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

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

Non è consentita la realizzazione di nuovi piccoli annessi. (oss n. 162)

E' vietata la realizzazione di piscine, tranne che per le strutture ricettive e gli agriturismo, e per le strutture che utilizzano patrimonio abitativo esistente a fini ricettivi.

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

#### ***E8.1= Massiccio centrale parte collinare***

La zona si presenta con declivi pronunciati e con abbondanza di fenomeni carsici. E' un'area di grande interesse paesaggistico che presenta un aspetto intatto, con valli silenziose e una sequenza di poggi che costituiscono punti dominanti e panoramici verso la Laguna.

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

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

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

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

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

Non è ammessa la realizzazione dei piccoli annessi, di manufatti precari e di serre temporanee o con copertura stagionale non a servizio di attività florovivaistiche presenti alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.

E' vietata la realizzazione di piscine, tranne che per le strutture ricettive e gli agriturismo, e per le strutture che utilizzano patrimonio abitativo esistente a fini ricettivi.

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

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

#### ***E8.2= Massiccio centrale parte pedecollinare***

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

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

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

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

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

Le aree agricole incluse tra i due assi viari (ferrovia e SS Aurelia) e tra la ferrovia e la fascia costiera soffrono di limitazioni legate all'accessibilità, all'eccessiva parcellizzazione e, conseguentemente, alla maggior difficoltà di meccanizzazione. Le coltivazioni consistono in seminativi, oliveti e vigneti. Vi sono zone incolte in prossimità del centro urbano di Orbetello.

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

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

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

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

Gli obiettivi principali da conseguire sono: la conservazione degli elementi caratteristici del paesaggio; il mantenimento delle residue zone di agricoltura specializzata; la tutela idrogeologica della falda del Calcare Cavernoso; l'inserimento di attività integrative, complementari, compatibili a supporto della funzione agricola e a sostegno dello sviluppo rurale.

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

### ***E9= Valle dell'Oro***

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

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

Il paesaggio è tipicamente "bucolico" ed è ben conservato.

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

L'area è ad agricoltura sviluppata estensiva, con seminativi, pascoli (pastorizia), arbusteti. Ampi corpi ad oliveto specializzato sono collocati sui rilievi (località Sette Finestre).

La rete drenante superficiale è a maglia larga, quasi inesistente nelle aree a pascolo.

Vi è roccia affiorante sui rilievi destinati ad oliveto.

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

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

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

E' vietata la realizzazione di nuova viabilità anche poderale, piazzali e di qualsiasi trasformazione del suolo non riconducibile alle ordinarie lavorazioni agricole o tali da modificare il paesaggio.

Non è ammessa la realizzazione dei piccoli annessi, di manufatti precari e di serre temporanee o con copertura stagionale non a servizio di attività florovivaistiche



presenti alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.  
L'ambito è individuato come zona a prevalente funzione agricola.

#### ***E10= Pianura di Ansedonia***

La zona è costituita dal Tombolo fra il mare e la SS 1 Aurelia che si snoda ai limiti del comune, a est di Ansedonia. La parte dunale è simile a quella delle Pinete di Campo Regio, ma la macchia è discontinua e più rada e vi insistono degli stabilimenti balneari.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non è ammessa la realizzazione dei piccoli annessi, di manufatti precari e di serre temporanee o con copertura stagionale non a servizio di attività florovivaistiche presenti alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.

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

#### ***E11-Attività estrattive***

*Nell'ambito del territorio comunale sono previsti due siti di cava ed un sito di cava dismesso e abbandonato potenzialmente recuperabile, individuato quest'ultimo con apposita simbologia in legenda.*

*Il sito di cava in località Priorato è già oggetto di attività estrattiva autorizzata, che potrà essere modificato in ragione della diversa estensione dell'area prevista nel PAERP e recepita nel presente R.U., alle condizioni esplicitate dalle indagini geologico-idrauliche di supporto al presente atto.*

*L'area estrattiva in località Poggio della Fata potrà essere oggetto di autorizzazione all'attività estrattiva solamente quando completata l'attività di escavazione del sito in loc. Priorato.*

*Il sito di cava dismesso e abbandonato in località Parrina potrà essere recuperato con le modalità fissate dalle vigenti Leggi Regionali e dal PRAER e PAERP.*

*Per tutti i siti valgono le disposizioni particolari di cui alla Normativa Regionale e alle NTA del PAERP.*

### ***Ei-Attività di acquacoltura***

Le attività di acquacoltura sono assimilate a zone E agricole, ai sensi della normativa vigente in materia.

Sul territorio comunale, pertanto, esse sono individuate come sottozona Ei per l'attività di acquacoltura, con numerazione progressiva:

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

Fabbricati esistenti e aree scoperte con impianti e vasche sono soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria, e a interventi di ambientalizzazione e miglioramento delle prestazioni ecologiche.

Non sono ammessi ampliamenti.

Si prescrive la riorganizzare dell'illuminazione con apparati di ultima generazione in modo da annullare le interferenze visive attive e passive nei confronti della collina o l'inserimento di schermati vegetazionali lungo il perimetro degli stabilimenti e all'interno delle aree stesse se visibili dalla collina (oss 233).

Il presente Regolamento urbanistico individua, all'interno delle singole sottozona, le aree ove insistono manufatti e fabbricati e quelle dove insistono le vasche e gli impianti, con apposita lettera alfabetica.

Per gli impianti di acquacoltura di proprietà comunale, siti nel Tombolo di Giannella, sono ammessi interventi di conversione d'uso per realizzare vasche di deflusso acque laguna, sistemazione a verde, spazi pubblici e aree sosta, fermo restando che una parte di tali sazi riservata all'attuazione del nuovo sistema della mobilità oggetto di accordo di pianificazione con Regione Toscana e Provincia di Grosseto ("variante relativa alla riqualificazione del Porto di Talamone e della mobilità di interesse sovracomunale in Giannella, adottata con Del.CC n. 45 del 02 settembre 2009, mediante la procedura dell'Accordo di pianificazione di cui agli artt. 21- 23 della LRT 1/2005").

In caso di dismissione degli impianti di itticultura l'area assume la destinazione di zona agricola entro la quale si trova, devono essere demoliti i manufatti e le vasche ripristinando il terreno seminativo, e ricostituendo caratteri di naturalità o di vocazione produttiva agricola.

In alternativa, ove dismessi, gli impianti di itticultura possono essere utilizzati per l'installazioni di impianti fotovoltaici, con le condizioni stabilite dalle presenti Norme per detti impianti.

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

### ***Eo= Orti urbani*** (integrata in seguito alle osservazioni)

Nelle zone destinate ad usi ortivi:

- sono mantenute le caratteristiche e le dimensioni degli orti esistenti, per i fabbricati esistenti è ammessa la riqualificazione tramite demolizione e ricostruzione, sia in aderenza che a distanza dei confini di proprietà, di pari

- volumetria, o, in caso quella esistente non raggiunga le dimensioni sotto indicate, fino al raggiungimento delle medesime;
- non è ammesso più di un annesso per appezzamento;
  - è ammessa una redistribuzione delle aree, con creazione di nuovi lotti. Le nuove costruzioni sono ammesse su lotti le cui dimensioni varino da un minimo di mq 500 ad un massimo di mq 3000 e rispettivamente le dimensioni della nuova costruzione possono variare da un minimo di mq 6 ad un massimo di mq 18 di SUL in modo direttamente proporzionale all'estensione del lotto;
  - è incentivato l'accorpamento dei piccoli annessi, in caso contrario localizzati a distanza dal confine in conformità a quanto previsto dal Codice Civile. Nel caso di accorpamento è richiesta la progettazione unitaria a moduli almeno di due costruzioni per volta;
  - è ammessa la realizzazione di un pergolato, su un lato del manufatto e in aderenza al medesimo, con una profondità massima pari a ml 3.

#### Dimensioni Orti "Eo" loc. Orbetello Neghelli

Le nuove costruzioni sono ammesse su lotti le cui dimensioni varino da un minimo di mq 500 ad un massimo di mq 3000 e rispettivamente le dimensioni della nuova costruzione sono:

- per gli orti da 500 mq a 1000mq: annessi di mq 10
- per gli orti >mq 1000 fino a mq 2000: annessi di mq 18
- per gli orti > mq 2000: annessi di 20 mq,

L'edificazione dei piccoli annessi può avvenire anche raggruppandone più di uno su un unico fondo, fino a un massimo di 2, quali pertinenza di lotti fra loro confinanti. In questo caso dovrà essere prodotto un atto, regolarmente registrato e trascritto, dal quale risulti il diritto di chi richiede la costruzione utilizzando il fondo del vicino ed il vincolo sul terreno di pertinenza.

Sono vietati volumi interrati.

Sono vietati servizi igienici all'interno dei singoli annessi.

E' consentita la realizzazione di un unico fabbricato, da adibire a servizi igienici, di mq. 10 di SUL massima.

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

La concessione è temporanea, con l'obbligo di demolizione e ripristino dello stato ex-ante in caso di dismissione (tramite atto d'obbligo).

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

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

E' obbligatorio inserire piante da frutto in ogni appezzamento, preferibilmente ai margini.

#### ***Eos= Orti urbani sociali*** (integrazioni in seguito a oss 124)

Sono aree ad usi ortivi gestite dall'Amministrazione Comunale.

I lotti hanno dimensioni minime/massime pari a mq 200/800.

E' ammesso un unico fabbricato a servizio dell'intera area destinata a orti sociali

avente dimensioni pari a 10 mq di SUL per ogni orto previsto dal frazionamento secondo il progetto redatto dall'Amministrazione Comunale. Si incentiva l'utilizzo dei materiali biocompatibili per il nuovo fabbricato.

E' prevista un'unica recinzione per l'intera area, da realizzarsi a rete a maglia sciolta ricoperta da siepe con un'altezza massima di ml 1.80, la localizzazione di un pozzo e una fonte di approvvigionamento elettrico. A tutela degli aspetti naturalistici del SIR, si integra la norma con la prescrizione di sollevare da terra la recinzione perimetrale dell'intera area di almeno 15 cm, al fine di garantire il libero passaggio degli animali. Inoltre, al fine di mantenere la continuità nei corridoi ecologici del SIR, non si possono realizzare all'interno dei singoli lotti viabilità carrabili e/o piazzole di sosta e/o aree di accumulo materiali di alcun genere.

(Oss Provincia di Grosseto).

Il Comune emana un apposito regolamento per la gestione, l'assegnazione, gli obblighi degli assegnatari, che comunque dovranno impegnarsi a:

~~demolire tutti i fabbricati illegittimi presenti sull'area;~~

- mantenere l'orto assegnato in modo decoroso e secondo i parametri definiti dalle presenti norme e dal Regolamento comunale per l'assegnazione e la gestione degli orti urbani;
- non costruire altro genere di manufatti che non siano ammessi dalle presenti norme;
- non recintare il lotto assegnato; è ammessa la delimitazione tramite essenze arbustive (siepi) di altezza massima pari a ml 1;
- tenere pulite e in buono stato di manutenzione le parti comuni quali viottoli e fossette di scolo;
- non danneggiare altri orti;
- non svolgere un'attività di lucro tramite l'orto assegnato;
- non tenere stabilmente animali negli orti né creare allevamento di alcun tipo;
- non installare coperture di plastica ad uso serra di altezza superiore a ml. 1, né creare alcuna struttura fissa;
- non cedere il diritto a terze persone senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

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

#### **UTOE 4**

*L'attuazione della presente disciplina è stralciata in seguito alla Conferenza Paritetica Interistituzionale pertanto per la stessa area individuata dall'elaborato cartografico è sospesa l'efficacia in previsione di una nuova e approfondita pianificazione in concertazione con gli Enti competenti.*

## **CAPO III      DEMANIO MARITTIMO E FASCIA COSTIERA**

### **Art. 65 -      Ambito di applicazione, efficacia, disposizioni procedurali**

Le regole di cui al presente Capo operano sul Demanio Marittimo e su aree adiacenti, quando gli interventi interessino anche proprietà privata o altro demanio.

Per gli insediamenti, manufatti e attività esistenti si considera come stato attuale lo stato di fatto autorizzato dalle competenti autorità alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.

Le destinazioni d'uso e le opere ammesse sono quelle stabilite dalle presenti Norme.

Nei casi di discrepanza tra le localizzazioni e dimensioni indicate nella cartografia del presente Regolamento urbanistico e le localizzazioni e le dimensioni risultanti dalla documentazione delle concessioni legittimamente in essere, prevale la planimetria allegata all'atto concessorio legittimamente rilasciato.

### ***concessioni demaniali e rinnovi***

Il rilascio di nuove concessioni demaniali, di rinnovi di concessioni esistenti, l'ampliamento e l'autorizzazione all'esecuzione di lavori su quelle esistenti, l'accesso al demanio sono disciplinati da apposito Regolamento di Gestione nel rispetto delle presenti Norme.

Per le norme di sicurezza relative alla balneazione ed alla navigazione si deve fare riferimento alla relativa normativa di settore nonché alle ordinanze della Capitaneria di Porto competente.

Le nuove concessioni per la realizzazione di nuove strutture previste dal presente Regolamento urbanistico sono assegnate secondo i criteri e parametri stabiliti dai singoli bandi secondo quanto determinato dal Regolamento di Gestione.

Le superfici e gli specchi acquee compresi nel Demanio Marittimo di competenza Comunale sono da considerarsi concedibili nei limiti fissati dal presente Regolamento urbanistico e secondo quanto stabilito dal Regolamento di gestione, con le specifiche dei bandi comunali.

Sono sempre concedibili:

- le superfici di cui sia fatta richiesta per la realizzazione di standard urbanistici, passeggiate, camminamenti, piazze, aiuole, solarium, parcheggi, torrette di sorveglianza e aree di primo soccorso. Tali strutture dovranno essere di uso pubblico e richieste da parte dell'Amministrazione Comunale o privati in convenzione con la stessa;
- con le modalità previste dalla normativa vigente in materia le aree e gli specchi acquee ricadenti sul demanio marittimo richiesti da enti pubblici per fini istituzionali, per finalità di pubblico interesse o di interesse generale nonché per l'effettuazione di servizi pubblici nelle forme di gestione disciplinate dalla normativa vigente;
- le superfici necessarie all'adeguamento delle strutture e dei manufatti esistenti in forza di disposizioni settoriali o di legge, nei limiti previsti dal presente Regolamento urbanistico;
- le superfici demaniali marittime adiacenti a concessioni esistenti risultanti a seguito di procedure di ripermimetrazione del demanio marittimo, se richieste dal concessionario;
- le superfici demaniali marittime adiacenti a concessioni esistenti o variazioni di quelli esistenti conseguenti a fenomeni di erosione costiera accertata, se richieste dal concessionario e nel rispetto della distanza da altre eventuali concessioni, secondo i parametri fissati dalle presenti Norme;
- superfici necessarie per la manutenzione o rimessa in pristino di moli, scivoli, muri di contenimento, scogliere e di tutte le strutture che si trovino in diretto contatto con il mare. Le opere dovranno in ogni caso essere già state originariamente autorizzate.

Sono ammesse variazioni all'oggetto di concessioni esistenti purchè non in contrasto

con le destinazioni e le definizioni delle presenti norme. Esse sono sempre concedibili quando conseguenti alle destinazioni e alle definizioni delle presenti Norme, che risultino diverse dall'oggetto delle concessioni esistenti.

Rispetto alle perimetrazioni della cartografia del presente Regolamento urbanistico, possono essere assentite variazioni al momento della presentazione del tipo planimetrico definitivo entro il procedimento concessorio, sia di nuova concessione che di rinnovo o modifica di concessione esistente, dietro accertata e dimostrata necessità di tali variazioni per motivi legati alle condizioni fisiche del territorio demaniale.

Tali variazioni saranno assentite dall'Ufficio competente nella gestione del demanio marittimo al quale spetta il compito di accertamento dello stato dei luoghi. Sono invariabili i parametri quantitativi stabiliti dalle presenti Norme.

Valgano come esempio la superficie in mq dell'ampiezza dell'arenile concessionabile, invariabile, e la lunghezza o la profondità dell'arenile medesimo, variabili.

In altri casi si procederà per analogia all'esempio testè riportato.

### ***procedure per l'esecuzione delle opere edilizie***

Gli interventi edilizi sui manufatti esistenti, ammessi dalle presenti Norme, sono attuati, in relazione alla tipologia d'intervento, con atto amministrativo secondo le disposizioni legislative vigenti in materia.

Per i cambi di destinazione d'uso ammessi dalle presenti Norme, l'Amministrazione può stabilire che l'atto abilitativo sia affiancato da apposita convenzione che disciplini l'uso, l'esecuzione dei lavori principali e di supporto e la relativa gestione.

Tutti gli interventi edilizi relativi alla realizzazione dei nuovi manufatti sono soggetti a concessione edilizia convenzionata, che disciplini gli impegni assunti dal concessionario, la disciplina d'uso, l'esecuzione dei lavori principali e di supporto, l'esecuzione di eventuali opere d'urbanizzazione e la relativa gestione della struttura.

## ***Art. 66 - Definizioni e regole generali***

Ai fini e per l'applicazione delle presenti Norme, si danno le seguenti definizioni e regole generali.

### ***Mare territoriale***

specchio acqueo antistante la fascia costiera che si estende verso il mare aperto fino ad una distanza di 25 miglia marine. Nei tratti antistanti la costa giudicati idonei e sicuri per la balneazione sono ammesse attrezzature a carattere temporaneo (stagionale) tese alla migliore fruizione della balneazione come: piattaforme e pontili galleggianti.

### ***Territorio demaniale marittimo di libero transito***

In ordine alle caratteristiche fisiche della costa, si distinguono i tratti di costa rocciosa o scogliera dai tratti di spiaggia o arenile.

Sono individuati accessi pubblici a mare sia sulla costa rocciosa che sugli arenili.

Ai fini del libero transito:

- sulla costa rocciosa dovrà essere lasciato libero un congruo passaggio non inferiore a 1,5 ml.;
- sull'arenile dovrà essere lasciata libera una superficie variabile che va dalla battigia al limite di eventuali attrezzature per la profondità minima di 5 ml. In tale fascia non sono ammesse installazioni di alcun tipo né la disposizione di ombrelloni o sedie sdraio o di qualsiasi attrezzatura anche se precaria.

E' comunque vietata qualsiasi attività o comportamento che impedisca il transito alle persone ed ai mezzi di servizio e soccorso sia dalla costa rocciosa o di spiaggia verso il mare o viceversa.

### ***Corridoio di lancio***

E' sempre autorizzabile il posizionamento stagionale di corridoio di lancio su specchi acquei a servizio di strutture o aree in concessione con finalità turistico-ricreativa come definiti nel presente Regolamento urbanistico.

L'installazione del corridoio di lancio è subordinata alla sua funzionalità rispetto alle attività previste dal contenuto della concessione (Noleggio di pattini – pedalò – windsurf e simili o di attività di Scuola di vela e windsurf e simili) ovvero alla variazione al contenuto della concessione ai sensi dell'art. 24 RCN per la relativa attività di noleggio.

Il corridoio di lancio è inoltre sempre autorizzabile dall'Ufficio Demanio Marittimo comunale anche se gli specchi acquei non sono asserviti ad arenili in concessione demaniale marittima per lo svolgimento di manifestazioni e/o attività a carattere stagionale non continuativo per attività lo svolgimento di attività di pubblico interesse o interesse generale senza fini di lucro previo assenso da effettuarsi con Delibera di Giunta.

Le caratteristiche, dimensioni e modalità di realizzazione del corridoio di lancio saranno specificate nelle ordinanze balneari stagionali del Comune e della Capitaneria

### ***Soggiorno all'ombra – posa di ombrelloni e sedie a sdraio e lettini***

Territorio del demanio tra un arenile di libero transito e la fascia destinata a servizi di spiaggia.

E' il tratto di arenile in concessione destinato all'attività stagionale di posa ombrelloni, sedie a sdraio e lettini.

E' consentita, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, la posa stagionale di attrezzature non ancorate al suolo, in legno tessuto, pedane, tendoni, gazebo o simili, per dispensare servizi essenziali (noleggio asciugamani, pronto soccorso, etc.). La superficie complessivamente coperta da tali attrezzature non può superare i 25 mq. e dovranno avere utilizzazione integrativa all'attività di balneazione in concessione demaniale marittima cui sono asservite, con esclusione di ogni attività riconducibile alla destinazione di tipo commerciale. Pertanto presso le suddette strutture/attrezzature il concessionario potrà dispensare servizi essenziali integrativi, quali noleggio di salviette ed attrezzature balneari e/o di prima necessità, con possibilità di posizionare macchinette distributrici di tipo automatico per bevande e alimenti preconfezionati in genere a servizio dell'utenza.

E' fatto divieto assoluto di posizionamento di dette attrezzature sul sistema dunale.

E' pertinenza dei servizi di spiaggia delle attività in concessione con destinazione turistico-ricreativa e in tal caso le caratteristiche e dimensioni sono fissate nell'atto abilitativo dei medesimi.

Il soggiorno all'ombra non deve in ogni caso interessare il sistema dunale.

### ***Discenderie a mare***

Non sono ammesse concessioni per nuove discenderie, tranne che per interesse pubblico.

Sono ammesse concessioni per discenderie pubbliche e private con prescrizione che siano realizzate opere che ne garantiscano le condizioni di sicurezza, di facile manutenzione e di decoro, e purché le discenderie siano esistenti di fatto ancorché con

concessioni scadute (titolo non rinnovato o soggetto a decadenza) o prive delle medesime.

Sono ammessi i rinnovi di concessioni per discenderie a condizione che sia dimostrata la loro manutenzione in condizioni di sicurezza e decoro.

### ***Servizi di spiaggia***

sono di norma collocati tra il limite del demanio marittimo, a monte, e l'inizio dell'ambito di soggiorno all'ombra, a mare.

Tali servizi comprendono:

- Stabilimento balneare
- Arenile attrezzato
- Punto Ristoro
- Servizi per la sicurezza

### ***Stabilimento balneare***

Lo stabilimento balneare è una struttura collegata all'utilizzo e fruizione della fascia costiera e del mare definita dalle leggi vigenti in materia di ricettività e di turismo; individuata dal presente Regolamento urbanistico con sigla alfanumerica progressiva D8.1.

Allo stabilimento balneare può essere asservita un'area demaniale marittima scoperta, destinata a soggiorno all'ombra. L'area così asservita allo stabilimento balneare è costituita dall'arenile su cui è consentito l'esercizio di attività posa sedie a sdraio ed ombrelloni.

Gli stabilimenti balneari devono essere costituiti dai seguenti servizi e attrezzature:

- Servizi per i bagnanti, per un minimo di 3 di cui 1 per portatori di handicap;
- Cabine spogliatoio, per un minimo pari al 10% dei punti ombra (ombrelloni)
- Docce al coperto per un minimo di 2
- Docce all'aperto per un minimo di 1, ad acqua fredda e senza possibilità di uso di saponi, con interruzione automatica dell'erogazione dell'acqua
- Lavapiedi all'aperto ad acqua fredda e senza possibilità di uso di saponi, con interruzione automatica dell'erogazione dell'acqua
- Pozzetto stagno ispezionabile per la raccolta di acque di lavaggio, acqua docce con saponi, wc, eventuale cucina, dotato di impianto di sollevamento a tenuta per il trasporto liquami alle fognature principali
- Servizi per la sicurezza della balneazione
- Rimessa per le attrezzature
- Locale tecnico
- Una passerella principale in doghe di legno appoggiate al suolo e collegate fra loro
- Un gruppo di contenitori attrezzati per fornire un sistema di raccolta differenziata dei rifiuti

Sono ammesse anche le seguenti eventuali attrezzature, salvo ove non esplicitamente vietato dalle presenti Norme:

- Bar, con annessi magazzino, spogliatoio, servizi wc, area lavoro
- Ristorante, con annessi magazzino, cucina, spogliatoi, servizi wc
- Giochi sia installati stagionalmente che stabilmente

La segnaletica indicante l'ingresso, l'uscita, il nome e il confine dello stabilimento, la collocazione dei servizi e dei contenitori della raccolta rifiuti, il limite del mare sicuro per la balneazione e la collocazione dei servizi di sicurezza per la balneazione.

Non sono ammesse opere di fondazione per la posa della segnaletica.



Devono essere garantiti i requisiti minimi dell'accessibilità e mobilità delle persone in sicurezza.

Lo Stabilimento deve avere soluzioni tecnico-costruttive rispondenti ai requisiti di struttura fissa. Pertanto esso deve essere sostenuto da elementi isolati (quali ad esempio cubi di calcestruzzo, muratura di mattoni, pali in legno, ecc.), ad esclusione di trave perimetrale o platea in getto di cls, purché il basamento sia impostato a quota non inferiore a cm 30 dal livello del suolo.

### ***Arenile attrezzato per uso balneare***

L'arenile attrezzato per uso balneare, individuato dal presente Regolamento urbanistico con sigla alfanumerica D8.2 e numerazione progressiva, è parte del territorio demaniale strutturato al servizio della balneazione mediante il posizionamento di manufatti temporanei come stabiliti dalle presenti norme con i seguenti servizi minimi garantiti:

- Cabine e/o spogliatoi collettivi per un massimo di 6;
- Servizi igienici pubblici per un minimo di 3 di cui 1 per i portatori di handicap;
- Magazzino;
- Docce all'aperto, almeno 1; con interruzione automatica dell'erogazione dell'acqua
- Lavapiedi all'aperto, almeno 1, ad acqua fredda senza possibilità di uso di saponi con interruzione automatica dell'erogazione dell'acqua
- Servizi per la sicurezza della balneazione
- Servizi per la raccolta dei rifiuti

Sono anche ammessi eventuali servizi di ristoro e spazi ombreggiati realizzati con le caratteristiche fissate dalle presenti norme per i manufatti temporanei, ed eventuali giochi a carattere stagionale, secondo quanto fissato dalle presenti norme

La superficie utile lorda delle suddette strutture non può in ogni caso superare complessivamente i 60 mq.

Per superficie utile lorda deve intendersi quella definita dal presente Regolamento urbanistico o dal vigente Regolamento Edilizio.

E' obbligatoria la segnaletica, da realizzarsi senza opere di fondazione.

Gli arenili attrezzati per pratiche sportive sono individuati con sigla alfanumerica D8.4

### ***Soggiorno all'ombra***

Per soggiorno all'ombra si intende l'ombrellone sotto al quale si trovano sedie a sdraio e lettini, per un massimo di 4 utenti.

I soggiorni all'ombra sono individuati dal presente Regolamento urbanistico con sigla D8.3

La sistemazione degli ombrelloni non deve intralciare la circolazione delle persone

La collocazione degli ombrelloni deve di norma formare un rettangolo di dimensioni minime di 2,50 x 2,80 m con il lato più corto parallelo al mare.

Sono ammesse proporzioni diverse derivanti dalla forma e dimensione dell'arenile in concessione purché ogni punto ombra abbia uno spazio minimo di 7,50 mq.

Sono ammessi particolari ombrelloni anche di grandi dimensioni purché si rispettino le condizioni generali di sicurezza, circolazione e comodo uso e le distanze sotto specificate

Devono essere rispettate le seguenti distanze:

- nella fila tra ombrelloni della stessa fila: 2,50 ml
- tra le colonne di ombrelloni: 3,00 ml

- estremità dell'ombrellone ad almeno cm 60 dal bordo della passerella principale e di m 1,80 dal lato con porte apribile delle cabine e dei vari manufatti.

### **Arenili per pratiche sportive** (integrazione in seguito all'oss 61)

E' consentita, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, la posa stagionale di attrezzature non ancorate al suolo, in legno tessuto, pedane, tendoni, gazebo o simili, per dispensare servizi essenziali (noleggio asciugamani, pronto soccorso, etc.). La superficie complessivamente coperta da tali attrezzature non può superare i 25 mq. e dovranno avere utilizzazione integrativa all'attività di balneazione in concessione demaniale marittima cui sono asservite, con esclusione di ogni attività riconducibile alla destinazione di tipo commerciale. Pertanto presso le suddette strutture/attrezzature il concessionario potrà dispensare servizi essenziali integrativi, quali noleggio di salviette ed attrezzature balneari e/o di prima necessità, con possibilità di posizionare macchinette distributrici di tipo automatico per bevande e alimenti preconfezionati in genere a servizio dell'utenza. E' fatto divieto assoluto di posizionamento di dette attrezzature sul sistema dunale.

### **Punto di ristoro**

Il punto di ristoro è una limitata porzione del territorio demaniale ove sono ammessi servizi di ristoro, e dove possono essere situati manufatti e spazi ombreggiati, servizi per la raccolta dei rifiuti.

E' obbligatoria la segnaletica, da realizzarsi senza opere di fondazione.

E' individuato sulla cartografia dal presente Regolamento urbanistico con sigla PR.

### **Rimessaggio natanti**

Per il rimessaggio natanti, porzioni di demanio marittimo sono adibite a sosta o stazionamento delle imbarcazioni, dotate dei servizi per la raccolta dei rifiuti.

L'area in concessione deve essere delimitata con recinzione in paletti in legno e corda di altezza massima ml. 1.50 e segnaletica di sicurezza, senza opere di fondazione.

### **Servizi per la sicurezza**

Sono strutture o manufatti da collocarsi stagionalmente su suolo demaniale finalizzate a migliorare la sorveglianza della balneazione.

Prevvia apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale ed autorizzazione dell'Ufficio Demanio Marittimo, ai soggetti abilitati, Associazioni e/o Società, è consentita l'installazione stagionale di torrette di avvistamento per la sorveglianza della balneazione anche nelle aree demaniali adibite a spiaggia libera. Sono ad esempio, le torrette di avvistamento o le aree attrezzate per il pronto soccorso.

E' obbligatoria la segnaletica, da realizzarsi senza opere di fondazione

### **Manufatti a carattere temporaneo**

I manufatti temporanei (salvo quanto diversamente specificato dalle presenti Norme) sono considerati utili alla qualificazione dell'attività prevalente ammessa dalla concessione demaniale marittima.

Tali manufatti sono:

- finalizzati a incrementare e migliorare il servizio offerto (es.: chioschi per ristoro, pronto soccorso, guardiania, etc...);
- caratterizzati dalla definizione temporale, ma non da squalificati connotati di precarietà;

- di facile rimozione, per ciò intendendo il ripristino delle condizioni naturali del sito senza particolari opere intrusive dell'arenile.

Ai fini di quanto sopra:

- devono essere utilizzati materiali eco-bio-compatibili anche di tipo innovativo, lignei o similari;
- non è consentita la costruzione di opere in cemento armato,
- al fine della facile rimozione, le pareti, il piano del pavimento e la copertura del manufatto devono essere realizzati con impiego di elementi strutturali di tipo leggero (pannelli in legno e/o con simili caratteristiche, anche di tipo prefabbricato) che abbiano il requisito della amovibilità e quindi dell'ancoraggio temporaneo;
- ai fini della salvaguardia degli assetti idrogeologici, il basamento del manufatto deve essere impostato ad una quota non inferiore a +30 cm dal livello del suolo e sostenuto da elementi isolati (quali ad esempio cubi di calcestruzzo prefabbricati, muratura di mattoni, pali in legno e tecniche costruttive puntuali similari) con esclusione di trave e/o cordolo perimetrale e di platea in getto di calcestruzzo;
- la tipologia, le forme e i materiali dovranno avere caratteristiche di buon inserimento e di riconoscibilità;
- i manufatti dovranno essere realizzati con impianti tecnologici non collegati alla rete principale con opere edilizie a carattere permanente;
- ogni manufatto potrà essere colorato con un massimo di 3 colori di cui almeno 2 devono costituire tonalità dello stesso.

E' fatto divieto assoluto di posizionamento dei manufatti a carattere temporaneo sul sistema dunale.

I manufatti a carattere temporaneo sono ammessi, previa acquisizione di regolare atto abilitativo ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, con durata stagionale o pluristagionale, in funzione della stagione balneare.

L'autorizzazione al posizionamento dei manufatti a carattere temporaneo sia di tipo stagionale che pluristagionale è relazionata alla durata massima prevista dalla concessione demaniale; l'effettivo posizionamento è da intendersi stagionale se si intende collocarlo solo nel periodo maggio-settembre, comunque corrispondente alla durata della stagione balneare individuata con apposita ordinanza, mentre è considerato pluristagionale se collocato per dodici mesi consecutivi per il corrispondente periodo previsto dalla durata della concessione.

### ***Giochi***

Salvo quanto disposto Regolamento per la gestione, e prevalendo le esplicite limitazioni poste dalle presenti Norme per singoli ambiti, nonché esplicite ordinanze di enti competenti, è ammesso il posizionamento all'interno dell'area in concessione di giochi e attrezzature per attività ludiche e sportive purchè abbiano carattere di stagionalità e di facile rimozione.

### ***Camminamenti***

Nelle aree in concessione dovranno essere garantite condizione di facilità e sicurezza del movimento delle persone anche attraverso la posa di camminamenti da realizzarsi in legno con tavole appoggiate al suolo e collegate fra loro.

E' ammesso il posizionamento di camminamenti in legno e/o altro materiale eco-compatibile semplicemente appoggiati al suolo e di facile rimozione, previa autorizzazione dell'ufficio comunale competente.

### ***Art. 67 - Parametri***

Ai fini dell'utilizzo ai fini turistici-ricreativi delle aree di Demanio Marittimo in concessione e delle aree di proprietà privata retrostanti aventi medesima destinazione devono essere rispettati i seguenti parametri e regole:

- tra ogni arenile in concessione di nuova previsione deve essere lasciata una distanza minima di almeno 50 ml., salvo l'esistente regolarmente autorizzato e quanto specificamente disciplinato dalle presenti norme;
- i nuovi manufatti temporanei e i fabbricati oggetto di ristrutturazione posti sull'arenile, devono essere staccati dal piano di campagna di almeno 30 cm (intendendo per questo la luce posta tra il terreno e l'intradosso del pavimento di dette strutture) in modo da permettere il mantenimento delle condizioni di permeabilità del terreno sottostante. E' vietata la realizzazione di platee in cemento;
- l'altezza di qualsiasi manufatto o fabbricato non potrà superare i 4,50 ml. da terra misurati secondo le disposizioni previste dal Regolamento Edilizio, salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme per ambiti;
- l'altezza per le cabine non dovrà essere superiore a 3,00 ml.;
- la superficie netta interna delle cabine singole non potrà essere inferiore a 0,80 mq.;
- l'accesso alla copertura dei volumi presenti sul demanio marittimo per un loro utilizzo come solarium è consentita purché non comporti la realizzazione di frangisole, tende, barriere frangivento;
- non è consentito costituire barriere visive superiori al 20% del fronte concesso con volumi e superfici accessorie coperte che superino l'altezza di 1,50 ml.;
- deve essere garantita una fascia di rispetto pari alle dimensioni dell'oggetto, maggiorato di 0,50 ml su ogni lato per segnaletica, cartelloni pubblicitari; accessi al demanio; bandiere; recinzioni; tubazioni per la presa e restituzione d'acqua, o impianti idraulici di altro tipo;
- per la tutela delle strutture nel periodo invernale, sono ammesse recinzioni con paletti e rete metallica di altezza non superiore a 2,00 ml limitatamente a circoscrivere i fabbricati esistenti;
- gli scarichi dei fabbricati esistenti posti in area retrodunale, in assenza di idonea rete fognante, saranno convogliati in fosse settiche a tenuta opportunamente dimensionate;
- gli interventi di nuova realizzazione riguardanti gli impianti di approvvigionamento idrico e di scarico dei fabbricati esistenti, non dovranno interessare il sistema dunale;
- le acque meteoriche devono essere smaltite a dispersione.

Sono fatte salve dalle disposizioni di cui sopra le situazioni esistenti per le quali sono dettate specifiche ammissibilità e condizioni di intervento dalle presenti Norme.

Per attività di ristorazione, bar, chioschi, attività commerciali, attività di noleggio sdraio ed ombrelloni, arenili attrezzati, attività di rimessaggio e noleggio natanti, scuole vela, surf o similari non valgono le precedenti limitazioni circa il minimo di fronte mare e il divieto di costituzione di barriere visive

Per le strutture e le concessioni esistenti alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico non si applicano i disposti del presente articolo se non espressamente previsto nei singoli ambiti.

### ***Art. 68 – Interventi ammessi***

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, secondo le definizioni dettate dal Capo I del Titolo II delle presenti Norme, sono:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia r1, r3.a ed r3.b per manufatti ed edifici legittimamente esistenti, secondo la specifica disciplina contenuta nei successivi articoli;
- ristrutturazione edilizia r2 e ristrutturazione urbanistica, per gli stabilimenti esistenti, secondo la specifica disciplina contenuta nei successivi articoli e nel rispetto delle condizioni di vulnerabilità idrogeologica;
- ampliamenti secondo la specifica disciplina contenuta nei successivi articoli, per gli arenili in concessione.

Non è ammesso il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso delle strutture a destinazione turistico-ricreativa in concessione demaniale marittima e/o delle strutture a destinazione turistico-ricreativa poste su proprietà privata comunque asservite ad aree in concessione demaniale marittima.

E' ammessa, previa autorizzazione dell'ufficio comunale demanio marittimo, la variazione stagionale del perimetro dell'arenile in concessione destinato alla posa ombrelloni o altra attrezzatura in caso di fenomeni di erosione del litorale e di adeguamento dello stesso allo stato dei luoghi, senza variazione della superficie complessiva e in deroga alla distanza minima prevista tra gli arenili contigui prevista dalla presente regolamento.

In ogni caso la variazione al perimetro dell'arenile in concessione non dovrà incidere sul sistema dunale.

Nell'ipotesi in cui l'azione erosiva sull'arenile pregiudichi in modo permanente il mantenimento dell'area in concessione demaniale e/o i manufatti eventualmente insistenti su questa, la concessione demaniale marittima è soggetta a decadenza.

#### ***Art. 69 - Bau beach- spiagge e stabilimenti per cani e piccoli animali***

La realizzazione di attrezzatura per "bau-beach" può essere attuata in qualunque momento come variazione alla concessione demaniale marittima (ai sensi art. 24 R.C.N.) delle attività per la balneazione individuate come "stabilimento" e "arenili attrezzati" e come caratterizzazione dei nuovi stabilimenti o arenili attrezzati, con i parametri e requisiti di seguito statuiti.

Per la libera fruizione alla spiaggia ed al mare, è prescritto il mantenimento della distanza minima di almeno ml 100 tra l'arenile destinato a "bau-beach" ed eventuali arenili oggetto di altra concessione demaniale.

L'arenile in concessione demaniale marittima per lo svolgimento di attività per la balneazione destinata all'intrattenimento di cani potrà raggiungere la superficie massima e sviluppo fronte mare pari a quello oggetto della concessione legittimamente esistente. Può essere proposto l'ampliamento di tale superficie, per dimostrato miglioramento del servizio offerto, anche in riferimento ai requisiti di seguito stabiliti, nonché a fronte di fenomeni di erosione costiera. Il Comune si riserva di valutare la proposta e attivare le procedure di legge per l'eventuale concessione.

Gli spazi riservati al soggiorno degli animali domestici (cani e gatti) dovranno comprendere:

- n°2 aree gioco distinte da posizionare sull'arenile, di superficie non superiore a 250 mq, adeguatamente recintate con tavolato alto ml 1,50;
- n°1 area di lavoro/addestramento, da posizionare sull'arenile, di superficie non superiore a 250 mq, recintata con tavolato alto ml 1,50, attrezzata per l'attività di "agility".

L'arenile in concessione per "bau beach", dovrà essere delimitato su entrambi i lati di confine (perpendicolari alla linea di costa) con recinzione in tavolato di altezza ml 1,50, provvista di un adeguato numero di aperture munite di porta.

All'interno del suddetto arenile è consentita l'attività di addestramento e allenamento di cani abilitati al salvamento.

Deve essere garantita la presenza costante di uno o più operatori per il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

Un apposito regolamento interno deve regolare le modalità di accesso e permanenza all'interno dell'attività per la balneazione delle persone e degli animali.

E' obbligatoria la segnaletica, da realizzarsi senza opere di fondazione.

Il procedimento amministrativo di variazione al contenuto della concessione per la realizzazione del bau-beach sarà oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale, come previsto dalla normativa vigente.

### ***Art. 70 – Specchi acquei e imbarcazioni, ormeggi – Captazione acqua marina***

Non è ammesso lo stazionamento d'imbarcazioni, se non quelle previste per il salvataggio, all'interno o negli specchi acquei prospicienti le strutture per la balneazione, fino ad una distanza di 30 ml. dai vertici esterni del fronte occupato dalle concessioni demaniali e comunque a non meno di 200 ml. dalla riva o a misura superiore stabilita dall'Ufficio Locale Marittimo e dall'Amministrazione Comunale.

Negli specchi acquei antistanti gli Stabilimenti Balneari, gli Arenili Attrezzati e i Soggiorni all'Ombra è consentita l'installazione di solarium galleggianti (piattaforme) stagionali previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e sentito il parere, ai fini della sicurezza, del competente Ufficio Locale marittimo.

Le corsie di lancio per le imbarcazioni di norma saranno consentite in prossimità di concessioni demaniali per lo stazionamento a terra delle imbarcazioni secondo i criteri stabiliti dalla competente Capitaneria di Porto.

E' consentita l'installazione stagionale dei corridoi di lancio, tenuto conto della effettiva necessità, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

### ***Punti di ormeggio***

I punti di ormeggio, esistenti da riordinare o previsti da pianificazione pregressa, individuati dal presente Regolamento urbanistico con sigla alfanumerica D9 sono:

- in località La Puntata, situazione esistente da mantenere
- sul corso del fiume Albegna, fra la ferrovia e la Via Aurelia, collegati ad aree di sosta veicoli, derivanti da pianificazione pregressa recepita dal presente Regolamento urbanistico come VU3- Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa, disciplinato da "Variante per ormeggi e sosta veicoli in loc. Albinia", approvata con Del.CC. n. 8 del 23.02.2009,
- in località S.Liberata, comprensivo di aree a terra e nel canale di Santa Liberata, delle attività e relative strutture ed attrezzature oggetto di concessione demaniale marittima esistenti a servizio del punto di ormeggio. In attuazione del Piano strutturale vigente, e facendo riferimento alle perimetrazioni e sigle indicate on cartografia del presente Regolamento urbanistico, l'ormeggio di imbarcazioni è consentito, entrando, sul lato destro nel settore a), sul lato sinistro nel settore b). I parcheggi devono essere localizzati sull'area a terra, settore a) e all'interno dell'At 21 regolamentata nelle schede facenti parte integrante degli elaborati del presente Regolamento urbanistico. Nelle aree a terra, settore a), possono essere realizzati impianti e attrezzature di servizio

(scarichi ecc..). Ai fini della guardiania può essere realizzato un manufatto di legno appoggiato al suolo di dimensioni massime 9,00 mq di SUL. E' ammessa la sistemazione del banchinamento, soggetta a manutenzione ordinaria e straordinaria. L'ancoraggio delle imbarcazioni dovrà essere effettuato esclusivamente con catenaria, con divieto di utilizzo di corpi morti. Nelle aree a terra del Settore b) è ammesso l'ampliamento del piccolo manufatto esistente per dimensioni massimo di 9,00 mq. di SUL. per attività di servizio e guardiania. Lungo il bordo del Settore b) il passeggio e l'accessibilità pedonale e l'attracco delle imbarcazioni sono garantiti da una passerella in legno continua, larga al massimo ml 1,50, ancorata al suolo con pareti in legno che fungono anche da parapetto. L'alaggio e varo dei natanti nella zona b) è effettuato per mezzo dello scivolo esistente all'ingresso del canale. Sono vietati alterazione di suoli, compresa asfaltatura, e della vegetazione. Obbligo di valutazione di incidenza.

I punti di ormeggio esistenti al momento dell'adozione del presente Regolamento urbanistico sono fatti salvi. Per le relative strutture e attrezzature presenti regolarmente autorizzate sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria, subordinati al rilascio di atto abilitativo da parte dell'Amministrazione Comunale. Nel rispetto della tutela ambientale e della sicurezza della navigazione, il progetto deve contenere la previsione di opere di sistemazione ambientale con dimostrazione del miglioramento o almeno del non aggravamento delle condizioni delle risorse interessate (acqua, suolo, paesaggio).

Relativamente agli interventi da eseguire su aree a terra non sono ammissibili nuovi piazzali bitumati per il parcheggio o la sosta dei motoveicoli o rimessaggio dei natanti.

E' fatto obbligo di schermatura di tutte le opere previste con apposite barriere vegetazionali.

Relativamente agli interventi da eseguire a mare le banchine e gli scivoli per alaggio e varo, ove ammissibili, dovranno essere realizzati in legno.

Ogni intervento comportante variazioni significative alle opere di difesa a mare devono rispondere alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza idraulica.

Sono fatte salve le attività e relative strutture ed attrezzature oggetto di concessione demaniale marittima esistenti in Località S. Liberata, per le quali sono ammessi interventi di Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo.

E' ammesso il prelievo di acqua di mare per vasche antincendio con tubazioni fisse previo rilascio di concessione demaniale marittima.

Potranno essere autorizzati prelievi, con modalità diverse, di acqua marina per usi scientifici, e di interesse pubblico e/o per pubblici servizi, previo rilascio di concessione demaniale marittima.

Il rilascio di concessione demaniale per la captazione di acqua marina sia ad uso pubblico che ad uso privato è subordinato alle effettive necessità, nonché alle autorizzazioni, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti competenti alla verifica degli effetti ambientali prodotti dagli impianti e alla compatibilità degli stessi per l'uso richiesto.

### ***Art. 71 – Accessi al demanio marittimo***

Sono individuati gli accessi pubblici a mare per i quali è fatto divieto di manomissione e reso obbligo di manutenzione.

Essi devono poter essere utilizzati senza limitazioni sia per la fruizione pubblica dell'arenile e del mare (esclusivamente con accesso pedonale) sia dai concessionari

(con accesso anche di tipo meccanizzato, previa autorizzazione comunale) per la migliore e proficua utilizzazione dell'area in concessione demaniale marittima in rapporto all'attività svolta, ai servizi offerti in base alle attrezzature previste dal presente Regolamento urbanistico.

Sono autorizzabili percorsi pedonali di accesso pubblici o di uso pubblico, attuabili mediante progetti d'iniziativa pubblica o privata convenzionata.

E' posto divieto di accesso al mare e di attraversamento degli habitat costieri al di fuori delle strade e dei luoghi che sono esplicitamente designati a tale funzione ad ogni mezzo meccanico che non sia di servizio, se non esplicitamente autorizzato.

Ai due lati di ogni accesso pubblico, ove questo arrivi nell'area demaniale, deve essere lasciato libero un corridoio di larghezza di almeno 5 metri.

E' ammessa l'apertura di nuovi accessi privati sul demanio marittimo purchè limitata al solo transito pedonale, e sempre che eventuali opere accessorie (scale, pianerottoli, ecc..) vengano realizzate in materiale ligneo e abbiano una superficie complessiva non superiore ai 3 mq di occupazione di suolo demaniale marittimo. Dette strutture non dovranno mai porre ostacolo o intralcio diretto o indiretto al libero transito sul demanio marittimo e saranno assentite previo rilascio di concessione demaniale marittima.

### ***Art. 72 – Individuazione degli interventi e articolazione territoriale***

Il presente Regolamento urbanistico, in coerenza con il Piano strutturale vigente e riferendosi alle articolazioni in esso stabilite, fra sistemi e sottosistemi territoriali e funzionali e UTOE, utilizza, al fine di regolamentare al presente Capo gli utilizzi e gli interventi nelle aree demaniali e in quelle contigue, i seguenti scenari territoriali:

- Il Golfo di Talamone
- La costa fra i fiumi Osa e Albegna
- Il Tombolo di Giannella
- Il Tombolo della Feniglia
- La Rocca di Ansedonia
- La Tagliata

Gli utilizzi delle aree demaniali marittime e delle aree contigue ***a servizio della balneazione e dell'uso del mare*** sono individuati sulla cartografia del presente Regolamento urbanistico con apposita sigla alfanumerica, secondo i seguenti raggruppamenti funzionali, che fanno riferimento alle definizioni date al precedente articolo 69:

D8.1=Stabilimento balneare

D8.2=Arenile Attrezzato

D8.3=Soggiorno all'ombra

D8.4=Attrezzature pratiche sportive

D9 =Ormeggi, normati al precedente articolo 70 delle presenti Norme,

PR =Punto di ristoro

### ***Art. 73 – Regolamentazione degli interventi***

I requisiti stabiliti per gli stabilimenti balneari all'art. 66 delle presenti Norme devono essere garantiti, nei limiti derivanti dalle condizioni orografiche, di integrità fisica, di accessibilità e di salvaguardia dei valori paesaggistici, tramite l'adeguamento dei fabbricati o manufatti esistenti.

Di seguito sono date regole per ogni indicazione di utilizzo riportata sulle tavole del presente Regolamento urbanistico con sigla riferita alle definizioni date nel presente



Capo.

### ***Il Golfo di Talamone***

#### ***Zona portuale di Talamone***

Costa alta rocciosa compresa tra il confine comunale a nord e l'approdo turistico esistente ove si situa il centro storico collinare di Talamone.

#### ***Tratto della Fertilia***

Fascia di costa sabbiosa priva di dune e pinete, caratterizzata da spiaggia terrosa.

#### ***Promontorio di Talamonaccio***

Tratto di costa alta e rocciosa coperta di vegetazione fitta, caratterizzata dal promontorio di Talamonaccio ove si trovano resti archeologici e ove prevale il valore paesaggistico diffuso. Punto dominante da cui la vista può spaziare all'intorno verso tutto il litorale

#### **D8.1.1 Stabilimento balneare “Bagno delle Donne” posto interamente in area demaniale marittima**

Sono consentiti i seguenti interventi sulle strutture esistenti regolarmente autorizzate alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia r1.

Non è consentito l'incremento volumetrico dei manufatti esistenti tenuto conto dell'elevato indice di pericolosità geomorfologico ed idraulico del sito.

Non è ammesso l'ampliamento delle aree in concessione demaniale marittima.

Concessione Demaniale Marittima:

gli interventi ammessi sono eseguiti con le modalità riportate nel Regolamento di Gestione del Demanio Marittimo, previa regolarizzazione della pratica di Concessione Demaniale Marittima, con assegnazione da effettuarsi tramite bando con evidenza pubblica, nel caso in cui la concessione demaniale marittima sia scaduta al momento dell'adozione del presente regolamento.

#### **D8.3.2 Soggiorno all'ombra - Passerella/Pennello per la balneazione**

Sono consentiti i seguenti interventi sulle strutture esistenti regolarmente autorizzate alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia r3.a.

L'utilizzo consentito è per la balneazione, con divieto di qualsiasi attività di ormeggio di natanti e imbarcazioni.

Concessione Demaniale Marittima: gli interventi ammessi sono eseguiti con le modalità riportate nel Regolamento di Gestione del Demanio Marittimo, previa definizione della pratica di rinnovo della Concessione Demaniale Marittima, qualora la medesima risulti scaduta al momento della richiesta.

#### **D8.4.3 Nuova previsione di attività ricadente in area demaniale marittima-kitesurf**

E' consentito lo svolgimento di attività per la pratica sportiva di KITESURF (altre attività in mare possono essere svolte solo se ritenute compatibili dalla Capitaneria di Porto) previo rilascio di concessione demaniale marittima di arenile di mq 4.500, fronte mare ml. 375 localizzato all'interno della fascia di previsione Arenile per pratiche sportive n. 3.

E' consentito il posizionamento stagionale di strutture semplicemente appoggiate al

suolo (gazebo, tende o simili) costituita da elementi modulari fino ad una superficie coperta complessiva di 25 mq. Dette attrezzature sono collocabili esclusivamente all'interno dell'arenile oggetto di concessione demaniale marittima.

Concessione Demaniale Marittima: l'arenile sarà ceduto in concessione secondo le modalità previste dal Regolamento di Gestione del demanio marittimo, mediante bando con evidenza pubblica.

#### ***La costa fra i fiumi Osa e Albegna***

E' un tombolo di dune sabbiose compreso fra le foci dell'Osa e dell'Albegna; la fascia dunale e retrodunale è quasi interamente coperta da pinete impiantate negli anni trenta, caratterizzata da numerosi campeggi.

#### **D8.4.4 Riqualificazione dell'attività di noleggio interamente ricadente in area demaniale marittima**

E' consentita la riqualificazione dell'attuale attività mantenendo la destinazione e le dimensioni oggetto di concessione in essere all'adozione del presente Regolamento urbanistico.

#### **D8.1.5 Riqualificazione dello stabilimento balneare “Bagno Tirseno” composto da arenile per posa ombrelloni asservito a struttura posta su proprietà privata**

Sulle strutture esistenti nelle aree poste sulla proprietà privata regolarmente autorizzate alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia r1.

E' prescritto il mantenimento della distanza fino al limite di 50 ml tra il confine sud dell'arenile del bagno Tirseno e il confine nord del Soggiorno all'Ombra previsto dal presente Regolamento urbanistico e normato al punto successivo al presente.

E' condizione obbligatoria e vincolante la preventiva riqualificazione del profilo del cuneo morfo-vegetazionale e degli equilibri idrogeologici in senso stretto (come ad esempio: sbancamenti, livellamenti, eliminazione del bosco, impermeabilizzazione dei suoli), dato come prioritario l'obiettivo di non alterare la struttura dunale, favorendone i processi di consolidamento anche attraverso l'affermazione della vegetazione forestale tipica delle aree litoranee.

E' consentito il mantenimento in concessione demaniale marittima dell'arenile destinato esclusivamente al Soggiorno all'Ombra delle aree individuate nella cartografia del presente Regolamento urbanistico, a condizione che siano realizzati esclusivamente sull'area occupata dall'arenile e non su duna fissa o mobile, cartograficamente individuabile nel Quadro conoscitivo del Piano strutturale vigente.

#### **D8.3.6 Riqualificazione dell'attività di posa ombrelloni e sedie a sdraio interamente ricadente in area demaniale marittima con previsione di Soggiorno all'Ombra**

E' consentito il mantenimento in concessione demaniale marittima dell'arenile destinato esclusivamente al Soggiorno all'Ombra delle aree individuate nella cartografia del presente Regolamento urbanistico, a condizione che siano realizzati esclusivamente sull'area occupata dall'arenile e non su duna fissa o mobile, cartograficamente individuabile nel Quadro conoscitivo del Piano strutturale vigente.

#### **D8.1.8 Riqualificazione dell'attività di Stabilimento balneare “Bagno Ai Delfini” composta da arenile in concessione per posa ombrelloni asservito a struttura**

### **posta su proprietà privata**

Sono consentiti i seguenti interventi sulle strutture esistenti nelle aree poste sulla proprietà privata regolarmente autorizzate alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia r1.

E' ammesso l'ampliamento dell'arenile in concessione per la posa di ombrelloni e sedie a sdraio di 20% mq (da suddividere in parti uguali alle estremità dell'arenile attualmente in concessione).

Concessione Demaniale Marittima: gli interventi sono eseguiti con le modalità riportate nel Regolamento di Gestione del Demanio Marittimo, previa definizione della pratica di rinnovo della Concessione Demaniale Marittima, qualora la medesima risulti non regolarizzata al momento della richiesta.

E' prioritaria la tutela della vegetazione di interesse forestale. A tal fine, l'area deve essere destinata, fin quanto e dove possibile, al ripristino del sistema dunale originario, consolidando e impiantando la vegetazione di interesse forestale.

Il mantenimento dell'attività turistico-ricreativa e la concessione demaniale marittima ad essa asservita è assoggettata a pronuncia di decadenza da parte dell'Amministrazione comunale nel caso in cui lo stesso concessionario non provveda a dimostrare o ad acquisire, anche a sanatoria, l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico secondo la vigente normativa in materia.

### **D8.3.7 Nuova previsione di arenili per Soggiorno all'Ombra - Fascia campeggi**

E' consentito il rilascio in concessione demaniale marittima di arenili destinati esclusivamente al Soggiorno all'Ombra nelle 19 aree di 150 mq ciascuna (fronte mare 25 ml), individuate in cartografia.

E' consentita l'installazione stagionale di strutture amovibili (gazebo, tende, pedane) semplicemente appoggiate al suolo costituita da elementi modulari fino ad una superficie complessiva di 25 mq per ogni arenile in concessione, previa approvazione di pratica edilizia e demaniale.

Concessione Demaniale Marittima: le aree saranno cedute in concessione secondo le modalità previste dal Regolamento di Gestione del demanio marittimo, con apposito bando pubblico.

E' consentita la fusione delle coppie di arenili posti sul tratto di litorale compreso tra il camping Acapulco e il Camping. Oasi per motivi di erosione e per la migliore collocazione nel contesto ambientale.

E' consentito il rilascio in concessione demaniale marittima degli arenili destinati esclusivamente a Soggiorno all'Ombra delle aree individuate nella cartografia della presente variante a condizione che siano realizzati esclusivamente sull'area occupata dall'arenile e non su duna fissa o mobile, cartograficamente individuabile nel Quadro conoscitivo del Piano strutturale vigente.

Al fine di garantire una maggiore tutela e gestione dell'intero tratto di litorale compreso tra la fascia dei campeggi, la manutenzione degli arenili dovrà essere garantita anche per le spiagge libere interposte a quelle in concessione.

### ***Il Tombolo di Giannella***

Fra la foce dell' Albegna ed il canale di S. Liberata si estende il Tombolo della Giannella, che separa a nord la laguna dal mare.

La formazione recente di questo tombolo è comunque evidenziata dalla morfologia delle dune, dalla esigua larghezza e, soprattutto, dai caratteri complessivi della spiaggia, ovunque di profondità contenuta.

#### **D8.1.9 Riqualificazione Stabilimento balneare “Il Pescatore” composto da arenile in concessione per posa ombrelloni asservito a struttura posta su proprietà privata**

Sono consentiti i seguenti interventi sulle strutture esistenti poste sulla proprietà privata, regolarmente autorizzate ed originariamente destinate al servizio di balneazione alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia r2.

E' ammesso l'ampliamento dell'arenile in concessione per la posa di ombrelloni e sedie a sdraio di 20% mq (da suddividere in parti uguali alle estremità dell'arenile attualmente in concessione).

Concessione Demaniale Marittima: gli interventi sono eseguiti con le modalità riportate nel Regolamento di Gestione del Demanio Marittimo, previa definizione della pratica di rinnovo della Concessione Demaniale Marittima, qualora la medesima risulti non regolarizzata al momento della richiesta.

Il mantenimento dell'attività turistico-ricreativa e la concessione demaniale marittima ad essa asservita è assoggettata a pronuncia di decadenza da parte dell'Amministrazione comunale nel caso in cui lo stesso concessionario non provveda a dimostrare o ad acquisire, anche a sanatoria, l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico secondo la vigente normativa in materia.

#### **D8.4.10 Riqualificazione dell'attività di noleggio e scuola interamente ricadente in area demaniale marittima con previsione di arenile per pratiche sportive (D8.4)**

E' consentito il mantenimento dell'attuale attività con destinazione oggetto di concessione all'adozione del presente regolamento urbanistico.

#### **D8.3.11 Riqualificazione dell'attività di posa ombrelloni e sedie a sdraio interamente ricadente in area demaniale marittima con previsione di Soggiorno all'Ombra**

E' consentito il mantenimento in concessione demaniale marittima dell'arenile delle aree individuate nella cartografia della presente variante a condizione che siano realizzati esclusivamente sull'area occupata dall'arenile e non su duna fissa o mobile, cartograficamente individuabile dal quadro conoscitivo el Piano strutturale comunale vigente.

#### **D8.1.12 Riqualificazione dello Stabilimento balneare “Bagno Il Tramonto” composto da arenile in concessione per posa ombrelloni e sedie a sdraio asservito a struttura posta su proprietà comunale**

Sono consentiti i seguenti interventi sulle strutture esistenti regolarmente autorizzate alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia r2.

E' ammesso l'ampliamento del 20% dell'arenile in concessione per la posa di ombrelloni e sedie a sdraio.

E' consentito il mantenimento in concessione demaniale marittima dell'arenile delle aree individuate nella cartografia della presente variante a condizione che siano realizzati esclusivamente sull'area occupata dall'arenile e non su duna fissa o mobile, cartograficamente individuabile nel Quadro conoscitivo del Piano strutturale vigente.

**D8.1.13 Riqualificazione dello Stabilimento balneare “Bagno Florida” composto da arenile in concessione per posa ombrelloni e sedie a sdraio asservito a struttura posta su proprietà comunale**

Sono consentiti i seguenti interventi sulle strutture esistenti regolarmente autorizzate alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia r2.

E' ammesso l'ampliamento del 20% dell'arenile in concessione per la posa di ombrelloni e sedie a sdraio all'estremità sud.

E' consentito il mantenimento in concessione demaniale marittima dell'arenile delle aree individuate nella cartografia della presente variante a condizione che siano realizzati esclusivamente sull'area occupata dall'arenile e non su duna fissa o mobile, cartograficamente individuabile nel Quadro conoscitivo del Piano strutturale vigente.

**D8.3.14 Riqualificazione dell'attività esistente di posa ombrelloni e sedie a sdraio posta interamente in area demaniale marittima con previsione di Soggiorno all'Ombra**

E' consentita la riqualificazione dell'attività mantenendo la destinazione oggetto di concessione all'adozione del presente Regolamento urbanistico.

E' ammesso l'ampliamento del 20% dell'arenile in concessione per la posa di ombrelloni e sedie a sdraio.

E' consentito il mantenimento in concessione demaniale marittima dell'arenile delle aree individuate nella cartografia della presente variante a condizione che siano realizzati esclusivamente sull'area occupata dall'arenile e non su duna fissa o mobile, cartograficamente individuabile nel Quadro conoscitivo del Piano strutturale vigente.

**D8.3.15 Riqualificazione di attività composta da arenile in concessione per posa ombrelloni e sedie a sdraio asservito a campeggio “Il Veliero” posto su proprietà privata con previsione di Soggiorno all'Ombra**

E' consentita la riqualificazione dell'attività mantenendo l'attuale destinazione oggetto di concessione.

Non è ammesso l'aumento di superficie delle aree in concessione demaniale marittima.

E' consentito il mantenimento in concessione demaniale marittima dell'arenile destinato esclusivamente al Soggiorno all'Ombra delle aree individuate nella cartografia della presente variante a condizione che siano realizzati esclusivamente sull'area occupata dall'arenile e non su duna fissa o mobile, cartograficamente individuabile nel Quadro conoscitivo del Piano strutturale vigente.

**D8.1.17 Riqualificazione attività composta da arenile in concessione per posa ombrelloni e sedie a sdraio asservito ad attività turistico-ricettiva posta su proprietà privata con previsione di Stabilimento Balneare denominato “Lido di Giannella” posto su proprietà privata e arenile asservito posto su area demaniale marittima**

Sono consentiti i seguenti interventi sulle strutture esistenti asservite alla concessione demaniale e regolarmente autorizzate alla data di adozione della presente Regolamento urbanistico: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Il mantenimento dell'attività turistico-ricreativa e la concessione demaniale marittima

ad essa asservita è assoggettata a pronuncia di decadenza da parte dell'Amministrazione comunale nel caso in cui lo stesso concessionario non provveda a dimostrare o ad acquisire, anche a sanatoria, l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico secondo la vigente normativa in materia delle strutture poste su retrostante proprietà privata.

**D8.1.18 Riqualificazione dell'attività di Stabilimento balneare "Bagno Nettuno" composta da arenile in concessione per posa ombrelloni asservito a struttura posto su proprietà privata**

Sono consentiti i seguenti interventi sulle strutture esistenti regolarmente autorizzate alla data di adozione della presente Regolamento urbanistico: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia r1.

Il mantenimento dell'attività turistico-ricreativa e la concessione demaniale marittima ad essa asservita è assoggettata a pronuncia di decadenza da parte dell'Amministrazione comunale nel caso in cui lo stesso concessionario non provveda a dimostrare o ad acquisire, anche a sanatoria, l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico secondo la vigente normativa in materia delle strutture poste su retrostante proprietà privata.

**D8.1.19 Riqualificazione dell'attività di Stabilimento balneare "Bagno Serena" composta da arenile in concessione per posa ombrelloni asservito a struttura posto su proprietà privata**

Sono consentiti i seguenti interventi sulle strutture esistenti regolarmente autorizzate alla data di adozione della presente Regolamento urbanistico: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia r2 e urbanistica.

E' ammesso l'incremento di superficie utile lorda nel limite dimensionale massimo di 100 mq distribuiti in rapporto percentuale pensiline e/o verande da realizzare con le stesse modalità costruttive del fabbricato esistente, pari al 30 % e restante 70% con possibilità di ampliamento volumetrico fino a un massimo di 210 mc, per le strutture a carattere permanente al fine di adeguare lo stabilimento ai requisiti minimi previsti dall'art. 44 comma 1 lett. a)b)c)d) della L.R. n. 42/2000 e relativo regolamento di attuazione, a quelli previsti dalla Legge 13/89 e dalla Legge 104/92 e successive modificazioni, dalla Circolare Ministeriale n. 259/90, per l'adeguamento alle vigenti norme igienico-sanitarie, nonché per raggiungere nei limiti dimensionali sotto precisati, i requisiti generali fissati dalle presenti norme.

I manufatti oggetto di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, ricadenti nell'area di proprietà privata, devono essere realizzati ad un solo livello con altezza massima in gronda, calcolata con le modalità previste dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, inferiore o uguale a m 3,00.

Sono ammesse esclusivamente coperture con pendenza singola in percentuale non maggiore del 25% e non maggiore del 40% nel caso di falda a doppia pendenza; non sono in alcun caso ammesse coperture piane. Per la realizzazione dei manti di copertura non devono essere utilizzati il pvc ed il cotto.

Non è consentita la realizzazione di paramenti verticali in pannelli prefabbricati in laterizio a faccia vista, in cemento armato a faccia vista.

Gli infissi dello stabilimento possono essere esclusivamente realizzati in legno.

Nel caso di ristrutturazione urbanistica, sono posti limiti progettuali alla conformazione planimetrica dello stabilimento balneare oggetto di intervento che non

dovrà comportare alterazione del sistema dunale esistente, con la prescrizione di utilizzare solo le aree di proprietà privata, laddove possibile, di trasferire i volumi in area di sedimento o esterna al sistema dunale.

E' ammesso un esubero di superficie pavimentata esterna su tutto il perimetro dei nuovi manufatti oggetto di ristrutturazione e ampliamento, di 1,50 m rispetto alla superficie coperta dai medesimi.

Il mantenimento dell'attività turistico-ricreativa e la concessione demaniale marittima ad essa asservita è assoggettata a pronuncia di decadenza da parte dell'Amministrazione comunale nel caso in cui lo stesso concessionario non provveda a dimostrare o ad acquisire, anche a sanatoria, l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico secondo la vigente normativa in materia delle strutture poste su retrostante proprietà privata.

La valutazione del corretto inserimento del manufatto proposto nella sua globalità nel contesto ambientale e paesaggistico è di competenza degli organi preposti alla tutela del paesaggio, e dell'Amministrazione comunale, ai sensi delle leggi vigenti in materia, con la consultazione della Commissione comunale per il paesaggio.

#### **D8.3.20 Riqualificazione attività composta da arenile in concessione per posa ombrelloni e sedie a sdraio asservito ad attività turistico-ricettiva posta su proprietà privata con previsione di Soggiorno all'Ombra**

E' consentita l'installazione stagionale di strutture amovibili (gazebo, pedane) semplicemente appoggiate al suolo per una superficie coperta costituita da elementi modulari fino ad una superficie complessiva di 25 mq.

E' ammesso l'ampliamento dell'arenile in concessione per il soggiorno all'ombra del 10% (sul lato a nord-est dell'arenile in concessione)

#### **D8.2.21 Riqualificazione dell'attività esistente di posa ombrelloni e sedie a sdraio posta interamente in area demaniale marittima**

E' consentita la riqualificazione dell'attività mantenendo l'attuale destinazione oggetto di concessione, con possibilità di realizzare un manufatto da posizionare stagionalmente all'interno dell'area in concessione.

La nuova struttura potrà avere una superficie utile lorda massima di mq 60, distribuita con funzioni propriamente ricettive (bar, ristoro con relativi accessori e servizi) quelle di servizio (cabine, docce, wc, rimessaggi e depositi al coperto delle attrezzature, pronto soccorso), in un rapporto percentuale flessibile tra un minimo del 30% e un massimo del 70%.

Le nuove strutture devono essere realizzate ad un solo livello con altezza massima in gronda, calcolata con le modalità previste dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, inferiore o uguale a m 3,30.

Sono esclusivamente ammesse coperture con pendenza singola in percentuale non maggiore del 25% e non maggiore del 40% nel caso di falda a doppia pendenza; non sono in alcun caso ammesse coperture piane. La linea di massima pendenza della copertura deve essere ortogonale alla linea di costa. Per la realizzazione dei manti di copertura non devono essere utilizzati il pvc ed il cotto.

Non è consentita la realizzazione di paramenti verticali in pannelli prefabbricati in laterizio a faccia vista, in cemento armato a faccia vista.

Gli infissi del manufatto devono essere esclusivamente realizzati in legno.

Oltre alla superficie utile lorda di mq 60 precedentemente definita, è ammissibile la realizzazione di pensiline e/o verande, costruita con le medesime modalità costruttive del manufatto principale al quale deve essere posto in aderenza, di superficie massima

pari al 40% della medesima superficie.

Non sono posti limiti progettuali alla conformazione planimetrica delle strutture, con la prescrizione di utilizzare solo le sole aree demaniali marittime.

E' ammesso un esubero di superficie pavimentata esterna su tutto il perimetro del nuovo manufatto di 1,50 mt rispetto alla superficie coperta dal medesimo, da realizzarsi esclusivamente in legno

E' ammesso l'ampliamento dell'arenile in concessione del 10% (verso sud, lato S. Liberata).

La valutazione del corretto inserimento del manufatto proposto nella sua globalità nel contesto ambientale e paesaggistico è di competenza degli organi preposti alla tutela del paesaggio, e dell'Amministrazione comunale, ai sensi delle leggi vigenti in materia, con la consultazione della Commissione comunale per il paesaggio.

Concessione Demaniale Marittima: gli interventi sono eseguiti con le modalità riportate nel Regolamento di Gestione del Demanio Marittimo, previa definizione della pratica di rinnovo della Concessione Demaniale Marittima, qualora la medesima risulti scaduta al momento della richiesta.

#### **D8.1.16 Riqualificazione dell'ex-Colonia con previsione di Stabilimento balneare pubblico composto da arenile asservito per Soggiorno all'Ombra e scuola di vela e windsurf posto su area demaniale marittima e fabbricati posti su area retrostante di proprietà comunale (modificata in seguito a oss. 203)**

Il recupero della ex-Colonia è assoggettato alla presentazione di progetto unitario esteso alle sistemazioni ambientali, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi punti.

Al progetto sarà allegato atto d'obbligo o convenzione che regolamenti il rapporto tra le strutture della ex-Colonia e l'arenile asservito posto su area demaniale marittima.

Sono consentiti i seguenti interventi sulle strutture esistenti alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per il manufatto principale e opere fino alla ristrutturazione edilizia r3.b per quelli secondari, con le modalità e caratteristiche riportate ai punti successivi.

La valutazione del corretto inserimento del manufatto proposto nella sua globalità nel contesto ambientale e paesaggistico è di competenza degli organi preposti alla tutela del paesaggio, e dell'Amministrazione comunale, ai sensi delle leggi vigenti in materia, con la consultazione della Commissione comunale per il paesaggio.

##### Interventi sul fabbricato principale in muratura:

- sono consentiti interventi di modifica alle aperture esterne per adeguamento igienico-sanitario;
- è ammessa la realizzazione di marciapiede sull'intero perimetro del fabbricato di larghezza massima di m 1,50 da realizzarsi in legno;
- non sono ammesse modifiche delle pendenze e delle quote di imposta delle falde inclinate di copertura; è consentita la modifica della struttura del tetto, in tal caso si prescrive l'utilizzo del legno e laterizio; per la realizzazione del manto di copertura non deve essere utilizzato il pvc o simili; è consentita la demolizione di orizzontamenti interni, al fine di realizzare soppalchi e doppi volumi;
- gli infissi del manufatto devono essere realizzati in legno o con finitura a vista in legno;



#### Interventi sul fabbricato secondario con struttura in acciaio:

- è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione da effettuarsi esclusivamente in muratura con le seguenti prescrizioni: le pareti esterne dovranno lasciare almeno il 40% di superficie aperta su ogni lato e avere altezza non superiore a ml 2,00; è vietato utilizzare pannelli prefabbricati in laterizio a faccia vista o in cemento armato a faccia vista; la finitura esterna deve essere ad intonaco tipo civile;
- è ammessa la realizzazione di marciapiede sull'intero perimetro del fabbricato esistente di larghezza massima ml 1,50 da realizzarsi in legno
- è consentita la modifica della struttura del tetto, in tal caso si prescrive l'utilizzo del legno e laterizio; per la realizzazione del manto di copertura non deve essere utilizzato il pvc o simili;
- gli infissi del manufatto devono preferibilmente essere realizzati in legno o con finitura a vista in legno o similari. Sono comunque ammessi ulteriori materiali che contribuiscano alla riqualificazione e non siano decremento rispetto a tale obiettivo;

#### Manufatto ex cabine

E' ammessa la demolizione e ricostruzione del manufatto in precedenza già adibito a cabine balneari con finalità di riutilizzo delle funzioni originarie e possibilità di utilizzazione di altre funzioni compatibili a quelle previste dall'attività, fermo restando la rispondenza minima ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia.

Destinazioni d'uso ammesse: commerciale ad uso ristorazione; locali e servizi accessori al Soggiorno all'Ombra; i servizi igienici dovranno soddisfare le esigenze di tutti i fabbricati. Sono inoltre ammessi locali e servizi accessori alla scuola di vela e windsurf e/o deposito attrezzature di ausilio all'attività balneare

#### Arredi esterni, attrezzatur e strutture temporanee

Nelle aree di pertinenza esterne al demanio marittimo è consentita l'installazione di:

- Camminamenti da realizzarsi in materiale eco-compatibile e larghezza massima di 1,20 ml semplicemente appoggiati al suolo;
- Staccionate in legno di altezza massima 1,00 ml del tipo alla maremmana lungo i percorsi esistenti e di nuova previsione;
- Strutture temporanee stagionali, previa acquisizione delle autorizzazioni necessarie da parte degli enti/uffici competenti e approvazione tramite deliberazione di giunta comunale; dette strutture e/o attrezzature, quali pedane, tendoni, gazebo o simili, dovranno avere caratteristiche costruttive di facile rimozione, al fine di integrare l'attività turistico-ricreativa con servizi e/o impianti tecnici stagionali.

#### Attività sull'area demaniale marittima

E' consentito lo svolgimento di attività per la balneazione (soggiorno all'ombra) e di attività di scuola vela e windsurf su arenile da cedere in concessione demaniale marittima da ubicare in asse e sul fronte dei fabbricati esistenti, di superficie complessiva di 1500 mq con fronte mare ml 80; fino ad una superficie massima di

750 mq dell'arenile in concessione potrà essere destinata ad attività di scuola di vela e windsurf.

Concessione Demaniale Marittima: lo Stabilimento balneare sarà ceduto in gestione secondo le modalità previste da apposito bando pubblico.

E' consentito il rilascio in concessione demaniale marittima dell'arenile delle aree individuate nella cartografia della presente variante a condizione che siano realizzati esclusivamente sull'area occupata dall'arenile e non su duna fissa o mobile, cartograficamente individuabile nel Quadro Conoscitivo del Piano strutturale comunale.

### ***Il Tombolo della Feniglia***

Il complesso lagunare è chiuso a meridione dal tombolo della Feniglia, separato mediante la Tagliata Etrusca dalla collina di Cosa che ne costituisce l'aggancio al continente. Questo tombolo, di rilevante valore paesaggistico, è formato da un cordone di dune e da una rigogliosa pineta a pino domestico e pino marittimo, con rare latifoglie.

#### **D8.1.22 Riqualificazione dello Stabilimento balneare “Bar Braccio” posto interamente su area demaniale marittima**

Sono consentiti i seguenti interventi sulle strutture esistenti nelle aree oggetto di concessione regolarmente autorizzate alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia r3.a.

Non è ammesso l'aumento di superficie delle aree in concessione demaniale marittima.

Concessione Demaniale Marittima: gli interventi sono eseguiti con le modalità riportate nel Regolamento di Gestione del Demanio Marittimo, previa definizione e regolarizzazione della pratica di rinnovo della Concessione Demaniale Marittima, qualora la medesima risulti scaduta al momento della richiesta.

E' consentito il mantenimento in concessione demaniale marittima dell'arenile delle aree individuate nella cartografia della presente variante a condizione che siano realizzati esclusivamente sull'area occupata dall'arenile e non su duna fissa o mobile, cartograficamente individuabile nel Quadro Conoscitivo del Piano strutturale comunale.

#### **D8.1.23 Riqualificazione dello Stabilimento balneare “La Zonca” posto interamente su area demaniale marittima**

Sono consentiti i seguenti interventi sulle strutture esistenti nelle aree demaniali marittime oggetto concessione regolarmente autorizzate alla data di adozione della presente Regolamento urbanistico: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia r3.a.

Non è ammesso l'aumento di superficie delle aree in concessione demaniale marittima; è consentito lo spostamento delle aree in concessione (solo arenile per posa ombrelloni), mediante variazione delle dimensioni per motivi di erosione nel tratto di litorale e/o adeguamento allo stato dei luoghi.

Concessione Demaniale Marittima: gli interventi sono eseguiti con le modalità riportate nel Regolamento di Gestione del Demanio Marittimo, previa definizione della pratica di rinnovo della Concessione Demaniale Marittima, qualora la medesima risulti scaduta al momento della richiesta.

#### **D8.3.24 Attività esistente interamente ricadente su area demaniale marittima**

Nelle aree oggetto di concessione sono consentite attività di noleggio di pattini, pedalò, wind-surf, canoe e simili comunque privi di propulsione meccanica, incluso sedie a sdraio e ombrelloni.

Concessione Demaniale Marittima: gli interventi sono eseguiti con le modalità riportate nel Regolamento di Gestione del Demanio Marittimo, previa definizione della pratica di rinnovo della Concessione Demaniale Marittima, qualora la medesima risulti scaduta al momento della richiesta.

#### **D8.1.25 Riqualificazione dello Stabilimento balneare “La Capannuccia” posto interamente su area demaniale marittima**

Sono consentiti i seguenti interventi sulle strutture esistenti nelle aree demaniali marittime oggetto concessione regolarmente autorizzate alla data di adozione della presente Regolamento urbanistico: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia r2.

E' consentito lo spostamento delle aree in concessione, mediante variazione delle dimensioni, fermo restando il rispetto della superficie massima oggetto di concessione.

Concessione Demaniale Marittima: gli interventi sono eseguiti con le modalità riportate nel Regolamento di Gestione del Demanio Marittimo, previa definizione della pratica di rinnovo della Concessione Demaniale Marittima, qualora la medesima risulti scaduta al momento della richiesta.

E' consentita la permanenza dell'attività di cui sopra a condizione che si provveda alla riqualificazione del profilo del cuneo morfo-vegetazionale e degli equilibri idrogeologici in senso stretto (come ad esempio: sbancamenti, livellamenti, eliminazione del bosco, impermeabilizzazione dei suoli), dato l'obiettivo prioritario di non alterare la struttura dunale, favorendone i processi di consolidamento anche attraverso l'affermazione della vegetazione forestale tipica delle aree litoranee.

E' consentito il mantenimento in concessione demaniale marittima dell'arenile delle aree individuate nella cartografia della presente variante a condizione che siano realizzati esclusivamente sull'area occupata dall'arenile e non su duna fissa o mobile, cartograficamente individuabile nel Quadro Conoscitivo del Piano strutturale comunale.

Il mantenimento dell'attività turistico-ricreativa e la concessione demaniale marittima ad essa asservita è assoggettata a pronuncia di decadenza da parte dell'Amministrazione comunale nel caso in cui lo stesso concessionario non provveda a dimostrare o ad acquisire, anche a sanatoria, l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico secondo la vigente normativa in materia.

#### **PR 26 Riqualificazione di attività chiosco-bar con previsione di Punto Ristoro**

Sono consentiti i seguenti interventi sulle strutture esistenti nelle aree demaniali marittime oggetto concessione regolarmente autorizzate alla data di adozione della presente Regolamento urbanistico: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Non è ammesso l'aumento di superficie delle aree in concessione demaniale marittima; è ammesso lo spostamento del manufatto esistente in caso di fenomeni di erosione del litorale e di adeguamento dello stesso allo stato dei luoghi.

Concessione Demaniale Marittima: gli interventi sono eseguiti con le modalità riportate nel Regolamento di Gestione del Demanio Marittimo, in sede di definizione della pratica di rinnovo della Concessione Demaniale Marittima.

La stessa potrà essere regolarizzata ed aggiornata in conformità alla consistenza risultante dallo stato legittimo del fabbricato, attestato dagli atti rilasciati dall'Amministrazione.

E' consentita la permanenza dell'attività di cui sopra a condizione che si provveda alla riqualificazione del profilo del cuneo morfo-vegetazionale e degli equilibri idrogeologici in senso stretto (come ad esempio: sbancamenti, livellamenti, eliminazione del bosco, impermeabilizzazione dei suoli), dato l'obiettivo prioritario di non alterare la struttura dunale, favorendone i processi di consolidamento anche attraverso l'affermazione della vegetazione forestale tipica delle aree litoranee.

E' consentito il mantenimento in concessione demaniale marittima dell'arenile delle aree individuate nella cartografia della presente variante a condizione che siano realizzati esclusivamente sull'area occupata dall'arenile e non su duna fissa o mobile, cartograficamente individuabile nel Quadro Conoscitivo del Piano strutturale comunale.

Il mantenimento dell'attività turistico-ricreativa e la concessione demaniale marittima ad essa asservita è assoggettata a pronuncia di decadenza da parte dell'Amministrazione comunale nel caso in cui lo stesso concessionario non provveda a dimostrare o ad acquisire, anche a sanatoria, l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico secondo la vigente normativa in materia.

#### **D8.1.27 Riqualificazione dello Stabilimento balneare “Ansedonia Lido” posto interamente su area demaniale marittima**

Sono consentiti i seguenti interventi sulle strutture esistenti nelle aree demaniali marittime oggetto concessione regolarmente autorizzate alla data di adozione della presente Regolamento urbanistico: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia r2.

Concessione Demaniale Marittima: gli interventi sono eseguiti con le modalità riportate nel Regolamento di Gestione del Demanio Marittimo, previa definizione della pratica di rinnovo della Concessione Demaniale Marittima, qualora la medesima risulti scaduta al momento della richiesta.

#### ***La Rocca di Ansedonia***

Piccolo promontorio antropizzato di pregio paesistico, alquanto acclive, costituito da calcare cavernoso, con presenza di caratteristiche trasformazioni (Spacco della Regina). Sommità panoramica dominata dai resti della colonia romana di Cosa. Resti del *Portus Casanus* presso lo spacco della Regina e Chiesa romanica di S. Biagio. Pendici a monte parte boscate e parte coltivate. Pendici a mare occupate da dall'insediamento turistico a bassa densità di Ansedonia, integrato nella residua macchia mediterranea.

#### **Interventi su concessioni esistenti**

##### **Discenderie a mare**

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia secondo quanto specificatamente indicato negli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti.

Sono consentiti interventi per la messa in sicurezza di porzioni localizzate di scogliera comprendenti anche gli ambiti esterni alle opere oggetto di concessione comunque ricadenti in aree del demanio marittimo, al fine di preservare le condizioni di sicurezza delle discenderie e delle strutture ad esse connesse.

Per il consolidamento di porzioni di scogliera è consentito l'utilizzo di reti metalliche e/o iniezioni armate in funzione dell'estensione e dell'entità degli interventi. In caso

di manutenzione e restauro conservativo dei parapetti delle discenderie, questi devono essere realizzati utilizzando i materiali esistenti; in caso di nuova realizzazione di parapetti è consentito l'utilizzo di legno o ringhiera in ferro.

Non è ammesso l'aumento di superficie delle aree in concessione demaniale marittima, se non condizionato da necessari interventi di adeguamento e messa in sicurezza (consolidamento) delle opere esistenti.

Concessione Demaniale Marittima: gli interventi sopra riportati sono eseguibili con le modalità riportate nel Regolamento di Gestione del Demanio Marittimo, previa definizione della pratica Demaniale Marittima.

### **Condotte per la captazione di acqua marina nel demanio marittimo**

E' consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento delle strutture relative a condutture e impianti a rete per l'approvvigionamento di acqua marina per piscine ad uso privato e vasche antincendio legittime; detti interventi sono consentiti esclusivamente se gli impianti sono provvisti di regolare concessione demaniale.

E' consentita la realizzazione di condutture e di impianti a rete per l'approvvigionamento di acqua marina esclusivamente per vasche antincendio regolarmente autorizzate.

Concessione Demaniale Marittima: i nuovi interventi inerenti la realizzazione di condutture ricadenti nell'ambito demaniale marittimo previo rilascio di concessione demaniale marittima con le modalità riportate nel Regolamento di Gestione del Demanio Marittimo.

Gli interventi di adeguamento delle condutture regolarmente autorizzate sono eseguibili definizione della pratica Demaniale Marittima, con le modalità riportate nel Regolamento di Gestione del Demanio Marittimo.

### ***La Tagliata***

Il tombolo della Tagliata è compreso fra il mare e la ferrovia che si snoda ai limiti del Comune ad est di Ansedonia. Il litorale è costituito da duna ricoperta di macchia mediterranea.

### **Condotte per la captazione di acqua marina**

E' consentita la realizzazione di condutture e di impianti a rete per l'approvvigionamento di acqua marina esclusivamente per gli impianti di itticoltura regolarmente autorizzati.

Concessione Demaniale Marittima: i nuovi interventi inerenti la realizzazione di condutture ricadenti nell'ambito demaniale marittimo dovranno essere eseguiti previo rilascio di concessione demaniale marittima con le modalità riportate nel Regolamento di Gestione del Demanio Marittimo.

### **D8.1.28 Riqualficazione dello Stabilimento balneare “La Strega“ posto interamente su area demaniale marittima**

Sono consentiti i seguenti interventi sulle strutture esistenti nelle aree demaniali marittime oggetto concessione regolarmente autorizzate alla data di adozione della presente Regolamento urbanistico: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Non è ammesso l'aumento di superficie delle aree in concessione demaniale marittima.

Concessione Demaniale Marittima: gli interventi potranno essere eseguiti con le modalità riportate nel Regolamento di Gestione del Demanio Marittimo, previa

regolarizzazione della pratica di Concessione Demaniale Marittima, con assegnazione da effettuarsi tramite bando con evidenza pubblica, nel caso la concessione demaniale marittima sia scaduta al momento dell'adozione del presente regolamento.

#### **D8.3.29 Soggiorno all'Ombra su area demaniale marittima**

Sono consentiti i seguenti interventi sulle strutture esistenti nelle aree demaniali marittime oggetto concessione regolarmente autorizzate alla data di adozione della presente Regolamento urbanistico: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Non è ammesso l'aumento di superficie delle aree in concessione demaniale marittima. (Oss Provincia di Grosseto)

## **CAPO IV      INFRASTRUTTURE E DOTAZIONI TERRITORIALI E URBANE**

### ***Art. - 74      Regole per le infrastrutture, le attrezzature, servizi e spazi pubblici pubblico di livello locale e di interesse generale e collettivo - aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, comprensivi delle aree per urbanizzazione primaria e delle aree per urbanizzazione secondaria e delle dotazioni urbane***

In riferimento al DPRGR 9 febbraio 2007, n. 2/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della Lr 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti", sono definiti componenti essenziali della qualità degli insediamenti:

- a) le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 37, comma 5 della Lr 1/2005;
- b) le opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque;
- c) gli impianti di smaltimento delle acque reflue;
- d) le opere e le attrezzature necessarie alla messa in sicurezza della viabilità esistente ivi compresi gli impianti in sede stabile per il monitoraggio del traffico e per l'abbattimento dell'inquinamento acustico;
- e) le scale mobili, gli ascensori, le altre opere o infrastrutture esterne per l'abbattimento delle barriere architettoniche e il miglioramento dell'accessibilità territoriale o urbana e per l'interscambio con la rete del trasporto pubblico locale;
- f) i sistemi di trasporto in sede propria ed il complesso delle infrastrutture e dei sistemi idonei al trasporto pubblico di persone o merci;
- g) i sistemi di informazione per migliorare l'accessibilità ai servizi, quali punti di informazione per il pubblico, installazioni urbane con pianta della città, stradario con la localizzazione dei principali servizi.

L'urbanizzazione primaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane.

Tali opere comprendono:

- le strade urbane a servizio dell'insediamento e/o di quartiere;
- gli spazi di sosta o parcheggio;
- le fognature, gli impianti di depurazione e le vasche di laminazione e vasche di prima pioggia se a servizio dell'intero insediamento e ubicate in area pubblica;

- il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono e le polifore per le fibre ottiche;
- la pubblica illuminazione;
- il verde attrezzato e il verde sportivo locale;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi e alla pubblica viabilità a servizio degli insediamenti, anche se ricadenti al di fuori dell'area d'intervento;
- le reti infrastrutturali per le telecomunicazioni ed informatiche (quali le polifere per il cablaggio e la posa di fibre ottiche e simili) e l'installazione di cavidotti per reti di telecomunicazione altre opere strettamente connesse e necessarie alla funzionalità dell'insediamento, anche in relazione alle particolari caratteristiche del contesto ambientale e da definire in sede di piano attuativo e relativa convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere appaltate e/o realizzate nei limiti previsti dal D.Lgs 163/2006 a cura e spese del soggetto attuatore del Piano attuativo o del titolare del permesso di costruire, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita delle aree e delle opere, le suddette opere rientrano nella definizione contenuta nell'art. 32, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 163/2006 (lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati) e, per la loro realizzazione, si applicano le norme e le procedure stabilite dallo stesso D.Lgs. n. 163/2006 (Codice dei contratti pubblici).

E' comunque facoltà del Comune optare per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, qualora ciò favorisca una più efficace attuazione delle opere e comunque procedere in ogni tempo autonomamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.

L'urbanizzazione secondaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi.

Tali opere comprendono:

- Attrezzature scolastiche (asilo nido, scuola materna, elementare e media)
- Attrezzature di interesse comune (strutture religiose, culturali, sociali ed assistenziali, sanitarie ed amministrative)
- Spazi pubblici attrezzati (parchi di quartiere, attrezzature per il gioco e lo sport)

La realizzazione delle attrezzature che costituiscono opere di urbanizzazione secondaria può essere effettuata:

- dal Comune o da altri enti pubblici;
- da parte dei soggetti privati proprietari delle aree, i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte dell'intera collettività a condizioni omologhe a quelle praticate dai soggetti pubblici gestori diretti. In tal caso dette opere rientrano nella definizione contenuta nell'art. 32, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 163/2006 (lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati) e, per la loro realizzazione, si applicano le norme e le procedure stabilite dallo stesso Codice dei contratti pubblici.

Qualora il Comune ne ravvisi le condizioni è ammissibile la monetizzazione dei parcheggi e del verde pubblico o la loro realizzazione in aree contigue al lotto di intervento o in altra area individuata dall'amministrazione comunale, purché sia dimostrata la disponibilità di tali aree e a condizione che esse vengano cedute al patrimonio pubblico.

Nel corso dei cinque anni di durata del vincolo preordinato all'esproprio, il Comune può motivatamente disporre o autorizzare che siano realizzate sul bene vincolato opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle originariamente previste nel presente Regolamento urbanistico, purché siano assicurate le dotazioni minime stabilite dal DM 1444/1968.

Fanno parte del sistema della mobilità i percorsi pedonali e ciclabili, indicati nelle tavole grafiche e nelle schede progettuali.

In sede di approvazione dei progetti il Comune può operare la scelta del tipo del percorso fra pedonale e ciclabile o pedociclabile.

Dove non siano già indicati, nuovi percorsi pedonali o ciclabili, o pedo-ciclabili, possono essere individuati da apposito piano di settore o progetto pubblico, con i seguenti criteri:

- collegamento tra strutture pubbliche o di uso pubblico, quali quelle scolastiche, sportive, civiche, spazi a verde, in modo da costituire un sistema di relazione tra aree e attrezzature pubbliche, dotato di sicurezza e gradevolezza nonché utile al benessere fisico delle persone;
- presenza lungo i percorsi di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale, corsi d'acqua, elementi vegetazionali; in modo da costituire occasione per la conoscenza e la percezione delle bellezze ambientali e paesaggistiche, e aumentare il benessere psicofisico;

Nel caso di individuazione di percorsi pedonali non già identificati dal presente Regolamento urbanistico, che interessino aree non edificate, valgono i seguenti criteri:

- prioritario utilizzo di tracciati storici esistenti o abbandonati;
- attraversamento marginale di campi, di proprietà, su segni del terreno già individuabili;
- modalità dell'intervento leggero, tramite miglioramento del fondo stradale e/o di un suo adeguamento con la realizzazione di un manto in materiale permeabile (ciottoli, porfido, ecc.) e delimitazione attraverso bordi e cordoli solo se necessaria alla sicurezza.

Gli spazi ed i percorsi pedonali dovranno soddisfare le condizioni di accessibilità per i diversamente abili, come stabilito da normativa vigente in materia, sì da rendere comunque accessibile e facile da utilizzare per chiunque la rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

Nel caso in cui i tracciati interessino proprietà private, l'Amministrazione potrà provvedere all'esproprio o a convenzioni per definire servitù ad uso pubblico.

L'Amministrazione regola con atti appositi o singole convenzioni o atti d'obbligo, le modalità per impedire o limitare l'accesso agli autoveicoli, la protezione dei percorsi in sede mista, le pavimentazioni, le alberature e le attrezzature di corredo ivi compresa la segnaletica, in rispetto dei valori panoramici tutelati dal presente Regolamento urbanistico, considerando che la segnaletica, naturale e artificiale, è funzionale a sottolineare la natura dei percorsi, oltre a indicare il tracciato e il luogo dove conducono.



Sono indicate nelle tavole 1 e 2 del presente RU le opere idrauliche “*opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque*” di messa in sicurezza dei corsi idraulici che condizionano la fattibilità di interventi pubblici e privati”.

#### ***Art. - 75    Infrastrutture per la sosta - parcheggi privati***

Per spazi di parcheggio privati si intendono gli spazi necessari alla sosta dei veicoli e le autorimesse di pertinenza delle costruzioni e degli impianti produttivi, di cui all’art. 2 comma 2 della L. 122/1989.

Tali parcheggi sono riservati al servizio di singoli edifici, in ordine alle specifiche esigenze di sosta individuali o ad uso comune; fanno parte dell’area di pertinenza dei singoli edifici o complessi edilizi dei quali sono pertinenza e devono essere progettati e realizzati nell’ambito di ciascun intervento nella misura prescritta dal presente Regolamento urbanistico, o,ove non indicato, nelle misure minime definite dalle leggi vigenti; restano per sempre vincolati nella destinazione d’uso e non possono essere ceduti separatamente dall’unità immobiliare o edilizia alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

Essi devono essere ricavati nelle costruzioni con indicazione dei locali destinati a tale uso o nell’area scoperta di pertinenza dell’intervento, o in aree pubbliche o private concesse in uso, non necessariamente limitrofe.

Tali parcheggi possono essere coperti, anche al fine di ospitare impianti fotovoltaici, senza che ciò comporti superficie coperta.

Per le costruzioni esistenti è ammessa la realizzazione di autorimesse e spazi da asservire a parcheggio pertinenziale, da ricavare in superficie o a livello interrato, nel rispetto di quanto stabilito dalle presenti Norme per i tessuti e delle seguenti condizioni:

- nel caso di proprietà condominiale la costruzione del parcheggio privato dovrà avvenire contemporaneamente per tutti gli alloggi che compongono l’immobile con conseguente redazione di un progetto unitario;
- nel caso in cui siano già presenti parcheggi privati per una parte di unità residenziali, il progetto unitario dovrà prevedere l’uniformità dei caratteri architettonici e morfologici;
- nel caso di box auto esistenti riconoscibili come manufatti precari, ancorchè autorizzati o condonati, l’intervento è assentibile a condizione che il progetto unitario preveda la loro demolizione e ricostruzione.

#### ***Art. 76 -   Infrastrutture per la sosta di servizio alle attività commerciali- Parcheggi per la sosta di relazione e per la sosta stanziale***

Le dotazioni obbligatorie di parcheggio per gli esercizi commerciali sono definite dagli artt. 27, 28,29 e 30 del Regolamento Regionale D.P.G.R.T. 1 aprile 2009 n. 15/R, fermo restando che, nel caso di ampliamenti, i parcheggi sono dimensionati in ordine alla superficie di vendita in ampliamento.

##### ***Parcheggi pubblici***

I parcheggi pubblici, ai sensi del D.I. n° 1444/68, nella misura di almeno la metà degli 80 mq. di spazi pubblici stabiliti dal soprarichiamato Decreto ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, escluse le sedi viarie, sono dovuti per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia.

### ***Sosta stanziale***

I parcheggi privati per la sosta stanziale, ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L. 122/1989, in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione", sono dovuti per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia.

I parcheggi per la sosta stanziale non sono dovuti per nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti, fatte salve le verifiche prescritte dalle singole norme di zona. Ai fini del calcolo delle superfici di parcheggio per la sosta stanziale, in tutti gli esercizi commerciali, indipendentemente dalla loro tipologia, verrà considerata un'altezza virtuale di 3,50 ml, ovvero l'altezza effettiva se inferiore.

Per parcheggi per la sosta stanziale si intendono anche quelli per la sosta temporanea e dei mezzi per la movimentazione delle merci. Tale quota deve essere considerata aggiuntiva a quella dovuta ai sensi della L. 122/1989.

Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la "sosta stanziale" possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali, tranne nel caso in cui esse siano destinate o destinabili a tale uso senza compromettere la funzionalità del transito.

### ***Sosta di relazione***

I parcheggi privati per la sosta di relazione, di cui agli articoli 28, 29 e 30 del Regolamento 15R/2009, sono dovuti per nuovi esercizi commerciali risultanti da nuova edificazione o da nuova destinazione commerciale di edifici esistenti oggetto di interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, tranne che nei centri storici di Talamone e Orbetello.

Per le medie e grandi strutture di vendita, il numero dei posti auto effettivi ricavati all'interno di tali parcheggi non può essere inferiore a 1 posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

I parcheggi per la sosta di relazione dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

E' ammessa, tuttavia, dietro motivata dimostrazione dell'impossibilità del loro reperimento, totale o parziale, entro l'edificio o la pertinenza, la loro realizzazione in altre aree o edifici purchè ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e che siano a una distanza idonea a garantire un rapido collegamento con l'esercizio commerciale. In tali casi, gli obblighi sono contenuti in apposita convenzione.

Nel caso di grandi parcheggi sono comunque da preferire soluzioni interrato e/o pluripiano che diminuiscono l'estensione della superficie impermeabilizzata, e pertanto contribuiscono al buon uso del suolo.

Ai fini della dotazione di parcheggi sono equiparati agli esercizi commerciali i luoghi di intrattenimento con capienza superiore a 200 persone.

### ***Art. 77 - Infrastrutture per la sosta - Parcheggi pubblici (D.I. n. 1444/68 art. 3, lett. d)***

I parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 3, lettera d, del D.M. 1444/68 concorrono alla dotazione degli standard prescritti dal suddetto articolo.

Lo standard deve essere realizzato integralmente negli interventi considerati di

espansione e nella misura del 50% negli interventi assimilati ad aree di saturazione, così come meglio specificato nelle singole schede del presente RU relative alle Aree di Trasformazione.

Tali parcheggi possono essere realizzati su aree pubbliche o private di uso pubblico, a cura del Comune o di altro soggetto competente alla realizzazione di opere pubbliche nonché a cura dei soggetti privati attuatori di nuovi interventi edificatori.

In relazione alla funzione cui assolvono in via prevalente, il presente RU individua le seguenti tipologie di parcheggi pubblici e di uso pubblico:

- P      Parcheggio pubblico
- Ps     Area di sosta pubblica stagionale
- Pi     Parcheggio pubblico di interscambio

Nei parcheggi pubblici di supporto ai servizi e alle attrezzature urbane sono ammessi servizi complementari per l'utenza (quali pensiline, servizi igienici, ecc.)

Nei parcheggi pubblici e nei parcheggi per la sosta di relazione devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette, dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- parcheggi a servizio degli esercizi di vicinato: almeno 1 posto bici ogni posto auto;
- parcheggi a servizio di medie strutture di vendita: almeno 1 posto bici ogni 4 posti auto;
- parcheggi a servizio di grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bici ogni 10 posti auto

Nei parcheggi pubblici e nei parcheggi per la sosta di relazione devono essere previsti appositi spazi per la sosta di moto e ciclomotori; tali spazi saranno dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- parcheggi a servizio degli esercizi di vicinato: almeno 1 posto moto ogni posto auto;
- parcheggi a servizio di medie strutture di vendita: almeno 1 posto moto ogni 2 posti auto;
- parcheggi a servizio di grandi strutture di vendita: almeno 1 posto moto ogni 4 posti auto.

Le aree destinate a parcheggi di superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio, fatta salva la dimostrazione dell'impossibilità o inadeguatezza di tale sistemazione, anche per ragioni di tutela storica e ambientale, nel qual caso saranno prescelte altre sistemazioni compatibili, anche ad arbusti, cespugli e simili.

La pavimentazione delle aree a parcheggio deve essere drenante.

#### **Pi      *Parcheggio pubblico di interscambio***

L'ampio parcheggio di interscambio, soggetto a pianificazione urbanistica differita, individuato con la sigla Pi ad Albinia in corrispondenza dell'intersezione tra la SP 36 e la SS 1 Aurelia all'ingresso del Tombolo di Giannella assolve alla funzione di sosta stagionale per le auto dirette al Giglio che Porto S.Stefano non riesce ad assorbire, oltre che per la domanda in eccesso lungo la Giannella.

Il parcheggio di interscambio deve essere servito da un bus navetta a frequenza urbana che lo collegherà rapidamente con i principali punti attrattori distribuiti lungo il Tombolo fino a Porto S.Stefano, i mezzi impiegati per il servizio dovranno essere attrezzati anche per il trasporto biciclette.

Tale regolamentazione è finalizzata a favorire l'interscambio della domanda con i servizi di trasporto pubblico, pertanto nel parcheggio di interscambio è ammessa la realizzazione di terminal bus e di tutte le dotazioni di servizio per l'accoglienza dell'utenza (quali pensiline, biglietterie, servizi igienici, punti informazione turistica, strutture per noleggio biciclette, punto ristoro, ecc.).

### ***Ps Aree di sosta stagionale***

Le aree di sosta stagionale sono caratterizzate dall'uso delimitato nel tempo e dalla reversibilità degli interventi necessari per tale utilizzo.

Non sono ammesse sistemazioni impermeabili del terreno.

Sono ammesse opere leggere e non ancorate al suolo per segnalare la presenza dell'area di sosta; per delimitare gli spazi (preferibilmente recinzioni in corda e legno); l'eventuale installazione di una sbarra per controllare ingresso e uscita dei veicoli; l'installazione di manufatti, leggeri e non ancorati al suolo, per ospitare servizi di guardiana, di pagamento, di primo soccorso, di informazione, di ristoro, di noleggio biciclette; la possibilità di piantumazione di piante e alberature nel rispetto di specie autoctone.

Per opere e manufatti si preferirà il legno.

Alla conclusione del periodo di utilizzo, le aree devono essere lasciate in buono stato e ogni opera o manufatto, temporaneamente installato per detto utilizzo, deve essere rimosso.

### ***Art. 78 - Infrastrutture per la mobilità su gomma, su ferro***

Il presente Regolamento urbanistico individua tramite individuazione solo grafica la rete delle strade e delle piazze carrabili, delle piste ciclabili, delle strade e delle piazze pedonali, e con apposita perimetrazione e sigla alfanumerica:

Sf      stazione ferroviaria

Sf1     Ambito ferroviario

La stazione ferroviaria può essere utilizzata, oltre che per le funzioni proprie dell'esercizio ferroviario, per le attività collegate con il trasporto delle persone e delle merci e per la sicurezza e l'accoglienza, la sosta e l'attesa delle persone. Vi si comprendono funzioni della ristorazione e vendita articoli quali giornali, riviste e libri, articoli da viaggio, per l'igiene e simili.

Il presente Regolamento urbanistico individua nella tav. 2 le aree pubbliche, di uso pubblico o a destinazione pubblica, dedicate alla mobilità, che comprendono, nel caso della rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare interscambi ed interrelazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati; e nel caso dei tracciati ferroviari esistenti, le aree di pertinenza e la stazione ferroviaria.

Su tali aree, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici sul lato stradale, spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche.

Sugli spazi pubblici accessori, e più in generale sulle aree scoperte non usufruite per la viabilità, e ad essa immediatamente adiacenti, sono ammessi servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico quali percorsi pedonali o ciclabili, fermate dei mezzi di

trasporto pubblico, chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti e bevande arredo urbano, sistemazioni a verde, impianti per la distribuzione dei carburanti secondo quanto stabilito per tali impianti dalle presenti Norme.

Gli interventi di manutenzione, di modificazione e adeguamento, di nuova realizzazione dei tracciati stradali sono riservati al Comune e agli Enti istituzionalmente competenti.

Gli interventi di manutenzione, di modificazione e adeguamento sono comunque ammissibili senza che ciò comporti variante al presente Regolamento urbanistico.

L'intervento per la realizzazione delle previsioni spetta esclusivamente alle amministrazioni Pubbliche o ai privati a scomputo oneri di urbanizzazione e si attua per intervento diretto; qualora si tratti di strade individuate all'interno di comparti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi, secondo quanto indicato nelle schede delle At del presente Regolamento urbanistico, esso sarà disciplinato in apposita convenzione, a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere secondo parametri e requisiti fissati dall'Amministrazione comunale.

La progettazione dei tracciati deve attenersi al criterio di riduzione dell'inquinamento acustico e dell'impatto visivo dei tracciati.

In caso di realizzazione nuova o di trasformazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione, devono essere previste adeguate soluzioni per tutelare la fauna, e consentire il transito della microfauna.

Il Comune può in ogni tempo procedere alla revisione della classificazione della viabilità esistente e delle relative fasce di rispetto ai sensi del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione, contenuta nel vigente Piano strutturale, e come tale recepitata dal presente Regolamento urbanistico, mediante specifica deliberazione, senza che ciò comporti variante al presente Regolamento urbanistico.

I tracciati di progetto delle opere infrastrutturali indicati dal presente Regolamento urbanistico sono soggetti a verifica ed eventuale modifica in fase di progetto. Una volta definiti ed approvati dalle autorità pubbliche competenti i progetti delle opere, a queste ultime si applicheranno le norme relative alle fasce di rispetto ai fini della sicurezza previste dalla specifica legislazione di settore. Le aree ricomprese nei tracciati o corridoi individuati negli elaborati del presente Regolamento urbanistico ed eventualmente non interessate dalle fasce di rispetto di cui sopra, potranno, una volta approvati definitivamente i progetti delle opere, essere utilizzate con destinazioni d'uso e regole delle zone in cui vengono a ricadere.

Le fasce di rispetto stradali, definite dal Codice della Strada in relazione alla classificazione dell'infrastruttura viaria, indipendentemente dalla loro indicazioni cartografica sulle tavole del presente Regolamento urbanistico, sono utilizzabili per:

- l'adeguamento dei tracciati viari,
- percorsi ciclabili e pedonali,
- interventi di mitigazione degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio,
- canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche,
- sistemazioni a verde.

Edifici eventualmente esistenti in fascia di rispetto sono soggetti ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia r1 e r2; e, ai fini di una loro delocalizzazione, a piano di recupero, che deve contenere individuazione dell'area di atterraggio della superficie delocalizzata e caratteri dell'intervento di ricostruzione. La proposta di piano di

recupero è valutata dal Comune che può accettarla o respingerla in ordine agli aspetti territoriali, ambientali, paesaggistici, di sicurezza, nonché in relazione ai propri piani e programmi urbanistici generali e di settore.

L'eventuale trasformazione o ampliamento delle attrezzature, degli impianti e dei servizi già realizzati è condizionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti, fermo restando il rispetto delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale.

All'interno della viabilità definita pubblica possono essere individuate nelle tavole strade private che restano tali se non individuate nella tavola avente efficacia giuridica di assoggettamento a vincolo espropriativo (Oss 233).

#### ***Individuazioni specifiche di interventi soggetti a pianificazione pregressa***

Sono individuati i seguenti interventi inerenti il sistema della viabilità, derivanti da pianificazione pregressa:

#### **VU8**

Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa “Variante al PS e al PRG per l'assetto della mobilità di interesse sovra comunale mediante accordo di pianificazione”- loc. Giannella – proprietà privata – procedura in corso- Disciplinata con “variante relativa alla riqualificazione del Porto di Talamone e della mobilità di interesse sovracomunale in Giannella, adottata con Del.CC n. 45 del 02 settembre 2009, mediante la procedura dell'Accordo di pianificazione di cui agli artt. 21- 23 della LRT 1/2005”.

La rotatoria ivi definita è previsione contenuta alla “variante di riqualificazione della mobilità di interesse sovra comunale” che costituisce variante al PRG oltre al Piano strutturale, e pertanto è immediatamente operativa e confermata dal presente Regolamento urbanistico.

Con il recepimento delle previsioni relative al nuovo assetto della mobilità in Giannella contenute nella variante al Piano strutturale sopra richiamata, dette previsioni diventano parte integrante del presente Regolamento urbanistico, ferma restando l'approvazione di detta variante, senza che a seguito di tale approvazione sia necessaria variante al presente Regolamento urbanistico.

Il progetto sarà soggetto a valutazione di incidenza e vi si seguiranno le indicazioni contenute negli elaborati della variante più volte richiamata, fatti propri dal presente Regolamento urbanistico, con particolare attenzione all'uso dei materiali di minimo impatto estetico percettivo e delle soluzioni per l'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché ai fini della sicurezza. Per attenuare l'impatto del flusso veicolare di attraversamento si prevede la realizzazione di alcune rotatorie compatte in corrispondenza delle intersezioni più critiche e il recupero di una viabilità alternativa lungo la laguna di Ponente (prevalentemente già esistente) per attuare soluzioni alternative della geometria di circolazione.

#### ***Impianti per la distribuzione dei carburanti***

La realizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione è ammessa nelle specifiche localizzazioni individuate negli elaborati grafici del presente RU, negli ambiti a destinazione produttiva industriale e artigianale e lungo le principali vie di comunicazione.

Per impianti per la distribuzione di carburanti si intendono aree attrezzate ove, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio, per l'ingrassaggio, per la vendita al dettaglio (entro il limite degli esercizi di vicinato), locali di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto così come previsto dalla vigente normativa di settore (LR. 28/2005 e relativo regolamento di attuazione).

Ai fini della realizzazione di detti impianti possono essere utilizzati manufatti esistenti.

In caso di nuovo insediamento, si devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura massima: Rc 20% escluse le pensiline e le tettoie.
- altezza massima della pensilina: ml. 5.00
- altezza massima degli altri manufatti: ml: 3.50 fatte salve altezze superiori per i locali destinati ad autofficina, autolavaggio e per locali tecnici in genere,, nonché per soluzioni progettuali adeguate al contesto e di
- il 30% della superficie totale degli spazi all'aperto deve essere riservato ad opere di sistemazione ambientale, meglio a verde, con suolo filtrante.

### ***Art. 79 - Le vie d'acqua e gli attracchi***

Le vie d'acqua in laguna e i relativi attracchi a terra (identificati con sigla D9) garantiscono una riduzione della mobilità veicolare, salvaguardano da essa le aree ambientalmente più fragili; e configurano un sistema pubblico di mobilità, da realizzarsi secondo progetti esecutivi che tutelino, anche con adeguata scelta dei mezzi mobili, l'ecosistema lagunare.

Nelle aree di attracco delle vie d'acqua possono essere installati manufatti a carattere temporaneo per guardiana, informazioni, noleggio biciclette, servizi igienici e similari, e vi devono essere punti di raccolta rifiuti con appositi contenitori.

### ***Art. 80 - Verde***

Come stabilito al precedente articolo 38 delle presenti Norme, le cui regole devono essere rispettate per tutti i tipi di spazi di seguito definiti, il presente Regolamento urbanistico individua ruoli diversi per gli spazi sistemati a verde, pubblico e privato, in relazione al contesto paesaggistico e ambientale entro il quale si armonizzano e in ordine alle funzioni che svolgono nel sistema urbanizzato.

In riferimento a tali ruoli, sono individuati con apposita perimetrazione e sigla alfanumerica i seguenti tipi di spazi a verde.

**V1=Verde pubblico attrezzato (D.I. n.1444/68 art.3 - lett. c)**

**V2=Spazio attrezzato per attività sportive di interesse urbano e di quartiere (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. c)**

Si tratta degli spazi e delle infrastrutture pubbliche destinate alla sistemazione di spazi a verde pubblico per la ricreazione, la sosta di relazione e il passeggio (V1), e alla pratica delle attività sportive ed ai servizi connessi (V2).

Sono ammessi tutti gli interventi di adeguamento delle strutture esistenti nonché interventi di nuova edificazione nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore.

Vi sono realizzabili, in via permanente o temporanea, su progetto pubblico, opere per attività ludico-ricreative legate al tempo libero, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni, e come servizi complementari alle attrezzature sportive anche servizi di ristoro e commerciali entro i limiti degli esercizi di vicinato.

Vi sono sempre realizzabili percorsi pedonali e ciclabili.

All'interno dell'area di Verde pubblico attrezzato V1 di Orbetello centro storico in prossimità delle porte denominata “Giardini Chiusi” sono ammessi interventi volti alla riqualificazione delle strutture esistenti per finalità di esclusivo interesse collettivo, dell'area a verde, degli spazi collettivi, con creazione di percorsi e giardini botanici, con recupero e ampliamento fino al 30% dell'attuale superficie coperta dell'attuale serra, per destinarla alla medesima funzione. (Oss G.M.)

All'interno dell'area del campo sportivo di Fonteblanda – individuata con perimetrazione e sigla V2 sulla cartografia del presente Regolamento urbanistico– è ammessa la realizzazione di una struttura per una SUL di mq 120 finalizzata al sociale, ad un solo piano fuori terra, di altezza comunque almeno pari 3,50, con materiale e forme consoni all'uso e al contesto.

All'interno dell'area “V2 – CUS di Albinia” individuata con perimetrazione e sigla V2 sulla cartografia del presente Regolamento urbanistico– è ammesso un incremento di SUL finalizzato al potenziamento dei servizi (spogliatoi, servizi igienici, biblioteca e locali di servizio) per max. mq 200 di nuovo impianto ad un solo piano fuori terra, di altezza massima in gronda di m 3,50” (integrata con oss. 220)

### **V3=Verde urbano**

Gli spazi di verde urbano contribuiscono alla qualità ambientale dell'insediamento urbano.

E' fatto obbligo della loro manutenzione in stato di decoro e pulizia.

Ove già esistano oliveti o altra coltivazione o sistemazioni a verde unitarie esse dovranno essere mantenute tali.

Vi sono ammesse piantumazioni con essenze tipiche, costituzione di pinete, di alberature da frutto, di giardinaggio, di verde privato, di parcheggio a servizio delle attività principali, percorsi pedonali e ciclabili, purchè non con impermeabilizzazione del suolo.

Sono ammesse la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione edilizia dei manufatti eventualmente esistenti, e il loro cambio di destinazione d'uso per finalità pubbliche o per attività pertinenti al fabbricato principale altrove localizzato, previa dimostrazione che tale spazio di verde urbano sia effettiva pertinenza del fabbricato principale o nel caso in cui il manufatto esistente sia a servizio delle coltivazioni e sistemazioni unitarie a verde ammesse.

Il proprietario dell'area individuata dal RU come V3, previo consenso dei confinanti e in conformità con il Piano della classificazione acustica, può proporre di utilizzare gli spazi di verde privato e gli eventuali manufatti ivi esistenti per attività collettive, anche con eventuale convenzione con il Comune. (integrata in seguito a osservazione n. 108)

Nel caso in cui gli spazi di verde urbano siano a ridosso o interclusi fra viabilità e opere connesse quali rotatorie o svincoli, è prescritta la manutenzione e la piantumazione per il decoro visivo e in modo da non indurre problemi di sicurezza al traffico. In tal caso ogni intervento è soggetto a istanza preventiva.

### **V4=Area di valore naturalistico-ecosistemico**

Le aree di valore naturalistico ecosistemico sono normate al precedente articolo 42 delle presenti Norme.



#### **V4.1=Area verde di valore naturalistico-ecosistemico, pineta di Talamone**

L'area di valore naturalistico-ecosistemico, pineta di Talamone è normata al precedente Art. 42 "Regole specifiche: Tutela delle aree di valore naturalistico ed ecosistemico" (Oss di Ufficio)

#### **V4.2= aree a verde in Ansedonia prevalentemente interessate da Vincolo Archeologico**

Tali aree sono normate al precedente Art. 42 "Regole specifiche: Tutela delle aree di valore naturalistico ed ecosistemico" (Oss di Ufficio)

#### **V5=Verde di connettività urbana (D.I. n. 1444/68 art. 3, lett. c)**

Si tratta di aree verdi, in prevalenza ad uso pubblico, che assolvono prioritariamente alla funzione di mantenere o stabilire collegamenti ecologici e funzionali fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani. In particolare comprendono:

- gli spazi verdi adiacenti ai corsi d'acqua, i percorsi pedonali e le piste ciclabili caratterizzati dalla presenza di verde e alberi che costituiscono completamento della rete ecologica territoriale urbana;
- il verde e le alberature adiacenti alle strade di rilevanza urbana.

Per tali aree si persegue la conservazione dell'assetto esistente ed il mantenimento della funzione di connessione ecologica.

Sono pertanto esclusivamente ammessi interventi di manutenzione nonché di nuova realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e di sistemazione dei corsi d'acqua con tecniche di ingegneria ambientale, nonché interventi di ripristino ed implementazione del verde.

#### **Art. 81 - Dotazioni urbane di interesse locale (Gn)**

Il presente RU individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale e di interesse comune di livello locale, di cui all'art. 3 del D.I. n. 1444/68.

Per le attrezzature esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico. La nuova edificazione, qualora necessaria in relazione al potenziamento e all'adeguamento delle funzioni ospitate è comunque ammessa nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore. Sono ammessi inoltre servizi connessi e complementari alle funzioni principali quali servizi di ristoro e di accoglienza.

Tali attrezzature si distinguono in:

G1= Attività ricreative e culturali locali (D.I. n.1444/68 art.3 - lett. b)

G2=Attrezzature e spazi per i culti religiosi (D.I. n.1444/68 art.3 - lett. b)

G3=Attrezzature e servizi pubblici di interesse comune di livello locale (D.I. n.1444/68 art.3 - lett. b)

G4=Servizi sanitari e assistenziali di interesse locale (D.I. n.1444/68 art.3 - lett. b)

G5=Attrezzature scolastiche (D.I. n.1444/68 art.3 - lett. b)

sono ammesse esclusivamente attività di interesse pubblico e/o collettivo, quali circoli ricreativi; circoli e/o attrezzature culturali; circoli e centri sociali; strutture per il culto e centri parrocchiali; sedi di associazioni onlus; attrezzature sportive di quartiere; residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza per anziani, disabili o indigenti; attrezzature per l'infanzia (asilo, nido, ludoteca, etc.).

Le aree e strutture possono essere gestite esclusivamente da Enti, associazioni e/o soggetti privati in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio delle singole attività di

interesse pubblico e/o collettivo sopra specificate.

Non è in alcun modo ammesso l'utilizzo né la destinazione d'uso delle aree e strutture di cui al presente articolo per fini o attività diverse da quelle di uso pubblico e/o collettivo.

Le aree che comprendono le attrezzature su-elencate, se in ambito urbano, sono parti della città, pubbliche o di uso pubblico, esistenti o da realizzare, con rilevante ruolo aggregativo e caratterizzante, ove sono svolte, oltre a quelle proprie delle attrezzature individuate dal presente Regolamento urbanistico, attività del pubblico passaggio e della sosta relazionale fra persone, manifestazioni pubbliche, sociali, culturali, e simili, di mercato, di utilizzo del suolo per i pubblici esercizi.

Le attrezzature e le aree di cui al presente articolo sono soggette a interventi di ampliamento, adeguamento o nuova edificazione ad opera del Comune o di soggetti istituzionalmente competenti ed i privati, tramite interventi edilizi diretti o piani attuativi ai sensi del presenti norme e della specifica normativa di settore.

Nelle aree libere sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, verde ornamentale e verde attrezzato.

Per gli edifici esistenti con destinazioni in atto pubbliche, qualora non diversamente indicato dalle presenti Norme o da altre disposizioni di legge vigenti, e ad eccezione degli edifici vincolati o di interesse per i quali valgono le categorie di intervento indicate per gli stessi dalle presenti Norme, sono consentiti tutti gli interventi dalle manutenzioni alle ristrutturazioni edilizia e urbanistica.

Gli edifici di progetto sono realizzati mediante progetto di opera pubblica o per singolo titolo abilitativo nel rispetto delle leggi vigenti e dei caratteri morfologici.

Il presente Regolamento urbanistico individua con sigla G1p le attività ricreative e culturali di progetto.

Una struttura G1.p è individuata all'interno dell'UTOE 5: vi è ammessa una SUL di nuova edificazione massima di mq 100, a destinazione di circolo ricreativo e culturale. La struttura sarà realizzata con materiali adeguati, ad un piano fuori terra, d'altezza minima 3 m. e non maggiore di 4 m. Il progetto dovrà tener conto dei vincoli gravanti sull'area e della vicinanza della Laguna. Vista la prossimità della Strada degli Orti e della fascia a verde pubblico che fiancheggia la Laguna, l'intervento dovrà risultare particolarmente gradevole per chi passeggia e per chi percorre la strada in bicicletta e in automobile.

Per la struttura individuata come G4 ad Albinia, corrispondente all'attività di soccorso e assistenza della "Misericordia", sono ammessi incrementi di Sc di mq 350 rispetto alla Superficie Coperta esistente, finalizzati al ricovero degli automezzi dell'assistenza e del soccorso, funzionalmente strettamente legati all'attività di interesse collettivo. (integrazione con oss. 227)

## ***Art. 82 - Attrezzature e impianti di interesse generale e collettivo (Fn)***

Il presente Regolamento urbanistico individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale di livello sovracomunale, di cui all'art. 4 del D.I. n. 1444/68.

Come per le aree Gn del precedente articolo, anche nel caso delle aree che comprendono le attrezzature e gli impianti di interesse generale, si rileva un ruolo significativo nel disegno e nella funzionalità urbana, ove, oltre alle funzioni proprie delle attrezzature individuate dal presente Regolamento urbanistico, si hanno attività attrattive, del pubblico passaggio e della sosta relazionale fra persone, manifestazioni pubbliche, sociali, culturali.

Le attrezzature e le aree di cui al presente articolo sono soggette a interventi di ampliamento, adeguamento o nuova edificazione ad opera del Comune, o di soggetti istituzionalmente competenti ed i privati, tramite interventi edilizi diretti o piani attuativi ai sensi del presenti norme e della specifica normativa di settore, e in base alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Le attrezzature e gli impianti possono comprendere spazi per portierato e sorveglianza o residenze per i custodi.

Per le attrezzature esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico.

La nuova edificazione, qualora necessaria in relazione al potenziamento e all'adeguamento delle funzioni ospitate è comunque ammessa nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore..

In relazione a specifici ambiti territoriali ed urbani, oltre alle suddette disposizioni comuni operano disposizioni specifiche di seguito riportate.

### ***Parco di accoglienza per il cane e il piccolo animale***

In attuazione del Piano strutturale vigente, e in relazione agli obiettivi e alle azioni indicate nel percorso di formazione di partecipazione del presente regolamento urbanistico, l'Amministrazione conferma l'obiettivo di realizzare sul territorio comunale un Parco di accoglienza per il cane e il piccolo animale.

In attesa o in caso di impossibilità di giungere alla messa in sicurezza idraulica del terreno comunale in località Albinia, ove detto Parco potrebbe essere realizzato, qualunque soggetto pubblico o privato può proporre all'Amministrazione, con le modalità del programma di sostenibilità di cui all'art. 5 delle presenti Norme, la realizzazione di un Parco di accoglienza per il cane e il piccolo animale, con i caratteri descritti al presente articolo, in altra area, purchè non gravata da vincoli o condizioni di rischio ambientale e paesaggistico che ne pregiudichino la certa realizzazione. Il programma, pertanto, in caso di tali vincoli, deve averne già verificato la soluzione.

Il Parco di accoglienza per il cane e il piccolo animale è un complesso di spazi naturali e spazi aperti sistemati per la sicurezza e la gradevolezza, il gioco e il tempo libero, di manufatti e fabbricati, per ospitare funzioni diverse e complementari, pubbliche e private, quali canile municipale e pensione privata per cane e piccolo animale, ambulatori veterinari e attività commerciali (nel limite dell'esercizio di vicinato) per rivendita articoli legati all'animale, per lavaggio e cura dell'animale, attività di terapia dell'uomo con l'ausilio dell'animale, attività di avvicinamento alle relazioni fra uomo e animale, ove saranno possibili adozioni a distanza, corsi di "pet-therapy" ossia "terapia dolce di riabilitazione delle malattie umane tramite le relazioni uomo-animale", conferenze per tematiche veterinarie e tutto ciò che concerne il mondo animale, cimitero per animali d'affezione.

Nel Parco i proprietari di cani e piccoli animali dovranno poter trovare spazi dove vivere con il proprio animale in libertà e sicurezza, per sé e per le altre persone.

La struttura dovrà garantire spazi adeguati e zone piacevoli sia per gli animali sia per i visitatori, quali zone dove passeggiare, aree a parco giochi per i bambini, oltre alla presenza di personale specializzato per la cura e l'addestramento degli animali.

Il parco dovrà risultare un vero e proprio parco cittadino, con adeguata sistemazione dell'area a giardino, con vialetti, percorsi, piantumazione di vegetazione, parco giochi per bambini, attrezzature leggere quali panchine, tavolini.

L'intervento dovrà rispettare criteri e principi di biocompatibilità, sia nella scelta dei materiali che nell'utilizzo di tecnologie (risparmio energetico) garantendo una

coerenza etica all'intera operazione.

Sono ammessi anche alloggi per operatori e guardiania per un massimo di Sul pari a mq. 200, frazionabile per garantire uno o più unità, o utilizzabile per intero come unità unica adibita a foresteria.

Tale superficie, indipendentemente dall'utilizzo in più unità abitative o unica foresteria, è realizzata dietro approvazione del piano unitario al quale è assoggettato l'intervento, e ivi vincolata alla destinazione collegata al Parco, e pertanto non è diritto edificatorio acquisito e modificabile ad altra destinazione.

L'intervento è considerato unitario e realizzabile per stralci funzionali stabiliti nel piano attuativo o intervento edilizio diretto convenzionato secondo quanto sarà stabilito dal Comune in fase di approvazione comunale del programma di sostenibilità, al quale la realizzazione è subordinata.

L'intervento segue la normativa vigente nelle materie che regolano le diverse funzioni ammesse, ma è obbligatoriamente soggetta al controllo dei requisiti di benessere dell'animale.

Gli alloggi dei cani devono avere ognuno almeno un affaccio libero ed essere dotato di attacchi idrici, sono concepiti ognuno per 4/5 animali al massimo e tra loro separati da barriere vegetazionali. Vi devono essere spazi per dormire, per mangiare, zone a verde per soggiornare. Gli alloggi per i cani devono essere concepiti come verande, dove la parte più interna è riservata al dormire, con possibilità di riscaldamento invernale.

Lai fini della gradualità di avvicinamento alle diverse attività, del loro svolgimento nonché per motivi di sicurezza e di non disturbo, sarà preferibilmente prevista, sia in termini di accessibilità che di successione e contiguità nello spazio, la sequenza per la quale all'interno del Parco si collochi la fascia delle attività di servizio (ambulatorio veterinario, spazio per la cura igienica degli animali, per la preparazione cibi, per le riunioni e gli uffici), seguita da una fascia distributiva e di seguito da quella degli alloggi per i cani. Dette fasce sono il "cuore funzionale del Parco".

Esternamente si posizionerà la fascia all'aperto per le attività diurne (spazi verdi, attrezzati per attività motorie e pet-therapy, aree per i visitatori con tavoli in legno, panchine, ombrelloni in materiale vegetale) che garantisce il contatto tra persone e animali.

Infine la fascia più esterna, anch'essa all'aperto, per una larghezza non minore di ml 5 circa è riservata all'attività sportiva pilotata (corsa dei cani in gruppo con l'operatore). Le strutture dovranno essere ad un piano, adeguatamente schermate, e garantire visuali piacevoli sia dall'interno che dall'esterno del Parco.

Il Parco è protetto da aree naturali, inaccessibili ai cani, lasciate allo stato naturale, alle quali è assegnato valore naturalistico e di filtro funzionale.

Gli spazi per la sosta saranno ricavati mediante interventi di semplice livellamento, anch'essi adeguatamente schermati con piantumazioni e vegetazione adeguata.

### **F1=Attrezzature e servizi pubblici di interesse sovracomunale, per la sicurezza, musei, centri espositivi, centri culturali e sociali sale per spettacolo**

Comprendono immobili, complessi e aree destinati ad attività culturali, museali, espositive, ricreative e sociali, finalizzate alla sicurezza (Sede Polizia, Vigili.), e comunque a servizi di interesse collettivo.

Il presente Regolamento urbanistico individua inoltre le aree nelle quali è prevista la edificazione di manufatti di analoga destinazione d'uso.

Negli interventi di nuova edificazione, oltre alla dotazione di parcheggi pertinenziali di cui alla L.122/89, dovrà essere assicurata una superficie di parcheggi pubblici o di

uso pubblico nella misura di 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento (slp).

Sono ammessi servizi connessi e complementari alle funzioni principali per ristoro e accoglienza.

Con sigla F1p **ad Orbetello Scalo** sono individuate le attrezzature di progetto, fra le quali le nuove sedi della Polizia e della RAMA.

Con la sigla F1p a Fonteblanda è individuato un Lotto libero di circa mq 1270 destinato alla realizzazione della Caserma dei Carabinieri, comprensiva di alloggi di servizio, di altezza massima 2 piani, per una SUL complessiva pari a mq 600 (oss di Ufficio).

Zona F1: Idrovora di Talamone (integrazione oss. 133): nel rispetto del valore del fabbricato e delle prescrizioni per l'immobile, individuato nell'allegato "Analisi Storica" con la scheda n.23, il complesso dell'Idrovora oltre a mantenere le sue funzioni tecnologiche può essere utilizzato per la realizzazione di un "Centro di biologia marina ed educazione ambientale", comprensivo di centro studi base per ricercatori, con laboratorio di biologia marina finalizzato al ripopolamento di specie, museo multimediale con vasche tattili, e centro di valorizzazione prodotti tipici legati alla pesca e all'ittiturismo", in collaborazione con le associazioni operanti sul territorio. La realizzazione del centro è subordinata all'ottenimento delle concessioni, pareri e nulla osta delle autorità e degli organi competenti alla tutela delle risorse esistenti e della funzionalità. L'intervento ammissibile è di restauro e risanamento conservativo, le cui opere sono definite dalla competente soprintendenza preposta alla tutela del vincolo storico-artistico.

## **F2= Servizi sanitari e assistenziali di interesse sovracomunale, attrezzature ospedaliere**

Sono ammessi interventi di ampliamento del complesso ospedaliero esistente, sia in incremento delle superfici e dei volumi in aggregazione del complesso, sia, ove necessario per la funzionalità del servizio ospedaliero, di nuova edificazione, nella dimensione necessaria al corretto funzionamento del complesso, fermo restando il ruolo significativo del parco urbano che circonda l'edificio.

Potenziamento dell'attuale struttura di Orbetello con la realizzazione di un nuovo centro servizi sociali e sanitari collegati alle funzioni ospedaliere, per una SUL complessiva di circa 4.000mq disposta su due piani.

la nuova struttura dovrà inserirsi perfettamente e senza arrecare disturbo all'interno dell'area a verde ospedaliera, possibilmente in prossimità dell'area agricola adiacente al cimitero. Sono da salvaguardare nel rispetto delle indicazioni del PIT/PPR le visuali panoramiche "da e verso" la Laguna di Ponente. L'intervento è collegato alla previsione da parte dell'Amministrazione di un nuovo tratto viario che collegherà il polo sanitario al parcheggio di prossima realizzazione del cimitero. Questo consentirà di sopperire agli standards pubblici necessari alla Cittadella della Salute senza appesantire con ulteriori distese di parcheggio l'area ospedaliera.

## **F3= Servizi didattici di interesse sovracomunale**

Sono ammessi interventi di ampliamento e di adeguamento nonché nuova edificazione, necessari al corretto funzionamento del servizio scolastico di interesse sovracomunale localizzato nel territorio comunale. Gli interventi seguono la normativa vigente in materia.

#### **F4= infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale**

Sono ammesse tutte le categorie di intervento, ai fini del loro corretto funzionamento e nel rispetto sia delle normative vigenti di settore che della migliore armonizzazione con il contesto nel quale si trovano.

##### ***Linee e reti tecnologiche***

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

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

Le nuove linee aeree devono essere realizzate in maniera tale da evitare o mitigare il contrasto con i valori e con le funzioni proprie del contesto ambientale e paesaggistico interessato. A tal fine si deve, il più possibile, seguire la viabilità esistente e non operare riduzioni sostanziali della vegetazione esistente. Sono obbligatorie misure e tecniche di mimetizzazione.

E' prescritta l'inedificabilità assoluta (comportante anche il divieto di ampliamento volumetrico degli edifici esistenti) all'interno delle "fasce di rispetto" degli elettrodotti ad alta e media tensione esistenti.

Il territorio posto all'interno delle fasce stabilite dai disposti delle leggi nazionali e regionali può essere utilizzato per luoghi ed attività che non comportino una permanenza prolungata delle persone: parcheggi, garage, depositi, locali tecnici, ove ammessi, nonché attività agricola, ecc..

In ogni progetto di edificazione interno anche parzialmente alla fascia di cui sopra dovrà essere presentata una specifica valutazione dei valori di esposizione.

Al fine di ridurre progressivamente l'esposizione umana ai campi elettromagnetici a bassa frequenza, nelle aree ed edifici - o porzioni di essi - posti in ambiti che subiscono gli effetti di elettrodotti ad alta e media tensione le forme di utilizzazione e/o le destinazioni d'uso comportanti la permanenza prolungata di persone (superiore a 4 ore giornaliere) sono subordinate alla preventiva valutazione dell'intensità del campo magnetico. Sulla base dell'esito della valutazione effettuata possono essere prescritte idonee misure di mitigazione.

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

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

Non è consentita la realizzazione di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione nelle aree adiacenti a scuole, ospedali, case di cura per un raggio di almeno 200 metri; nei parchi e aree di pregio paesaggistico, nei tessuti di valore

storico.

E' ammessa l'installazione di antenne sui tetti purché tali antenne siano di dimensione modesta e di scarsa visibilità o di facile armonizzazione.

E' ammessa la sostituzione di antenne e impianti esistenti anche tramite demolizione e successiva ricostruzione in altro sito se l'intervento è migliorativo delle condizioni di salute, se diminuiscono in tal modo le condizioni di inquinamento elettromagnetico, se l'intervento concorre alla riqualificazione dei degradi ambientali e paesaggistici.

#### **F5= Aree e attrezzature cimiteriali**

Sono ammessi interventi di nuova edificazione, di adeguamento e/o di ampliamento degli insediamenti cimiteriali, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, installazione di chioschi per la vendita di fiori, opere per le reti tecnologiche e di miglioramento della viabilità, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione dei fabbricati esistenti, sostegni di linee elettriche aeree, parchi e giardini pubblici, opere di urbanizzazione primaria.

Per gli edifici esistenti ricompresi nella fascia di rispetto cimiteriale, fermo restando il rispetto delle specifiche modalità d'intervento previste dalle presenti Norme per il tessuto o la zona appartenenza, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia r3b, con o senza mutamento delle destinazione d'uso.

Caratteristiche e dimensioni degli ampliamenti e adeguamenti, come anche dei nuovi impianti cimiteriali, sono dettati dalle norme vigenti in materia, fermo restando che tutti gli interventi devono dimostrare la loro capacità di inserimento e armonizzazione nel paesaggio e non generare danni né a questo né all'ambiente.

A seguito dell'esecuzione di ampliamenti dei cimiteri, le fasce di rispetto si applicano a partire dal limite della zona di ampliamento.

#### **F5p “Aree ed attrezzature cimiteriali di progetto”**

Con sigla F5p, che identifica “Aree ed attrezzature cimiteriali di progetto”, e relativa perimetrazione sulla cartografia del presente Regolamento urbanistico, è individuata un'area per il nuovo cimitero di Albinia, lungo la Strada Maremmana. L'intervento segue, per modalità di approvazione e dimensionamento, la normativa vigente in materia, fermo restando che realizzare tal nuova attrezzatura deve rappresentare l'opportunità di creare architettura armonizzata e riconoscibile, ben accessibile e in condizioni di sicurezza, in grado di indurre percezioni adatte al senso del luogo.

Gli interventi sono subordinati alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del fiume Albegna. (Oss. Autorità di Bacino)

#### **F6= Aree e attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti ed attività assimilate**

Oltre ai servizi propri di tali aree e attrezzature, in esse si comprendono le aree destinate ad “isole ecologiche” per il conferimento, la selezione e la raccolta differenziata dei rifiuti.

Sono ammessi tutti gli interventi impiantistici e di nuova edificazione necessari al funzionamento del servizio, per i quali si seguono le normative vigenti in materia.

#### **F7= Attrezzature, spazi e servizi per lo sport e il tempo libero di interesse comunale**

Sono attrezzature e spazi dedicate allo sport.

Gli interventi sono regolati da progetto pubblico, secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia.

Vi è compresa l'area dedicata all'aviosuperficie individuata sulla cartografia del presente Regolamento urbanistico, attrezzatura esistente soggetta a manutenzione e adeguamento per le condizioni di sicurezza.

Nelle schede delle At del presente Regolamento urbanistico ove sono previste nuove attrezzature e spazi per lo sport, su proprietà comunale, dette aree sono identificate e perimetrate.

L'area F7 nella At 45 svolge anche funzione di zona F8.

### **F7.1 = Scuola di equitazione**

E' ammesso il potenziamento della scuola di equitazione federale FISE che organizza concorsi ippici a livello nazionale e campi scuola per i bambini con impedite capacità motorie, mediante interventi di sostituzione e di ristrutturazione urbanistica del patrimonio edilizio esistente, e di realizzazione di nuove strutture per una SUL complessiva di 1.000 mq, disposta su massimo due piani, in parte da utilizzare per ospitalità delle persone interessate alle escursioni a cavallo e agli atleti.

#### *Indicazioni progettuali*

L'intervento dovrà essere perfettamente inserito nel delicato contesto in cui si trova, con materiali consoni al paesaggio e di armonico inserimento. I fabbricati e le strutture devono essere minimamente visibili dalla Laguna e dalla viabilità SP36, anche grazie ad eventuali schermature vegetazionali.

Altezza massima dei fabbricati: 2 piani fuori terra.

Obbligo di Relazione di valutazione di incidenza e di dimostrazione del rispetto dei vincoli gravanti sull'area.

Obbligo di dimostrazione esplicita del rispetto del Piano Paesistico Regionale tramite appositi elaborati.

*Modalità di intervento:* piano attuativo soggetto a VAS e Valutazione integrata dato l'obbligo di valutazione di incidenza.

### **F8= Spazi di aggregazione per l'intrattenimento temporaneo, gli eventi, le feste**

Le zone F8 sono destinate all'accoglimento di circhi, spettacoli viaggianti, feste popolari, incontri musicali, fiere e alle operazioni di Protezione Civile. Vi devono essere assicurati impianti igienico-sanitari, di illuminazione notturna, smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi, rifornimento idrico.

Fino a diversa individuazione da parte dell'Amministrazione comunale, svolge le funzioni di zona F8 l'area compresa nella At 45, ivi individuata quale zona F7.

### **F9= Struttura termale pubblica parco dell'Osa**

Con sigla F9 e perimetrazione, il presente Regolamento urbanistico individua l'area comunale ove insistono le risorse e le strutture termali oggetto di concessione Bagnacci dell'Osa, per le quali valgono le regole di protezione definite nell'art. 53 delle presenti Norme.

In qualunque momento l'Amministrazione comunale può procedere alla definizione delle aree di salvaguardie della risorsa, che interessino terreni anche esterni alla perimetrazione di cui al presente punto, e collegarvi apposite condizioni di protezione, in variante al presente Regolamento urbanistico.

All'interno della zona F9 sono ammesse attività di manutenzione e protezione della risorsa e tutte quelle finalizzate al suo miglior utilizzo ivi comprese le attività di apertura di pozzi e simili, nonché attività di accoglienza, per il benessere e di cura, tramite la realizzazione di piscine scoperte e coperte, sistemazioni ambientali a verde



attrezzato, percorsi pedonali, nuova edificazione secondo un progetto pubblico, redatto dall'Amministrazione comunale, nel quale, previa valutazione degli effetti, sarà dimensionata l'opera edilizia, nella quale trovano posto i servizi per accoglienza, benessere e cura predetti.

L'Amministrazione si riserva di procedere a convenzione con strutture ricettive esistenti o di nuovo impianto che garantiscano la realizzazione e la gestione di piscine scoperte utilizzando la risorsa termale.

### **Parchi pubblici urbani e territoriali, Riserve, Oasi, Anpil**

Sono le aree, appositamente perimetrate, che costituiscono parchi territoriali, riserve, aree naturali protette di interesse locale, oasi, soggette a normativa e regolamentazione di settore, pianificate dagli enti competenti istituzionalmente, ove sono ammessi interventi finalizzati a usi culturali, turistici, per lo svago e il tempo libero, per la didattica, sportivi, per eventi, mostre, e dove sono sempre ammesse opere di riqualificazione paesaggistica ed ambientale.

Per ognuna delle aree di seguito elencate valgono le regole generali per i beni ambientali e paesaggistici contenute nelle presenti Norme, e le regole specifiche di ogni strumento, piano, programma, atto o regolamento specifico che ne disciplini usi e destinazioni.

### **Fa= Parco Regionale della Maremma**

L'ambito è soggetto alle Norme del Piano del Parco.

Sulle tavole del presente Regolamento urbanistico, con retinatura è individuata anche l'Area Contigua del Parco.

### **Fb= Parco archeologico di Cosa**

E' un insieme di aree che presentano rinvenimenti archeologici, unitamente a caratteri di eccezionale pregio ambientale (valori paesistici, naturalistici, geologici, storici, monumentali).

E' previsto il progressivo restauro dell'ambito archeologico, e in parallelo deve essere incrementata la dotazione di servizi di supporto pubblici che limitino la mobilità veicolare (aree sosta alle due porte Romana e Fiorentina e servizi navetta).

### **Fc= Riserva della Feniglia**

**Fd= Riserva della Laguna di Orbetello** (con retinatura è individuata l'Area Contigua)

L'Oasi WWF è individuata con apposito perimetro.

Le Riserve della Feniglia e della Laguna di Orbetello e l'Oasi WWF sono ambiti di tutela ambientale, compresi nei beni di cui al precedente Capo II del Titolo II delle presenti Norme, ove sono ammessi gli interventi da parte dei soggetti preposti alla loro gestione, finalizzati alla loro tutela e corretta fruizione.

## **TITOLO IV     DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI,**

# INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

## CAPO I                   INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

### *Art. 83 - Aree di trasformazione At e relative schede*

Le aree di trasformazione sono raccolte nel Dossier “D” Schede normative e di orientamento progettuale, che è un elaborato del presente Regolamento urbanistico.

*In seguito al pronunciamento della Conferenza Paritetica Interistituzionale regionale del 20 Settembre 2011 viene stralciata la normativa delle Aree di Trasformazione At\_05, At\_30, At\_31, At\_39, At\_44, At\_49 di cui le Schede specifiche di orientamento progettuale contenute nel “Dossier D” elaborato del presente Regolamento Urbanistico. Pertanto per le stesse aree individuate negli elaborati cartografici ne viene sospesa l’efficacia in attesa di ridefinizione della disciplina di cui sopra.*

*Sono ammessi interventi in analogia con quanto previsto al comma 2 dell’art. 9 – “Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica” del DPR 380/2001.*

Nel formare il disegno di nuovo assetto si deve aver cura:

- di costituire spazi pubblici o di uso pubblico ben utilizzabili e significativi per il contesto;
- di evitare la frammentazione degli spazi pubblici per non creare spazi residuali privi di senso urbano e suscettibili di creare luoghi insicuri;
- di utilizzare forme e materiali di qualità, durevoli nel tempo;
- di qualificare l’immagine e la funzione degli spazi a verde, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti;
- di utilizzare le più avanzate modalità di risparmio energetico e idrico, e in genere principi di sostenibilità ambientale;
- di curare la qualità architettonica dalla progettazione tipo-morfologica alla scelta dei materiali e di tutte le soluzioni appositamente dedicate all’impatto estetico - percettivo.

Ai suddetti fini, gli elaborati di progetto, oltre a quelli stabiliti per legge vigente in materia e dal vigente Regolamento edilizio comunale, saranno prodotti, in quantità e qualità tali da ben illustrare le ragioni funzionali e formali e rendere comprensibili le diverse scelte compiute, anche tramite comparazione fra alternative.

Gli interventi si attuano dietro stipula di apposita convenzione, il cui schema è componente del piano attuativo.

Le aree di trasformazione sono soggette a valutazione, a decadenza e a monitoraggio, come stabilito dalle presenti Norme.

## TITOLO V                   NORME TRANSITORIE E FINALI

# CAPO I

## INTERVENTI E PIANI DI ATTUAZIONE FATTI SALVI

### ***Art. 84 - Piani attuativi adottati o approvati, progetti esecutivi e titoli abilitativi rilasciati, pianificazione pregressa***

Sono fatti salvi i piani attuativi, i progetti esecutivi, i permessi di costruire, le denunce di inizio delle attività e ogni altro titolo abilitativo, adottati, approvati, convenzionati o rilasciati, prima dell'adozione del presente Regolamento urbanistico, secondo le norme procedurali vigenti in materia.

Nel caso delle denunce di inizio di attività si intende che siano trascorsi i 20 giorni previsti per legge per la loro compiuta definizione.

Possono altresì aver corso i progetti che abbiano già ottenuto una pronuncia formalizzata dagli enti competenti ai fini del definitivo rilascio del titolo abilitativo.

Le varianti ai piani attuativi, ai progetti approvati e ai titoli abilitativi maturati come sopra detto devono conformarsi alle disposizioni del presente Regolamento urbanistico.

Il presente Regolamento urbanistico distingue:

- le aree soggette a PA, come indicato nelle tavole del presente Regolamento urbanistico in riferimento alle schede normative e di orientamento progettuale delle At (Aree di trasformazione);
- le aree soggette a Pianificazione Urbanistica Pregressa:
  - le aree ove si applicano le previsioni e la normativa di Piani urbanistici attuativi vigenti, o adottati, identificate con sigla PVn,
  - le aree ove si applicano le previsioni e la normativa di varianti Urbanistiche vigenti, o adottate, a cui si rimanda, identificate con sigla VUn,
  - le aree dove di applicano le previsioni e la normativa di Varianti Urbanistiche al Piano Strutturale a vigenza "differita" (Vd), la cui vigenza è subordinata all'approvazione della variante urbanistica in corso.

Per ogni PV il presente Regolamento urbanistico contiene una specifica scheda o il riferimento della delibera di adozione o approvazione.

Alle aree oggetto di detti PV si applica la disciplina definita in sede di approvazione del PV medesimo.

Ad avvenuta realizzazione e alla scadenza della validità del PV, agli edifici e agli spazi, pubblici e privati, si applica la disciplina di Regolamento urbanistico relativa ai tessuti T con analoghe caratteristiche e, per gli spazi pubblici, quella relativa alle dotazioni territoriali. Senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico, il Comune assegna detta assimilazione e relative regole, ad avvenuta realizzazione e alla scadenza della validità del PV.

Ove il presente Regolamento urbanistico introduca modifiche ai contenuti di detti PV, la loro attuazione è ammessa solo per le parti non modificate; mentre per le parti per le quali è stabilita la modifica si dovrà procedere tramite variante al piano attuativo, in conformità con il presente Regolamento urbanistico.

A seguito dell'approvazione del presente Regolamento Urbanistico, tali varianti sono comunque subordinate alla verifica di conformità con le disposizioni contenute nelle presenti Norme.

I PV oggetto di modifica da parte del presente Regolamento urbanistico, o ai quali esso assegna obblighi di adeguamento, sono:

**Pv\_2 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa**

**“Piano di recupero per la riqualificazione funzionale degli immobili e degli spazi aperti con destinazione turistico-ricettiva del complesso noto come “Villa Bengodi”**

**Loc. Bengodi – Fonteblanda**

**Adottato con Del.C.C. n.38 del 03/07/2009**

Si tratta di un Piano di Recupero volto a riqualificare e recuperare manufatti a destinazione residenziale con utilizzo turistico-ricettiva composti da un corpo centrale ed altri corpi di fabbrica che necessitano di interventi di ristrutturazione.

La finalità è quella di aumentare la dotazione dei posti letto mediante recupero dei fabbricati in stato di degrado edilizio, senza incrementi volumetrici.

Tra gli interventi previsti, il riuso di un fabbricato con destinazione commerciale (ristorante) e la realizzazione di una piscina.

Gli interventi, necessari al recupero dei fabbricati, sono assimilabili alle categorie di intervento di cui alla Lr 1/2005, art. 79 comma 2, lettera a), b), c), d):

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia r1
- Ristrutturazione edilizia r2
- Ristrutturazione urbanistica di due corpi di fabbrica tramite demolizione e ricostruzione (volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorchè in diversa collocazione sul lotto di pertinenza).

Vincoli:

Zona sottoposta a D.Lgs 42/04 art. 134 (protezione bellezze naturali - ex L.1497/39).

Zona sottoposta a D.Lgs 42/04 art. 142 (beni paesaggistici e monumentali – ex L.431/85, comma 1, lett. a), f), m), individuazione del complesso come emergenza puntuale di interesse archeologico – ville67 “Fatt. Bengodi”)

Zona ricadente in ambito territoriale di applicazione L.R.T. 65/75 Parco della Maremma (area contigua del parco).

Zona sottoposta a vincolo Idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/23.

Gli elaborati del Piano di recupero devono essere adeguati, ai fini dell’approvazione, al presente Regolamento urbanistico, con particolare attenzione alle regole di tutela dell’ambiente e del paesaggio, e specifica dimostrazione del rispetto dei contenuti delle Norme del Piano del Parco della Maremma, per quanto interessa l’ambito soggetto al Piano di recupero.

**Pv\_8 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO ATTUATIVO (At17-Pv8) “Piano di Edilizia Economica e Popolare – Zona C2.5”**

**Località Albinia**

**Approvato con Del. C.C. n.75 del 13.11.1996 e con Del.C.C. n.54 del 26.07.2002**

**rif. Scheda PU\_08**

Il presente Regolamento urbanistico stralcia un lotto residuo, non realizzato, del Piano, da destinare a edilizia residenziale libera, secondo modalità e destinatari che saranno definiti dall’Amministrazione comunale, per obiettivi di rilevanza pubblica, e

comunque correlati alla realizzazione dell'azione di trasformazione At17.

**Pv\_24 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO ATTUATIVO “Piano di Recupero n.13 – Ex Mulino (Centro Storico)”**

**Piano terra del Molino:** Attuale sede dei vigili urbani. E' ammesso il cambio d'uso del Piano Terra a servizi, terziario, commerciale.

## **CAPO II        SALVAGUARDIE**

### ***Art. 85 - Salvaguardie***

Dall'esecutività della delibera di Consiglio comunale di adozione del Regolamento urbanistico, fino all'esecutività dell'atto di approvazione del medesimo, l'organo comunale competente può sospendere ogni determinazione su pratiche edilizie e urbanistiche qualora riconosca che i loro contenuti sono in contrasto con i contenuti del Regolamento urbanistico adottato.

Le varianti sotto elencate sono state fatte salve dal Piano strutturale vigente e fatte proprie dal presente RU. Fino all'approvazione del medesimo, in caso di difformità fra le perimetrazioni e rappresentazioni grafiche nonché fra le norme del presente RU e quelle delle sottoelencate varianti, prevalgono le seconde.

#### **UTOE 1**

**VU1 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa - VARIANTE URBANISTICA**

**“Variante al PS e al PRG di riqualificazione del Porto di Talamone soggetta ad Accordo di Pianificazione”**

**loc. Talamone – Porto di Talamone – proprietà privata, procedura: in corso**

Disciplinata con “variante relativa alla riqualificazione del Porto di Talamone e della mobilità di interesse sovracomunale in Giannella, adottata con Del.CC n. 45 del 02 settembre 2009, mediante la procedura dell'Accordo di pianificazione di cui agli artt. 21- 23 della LRT 1/2005”.

#### **UTOE 2**

**VU2 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa - VARIANTE URBANISTICA**

**“Variante fascia Campeggi Osa - Albegna”**

**loc. Osa-Albegna – proprietà privata**

Disciplinata con “Variante al PRG per i campeggi della fascia litoranea Osa – Albegna”, approvata con Del.CC n.9 del 27.02.2002 (integrazioni Dell.CC. n. 44 del 21.06.2002 e n. 81 del 28.10.2002)

#### **UTOE 3**

**VU3: Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa - VARIANTE URBANISTICA**

**Variante per ormeggi e sosta veicoli in loc. Albinia**

**Loc. Albegna - proprietà privata**

Disciplinata con “Variante per ormeggi e sosta veicoli in loc. Albinia”, approvata con Del.CC. n. 8 del 23.02.2009

#### **UTOE 4**

**Vd: ambiti soggetti a pianificazione urbanistica differita**

**“Variante al PS per l’assetto della mobilità di interesse sovra comunale mediante accordo di pianificazione”**

**loc. Giannella – proprietà privata – procedura in corso**

Disciplinata con “variante relativa alla riqualificazione del Porto di Talamone e della mobilità di interesse sovracomunale in Giannella, adottata con Del.CC n. 45 del 02 settembre 2009, mediante la procedura dell’Accordo di pianificazione di cui agli artt. 21- 23 della LRT 1/2005”.

#### **UTOE 5**

**VU5: Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa - VARIANTE URBANISTICA**

**Variante al PRG loc. Topaie**

**Loc. Albinia- Topaie - proprietà privata**

Disciplinata con “**Variante al PRG in loc. Topaie**”, approvata con Del.CC. n. 57 del 26.07.2002

**VU6: Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa - VARIANTE URBANISTICA**

**Variante al PRG relativa al Programma Integrato di Intervento di Neghelli**

**Loc. Neghelli - proprietà privata/pubblica**

Disciplinata con “**Variante al PRG relativa al Programma Integrato di Intervento di Neghelli**”, approvata con Del.CC. n. 26 del 26.03.2007

**VU8: Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa: VARIANTE URBANISTICA**

**“Variante al PS e al PRG per l’assetto della mobilità di interesse sovra comunale mediante accordo di pianificazione”**

**– proprietà privata – procedura in corso**

Disciplinata con “variante relativa alla riqualificazione del Porto di Talamone e della mobilità di interesse sovracomunale adottata con Del.CC n. 45 del 02 settembre 2009, mediante la procedura dell’Accordo di pianificazione di cui agli artt. 21- 23 della LRT 1/2005”. La rotatoria a Neghelli è l’unica previsione relativa alla “*variante di riqualificazione della mobilità di interesse sovra comunale*” che costituisce variante al PRG oltre al PS.

#### **UTOE 6**

**VU7: Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa - Variante Urbanistica**

**Variante al PRGC per realizzazione del Parco di Poggio di Malabarba**

**Loc. Malabarba - proprietà** appartenenti al patrimonio indisponibile della Regione Toscana date in consegna al Comune di Orbetello

Disciplinata con “Variante al PRGC per realizzazione del Parco di Poggio di Malabarba”, approvata con Del.CC. n. 10 del 19.03.2007.

**I Piani Attuativi sotto elencati sono state fatti salvi dal Piano strutturale vigente e**

fatti proprie dal presente RU.

### **UTOE 1**

**Pv\_1 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO DI RECUPERO**

**“Piano di Recupero Via della Fortezza/Via del Cannone nella zona A\* del centro storico di Talamone”**

loc. Talamone – proprietà privata con destinazione residenziale

Adottato con Del. C.C. n. 58 del 29.09.2004

Approvato con Del. C.C. n. 14 del 24.03.2005

**Pv\_2 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO DI RECUPERO – vedi rif. Art. 84**

**Pv\_3 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

**“Piano di Lottizzazione di un terreno in loc. Fonteblanda nella zona C2.10”**

loc. Fonteblanda – proprietà privata con destinazione residenziale

Adottato con Del. C.C. n. 79 del 28.10.2002

Approvato con Del. C.C. n. 31 del 14.05.2003

**Pv\_4 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – P.E.E.P.**

**“Piano di Edilizia Economica e Popolare in loc. Fonteblanda nella zona C2.9”**

loc. Fonteblanda – iniziativa pubblica con destinazione residenziale

Adottato con Del. C.C. n. 79 del 28.10.2002

Approvato con Del. C.C. n. 31 del 14.05.2003

**Pv\_5 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO DI COMPARTO**

**“Piano di Comparto – Piano Attuativo in loc. Fonteblanda zona C2.11 + G4”**

loc. Fonteblanda – proprietà privata con destinazione residenziale

Adottato con Del. C.C. n. 42 del 21.06.2002

Approvato con Del. C.C. n. 78 del 28.10.2002

### **UTOE 2**

**Pv\_6 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO ATTUATIVO IN ATTUAZIONE DEL PIANO DI SETTORE TURISTICO RICETTIVO**

**“Piano Attuativo Villaggio Turistico Golfo degli Etruschi ”**

Fascia litoranea Osa-Albegna – proprietà privata con destinazione turistico-ricettiva

Adottato con Del. C.C. n. 58 del 26.07.2002

Approvato con Del. C.C. n. 94 del 20.12.2002

### **UTOE 3**

**Pv\_7 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – P.A.P.M.A.A.**

**“P.A.P.M.A.A. con valenza di Piano Attuativo – Azienda agricola in della Ditta Farina Luigi ”**

Località Cavallini – proprietà privata con destinazione agricola produttiva

Adottato con Del. C.C. n. 76 del 26.11.2007

Approvato con Del. C.C. n. 23 del 19.05.2008

**Pv\_8 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO ATTUATIVO “Piano di Edilizia Economica e Popolare – Zona C2.5”**

Località Albinia vedi rif. Art. 84

**Pv\_9 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO DI COMPARTO**

**“Piano di Comparto residenziale di espansione con Piano Attuativo U.M.I.1+Verde Pubblico Attrezzato – zona C2.6 + G4 ” vedi rif. Scheda Pv\_009 (At08-Pv9)**

Località Albinia – proprietà privata con destinazione residenziale

Adottato con Del. C.C. n. 40 e 41 del 21.06.2002

Approvato con Del. C.C. n. 76 e 77 del 28.10.2002

**Pv\_10 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO ATTUATIVO “Piano di Lottizzazione – Zona D4.1-G4 del Guinzona” – Albinia Vedi rif. Art. 84**

#### **UTOE 4**

**Pv\_11 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

**“Piano di lottizzazione in loc. Patanella – zona D3.1 ”**

Località Patanella – proprietà privata con destinazione residenziale e commerciale

Adottato con Del. C.C. n. 59 del 29.09.2004

Approvato con Del. C.C. n. 30 del 12.04.2006

**Pv\_29 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO DI RECUPERO**

**“Piano di Recupero – sottozona D speciale F5.1 S.Liberata - Giannella ”**

Località S.Liberata – proprietà privata con destinazione commerciale

Adottato con Del. C.C. n. 6 del 27.02.2003

Approvato con Del. C.C. n. 39 del 27.06.2003

#### **UTOE 5**

**Pv\_12 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – P.I.P.**

**“Piano di Insediamenti Produttivi – zona DT2 della Variante zona produttiva in loc. Topaie”**

Località Topaie – Iniziativa pubblica con destinazione artigianale

Adottato con Del. C.C. n. 3 del 27.02.2003

Approvato con Del. C.C. n. 40 del 27.06.2003

**Pv\_13 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO DI RECUPERO**

**“Piano di Recupero per l'intervento di ristrutturazione urbanistica in loc. Quattro Strade – Torre Nova”**

Località Quattro Strade – Iniziativa privata con destinazione turistico-ricettivo

Adottato con Del. C.C. n. 13 del 19.03.2007

Approvato con Del. C.C. n. 55 del 06.09.2007



**Pv\_14 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO DI RECUPERO**

**“Piano di Recupero per l'intervento di ristrutturazione urbanistica in loc. Quattro Strade in zona agricola E8.2 – Cerreto”**

Località Cerreto – Iniziativa privata con destinazione residenziale

Adottato con Del. C.C. n. 24 del 19.05.2008

Approvato con Del. C.C. n. 36 del 01.07.2010

**Pv\_15 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

**“Piano di Lottizzazione zona D4 – Insediamenti industriali e/o artigianali di nuova previsione”**

Località Quattro Strade – Iniziativa privata con destinazione residenziale, produttiva e commerciale

Adottato con Del. C.C. n. 57 del 29.09.2003

Approvato con Del. C.C. n. 6 del 06.02.2006

**Pv\_16 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO DI RECUPERO**

**“Piano di Recupero al progetto di opere di urbanizzazione messa in sicurezza e riqualificazione ambientale di Campolungo”**

Località Campolungo – Iniziativa privata

Adottato con Del. C.C. n. 57 del 06.09.2007

Approvato con Del. C.C. n. 7 del 10.03.2008

**Pv\_17 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO DI RECUPERO**

**“Piano di Recupero di Via Baghini”**

Località Orbetello Scalo – Iniziativa privata con destinazione residenziale

Adottato con Del. C.C. n. 80 del 29.11.2004

Approvato con Del. C.C. n. 15 del 24.03.2005

**Pv\_18 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – P.E.E.P.**

**“Piano di Edilizia Economica e Popolare – zona C2.3”**

Località Orbetello Scalo – Iniziativa pubblica con destinazione residenziale

Adottato con Del. C.C. n. 90 del 30.11.2000

Approvato con Del. C.C. n. 16 del 28.02.2001

**Pv\_19 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO DI COMPARTO – PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

**“Piano di Lottizzazione – zona C2.4 + G4”**

Località Orbetello Scalo – Iniziativa privata con destinazione residenziale

Adottato con Del. C.C. n. 20 del 29.03.2002

Approvato con Del. C.C. n. 45 del 21.06.2002

**Pv\_20 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO DI RECUPERO**

**“Piano di Recupero per la zona R4 – Ex Copaim”**

Località Orbetello Scalo – Iniziativa privata con destinazione residenziale

Adottato con Del. C.C. n. 43 del 21.06.2002  
Approvato con Del. C.C. n. 80 del 28.10.2002

**Pv\_21 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO DI RECUPERO**

**“Piano di Recupero – Ex ENEL di Via Mameli”**

Località Orbetello Centro – Iniziativa privata  
Adottato con Del. C.C. n. 14 del 19.03.2007  
Approvato con Del. C.C. n. 54 del 06.09.2007

**Pv\_22 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO DI RECUPERO**

**“Piano di Recupero di Via Mura di Ponente – Ex rama”**

Località Orbetello Centro – Iniziativa privata  
Adottato con Del. C.C. n. 31 del 12.04.2006  
Approvato con Del. C.C. n. 70 del 29.07.2006

**Pv\_23 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO DI RECUPERO**

**“Piano di Recupero – Chiesa S.Maria delle Grazie”**

Località Orbetello Centro – Iniziativa privata con destinazione residenziale  
Adottato con Del. C.C. n. 29 del 12.04.2006  
Approvato con Del. C.C. n. 25 del 26.03.2007

**Pv\_24 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO DI RECUPERO**

**“Piano di Recupero n.13 – Ex Mulino”**

Località Orbetello Centro – Iniziativa privata

**Pv\_25 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO DI RECUPERO**

**“Piano di Recupero – Via Guerrazzi/Via Movizzo”**

Località Orbetello Centro – Iniziativa privata  
Adottato con Del. C.C. n. 77 del 29.11.2004  
Approvato con Del. C.C. n. 13 del 24.03.2005

**Pv\_26 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO DI RECUPERO**

**“Piano di Recupero n. 5 – centro Storico”**

Località Orbetello Centro – Iniziativa privata  
Approvato con Del. C.C. n. 18 del 24.03.2005

**Pv\_27 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO DI RECUPERO**

**“Piano di Recupero n. 7 – centro Storico”**

Località Orbetello Centro – Iniziativa privata  
Approvato con Del. C.C. n. 19 del 28.02.2000

**Pv\_28 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO DI RECUPERO**

**“Piano di Recupero – Cinema Corso Italia/Via Palestro/P.zza Beccaria”**

Località Orbetello Centro – Iniziativa privata

Approvato con Del. C.C. n. 64 del 29.11.2008

**UTOE 6**

**Pv\_29 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – P.A.P.M.A.A.**

**“P.A.P.M.A.A. con valenza di Piano Attuativo – Azienda agricola Fattoria Il Casalone”**

Località Pitorsino – proprietà privata con destinazione agricola produttiva

Adottato con Del. C.C. n. 7 del 22.02.2010

Approvato con Del. C.C. n. 37 del 01.07.2010

***Art. 86 - Aree non pianificate***

Le aree non pianificate, ai sensi dell'articolo 63 della L.R. 1/2005, sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria o risultino eventualmente non comprese nella regolamentazione e individuazione del presente RU.

In esse sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti per le aree V4 di valore naturalistico-ecosistemico.

## **CAPO III POTERI DI DEROGA**

***Art. 87 - Poteri di deroga***

I poteri di deroga al Regolamento urbanistico sono esercitabili esclusivamente nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 54, comma 1, lettere a) e b) della Lr. 1/05.