



# Piano Strutturale

L.R.T. n.1 del 03.01.05

## Disciplina

*Giugno 2008  
Modifica 2010  
Modifica 2012  
Variante 2016*

**variante semplificata - anno 2019**

**Progettisti**  
Arch. Giancarlo Pedreschi  
Avv. Enrico Amante

**Responsabile del Procedimento**  
Arch. Giancarlo Pedreschi

**Garante della informazione e  
Partecipazione**  
D.ssa Anna Bianchi

## **DISCIPLINA DEL PIANO STRUTTURALE DI CAPALBIO**

Indice

### **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Capo I – Elementi costitutivi del Piano strutturale – validità- efficacia**

*Art. 1 Finalità, contenuti, ambito di applicazione*

*Art. 2 Efficacia*

#### **Capo II – Rispetto di norme, coerenza con atti regionali e provinciali**

*Art. 3 Coerenza con gli strumenti della pianificazione regionale e provinciale, riferimenti normativi*

#### **Capo III – Comunicazione**

*Art. 4 Comunicazione e partecipazione*

#### **Capo IV – Valutazione**

*Art. 5 Attività di valutazione e monitoraggio*

*Art. 6 Bilancio Ambientale Locale*

*Art. 7 Criteri per la valutazione dei piani e programmi comunali di settore nonché di interventi pubblici e privati di attuazione*

*Art. 8 Criteri per il dimensionamento e le destinazioni d'uso*

#### **Capo V – Elaborati**

*Art. 9 Elaborati costitutivi*

### **TITOLO II – STATUTO DEL TERRITORIO**

#### **Capo I – Lo Statuto del territorio**

*Art. 10 Definizione e contenuti dello Statuto del territorio*

#### **Capo II – Sistemi e sottosistemi – invarianti strutturali**

*Art. 11 Sistemi e sottosistemi territoriali*

*Sistemi territoriali dell'Ultima Maremma, dell'Etruria che diventa Toscana*

*Sottosistemi territoriali dei rilievi boscati, della riforma agraria, della valle interna, della costa*

- Art. 12 *Sistemi e sottosistemi funzionali*  
 Art. 13 *Il sistema della residenza e dei servizi*  
 Art. 14 *Il sottosistema della rete dei servizi e della mobilità*  
 Art. 15 *Il sottosistema residenza e dei servizi di supporto*  
 Art. 16 *Sistema delle attività produttive*  
 Art. 17 *Il sottosistema della filiera del turismo*  
 Art. 18 *Il sottosistema della filiera delle attività agricole*  
 Art. 19 *Il sottosistema della filiera delle attività industriali e artigianali e del commercio*  
 Art. 20 *Il sistema dell'ambiente e del paesaggio*  
 Art. 21 *Il sottosistema delle eccellenze naturalistiche*  
 Art. 22 *Il sottosistema delle identità paesaggistiche*  
 Art. 23 *Invarianti strutturali*

### **Capo III – Condizioni per l'uso delle risorse**

- Art. 24 *Criteria per l'utilizzazione delle risorse del territorio*  
*Aria, Acqua, Suolo e soprassuolo: sistemazioni del suolo agrario, aree boscate, aree con vegetazione assimilabile a quella forestale, modificazioni del suolo, caratterizzazione economico-agraria, Aree vocate all'ortoflorovivaismo, Sistema insediativo, Sistema infrastrutturale, Sistemi tecnologici*  
 Art. 25 *Disciplina per la tutela e per la valorizzazione del paesaggio*  
 Art. 26 *Disposizioni per la tutela dell'ambiente*  
*Aree a pericolosità geologica, aree a pericolosità idraulica e vulnerabilità idrogeologica, Aree dunali e costiere, Acque per la balneazione, Ecosistemi naturali*

## **TITOLO III – STRATEGIA**

### **Capo I- La strategia comunale di governo del territorio**

- Art. 27 *Obiettivi strategici*  
 Art. 28 *Azioni strategiche e*  
*Unità Territoriali Organiche Elementari*  
 Art. 29 *UTOE nel sottosistema della valle interna*  
 Art. 30 *UTOE nel sottosistema dei rilievi buscati*  
 Art. 31 *UTOE di Capalbiaccio*  
 Art. 32 *UTOE del centro storico e del Monte Alto di Capalbio*  
 Art. 33 *UTOE del Lago Acquato*  
 Art. 34 *UTOE nel sottosistema della pianura e riforma agraria*

- Art. 35*            *UTOE di Borgo Carige e dei centri rurali minori*  
*Art. 36*            *UTOE di Capalbio Scalo e della Torba*  
*Art. 37*            *UTOE nel sottosistema della costa*  
*Art. 38*            *UTOE della costa occidentale*  
*Art. 39*            *UTOE della costa centrale*  
*Art. 40*            *UTOE della costa orientale*

#### **TITOLO IV –        DISPOSIZIONI INTEGRATIVE**

##### **Capo I -        Criteri gestionali**

- Art. 41*            *Criterio di continuità della gestione urbanistica*  
*Art. 42*            *Criterio di compatibilità*

##### **Capo II -        Regole di gestione e indirizzi**

- Art. 43*            *Indirizzi programmatici per l'attuazione del piano –  
perequazione*  
*Art. 44*            *Regole generali per gli interventi di saturazione,  
completamento e di sostituzione*  
*Art. 45*            *Regole generali per gli interventi di trasformazione*  
  
*Art. 46*            *Programma di sostenibilità*  
*Art.47*            *Disposizioni generali per la qualità degli insediamenti, per le  
attrezzature, i servizi, gli impianti e gli spazi pubblici e di uso  
comune, per il sistema della mobilità e accessibilità, e per il  
verde*  
*Art. 48*            *Disposizioni generali per la compatibilità ambientale degli  
interventi edilizi*

##### **Capo III -        Salvaguardie**

- Art. 49*            *Salvaguardie generali*  
*Art. 50*            *Salvaguardie per il territorio rurale*  
*Art. 51*            *Interventi fatti salvi*  
*Art. 52*            *Norme finali e transitorie*

## TITOLO I DISPOSIZIONI

### GENERALI

#### ***Capo I – Elementi costitutivi del Piano Strutturale – Validità – Efficacia.***

##### ***Art. 1 - Finalità, contenuti, ambito di applicazione.***

1. Il Piano Strutturale, in conformità a quanto disposto dagli artt. 52 e 53 della L.R.T. n. 1 del 3.1.2005, costituisce lo strumento di pianificazione dell'intero territorio comunale e, come tale:
  - individua le risorse costituenti la identità del territorio comunale;
  - definisce le norme statutarie, i principi, le strategie e gli obiettivi della politica urbanistica del Comune di Capalbio, in coerenza con gli strumenti di pianificazione degli altri Enti istituzionalmente competenti sul territorio;
  - stabilisce i criteri, i limiti e le regole da seguire per i programmi, per i piani, ivi compresi quelli di settore, per le attività e per gli interventi pubblici e privati, attinenti all'assetto ed uso del territorio;
  - definisce le misure di salvaguardia da rispettare sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.
2. Esso si applica all'intero territorio comunale.
3. Il Piano Strutturale è costituito da tre parti, formate ai sensi della norma precedentemente citata:
  - a. il Quadro conoscitivo
  - b. lo Statuto
  - c. la Strategia
4. I Piani ed i Programmi di Settore devono essere conformi alla presente Disciplina del P.S.; nel caso in cui da essi derivino varianti all'assetto territoriale così come statuito dal Piano Strutturale, dovranno essere approvati nel rispetto della procedura di cui agli artt. 15, 16 e 17 della L.R.T. n. 1/2005.

##### ***Art. 2 - Efficacia***

1. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 53 della L.R.T. 1/2005 il Piano Strutturale:
  - ha valore di indirizzo o prescrittivo per gli atti di governo del territorio quali: il Regolamento Urbanistico (art. 55), i Piani Complessi di Intervento (art. 56), i Piani Attuativi (art. 65), nonché i Piani ed i Programmi di Settore, gli Accordi di Programma o altri atti della programmazione negoziata comunque denominati;

- ha efficacia precettiva immediata per la salvaguardia e le azioni integrate dirette alla tutela ed alla valorizzazione delle risorse essenziali, nonché per le localizzazioni sul territorio degli interventi di competenza regionale, provinciale o di altri Enti istituzionalmente competenti per legge;
- ha carattere precettivo immediato per le misure di salvaguardia.
  2. Il Piano Strutturale contiene:
    - prescrizioni;
    - salvaguardie;
    - vincoli;
    - indirizzi.
    - Sono “**prescrizioni**” tutte le disposizioni espressamente previste per gli atti di governo del territorio, nonché le localizzazioni sul territorio degli interventi derivanti da leggi, Piani e Programmi di Settore di Enti istituzionalmente competenti la cui efficacia immediata e prevalente sia dettata dalla legge.
    - Sono “**salvaguardie**” le norme che stabiliscono, fino all’approvazione del Regolamento Urbanistico, i limiti per l’eventuale attuazione di interventi prevista da previsioni vigenti, e che, comunque, vietano interventi che contrastino con il Piano Strutturale.
    - Sono “**vincoli**” quelli derivanti da leggi nazionali e regionali in materia urbanistica, paesaggistica, ambientale, geologica, idraulica, come rappresentati negli elaborati del Quadro conoscitivo del presente Piano, riferiti alla vincolistica.
    - Sono “**indirizzi**” per la gestione urbanistica e per i progetti pubblici e privati le disposizioni contenute nel Titolo IV della presente Disciplina.
  3. Il Piano Strutturale ha durata a tempo indeterminato, ma è riferito a una previsione temporale di attuazione ventennale, durante il quale sarà sottoposto ad attività di monitoraggio.
  4. Tali attività saranno svolte dall’Ufficio competente che ne informerà la Giunta e il Consiglio comunale, tramite relazioni biennali a partire dalla data di vigenza del Piano Strutturale.
  5. Il Piano Strutturale può essere variato, in tutto o in parte, nel rispetto delle procedure della legislazione vigente in materia, per effetto di rilevanti trasformazioni del quadro conoscitivo, di sostanziali modifiche dei contenuti statuari e di rilevanti innovazioni degli obiettivi strategici.
  6. Non costituiscono varianti al Piano Strutturale, ma devono essere approvate dalla Giunta comunale, comunicate al Consiglio comunale e rese pubbliche:
    - le modifiche al quadro conoscitivo derivanti dalle attività di monitoraggio;
    - le modifiche di modesta entità ai perimetri degli ambiti di riferimento dello Statuto (Sistemi) e della Strategia (U.T.O.E.), e ai limiti dimensionali per essi stabiliti qualora tali modifiche derivino da piani e

progetti pubblici e privati, che dimostrino il rispetto dei principi statuari del piano strutturale;  
le modifiche introdotte per recepire disposizioni immediatamente operanti prevalenti sul piano comunale, che dovranno essere valutate per gli effetti da esse derivanti.

## ***Capo II – Rispetto di norme, coerenza con atti regionali e provinciali.***

### ***Art. 3 - Coerenza con gli strumenti della pianificazione regionale e provinciale, riferimenti normativi.***

1. Il Piano Strutturale è formato ai sensi della L.R.T. 1/2005, nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia urbanistica ed ambientale, ed in coerenza con i contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale sovracomunali vigenti.

2. La coerenza del Piano Strutturale con i piani sopra citati è illustrata ed attestata nella Relazione redatta dal Responsabile del Procedimento, in conformità a quanto disposto dall'art. 16 della L.R.T. 1/2005.

3. L'analisi di coerenza con i piani di altri enti istituzionalmente competenti costituisce parte delle attività di valutazione condotte nel processo di formazione del presente piano.

4. Il Piano Strutturale è stato formato, secondo il procedimento unificato definito dall'art. 15 della L.R.T. 1/2005, acquisendo contributi e pareri, del cui recepimento e/o valutazione è dato atto dal Responsabile del Procedimento nella relazione redatta ai sensi dell'art. 16 della L.R.T. n. 1/2005.

## ***Capo III – Comunicazione***

### ***Art. 4 Comunicazione e partecipazione***

1. Ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R.T. n. 1/2005, secondo quanto definito nel Regolamento comunale del garante della comunicazione, ai fini di garantire la conoscenza effettiva delle scelte e dei supporti conoscitivi, e della partecipazione alla formazione del Piano strutturale, sono state svolte attività delle quali è data illustrazione nella Relazione del Garante della comunicazione (allegata alla Relazione del responsabile del procedimento redatta ai sensi dell'art. 16 della L.R.T. n. 1/2005).

2. Tali attività costituiscono parte delle attività di valutazione svolte durante la formazione del presente Piano.

## **Capo IV – Valutazione**

### **Art. 5 Attività di valutazione e monitoraggio**

1. Nella presente Disciplina sono dati indirizzi e criteri per gli atti di governo e per i progetti pubblici e privati che rappresentano la gestione urbanistica, per i quali dovrà essere svolta una specifica attività di valutazione operativa.

2. Le attività di valutazione danno al presente Piano caratteri di efficienza ambientale, sostanziati:

- nel soddisfacimento di obiettivi di conoscenza ambientale, raggiunti tramite la raccolta sistematizzata e la rappresentazione narrativa e grafica della conoscenza negli elaborati del Quadro conoscitivo;
- nel soddisfacimento di obiettivi di tutela ambientale, trasformati in regole e condizioni d'uso delle risorse fissati nello Statuto della presente Disciplina e nella cartografia relativa;
- nella definizione di obiettivi ambientali prestazionali per la trasformazione e negli indirizzi per la gestione di cui alla presente Disciplina;
- nel coordinamento dei contenuti del presente Piano con altre azioni dell'Amministrazione, fra le quali rilevante è l'ottenimento della certificazione ambientale EMAS per l'intero territorio comunale programmata entro il 2008.

3. Sono soggetti a valutazione gli interventi dettati dagli strumenti operativi che riguardino nuovi insediamenti e le infrastrutture esterne agli abitati.

4. Possono essere stabilite dal Regolamento Urbanistico procedure di valutazione nei seguenti interventi di rilievo territoriale:

- i mutamenti colturali di notevole estensione;
- la realizzazione di nuove infrastrutture di comunicazione (strade e ferrovie) che eccedono il servizio insediativo locale (agricolo, residenziale, produttivo);
- gli impianti e le opere, riguardanti il trattamento dei rifiuti solidi e liquidi, la captazione di acque a uso potabile industriale o agricolo di interesse sovracomunale.

5. Per le attività di monitoraggio, e in riferimento a quanto stabilito dall'art. 55 comma 7 della LR.T. n. 1/2005 alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti territoriali, ambientali, sociali, e economici e della salute umana.

6. Sulla base dell'insieme delle conoscenze acquisite nelle ricerche specifiche e specialistiche, attivate nell'ambito dell'elaborazione del Piano Strutturale, il monitoraggio si attua tenendo in considerazione i sistemi di risorse e gli indicatori ad essi connessi, qui di seguito specificati, e che



costituiscono anche la base del Bilancio Ambientale Locale di cui all'art. 6 della presente Disciplina:

- il sistema ambientale, con l'obiettivo di mantenere la biodiversità, considerata come dato fondamentale, attraverso le rilevazioni sull'uso del suolo, delle caratteristiche faunistiche e floristiche, delle aree considerate a rischio ambientale;
- lo stato della risorsa acqua, che determina l'uso della risorsa idrica per fini civili, agricoli ed industriali e indica la necessità di adeguamento delle reti dell'acquedotto, di quelle fognarie, dei sistemi depurativi; rileva la presenza dei pozzi, soprattutto quelli a carattere idropotabile e definisce il mantenimento della permeabilità nonché il mantenimento qualitativo e quantitativo del sistema ambiente;
- lo stato della risorsa aria, che tiene conto della rilevazione delle diverse fonti di inquinamento sia chimico sia fisico;
- il sistema energia, che adotta modelli previsionali per descrivere i consumi energetici (elettrici o relativi a combustibili organici) in riferimento alle specifiche soluzioni tecnologiche, in primo luogo per gli edifici pubblici;
- il sistema dei rifiuti, che considera le quantità dei rifiuti prodotti, normali e pericolosi, nelle diverse UTOE, anche con una esatta individuazione spaziale delle maggiori produzioni, finalizzata al potenziamento della raccolta differenziata.

#### ***Art. 6 Bilancio Ambientale Locale***

1. Al fine di orientare il processo di gestione urbanistica coerentemente a quanto contenuto nel presente Piano, è definito il Bilancio Ambientale Locale (BAL) quale specifico strumento per la gestione delle risorse ambientali.
2. Mediante l'applicazione del BAL si potranno verificare le dotazioni di risorse, ~~e~~ individuare i consumi delle stesse e proporre le azioni che ne consentono un contenimento a vantaggio di un miglioramento della qualità ambientale.
3. L'unità territoriale sulla quale è applicato il BAL è l'U.T.O.E..
4. Nella Relazione sulle attività di valutazione sono contenute schede per U.T.O.E. contenenti descrizione delle azioni di trasformazione, stato delle risorse e interventi di miglioramento delle loro prestazioni, stato delle conoscenze, criticità e valori delle risorse.
5. Ogni scheda è il BAL dell'U.T.O.E..
6. Il Regolamento Urbanistico, gli atti di settore comunali, i progetti pubblici e privati dovranno approfondire e precisare il BAL ogni volta che saranno maturate le condizioni per rendere operativa un'azione di trasformazione, verificando contestualmente l'efficacia delle azioni di mitigazione che si rendessero necessarie.
7. Dovranno essere comunque tenuti in considerazione:

- a) Il sistema ambientale biodiversità, che considera come dati fondamentali le rilevazioni sull'uso del suolo, i siti di interesse naturalistico e paesaggistico, le specie a rischio, le reti e i corridoi ecologici, le caratteristiche faunistiche e floristiche, le aree degradate e a rischio ambientale;
- b) Il sistema ambientale dell'acqua, ove si definisce l'uso della risorsa idrica per fini civili, agricoli ed industriali; si pone la necessità delle reti dell'acquedotto, di quelle fognarie, dei sistemi depurativi efficienti; si rileva la presenza dei pozzi, soprattutto quelli a carattere idropotabile, si definisce il mantenimento della permeabilità;
- c) Il sistema ambientale dell'aria, per il quale dovranno essere svolte specifiche attività di rilevazione delle diverse fonti di inquinamento sia chimico che fisico, riferite principalmente al traffico veicolare e di attraversamento;
- d) Il sistema ambientale dell'energia, rispetto al quale saranno da individuare specifiche soluzioni tecnologiche, in primo luogo per gli edifici pubblici;
- e) Il sistema ambientale dei rifiuti, ove sono raccolti i dati delle quantità dei rifiuti prodotti, normali e pericolosi e recepiti i programmi per il miglioramento delle attività.

#### 8. Sistema Ambientale Biodiversità.

La relazione agricolo ambientale e la relazione sull'ambiente riferita agli aspetti naturalistici ed ecologici del territorio di Capalbio, che fanno parte integrante del presente Piano, forniscono la conoscenza delle risorse e indicano le condizioni per il loro corretto uso e la necessaria tutela, ottemperando anche ai disposti regionali in materia di tutela ambientale riferita ai Siti di Importanza Regionale di cui alla L.R.T. n. 56/2000.

La relazione "L'ambiente di Capalbio - Aspetti naturalistici ed ecologici" che costituisce approfondimento specifico sulle eccellenze ambientali, gli ambiti vincolati per legge di settore, ha fornito i riferimenti per la individuazione del sistema ambientale del presente piano e ha definito la rete e i corridoi ecologici, che costituiscono base per l'identificazione del sistema funzionale dell'ambiente, e che sono l'ossatura del sistema biodiversità.

Di tali contenuti ha tenuto conto la presente Disciplina nel fissare condizioni statutarie. La gestione operativa urbanistica, ove necessario, dovrà sviluppare la conoscenza, e, comunque, dovrà operare le scelte di fattibilità degli interventi riferendosi a indicatori così definiti:

- indicatori di stato, quali il livello di naturalità dell'aria, il livello di integrità dei siti di notevole interesse naturalistico e paesaggistico, il permanere della presenza di particolari associazioni vegetali e di rare specie animali, lo stato delle reti ecologiche e dei corridoi ecologici. Obiettivo statutario del Piano Strutturale è non provocare un abbassamento del grado di naturalità o delle identità;

- indicatori di pressione, quali fattori di stress ambientale: il traffico veicolare, il livello di occupazione del suolo, l'urbanizzazione, l'assenza di depurazione, la scarsa sensibilizzazione della popolazione al rispetto dell'ambiente. L'aggiornamento continuo dei dati relativi alla presenza nel territorio delle discariche abusive, del carico inquinante sul sistema delle acque basse, del traffico veicolare, potranno far parte del monitoraggio relativo alla biodiversità;
- indicatori di sostenibilità, che sono identificabili nel potenziamento delle iniziative e degli strumenti divulgativi sull'ambiente complessivo del territorio, nella politica di incentivazione al mantenimento e alla definizione di nuovi sistemi arbustivi, lungo le strade di ogni tipo, carrabili e ciclabili; nella politica di incentivazione al potenziamento della rete ecologica attraverso la conservazione dei corridoi biotici di vegetazione riparia e della vegetazione di margine delle strade campestri, le siepi interpoderali e le macchie arbustive a margine delle aree boscate, per la conservazione della connessione ecologica, ecosistemica e paesaggistica dell'intero territorio comunale.

#### 9. Sistema ambientale acqua

L'azione dell'Amministrazione sarà sviluppata in modo da poter evidenziare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- diminuzione dell'acqua pompata dai pozzi nei processi produttivi;
- diminuzione dei prelievi dalle falde sotterranee per gli usi agricoli, con incentivazione dell'irrigazione a goccia ed utilizzi di acque superficiali di recupero;
- protezione dei pozzi della rete acquedottistica e salvaguardia con implementazione della falda idrica;
- copertura della richiesta depurativa.

Gli indicatori sono così definiti:

- indicatori di stato, articolati in consumi industriali (consumo di acqua industriale, di acqua di falda con pozzi privati, di acqua dell'acquedotto per il ciclo produttivo), consumi civili (mediante acquedotto o con pozzi privati), consumi per irrigazione. Altri due indicatori di stato possono essere la superficie impermeabilizzata all'interno delle U.T.O.E. e la presenza di impianti di depurazione privati. Dovranno essere raccolti dati dagli enti e soggetti competenti, al fine di costruire il trend dei consumi aggiornabili ogni due anni seguendo le attività di monitoraggio del presente Piano;
- indicatori di pressione, che si rilevano dalle stime dei consumi con l'impiego delle attuali tecnologie, sia civili che industriali; l'utilizzo dell'acqua di acquedotto per annaffiare gli spazi verdi, la stima di impermeabilizzazione del suolo sia in relazione alle nuove opere pubbliche che agli interventi edificatori dei privati; stime sulla pressione depurativa;

- indicatori di sostenibilità, che sono la quantità di acqua riciclata all'interno dei processi produttivi, la diminuzione dei consumi acquedottistici, per allacciamenti all'acquedotto industriale, innovazioni tecnologiche nelle industrie umide, misuratori dell'efficienza dell'acquedotto civile con riduzione degli sprechi, degli usi per annaffiatura delle pertinenze, adozione di sistemi per ridurre il carico idraulico del sistema fognario al fine di sostenere il rischio idraulico.

#### 10. Sistema ambientale aria

L'inquinamento dell'aria viene considerato di tipo chimico (rilascio di gas di scarico) e fisico (rumore e radiazioni elettromagnetiche) dovuto prevalentemente al traffico veicolare, alle attività industriali, al riscaldamento residenziale.

Gli indicatori sono così definiti:

- indicatori di stato, che sono principalmente i dati sul traffico privato per persone e merci, sui diversi archi viari, che attraversano il territorio comunale, ma anche i consumi di gas metano per riscaldamento, la presenza di ripetitori della telefonia cellulare, le rilevazioni sul rumore provocato dal traffico e dalle attività produttive soprattutto nelle zone residenziali;
- indicatori di pressione, che sono i dati sull'incremento dei flussi di traffico sulle arterie viarie di attraversamento del territorio, sulle nuove previsioni viari, sulle nuove previsioni di sviluppo industriale e residenziale. Possono essere inoltre indicatori di pressione l'aumento dei ripetitori per la telefonia cellulare e la definizione di nuove fonti rumorose di attività produttive;
- indicatori di sostenibilità, che sono le sistemazioni ambientali per l'abbattimento del rumore nelle arterie di attraversamento del territorio comunale, la costruzione dei parcheggi e l'incentivo alla percorribilità ciclabile del territorio comunale. Possono essere indicatori di sostenibilità le prescrizioni regolamentari sull'installazione delle antenne ripetitori e sulla localizzazione idonea delle attività industriali rumorose. Il monitoraggio dovrà essere formalizzato ogni due anni con una relazione dell'ufficio Urbanistica che acquisirà i necessari dati da fonti idonee.

#### 11. Sistema energia

Il presente Piano strutturale fissa l'obiettivo del contenimento dei consumi energetici, per limitare l'emissione dei gas-serra favorendo l'uso di nuove tecnologie (impianti di cogenerazione, sistemi fotovoltaici, accorgimenti costruttivi e architettonici); e indirizza le azioni pubbliche e private verso l'uso di fonti energetiche rinnovabili e a tale scopo demanda ad uno specifico Piano Energetico Comunale (P.E.C.) come indicato nel successivo articolo 24 .

Gli indicatori sono così definiti:

- indicatori di stato, sono i consumi industriali (gas-metano ed elettricità), civili, edifici pubblici. La registrazione dei dati consentirà di costruire una stima sull'emissione di CO2 e per la previsione di eventuali azioni di mitigazione. Le elaborazioni saranno definite in corso di stesura del Regolamento Urbanistico. Possono essere considerati indicatori di stato anche i consumi delle benzine per il trasporto delle persone e delle merci;
- indicatori di pressione sono le stime, redatte dall'Ufficio Urbanistica nell'ambito del Regolamento Urbanistico, sull'aumento dei consumi sia per le attività produttive che per la residenza, gli "sprechi energetici" individuati negli edifici pubblici, nonché la nuova cultura sullo sviluppo sostenibile che, opportunamente diffusa, potrà costruire una nuova domanda alternativa di energia;
- indicatori di sostenibilità sono gli incentivi e le prescrizioni strategiche contenute nel Piano Strutturale e le conseguenti norme regolamentari sulle nuove costruzioni; le definizioni delle certificazioni EMAS per le aziende industriali; gli obiettivi prestazionali di REC. Concorrono la strategia per favorire il trasporto pubblico e collettivo e la mobilità ciclabile sul territorio comunale. Il monitoraggio dei consumi dovrà formalmente trovare espressione nella relazione biennale dell'Ufficio Urbanistica;
- indicatori di sostenibilità circa l'uso delle fonti di energia rinnovabile sono le priorità assegnate dall'Amministrazione pubblica nella regolamentazione operativa degli interventi sul territorio alle capacità d'impresa sia agricola che industriale di produrre energia tramite fonti rinnovabili e rendersi autosufficienti nei propri consumi; le norme del Regolamento urbanistico e del regolamento edilizio ~~che~~ incentiveranno e/o obbligheranno all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile FER, assimilabili FER a), virtuali FER v) come definite dall'art. 36 delle Norme del PTC.

Sono Fonti Energetiche Rinnovabili (FER):

- a) la fonte solare (attiva, passiva, fotovoltaica);
- b) le biomasse (di fonte agricola e forestale, zootecnica, r.s.u.);
- c) la fonte eolica;
- d) le fonti geotermiche;
- e) le fonti idrauliche.

Sono Fonti Assimilabili alle Rinnovabili (FER a):

- a) frazione combustibile dei rifiuti solidi urbani ed altre tipologie di rifiuti utilizzabili ai fini "energetici", secondo la normativa di settore e secondo il Piano Provinciale di Smaltimento dei Rifiuti (con esclusione dei rifiuti speciali pericolosi);
- b) il recupero di calore dai processi produttivi.

Sono fonti "virtuali" (FER v):

- a) il miglioramento dell'efficienza energetica di apparecchiature e sistemi, attraverso la cogenerazione di energia elettrica e calore,

l'innovazione tecnologica, l'adozione di forme gestionali innovative;

- b) il risparmio energetico attraverso interventi nel settore del trasporto e della mobilità; c) il risparmio energetico attraverso l'utilizzo di tecnologie e materiali per la coibentazione degli edifici.

#### 12. Sistema rifiuti

L'azione dell'Amministrazione sarà sviluppata in modo da evidenziare l'obiettivo prioritario della raccolta differenziata dei rifiuti.

Gli indicatori sono così definiti:

- indicatori di stato, sono i dati dei rifiuti articolati in di origine civile, del settore terziario e di origine industriale. Sono anche indicatori la situazione attuale dei punti di raccolta, le tipologie di raccoglitori, i sistemi di smaltimento. Una stima di produzione dei rifiuti potrà essere definita all'interno di ciascuna U.T.O.E. per i diversi settori di origine, nell'ambito della elaborazione del Regolamento Urbanistico;
- indicatori di pressione sono le stime di produzione dei rifiuti sulla crescita delle attività residenziali, industriali, commerciali e direzionali;
- indicatori di sostenibilità sono gli incentivi e le conseguenti norme regolamenti sulle nuove costruzioni. La definizione e la localizzazione delle isole ecologiche saranno contenute nel Regolamento Urbanistico.

13. Le azioni ammissibili ai sensi del presente Piano strutturale, da rendersi operative tramite atti di governo del territorio, sono soggette a valutazione operativa secondo i criteri contenuti nella presente Disciplina e secondo i contenuti della Relazione sulle attività di valutazione.

Sono soggetti a valutazione gli interventi dettati dagli strumenti operativi che riguardino nuovi insediamenti e le infrastrutture esterne agli abitati.

Possono essere stabilite dal Regolamento Urbanistico procedure di valutazione anche per i seguenti interventi di rilievo territoriale:

- i mutamenti culturali di notevole estensione;
- la realizzazione di nuove infrastrutture di comunicazione (strade e ferrovie) che eccedono il servizio insediativo locale (agricolo, residenziale, produttivo);
- gli impianti e le opere, riguardanti il trattamento dei rifiuti solidi e liquidi, la captazione di acque a uso potabile industriale o agricolo di interesse sovracomunale.

14. Al fine di esplicitare gli obblighi di cui all'art. 3 della LR.T. n. 1/2005 relativamente ai nuovi insediamenti e/o sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, il presente piano assoggetta l'operatività delle azioni a due condizioni, da verificare in riferimento complessivo alla U.T.O.E. dove le medesime ricadono:

- che esistano o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio,

sommariamente definite nella normativa in riferimento alle specifiche U.T.O.E., ciò anche al fine di definire nel Regolamento urbanistico eventuali necessarie opere di mitigazione;

- che siano garantiti i seguenti servizi, per i quali occorre definire dei bilanci prestazionali secondo quanto definito dal presente articolo:
- l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
- la difesa del suolo;
- la gestione dei rifiuti solidi;
- la disponibilità dell'energia;
- i sistemi di mobilità
- il sistema del verde urbano.

15. Il Regolamento urbanistico disporrà l'obbligo di acquisizione di specifiche certificazioni da parte degli enti gestori dei servizi nel caso di previsione di nuovi insediamenti o trasformazioni urbanistiche incidenti sulle risorse.

16. Ai sensi della presente Disciplina il Regolamento Urbanistico, gli atti comunali di settore, i Piani Attuativi, i progetti e gli interventi pubblici e privati debbono conformarsi alla sostenibilità delle risorse essenziali presenti nel territorio comunale, non debbono ridurre le risorse o danneggiarle in modo irreversibile.

#### ***Art. 7 Criteri per la valutazione dei piani e programmi comunali di settore nonché di interventi pubblici e privati di attuazione***

1. Concorrono alla corretta attuazione del presente Piano Strutturale i Piani di Settore comunali e i progetti privati, nonché il Programma delle Opere Pubbliche, che dovranno dimostrare la coerenza dei loro contenuti con la strategia di governo e il rispetto delle condizioni d'uso delle risorse stabilite dalla presente Disciplina.

2. Gli indicatori per la valutazione di cui al precedente comma sono quelli stabiliti dal precedente articolo 6 della presente Disciplina.

3. Il Comune può formare i seguenti piani di settore, o, con il metodo del coordinamento delle proprie attività settoriali, inserire fra i contenuti del regolamento urbanistico, le regolamentazioni che si riferiscono alle tematiche dei medesimi piani di settore: I Piani di Settore di cui al seguente elenco si ritengono strumenti operativi da formare in coerenza con i contenuti del presente Piano Strutturale e saranno formati e approvati con le procedure per essi dettate dalle rispettive leggi istitutive; potranno essere approvati o modificati anche prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico o contestualmente allo stesso:

- Piano Comunale di Classificazione Acustica;
- Piano Energetico Comunale;
- Piano degli Orari;
- Piano della Localizzazione e Distribuzione delle Funzioni;

- Piano Comunale della Mobilità;
- Piano del Commercio;
- Piano della Telefonia mobile;
- Piano dei distributori di carburante;
- Piano per l’eliminazione delle barriere architettoniche;
- Piano per la protezione civile;
- Piani e regolamenti dei Parchi e delle Aree Naturali Protette di Interesse Locale;
- Piano del verde urbano.

4. I Piani Comunali sopra elencati saranno assoggettati a verifica in riferimento anzitutto agli indirizzi generali contenuti nel piano strutturale e nello specifico:

- per quanto riguarda il Piano di Classificazione Acustica il criterio di valutazione farà riferimento alla necessità di tutelare la salute pubblica nell’intero territorio comunale, nell’ottenere un forte contenimento dell’inquinamento acustico nelle zone prevalentemente residenziali. Di tale piano si dovrà tenere conto nella formazione dei principali piani di settore di competenza comunale e nelle valutazioni per i nuovi insediamenti, come prescritto dalle norme vigenti;
- per quanto riguarda il Piano Energetico il criterio di valutazione farà riferimento alla riduzione dei consumi energetici e soprattutto all’uso delle fonti rinnovabili di energia negli edifici pubblici, negli edifici privati di interesse pubblico, negli edifici di nuova costruzione ed infine negli interventi di incentivazione per la riqualificazione degli edifici privati;
- per quanto riguarda il Piano degli Orari il criterio di valutazione farà riferimento alla qualità della vita proposta, agli spazi offerti per l’autodeterminazione dei tempi di vita degli individui nei diversi momenti della vita quotidiana;
- per quanto riguarda il Piano della Localizzazione e Distribuzione delle Funzioni il criterio di valutazione farà riferimento al riordino e riqualificazione funzionale delle strutture insediative in relazione alla presenza e alla maggiore vicinanza alle infrastrutture per la mobilità, al fine di garantire uguali diritti di accessibilità e fruibilità delle grandi funzioni urbane e di interesse generale;
- per quanto riguarda il Piano della Mobilità il criterio di valutazione farà riferimento alla qualità della vita urbana, per garantire l’accessibilità ai servizi e alle attrezzature tramite veicoli a motore o a piedi e in bicicletta, privilegiando i mezzi di trasporto pubblici o comunque di trasporto di massa e i collegamenti con la ferrovia.

#### ***Art. 8 Criteri per il dimensionamento e le destinazioni d’uso***

1. La dimensione massima sostenibile degli insediamenti dell’intero territorio comunale è data dalla somma di quelle indicate negli



articoli della presente Disciplina per ogni singola U.T.O.E. e si riferisce sia alle azioni di trasformazione che comportino nuovo consumo di suolo, sia agli interventi attinenti alla gestione dell'esistente, ove questi incrementino il carico urbanistico e necessitino di nuova infrastrutturazione o trasformazione di quella esistente.

2. Nell'ambito del nuovo consumo di suolo concorrono al dimensionamento:

- gli interventi residenziali e produttivi di nuova espansione, che incidano sulle risorse, quali le nuove edificazioni, da realizzarsi tramite strumento operativo appositamente perimetrato e definito dal Regolamento Urbanistico, anche dietro presentazione di programmi e progetti pubblici o privati. Tali interventi sono definiti azioni di trasformazione, obbligatoriamente sottoposti a valutazione degli effetti ambientali;
- gli interventi previsti dal vigente PRG, espressamente fatti salvi dalla presente Disciplina, tramite la procedura di valutazione contenuta nelle apposite schede e nella Relazione sulle attività di valutazione che fa parte integrante del P.S.
- gli interventi di completamento del tessuto edilizio che comportino l'aumento delle unità funzionali esistenti;
- gli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, comportanti cambio di destinazione d'uso e aumento delle unità residenziali.

3. Nell'ambito degli interventi attinenti alla gestione ordinaria, concorrono al dimensionamento:

- le ristrutturazioni urbanistiche che comportino un aumento del carico urbanistico da attuarsi, sia tramite Piano di Recupero, sia tramite intervento diretto;
- le ristrutturazioni edilizie o cambi di destinazione d'uso, anche senza aumento della volumetria esistente, che comportino un aumento delle unità funzionali esistenti;
- l'aumento delle residenze rurali, previa approvazione di programma di miglioramento agricolo aziendale.

4. Non concorrono al dimensionamento gli interventi che non comportano trasformazioni delle risorse, ma sono una evoluzione temperata delle medesime nel loro stato di consolidamento.

5. Devono intendersi tali quelli ritenuti compatibili secondo i criteri stabiliti al successivo articolo 42.

6. E' ammessa la variazione percentuale tra recupero e nuova edificazione, purché tale variazione sia a favore degli interventi di recupero.

7. Le specificazioni localizzative, funzionali e dimensionali, che devono, comunque, risultare coerenti con le strategie di U.T.O.E. e con gli elementi statuari del Piano Strutturale, saranno indifferentemente stabilite dal Regolamento Urbanistico o proposte da programmi, progetti, e piani di settore.

8. La somma totale comprende:

A) il residuo del PRG vigente, costituito da:

- a. piani e progetti approvati, di cui sia stato siglato, prima dell'adozione del presente Piano - ove assoggettati - l'atto convenzionale o sia stato depositato l'atto unilaterale d'obbligo, e non siano ancora attuati;
- b. aree di intervento "compatibili" secondo le schede di valutazione;
- c. aree di intervento "compatibili a condizione", secondo le schede di valutazione precedentemente richiamate;
- d. lotti di saturazione in ambito di "completamento"

B) aree di nuova previsione:

- a. interventi di nuova edificazione;
- b. interventi di recupero, comportanti incremento di carico come precedentemente definito.

9. La funzione turistico ricettiva è espressa in numero di posti letto, ai quali è assegnata una oscillazione volumetrica parametrata in ordine alla tipologia e qualità dell'offerta ricettiva, oppure è prescritto solo l'utilizzo di patrimonio edilizio esistente. A tali fini sono stabiliti i seguenti limiti:

- per gli alberghi da un minimo di 80 mc. a un massimo di 150 mc/posto letto;
- per le residenze turistico alberghiere, da un minimo di 70 mc. a un massimo di 90 mc/posto letto (il volume così computato si intende comprensivo dei servizi);
- per le attività extra-alberghiere:
  - a. per le Case Appartamenti Vacanze (CAV) non sono ammesse unità inferiori a 60 mq. di superficie utile lorda, ed è prescritta la sottoscrizione di specifico atto d'obbligo che vincoli per almeno dieci anni la destinazione produttiva;
  - b. per le attività di affittacamere, e l'uso di case per ferie è consentito l'esercizio solo tramite riuso di patrimonio edilizio esistente;
  - c. per le residenze d'epoca sarà consentito l'utilizzo degli edifici di particolare valore storico architettonico censiti dal regolamento urbanistico;

10. La scelta di utilizzare parametri quantitativi entro i limiti sopraindicati, è affidata al regolamento urbanistico e potrà in tale sede essere assegnata secondo criteri prescrittivi al progetto, che dovrà dimostrarne l'utilizzo ai fini della classificazione turistica, della qualità dell'offerta ricettiva e della dotazione di servizi aggiuntivi integrativi (attività commerciali, per il benessere, per lo svago e per pratiche sportive pertinenziali) e/o dei servizi interni per il funzionamento della struttura (uffici, alloggi per il personale, magazzini etc...) I servizi aggiuntivi e integrativi dovranno essere unitariamente progettati e realizzati, e, dietro convenzione o

atto d'obbligo, ne potrà essere consentita una gestione separata dalla struttura principale.

11. Il dimensionamento relativo alla funzione residenziale si esprime in SUL (Superficie Utile Lorda). Ai fini del calcolo dei consumi per abitante, la S.U.L. della funzione residenziale si traduce in numero abitanti, secondo il parametro che assegna ad ogni abitante 35 mq. di S.U.L.

12. In funzione delle morfologie insediative che saranno stabilite dal regolamento urbanistico per rispondere a regole di luogo ed a bisogni abitativi differenziati, le superfici degli alloggi saranno diversificate e, con riferimento a tali regole e bisogni, saranno articolate per tipologie (esempio: a schiera, in linea, villino isolato su lotto, etc, condominiali, uni o bi familiari etc).

13. Il Regolamento Urbanistico stabilirà, inoltre, le superficie minime degli alloggi nei diversi interventi (sia di nuova edificazione, sia ottenuti attraverso interventi di recupero e/o di frazionamento), in modo da creare un'offerta differenziata, fermo restando il divieto di alloggi di superficie inferiore a 60 mq. di superficie utile lorda.

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

15. All'interno di tali categorie sono individuate delle sottocategorie.

16. Dette categorie e sottocategorie potranno essere meglio specificate e, ove necessario, motivatamente modificate, in sede di Regolamento urbanistico e di disciplina delle trasformazioni materiali:

#### 1. RESIDENZIALE

Comprende tutte le civili abitazioni, comprese quelle che, anche con caratteristica di residenza d'epoca, effettuano attività turistico-ricettiva di affittacamere e bed and breakfast.

La destinazione d'uso residenziale è, comunque, compatibile con la funzione commerciale, l'artigianato di servizio e di produzione, con esclusione delle lavorazioni nocive e inquinanti. Il Regolamento Urbanistico potrà stabilire per ogni intervento, le quote da assegnare alle attività compatibili con la residenza.

#### 2. INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

##### 2.01 GRANDE INDUSTRIA

##### 2.02 MEDIA E PICCOLA INDUSTRIA

##### 2.03 ARTIGIANATO

Le attività industriali e artigianali sono incompatibili con altre destinazioni d'uso ove siano produttrici di fattori inquinanti quali emissioni di fumo, odori molesti, polveri, calore, vibrazioni, rumori che eccedano i limiti fissati nel piano di classificazione acustica comunale vigente, traffico di mezzi pesanti, o che abbiano presenza di materiali infiammabili o, comunque, pericolosi.

### 3. COMMERCIALE

#### 3.01 *alimentare*

3.01.01 grande e media struttura di vendita, compreso i centri commerciali<sup>1</sup>

3.01.02 esercizi di vicinato che include le attività di ristorazione con esclusione di lavorazioni nocive ed inquinanti<sup>2</sup>

#### 3.02 *non alimentare*

3.02.01 grande e media struttura di vendita<sup>1</sup>

3.02.02 esercizi di vicinato<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> media struttura: tra 250 mq. e 1.500 mq.  
grande struttura: tra 1.500 mq. e 10.000 mq.  
centro commerciale: è una struttura unitaria e articolata, costituita da una media o una grande struttura di vendita o da più esercizi di vicinato e media o grande struttura, che può essere integrato da altre attività, pubblici esercizi e servizi per la collettività, funzioni direzionali e anche attività industriali e artigianali se di servizio e compatibili, in modo da assumere un ruolo polare e di erogazione di servizi integrati nella città

<sup>2</sup> esercizi di vicinato: fino a 250 mq.

- 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 distributori di carburante.

Ai fini del cambio di destinazione d'uso, nella categoria 3-commerciale, relativamente al passaggio fra sottocategorie, è stabilito che il mutamento di destinazione si ha quando si producano effetti delle attività 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 tal caso dovrà essere verificata positivamente la possibilità di annullare o mitigare al minimo tali effetti dannosi.

#### 4. - TURISTICO-RICETTIVA

- 4.01 albergo, motel, villaggio albergo, locande di campagna con ospitalità non superiore a 25 posti letto/esercizio e residenze d'epoca a ciò destinate
- 4.02 r.t.a. e residenze d'epoca a ciò destinate
- 4.03 residence, c.a.v. e residenze d'epoca a ciò destinate
- 4.04 case per ferie e residenze d'epoca a ciò destinate
- 4.05 ostelli per la gioventù
- 4.06 campeggi e parchi vacanza
- 4.07 villaggi turistici
- 4.08 aree sosta camper
- 4.09 stabilimenti balneari

#### 5. - DIREZIONALE

Comprende gli uffici pubblici (uffici comunali, centri civici e sedi Consiglio di Frazione, carabinieri, polizia, ecc); le sedi dei servizi di pubblico interesse (soggetti gestori di luce, acqua, trasporti pubblici, raccolta rifiuti, ecc) con l'esclusione di eventuali depositi, magazzini, garage; gli uffici di informazione turistica; le sedi di partiti e associazioni.

#### 6. - DI SERVIZIO

- 6.01 parcheggi,
- 6.02 verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, passeggiate pubbliche
- 6.03 istruzione e cultura: asili, scuole, biblioteche, musei, ecc
- 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, etc...
- 6.10 servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione, autoscuole, 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.)
- 6.13 cimiteri

#### 7. - COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI

- 7.1 commerciale all'ingrosso
- 7.2 magazzini, rimessaggio, stoccaggio, ricoveri all'aperto e/o al coperto di merci e/o mezzi e /o veicoli diversi da quelli ad uso familiare privato (es.: depositi imbarcazioni, roulotte, campers,) comprensivi di attività di guardiania, riparazione, manutenzione e lavaggio

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

Vi sono comprese anche le attività di lavorazione, trasformazione e stoccaggio, limitatamente a quanto prodotto in azienda e le attività turistico ricettive consentite dalle leggi vigenti (agriturismo, agriturismo; attività didattiche, culturali, sportive, escursionistiche; somministrazione).

#### 8 bis. - ATTIVITA' INTEGRATIVE

Le attività integrative possono essere esercitate nell'ambito del territorio rurale. In coerenza con l'art 24 comma 8 del PTC si danno le seguenti definizioni, fermo restando che le attività integrative si possono realizzare in tutto il territorio salvo quanto espressamente vietato o diversamente disciplinato nelle U.T.O.E. dalle presenti norme. Le quantità indicate di seguito sono utilizzabili su tutto il territorio comunale, salvo quanto diversamente specificato dalla presente Disciplina per le singole U.T.O.E.:

- attività integrative commerciali: vendita di prodotti legati alle tradizioni e più in generale all'attività agricola come i prodotti del bosco e del sottobosco, i prodotti delle coltivazioni, naturali o conservati, e da essi derivati per trasformazione (olio, vino, formaggi, specialità alimentari tipiche), ma anche: oggetti in terracotta o ceramiche legate alla storicità dei luoghi o alla cultura locale; materiale illustrativo e pubblicazioni inerenti il territorio comunale e più in generale quello provinciale o

regionale; attrezzi o accessori di fabbricazione artigianale di utilità pratica (coltelli, zappe, falci e simili, stivali, scarponi, giacconi, borse e simili), altri oggetti realizzati con materiali naturali e per attività ludico ricreative (canestri, recipienti in rame o legno, oggettistica in legno, pietra o metallo), accessori artigianali funzionali all'attività equestre come finimenti e selle.

Per le attività integrative commerciali la dimensione massima del manufatto in caso di nuova edificazione (comprendente locale vendita più vani accessori) non può essere superiore a 200 mq. di SUL;

- attività integrative artigianali: attività di modeste dimensioni a supporto e servizio alle attività agricole (officine di riparazione mezzi agricoli, locali per la realizzazione di manufatti artigianali, confezionamento e trasformazione di prodotti agricoli) o mestieri tradizionali (fabbro, falegname, restauratore di mobili, calzolaio e simili) il cui esercizio non comporti impatti negativi in termini di rumore e di visibilità rispetto all'ambiente circostante. Per le attività integrative artigianali la dimensione massima del manufatto, in caso di nuova edificazione, non può essere superiore a 200 mq. di SUL;
- attività integrative di ricettività rurale: si intendono le attività ricettive in strutture con un massimo di 50 posti letto, di nuova edificazione o tramite riutilizzazione dei volumi esistenti, con particolare attenzione al recupero di fabbricati rurali caratteristici ed in stato di degrado. Tali attività potranno offrire ristorazione in funzione del numero dei posti letto, sia tramite riuso di manufatti esistenti che tramite nuova edificazione. In caso di nuova edificazione sia per l'ospitalità che per la ristorazione, devono essere rispettati criteri di completamento di un aggregato insediativo esistente o di ampliamento di edificio esistenti.
- attività integrative di servizio: attività a scopi didattici e ricreativi legate alla fruizione dei luoghi; i manufatti destinati a tali attività, in caso di nuova edificazione, non potranno superare i 200 mq di SUL.

## **Capo V – Elaborati**

### **Art. 9           Elaborati costitutivi**

1.     Gli elaborati costitutivi del Piano strutturale sono:

#### **RELAZIONI**

##### **Relazione Generale**

- 1) *il governo del territorio piano strutturale comunale*
- 2) *gli strumenti della pianificazione territoriale della Regione e della Provincia*
- 3) *i piani di settore della Regione e della Provincia*
- 4) *ricognizione dei vincoli e fasce di rispetto*
- 5) *piano regolatore generale vigente, varianti al P.R.G. e stato di attuazione del P.R.G.*

- 6) *Standard urbanistici d.m. 1444/68*
- 7) *Relazione storica*
- 8) *Analisi demografica*
- 9) *Analisi del complesso delle attività economiche e produttive*
- 10) *Caratteri del paesaggio urbano e rurale documentazione fotografica*
- 11) *La Vegetazione*
- 12) *Relazione Agricolo – Ambientale (inquadramento economico del territorio rurale)*

## **L'ambiente di Capalbio**

### **Analisi del Sistema Insediativo**

#### **CARTOGRAFIA**

##### *QUADRO CONOSCITIVO GENERALE*

- QC.01 Carta delle ricognizioni delle azioni strategiche del PTC
- QC.02 Carta delle ricognizioni sul territorio e paesaggio del PTC
- QC.03 Carta dello stato di attuazione del PRG
- QC.04 Carta dello stato attuazione del PRG nei centri abitati
- QC.05 Carta dei vincoli in materia di beni culturali e ambientali- D.lgs 42/2004
- QC.06 Carta del vincolo idrogeologico e delle aree percorse da fuoco L.R.T. n. 39/2000
- QC.07 Carta delle fasce di rispetto e di tutela
- QC.08 Carta di analisi morfologica del territorio: altimetria descrittiva
- QC.09 Carta di analisi morfologica del territorio: assolamento
- QC.10 Carta di analisi morfologica del territorio: acclività
- QC.11 Carta delle memorie storiche (Diacronico; la città storica, la città della riforma, perimetro riforma agraria, elementi puntuali sul territorio: la Ferriera , ex Dogana Pontificia, Torre di Buranaccio, altri..)
- QC.12 Carta degli appoderamenti della riforma agraria e delle grandi aziende
- QC.13 Carta delle attività turistico-ricettive e ricreative
- QC.14 Carta del substrato infrastrutturale a supporto
- QC.15 Carta dell'uso del suolo
- QC.16 Carta della vocazionalità alle colture legnose agrarie
- QC.17 Carta delle aree vocate a colture ad alto reddito
- QC.18 Carta delle superfici boscate
- QC.19 Carta dello sviluppo economico-agrario
- QC.20 Carta pedologica
- QC.21 Carta delle Aree Protette
- QC.22 Carta delle reti ecologiche

##### *QUADRO CONOSCITIVO: COMPONENTE GEOLOGICA*

#### Relazione Geologica

- QC.G.1 Carta geologica
- QC.G.01.SZ Carta geologica – Sezioni geologiche
- QC.G.2 Carta litotecnica
- QC.G.3 Carta geomorfologia
- QC.G.4 Carta idrogeologica e della permeabilità



- QC.G.5 Carta idrologica
- QC.G.6 Carta del rischio idraulico, ex DCRT 230/94
- QC.G.7 Carta della vulnerabilità della falda
- QC.G.8 Carta della pericolosità idraulica
- QC.G.9 Carta della pericolosità geologica

### ***STATUTO DEL TERRITORIO***

- STA.01 Carta dei sistemi, dei sottosistemi territoriali e delle invarianti strutturali
- STA.02 Carta del sottosistema funzionale dell'ambiente e del paesaggio  
Dossier del Paesaggio di Capalbio

### ***STRATEGIA***

- STRA.1 Carta delle interazioni strategiche degli strumenti di pianificazione territoriale
- STRA.2 Carta delle Unità Territoriali Organiche Elementari
- STRA.3 Carta delle azioni strategiche

### **DISCIPLINA**

### **VALUTAZIONE**

Relazione di incidenza L.R.T. n. 56/2000

Relazione sulle attività di valutazione

## **TITOLO II**

### **STATUTO DEL TERRITORIO**

#### ***Capo I – LO STATUTO DEL TERRITORIO.***

#### ***Art. 10 Definizione e contenuti dello Statuto del territorio - Le invarianti strutturali.***

1. Lo Statuto del territorio individua i caratteri naturali, storici, culturali, economici e sociali che, nel loro insieme, concorrono a definire la identità e la peculiarità di un luogo o di un ambito territoriale; stabilisce, quindi, le regole per la loro conservazione, la loro tutela ed il loro possibile sviluppo.

2. Le risorse, i beni, i caratteri peculiari ed identificativi di un luogo o di un ambito territoriale costituiscono le invarianti strutturali di quel luogo o di quell'ambito territoriale, la cui conservazione e/o mantenimento costituisce il limite dello sviluppo sostenibile oltre il quale non sono ammesse ulteriori diverse funzioni di utilizzazione, dovendosi garantire la loro fruizione ed il loro godimento sia dalle generazioni presenti che da quelle future.

3. Le presenti norme definiscono ed individuano le risorse del territorio, dettano indirizzi per la loro gestione, orientandone l'uso secondo criteri di equità distributiva, di risparmio, di trasformazione controllata e tale da non comportarne distruzione, danno o riduzioni significative e irreversibili.

4. Coerentemente con tali finalità, lo Statuto del Piano Strutturale assume il "territorio" come variabile indipendente, dotata di qualità diffusa, che, nel suo insieme, rappresenta la risorsa affidata alla tutela e al godimento della comunità locale; ne definisce le articolazioni in rapporto alla identità delle risorse (sistemi e sottosistemi territoriali e funzionali) ed affida alla Strategia la definizione degli obiettivi per la sua valorizzazione, basandosi sulla sua articolazione in ambiti di proiezione delle politiche territoriali (unità territoriali organiche elementari).

5. Gli obiettivi strategici generali, fissati per i sistemi e i sottosistemi di cui al presente Titolo, fanno parte delle condizioni statutarie, in quanto finalizzati al corretto utilizzo delle risorse identitarie che hanno permesso di individuare detti sistemi e sottosistemi.

## **Capo II – Sistemi e sottosistemi –**

### **Art. 11 Sistemi e sottosistemi territoriali**

1. Il presente Piano assume la definizione statutaria del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto, contenuta nell'art. 19 comma 3° delle relative N.T.A. che recita: *“l'identità del territorio provinciale corrisponde ai caratteri del suo paesaggio, il quale riflette la molteplicità delle identità paesistiche locali”*.

2. Conseguentemente, il presente Piano considera le Unità di Paesaggio del Piano provinciale sopra richiamato, di seguito definito P.T.C., quali base delle proprie articolazioni territoriali.

3. I Sistemi Territoriali sono individuati sulla base dei caratteri fisici e in funzione della tutela dell'identità del territorio; appartengono o sono strettamente interdipendenti con sistemi territoriali di area vasta, e si riferiscono ai Sistemi di Paesaggio ed Unità di Paesaggio del P.T.C.

4. Le politiche di tutela per i Sistemi Territoriali si associano a strategie di promozione ambientale, paesaggistica, turistica, agricola, culturale laddove queste concorrano alla corretta valorizzazione delle risorse.

5. I Sistemi Territoriali sono visualizzati tramite l'elaborato denominato “metaprogetto” del PS e sono così definiti:

- il “Sistema delle colline dell'ultima Maremma”;
- il “Sistema dell'Etruria che diventa Toscana”;

6. I sottosistemi territoriali sono individuati unendo ai caratteri fisici le componenti identitarie della percezione e della funzionalità.

7. Il territorio è letto attraverso le relazioni tra i suoi elementi costituenti: morfologia, viabilità (principale, minore e poderale), sistema insediativo (nuclei, fattorie, poderi ecc.), ordinamenti agrari.

8. I sottosistemi territoriali sono quattro:

- il sottosistema della valle interna;
- il sottosistema dei rilievi boscati;
- il sottosistema della riforma agraria;
- il sottosistema della costa.

#### <sup>3/4</sup> **IL SOTTOSISTEMA TERRITORIALE DELLA VALLE INTERNA**

- **Morfologia:** superfici debolmente pendenti e pianeggianti, di bassa quota e basse colline, con la presenza di terrazzi alluvionali recenti, bassi fino a 10 metri sul fondo valle.
- **Geologia e substrato litologico:** successioni e conglomeratici sabbiosa argillosa.
- **Idrografia:** presenza di rete idrografica e vari laghetti e bacini artificiali.
- **Uso del Suolo:** vegetazione ripariale, vigneti, seminativi.

- **Caratterizzazione agronomica:** frazionamento fondiario della riforma in parte, maglia poderale ampia.
- **Popolazione:** distribuita nel sistema insediativo di nuclei e case sparse, con aggregazione di 8 residenti nel centro abitato di Vallerana.
- **Attività economiche:** prevalentemente agricole, connesse e integrative.
- **Valori ambientali:** ricchezza idrografica e vegetazione ripariale, fondovalle non urbanizzato, soprassuolo coltivato in buono stato.
- **Caratteri strutturali identificativi del paesaggio:** ricchezza spaziale ed ecologica del paesaggio.
- **Caratteri strutturali ordinari del paesaggio:** mosaico agrario pianeggiante con seminativi delimitati da siepi e macchie.
- **Corrispondenza con unità di paesaggio del PTC:** CP3.2 La Valle del Medio Albegna - Collina coltivata, con boschi - Ampio comprensorio collinare con diffusa presenza agricola che si riferisce al bacino dell'alta valle del Fiora e dell'Albegna e all'Agro di Manciano, Murci e Poggioferro; porzione al confine nord di R11.2 Colline del Tiburzi boscate.
- **Obiettivi statutari:** salvaguardia dell'ordinamento poderale e mantenimento del corridoio ecologico, tutela delle presenze di valore storico documentale
- **Indirizzi strategici:** valorizzazione della rete dei sentieri, sviluppo integrativo delle attività agricole e, in quantità limitata, del turismo legato alle caratteristiche di ruralità e alle attività presenti nel più ampio bacino di riferimento.

#### <sup>3/4</sup> IL SOTTOSISTEMA TERRITORIALE DEI RILIEVI BOSCATI

- **Morfologia:** caratterizzato da colline e piccoli rilievi, massima altitudine 425 m. slm.: Monteti costituisce il principale rilievo, posto a baricentro, del territorio comunale; altri rilievi di una certa importanza sono: poggio Capalbiaccio a ovest di Monteti, Monte Capita e Monte Cardarello a est di Monteti.
- **Geologia e substrato litologico:** il sottosistema ricade all'interno dei monti romani che si sviluppano in direzione nordovest – sudest tra la piana dell'Albegna e le pendici dei monti Vulsini (Lazio). Si rinvencono litologie ascrivibili alla base della Serie Toscana (Calcere Cavernoso).
- **Idrografia:** il sottosistema è attraversato da una discreta rete idrografica, si individuano ben sei bacini idrografici: di Radicata, Rigasorci, Ripiglio, Chiarore, Tafone e Melone. Nei sopra citati bacini sono presenti i principali corsi d'acqua che attraversano il territorio capalbiese, tra i quali: Fosso di Rigo Sorci, Fosso della Radicata, parte del Fosso del Melone, parte iniziale del Fosso Gabriellaccio, versante

sud del Fosso di Ripiglio. Sono presenti numerosi laghetti, sia di natura carsica, sia artificiali adibiti ad usi irrigui.

- **Uso del Suolo:** la superficie di questa porzione di territorio è coperta in gran parte da boschi e macchie con specie mediterranee; questo ricco patrimonio boschivo è messo in connessione dalla ricca presenza di vegetazione ripariale, lungo i fossi e i canali, che svolge una tutela per la biocenosi, grazie al suo valore di corridoio ecologico. Sono presenti numerosi oliveti posti alle pendici di Capalbio e del Marruchetone. Sistema insediativo: il borgo storico di Capalbio e il centro minore del Giardino, case sparse, presenza aziendale, recenti edificazioni ad espansione del centro di Capalbio.
- **Caratterizzazione agronomica:** quasi la totalità delle aziende agricole che insistono su questo sottosistema ha una superficie superiore ai 50 Ha; se si escludono alcune eccezioni, la gran parte dei suoli di queste aziende è ricoperta da boschi. Anche una porzione di questo sottosistema, sia nelle pendici del Capoluogo che nelle aree del Giardino, è stata interessata dal frazionamento della riforma agraria.
- **Infrastrutture:** il sottosistema non è caratterizzato dalla presenza infrastrutture rilevanti, sia per valori quantitativi che dimensionali; da segnalare la presenza di un piccolo tratto di elettrodotto, che attraversa Poggio dei Butteri, e di tre strade provinciali che mettono in connessione Capalbio con i comuni di Manciano, Magliano in Toscana e Orbetello.
- **Popolazione:** la popolazione si aggira su un valore poco al disotto delle mille unità, gran parte delle quali risiede nel capoluogo comunale.
- **Attività economiche:** il sottosistema ha una prevalente funzione agricola e attività turistiche collegate, con una discreta presenza di strutture agrituristiche di alta qualità; solo la zona del Capoluogo, oltre alla componente turistica, offre la presenza sia di servizi, sia di attività commerciali, sia di residenza stabile e stagionale.
- **Valori ambientali:** il sottosistema racchiude il patrimonio forestale, aree di eccellenza naturalistica, paesaggistica e ambientale, aree di rilevante pregio ambientale (ARPA) identificate dal Piano Territoriale di Coordinamento provinciale e Siti di Interesse Regionale (SIR), ed è parte della rete ecologica.
- **Caratteri strutturali ordinari del paesaggio:** apprezzabile valore di naturalità dell'insieme collinare boscato, dei laghetti e dei corsi d'acqua, alternanza di macchia mediterranea e oliveti e vigneti.
- **Caratteri strutturali identificativi del paesaggio:** l'antropizzazione legata all'attività agricola segna il paesaggio con viali di accesso a ripresi o pino domestico, mantenendone l'armonica alternanza fra soprassuolo boscato e coltivati a oliveto e vigneto. Insediamento storico e compatto di Capalbio su collina boscata.

- **Corrispondenza con unità di paesaggio del PTC:** il sottosistema territoriale dei rilievi boscati comprende le unità di paesaggio del PTC R11.1, R11.2 le cui caratteristiche sono descritte qui di seguito:
  - R11.1** Le Colline di Orbetello - Rilievi costieri boscati- Insieme di colline di natura calcarea, salvo Le Forane (conglomerati oligocenici) e Caplbiaccio (presenza di travertino). Diffusa presenza di fenomeni carsici e numerosi insediamenti archeologici.
  - R11.2** Le Colline del Tiburzi - Collina boscata - Esteso sistema di rilievi quasi interamente ricoperti di boschi e macchie con specie mediterranee. Paesaggio caratterizzato dalla quercia. Valori naturalistici diffusi. L'antico centro di Capalbio, arroccato tra i boschi alla sommità del pendio entro una cerchia di mura quattrocentesche, ha un eccezionale valore paesistico, sia per la percezione dal fondovalle che per la qualità del tessuto e delle emergenze storiche.
- **Degradi:** le recenti espansioni edilizie intorno a Capalbio hanno aggredito le porzioni collinari, diminuendone le superfici boscate e la prestazione di bellezza panoramica e di insieme del centro storico e delle sue pendici, determinando una tendenza all'edificazione lungo la viabilità principale dotata di valori panoramici.
- **Obiettivi statutari:** tutela assoluta delle pendici collinari, dei laghi, delle grotte e delle emergenze archeologiche e delle aree boscate, delle ARPA, della rete ecologica e delle invarianti strutturali, del centro storico e delle sue pendici
- **Indirizzi strategici:** mantenimento delle attività agricole con limiti a nuove edificazioni; incompatibilità delle previsioni del vigente piano regolatore generale di ulteriore espansione e di eccessivo carico nell'abitato; aumento dei livelli di servizi e di residenza nel centro storico; valorizzazione dell'attività venatoria; tutela dall'inquinamento degli acquiferi.

#### <sup>3/4</sup> IL SOTTOSISTEMA TERRITORIALE DELLA RIFORMA AGRARIA

- **Morfologia** pianura di bassa quota, interrotta solo in parte, da piccoli rilievi collinari.
- **Geologia e substrato litologico:** Il sottosistema è caratterizzato da una depressione di origine tettonica, con piccoli rilievi secondari. Le litologie della successione Toscana e del Verrucano si ritrovano a notevole profondità in quanto ribassate da faglie dirette e ricoperte, sulle zone più depresse, da sedimenti di origine marino-lacustre e continentale (Miocene-Pleistocene).
- **Idrografia:** il sottosistema risulta diviso in tre principali bacini idrografici: quelli di Chiarore, del Melone e del Tafone. I principali corsi d'acqua che attraversano la piana risultano essere: il Chiarore, il Canale della Bassa, nel quale confluiscono il fosso del Pelagone, il fosso di Madonna Nicola ed il fosso Picchio, il fosso di San Floriano;

come corpo d'acqua è da segnalare il Lago di San Floriano, posto alle pendici di poggio Capalbiaccio.

- **Uso del suolo:** il territorio presenta un uso del suolo di tipo agricolo, a seminativo asciutto o irrigabile, con presenza di vigneti e oliveti. In espansione le superfici a vigneto verso le fasce pedecollinari e nel sistema collinare limitrofo; è da segnalare il mantenimento della vegetazione ripariale. Le aree urbane principali sono: Capalbio Scalo, Borgo Carige, Torba, oltre alla presenza di piccole aree sparse, con insediamento di tipo rurale, come i poderi derivanti dalla riforma agraria; significativa la presenza di agglomerati rurali, nati come centri agricoli della riforma, ma che, ad oggi, non rispecchiano più tale loro originaria natura.
- **Caratterizzazione agronomica:** il sottosistema, ancor oggi, è fortemente caratterizzato dal frazionamento fondiario della riforma agraria (con dimensioni che vanno dai 6 Ha ai 14 Ha) che va a ricoprire quasi tutta l'estensione di questo sistema; il frazionamento è presente sia nella parte pianeggiante, dovuta agli appoderamenti, sia nella parte pedecollinare, a causa delle quote parte. Si segnala la presenza di aziende biologiche e strutture agrituristiche; è scarsa la presenza di medie e grandi aziende.
- **Popolazione:** la popolazione residente complessiva è poco meno di 3000 unità con una partizione del 50% tra uomini e donne; il fattore significativo è che risiedono, all'interno di questo sistema, circa tre quarti dei residenti. Nei centri abitati sono così ripartiti: Capalbio Scalo n. 562 residenti, Borgo Carige n. 319, Torba n. 208, Pescia Fiorentina n. 32; nei centri della riforma agraria risiedono 355 persone.
- **Infrastrutture e reti tecnologiche:** rispetto agli altri sottosistemi questo è fortemente caratterizzato da infrastrutture e reti tecnologiche: su di esso sono presenti la distribuzione elettrica, il metanodotto, la rete della distribuzione idrica e delle acque reflue. Linea ferroviaria con due stazioni a suo servizio e i principali assi viari: la SS 1 Aurelia, le provinciali Pedemontana, Litoranea e di Capalbio; all'interno di questo sistema è, altresì, presente un'aviosuperficie di modeste dimensioni.
- **Attività economiche:** residenza e servizi, attività agricole, attività artigianali e industriali, attività commerciali e ricettive.
- **Valori ambientali:** filari alberati, rete ecologica.
- **Caratteri strutturali identificativi del paesaggio:** elevata fragilità visuale per il ruolo di panorama dalle sommità collinari, oliveti storici, filari di pini e querce, filari di eucalipto.
- **Caratteri strutturali ordinari del paesaggio:** mosaico agrario di seminativi e olivi; presenza insediativa di forte riconoscibilità per matrice di origine storica consolidata.

- **Corrispondenza con unità di paesaggio del PTC:** il sottosistema territoriale della pianura e della riforma agraria comprende le unità di paesaggio del PTC CP.4 e Pi4.  
**CP4:** Territorio di bassa collina, in parte pianeggiante, che raccorda la piana di Capalbio con le colline interne. Permangono tratti boscati con specie mediterranee. Tra le colture emerge l'oliveto. Resti di ville romane e ruderi medievali. I pochi nuclei sorgono a mezzacosta e sono uniti da una rete discontinua di percorsi di crinale e controcrinale  
**Pi.4** - Territorio pianeggiante con sensibili ondulazioni. Suolo fertile con elevata potenzialità agricola. Paesaggio rurale, con trama insediativa a reticolo. Tracce della centuriazione e ruderi di ville di epoca sillana nella parte settentrionale. Percorsi rettilinei e di modeste dimensioni: tracciati dell'Aurelia (2 corsie) e della ferrovia distanziati e divergenti; strada pedecollinare e rete di penetrazione sviluppata. Sistema insediativo prevalentemente a base di nuclei di modesta consistenza, concentrati nella fascia tra Aurelia e ferrovia (centri dell'ex Ente Maremma), porzione R11.1.
- **Obiettivi statutari:** salvaguardia assoluta degli oliveti e delle presenze storico documentali, tutela della trama insediativa e delle sue regole
- **Indirizzi strategici:** evoluzione insediativa nel rispetto dell'equilibrio di sistema che lega territorio aperto e insediamenti; riconfigurazione identitaria e incremento delle prestazioni funzionali dei centri abitati; recupero dei degradi urbanistico-edilizi.

#### <sup>3/4</sup> IL SOTTOSISTEMA TERRITORIALE DELLA COSTA.

- **Morfologia:** il sottosistema è caratterizzato da un territorio pianeggiante; la fascia costiera è di tipo sabbioso dove è tuttora esistente un sistema dunale ben conservato.
- **Geologia e substrato litologico:** il sottosistema è rappresentato da sedimenti di spiaggia, duna e sedimenti retrodunali; il limite di confine del sistema Costa con quello della Riforma agraria, è ben identificabile tramite l'aspetto geomorfologico dalle formazioni pleistoceniche dell'antico cordone dunale.
- **Idrografia:** il sottosistema è interessato da tre bacini idrografici: Chiarone (sfocia a mare a confine con la regione Lazio), Melone e dei Corsi minori; la particolare caratterizzazione idrografica è quella di comprendere, al suo interno, il lago di Burano, dove confluiscono le acque del canale della Tagliata e del fosso del Melone
- **Uso del Suolo:** nella fascia retrodunale, l'area di bonifica è assoggettata all'uso prevalente di seminativo; la parte centrale del sottosistema è, invece, caratterizzata dalla presenza di vegetazione palustre. Non vi ricadono aree interamente urbanizzate.
- **Caratterizzazione agronomica:** quasi la totalità (più del 90%) del sottosistema è caratterizzato da un'unica presenza aziendale.



- **Popolazione:** il sottosistema è scarsamente popolato, si contano circa 50 residenti.
- **Attività economiche:** attività economiche a fini turistico – ricettivo, ricreativo e balneare; attività agricole; attività acquicole.
- **Valori ambientali:** naturalità del sistema costiero e delle zone umide.
- **Caratteri strutturali identificativi del paesaggio:** continuità del sistema dunale, lago di Burano.
- **Caratteri strutturali ordinari del paesaggio:** mosaico drenato da rete di canali.
- **Corrispondenza con unità di paesaggio del PTC:**

**C4.1 - La Tagliata:** Costa bassa scarsamente antropizzata. Tombolo connotato dal canale di deflusso che unisce il lago di Burano al Ansedonia (Portus Cosanus) attraverso la Tagliata presso lo Spacco della Regina. Duna con macchia mediterranea discontinua e fascia retrodunale umida non del tutto bonificata. Torri costiere presso la Tagliata e a Macchiatonda. Altrove, edifici rurali senza pregio, impianti di acquacoltura, edifici balneari precari. Percorsi sterrati e tracciato ferroviario come margine a monte.

**C4.2 - Il Lago di Burano:** Zona umida Area litoranea umida con lago in fase di ritrazione (Riserva Naturale dello Stato), residuo di una più ampia palude bonificata tra l'800 e il '900. Formazione olocenica recente con abbondanza di sabbie ferrifere. Equilibrio idraulico storicamente problematico Tombolo con macchia mediterranea (*Juniperus macrocarpo*, *Juniperus phoenicea*, *Olea oleaster*, *Myrtus communis*, *Pistacia lentiscus*, *Quercus ilex* etc.) e radure a vegetazione erbacea (*Carex chaetophylla*, *Trifolium cherleri*, *Romulea columnae*, *Tillaea muscosa* etc.). Nelle basse acque del lago e nei chiari circostanti caratteristiche formazioni vegetali (*Ruppium*, *Phragmites*, *Scirpium maritimi*, *Claudietum merisci* etc.) e abbondante fauna ittica. Lungo le sponde, specie poco comuni di mammiferi e avifauna migratoria (cormorano, airone bianco maggiore, fenicottero). Resti di civiltà villanoviana. Al centro della sponda lacustre, presso l'emissario, la Torre di Buranaccio, risalente allo Stato dei Presidî, è l'unica presenza insediativa storica. L'unica strada e la ferrovia accostate delimitano l'area dall'entroterra parallelamente alla linea di costa.

**C4.3 - Le Dune del Chiarone:** Costa agricola, paesaggio di bonifica. Area pianeggiante protetta dal sistema dunale. Spiaggia sabbiosa, accessibile solo mediante un sentiero e attraverso uno stabilimento balneare, unica presenza insediativa sul litorale. Fascia retrostante originariamente paludosa, oggi intensamente coltivata. Paesaggio contraddistinto dai segni della bonifica (presenza di idrovore) e caratterizzato in particolar modo dalla maglia rigorosamente ortogonale dei canali. L'unica strada e la ferrovia accostate delimitano l'area dall'entroterra parallelamente alla linea di costa.

- **Degradi:** episodi di sfrangiatura urbana; erosione della linea di costa.
- **Obiettivi statutari:** mantenimento delle preesistenze archeologiche; tutela dell'ecosistema umido e del sistema dunale.
- **Indirizzi strategici:** aumento dell'accessibilità pubblica al mare; recupero di degradi urbanistico edilizi.

### ***Art. 12 - Sistemi e sottosistemi funzionali***

1. I sistemi e sottosistemi funzionali sono stati individuati in riferimento alle modalità d'uso delle risorse ed alla distribuzione delle funzioni sul territorio, e sono così definiti:

- Il sistema della residenza e dei servizi:  
articolato nei sottosistemi: “La rete dei servizi e della mobilità” e “La residenza e i servizi di supporto”
- Il sistema delle attività produttive:  
articolato nei sottosistemi: “La filiera del turismo”; “La filiera delle attività agricole”; “La filiera delle attività industriali e artigianali e del commercio”;
- Il sistema dell'ambiente e del paesaggio:  
articolato nei sottosistemi “Il sottosistema delle eccellenze naturalistiche”; “Il sottosistema delle identità paesaggistiche”;

2. La strategia di governo territoriale comunale di cui al Titolo III Capo I della presente Disciplina, a cui si riferiscono le condizioni riferite all'evoluzione dei sistemi e sottosistemi funzionali del presente articolo, possono essere attuate solo nel rispetto delle condizioni statutarie, delle prescrizioni di tutela delle invariati, e degli obiettivi statutari fissati per i sistemi e sottosistemi territoriali contenuti nella presente Disciplina.

3. Il presente Piano assume i criteri dell'evoluzione insediativa definiti dal PTC, che assoggetta la crescita dei centri abitati a uno specifico principio insediativo che lega il costruito al sito e alle sue caratteristiche oroidrografiche e paesistiche, e che individua come carattere distintivo dell'identità territoriale la netta distinzione e la separatezza fra centri urbani e territorio aperto.

4. Le finalità del presente Piano di qualificazione e caratterizzazione dei poli urbani e degli abitati esistenti saranno attuate dal Regolamento urbanistico tramite regole e interventi di consolidamento, saturazione e crescita, che favoriscano le relazioni *“tra "centri" dislocati sul territorio per una corretta distribuzione delle funzioni, al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione fra il sistema di organizzazione degli spazi e dei tempi nei diversi cicli della vita umana, in modo da favorire una fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale”* (P.T.C. Norme art. 29).

5. Per quanto disposto dal presente articolo, il presente Piano non ammette l'espansione urbanistico-edilizia secondo forme di lottizzazione urbana diverse dalla crescita dei centri urbani, centri rurali e nuclei consolidati.

6. Non sono ammesse, per quanto fissato al precedente comma, crescite urbanistico-edilizie che possano configurare isolati episodi di antropizzazione nel territorio non urbanizzato.

7. Parimenti non è ammessa la crescita lineare lungo gli assi stradali che configuri la saldatura degli abitati esistenti, se non per azioni di riqualificazione di stati attuali di antropizzazione consolidata o di degrado.

### ***Art.13 - Il sistema della residenza e dei servizi***

1. Il sistema della residenza e dei servizi è sviluppato sul territorio nell'articolazione maggiore dei centri abitati (Capalbio capoluogo, Capalbio Scalo, Borgo Carige, Torba) e dei centri rurali della riforma agraria, e nella diffusa rete minore della residenza rurale.

2. Elementi di degrado e di pressione insediativa, fuori dai centri abitati e dai centri rurali, si evidenziano nelle forme di urbanizzazione consolidate alla Torba, sopra e sotto ferrovia, e nelle più recenti crescite urbanistico edilizie frequentemente a carattere di residenzialità stagionale.

3. Il presente Piano definisce ammissibile il rafforzamento dei centri abitati e dei centri rurali con l'incremento delle attività residenziali e dei servizi alla residenza, ognuno secondo regole specifiche: per Capalbio capoluogo, solo tramite interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e limitati completamenti della maglia urbana; per Capalbio Scalo, tramite interventi di nuova edificazione che ne aumentino la qualità complessiva e possano ricucire episodi di urbanizzazione e di sfrangimento, configurando una nuova città; per Borgo Carige, valorizzandone il carattere di centro della pianura agricola, e la forte integrazione fra residenza, produzione, servizi, commercio; per i centri rurali, tramite interventi di recupero, incremento volumetrico, integrazione funzionale, tali da restituirne piena capacità come capisaldi di una maglia insediativa consolidata, nuova edificazione nei centri minori secondo le indicazioni delle singole U.T.O.E.

### ***Art. 14 - Il sottosistema della rete dei servizi e della mobilità***

1. I servizi si conformano alle esigenze di benessere, sicurezza, salute, vivibilità, formazione e cultura e dovranno rispondere a standard di qualità, stabiliti nel Regolamento urbanistico.

2. In nessun caso possono essere ridotte le quantità e l'efficacia dei servizi esistenti, se non saranno garantite alternative dello stesso livello.

3. I servizi esistenti possono essere soggetti in qualunque momento ad azioni di recupero, miglioramento funzionale e tecnologico, ammodernamento, ristrutturazioni e incrementi.

4. La dotazione di servizi e attrezzature, diffuse e adeguate in quantità e qualità, per i diversi centri è componente della qualità abitativa e strumento per il mantenimento della presenza della popolazione sul territorio.

5. Ai fini di quanto sopra sono ammissibili le azioni riferite allo sviluppo dei servizi, elencate nella tabella della strategia comunale di cui al Titolo III Capo I della presente Disciplina.

6. Il Giardino dei Tarocchi è considerato struttura culturale di valenza sovracomunale dal PTC (art. 33 Norme).

7. Sono componenti del sottosistema della mobilità le infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico, le infrastrutture per l'organizzazione della sosta, le infrastrutture a servizio dei pedoni, le infrastrutture per la mobilità ciclistica.

8. E' da preferire la realizzazione di percorsi ciclabili lungo le viabilità esistenti, senza che ciò ne possa compromettere la sicurezza o danneggiare il valore paesaggistico, salvaguardandone sempre la dotazione di alberature, ove esistenti.

#### ***Art. 15 - Il sottosistema della residenza e dei servizi di supporto***

1. Il Regolamento urbanistico dovrà prevedere, per ogni intervento di nuova edificazione residenziale:

- i minimi di superficie abitativa, parametrati secondo le tipologie edilizie e regole di luogo e in funzione delle diverse categorie a cui si rivolgono, contrastando la realizzazione di monocali e stabilendo, per ogni intervento, quote massime per tali tipi di alloggio;
- adeguati standard di qualità abitativa;
- quote di residenza sociale, accorpabili fra i diversi interventi, secondo criteri perequativi.

2. La crescita residenziale deve sempre accompagnarsi a una adeguata dotazione di servizi e di verde che incrementino la qualità urbana, le possibilità di socializzazione e di aggregazione, la piacevolezza e il benessere, la sicurezza e la percezione della centralità e del valore degli spazi pubblici.

#### ***Art. 16 - Il sistema delle attività produttive***

1. Ai fini delle presenti norme si assimilano alle attività produttive tutte le attività artigianali, industriali, turistiche, agricole, commerciali.

#### ***Art. 17 - Il sottosistema della filiera del turismo***

1. Si assume il contenuto statutario del P.T.C. (Norme art. 32 commi 1,2,3) relativo al turismo, inteso quale attività fondamentale per la crescita economica, costituente una delle attività trainanti anche per la pluralità degli effetti indotti e per le positive ricadute sui livelli occupazionali.

2. Il piano strutturale identifica nell'insieme delle componenti diffuse e specifiche di paesaggio, di quelle lineari dei percorsi e di quelle puntuali del patrimonio storico e artistico, oltre che nelle funzioni connesse con l'agricoltura, una rete funzionale tesa a favorire le relazioni, le sinergie, i flussi di interdipendenza, ai fini dello sviluppo del turismo strettamente dipendente dalle specificità e dalle identità del territorio.

3. La rete degli elementi areali, lineari e puntuali, di cui al precedente comma, supporta il turismo in tutte le sue forme, nella tutela e valorizzazione dei valori ambientali, paesaggistici, storici e culturali del territorio.

4. L'articolazione e la specializzazione delle diverse offerte turistiche, nel rispettare i caratteri dei luoghi, dovrà portare alla sinergia delle attività e alla qualificazione di una riconoscibile offerta del territorio capalbiese. In particolare si riconosce alle zone collinari e interne il ruolo specifico di gestione del turismo di qualità che predilige ampi spazi di natura incontaminata ed il relax, mentre alle zone costiere della riforma la funzione di gestire il turismo più prettamente balneare e stagionale.

5. Sono di specifico interesse per il perseguimento degli obiettivi di sviluppo turistico: le attività turistiche connesse e integrative alle attività agricole; il turismo balneare; il turismo culturale, basato sulle risorse storiche, artistiche, naturalistiche e paesaggistiche; il turismo enogastronomico e delle produzioni tipiche; il turismo degli eventi e delle manifestazioni di cultura.

6. Per gli obiettivi strategici di sviluppo turistico il presente Piano definisce come condizione statutaria fondamentale l'assunzione di consapevolezza del "limite", intendendo che le forme imprenditoriali di sviluppo dovranno creare un sistema nel territorio, che si appoggia, valorizzandole, sulle risorse, senza eccedere nel loro sfruttamento. A tal fine sono prescritti:

- il recupero dei nuclei e aggregati esistenti e dei volumi non più utilizzati ai fini agricoli per realizzare forme di turismo rurale nelle aree collinari, anche riducendo le volumetrie eccedenti la sostenibilità ambientale e paesaggistica e dimostrando la manutenzione e la valorizzazione paesaggistica dei fondi agricoli di pertinenza di tali nuclei, aggregati o edifici;
- l'utilizzo della rete viaria esistente, senza che ciò comporti il danneggiamento delle panoramicità e delle caratteristiche strutturali della medesima (quali andamento rispettoso dell'orografia, manto sterrato, alberature);
- la realizzazione, ove necessario, di limitati nuovi tratti di collegamento viario, con caratteristiche di viabilità rurale;
- la realizzazione di aree di sosta non concentrate con eccesso di consumo di suolo e non impermeabilizzate;
- la dotazione di servizi qualificanti l'offerta ricettiva, diversamente caratterizzanti i luoghi, quali, a solo titolo

esemplificativo, la convegnistica nei centri abitati, il benessere e la gastronomia nel territorio rurale,

- la specializzazione delle strutture ricettive in ordine alle utenze, anche per non creare conflittualità sociali derivanti dalle attività (come i disagi causati da inquinamenti acustici o visivi); potrà così configurarsi un sistema integrato turistico nel quale la domanda di turismo balneare delle famiglie, dei giovani, e degli sportivi potrà trovare preminente risposta nella ricettività della Torba e del Chiarone; nel territorio rurale l'offerta turistica legata alle aziende dovrà rispondere alla domanda di relax, benessere, tempo libero e riposo, degustazione dei prodotti tipici e fruizione della natura; nei centri abitati le attività ricettive si dovranno legare alle diverse attività dei centri stessi e potranno diventare luogo di riferimento e socializzazione anche per chi vive e o soggiorna o visita i centri, oltre che per i clienti;
- la specializzazione di cui al precedente alinea si accompagna ai criteri progettuali di rispetto del contesto si da dotare di specifica qualità insediativa, architettonica e imprenditoriale le proposte di sviluppo economico legate all'offerta ricettiva.

7. La strategia di governo territoriale del presente Piano ammette la creazione di un campo da golf. Tale obiettivo potrà essere realizzato alle seguenti condizioni:

- non può essere alterato il valore dei paesaggi;
- l'intervento deve prioritariamente perseguire la riqualificazione di ambiti paesaggistici degradati, recuperando un idoneo assetto agrario e idrogeologico del territorio;
- le eventuali nuove strutture ricettive devono essere commisurate al bacino di utenza dell'impianto, realizzate contestualmente all'infrastruttura sportiva e connesse alla gestione dell'impianto stesso e comunque entro i 150 posti letto ammessi per l'U.T.O.E. di riferimento, come definito dall'art. 35 della presente disciplina;
- potrà essere ammessa una club house della dimensione massima di mc. 5000;
- gli interventi previsti, compreso il percorso tecnico del golf, dovranno essere raccordati e coerenti/compatibili con le risorse naturali ed il contesto agricolo, paesaggistico, ambientale interessato e circostante, riducendo al minimo le trasformazioni morfologiche;
- la progettazione dell'impianto dovrà essere congruente con le istruzioni tecniche di cui alla D.G.R. n. 646 del 22.6.1998;
- dovrà essere garantita e dimostrata la quantità di acqua necessaria per l'irrigazione in relazione alla effettiva necessità, dimostrando il mantenimento dell'equilibrio del bilancio idrico della falda sotterranea e del normale deflusso delle acque

- piovane lungo i fossi interessati. E' sempre escluso l'attingimento delle acque da fiumi e da acquedotti pubblici;
- non dovranno essere alterati in modo significativo il reticolo idrico/sistema di regimazione e la circolazione idrica superficiale e profonda;
  - devono essere garantiti il recupero dell'acqua in esubero nell'irrigazione del percorso, nonché un alto livello di diversità floristica, vegetazionale e faunistica
  - devono essere prioritariamente utilizzate le infrastrutture e la viabilità esistenti anche con forme di valorizzazione dell'offerta ricettiva limitrofa.

### ***Art. 18 - Il sottosistema della filiera delle attività agricole***

1. Il Piano strutturale assegna alla filiera agricola un valore socio-ambientale; orientando la multifunzionalità dell'agricoltura e lo sviluppo dell'agricoltura integrata, intende rafforzare i circuiti locali di produzione e consumo, e favorire la complementarietà fra zone urbane e rurali.

2. Alla filiera agricola e agroalimentare sono affidati compiti di sviluppo economico, di presidio territoriale e obblighi di compatibilità ambientale. Si definisce Unità Poderale una azienda agricola attiva costituita da terreni e da un centro aziendale (residenza e/o annessi) di pertinenza.

3. Pertanto, il presente Piano assegna alla figura imprenditoriale agricola un ruolo fondamentale nello svolgimento dei compiti di cui al precedente comma e limita lo svolgimento di attività diverse e di altri soggetti nel territorio rurale.

4. Il presente Piano assume, per quanto sopra asserito, i contenuti del PIT regionale, adottato dal Consiglio regionale toscano in data 4.4.2007, ove, ai fini della difesa del "patrimonio collinare" toscano, (art. 20 Disciplina del Pit) ne riconosce la capacità di contenere e promuovere i valori, le attività e le potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale e individua, nelle attività economiche della produzione agricola e in quelle che ad essa si correlano, una risorsa essenziale per lo sviluppo sociale e per la qualificazione culturale e paesistica del territorio toscano.

5. Orientando la definizione delle regole urbanistico edilizie che dovranno conformarsi al presente Piano, si assume la promozione della qualità progettuale degli interventi in territorio rurale, contenuta nel Pit regionale di cui al comma precedente, come definita all'art. 21 della disciplina del Pit e come segue: *“La tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella consistenza materiale e formale e nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e ambientali, è in ogni caso assunta come criterio costitutivo della progettazione e come postulato dei canoni funzionali ed estetici della stessa. La soddisfazione del criterio progettuale di cui al comma precedente deve contestualmente contemplare tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie*

*realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle sue risorse, così come a tutela della salubrità dell'aria e della salute umana, e a sostegno della rinnovabilità e dell'uso più parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee e della loro preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa nei singoli ambiti territoriali interessati.”.*

6. Sono risorse agro ambientali, ai sensi del P.I.T. regionale di cui al precedente comma e presenti nel territorio capalbiese:

- i terreni caratterizzati dalla presenza di colture di pregio paesistico e imprenditoriale;
- i terreni che presentano un'elevata potenzialità d'uso agricolo per le loro caratteristiche morfologiche, pedologiche, di posizione geografica;
- i terreni con particolari sistemazioni agrarie significative ai fini della conservazione del suolo e i terreni soggetti a bonifica idraulica;
- i boschi, le foreste e la vegetazione non boschiva.

7. Sono prescrittivi i seguenti criteri:

- la tutela delle aree rurali, con i diversi caratteri individuati dal presente Piano: nella collina, per valori paesaggistici di particolare rarità e bellezza; e nella pianura, per specifici valori storico paesaggistici, attribuiti alla maglia poderale della riforma agraria;
- il contenimento della nuova edificazione e la mitigazione del suo impatto sul paesaggio;
- il contrasto al frazionamento fondiario e gli incentivi all'accorpamento;
- il mantenimento e il ripristino delle forme storiche del paesaggio agrario, ove degradate;
- la conservazione delle componenti dotate di valore documentale che non hanno funzioni nei modelli agricoli attuali, ma che devono essere tutelati;
- la diversificazione delle colture e dei prodotti;
- l'introduzione di sistemi di produzione sostenibili e i mezzi di lotta biologica;
- le produzioni polifunzionali, che affianchino ai tradizionali prodotti alimentari altri prodotti;
- i metodi sicuri di trasformazione alimentare;
- lo sviluppo di modelli aziendali integrati per il recupero delle aree rurali;
- la realizzazione di attrezzature e servizi all'agricoltura (consorzio agrario, centro produttivo e servizi).

8. Non sono ammessi manufatti per attività amatoriali o per il tempo libero, né altri annessi che non siano quelli assentibili tramite programma di miglioramento agricolo ambientale, ai sensi della normativa regionale vigente. [Ad eccezione di quelli dell'articolo 70 della LRT 65/2014 e quelli per attività venatoria di cui all'articolo 79 della LRT 65/2014 come disciplinati dal Regolamento Urbanistico.](#)

9. Sono ammesse, nel rispetto dei principi statutari di cui alle presenti norme, le attività agricole (campi coltivati, boschi, pascoli, abitazioni per i conduttori dei fondi e per i salariati, annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi), l'agriturismo, le attività integrative all'agricoltura; le attività di promozione e servizio all'agricoltura e alla forestazione; le



attrezzature di servizio per lo sviluppo della vini-viticultura, dell'olivicoltura e della forestazione; le attività faunistico venatorie; la produzione, lavorazione e commercializzazione e valorizzazione di prodotti tipici; le attività di didattica, formazione, informazione e acculturamento; attività di difesa del suolo, di tutela del paesaggio agrario, di salvaguardia dei documenti materiali della cultura rurale.

10. Il presente Piano indica le seguenti condizioni che il Regolamento urbanistico dovrà tradurre in forma di regole urbanistico-edilizie:

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

11. Secondo quanto specificato dal P.T.C. all'art.26, comma 7, dovranno essere rispettate, sia negli interventi di ristrutturazione urbanistica che in quelli di nuova costruzione, la maglia territoriale e poderale e quella insediativa esistente.

12. In tutti i tipi di intervento si dovrà operare in continuità con le caratteristiche tipologiche, costruttive e di materiali tradizionalmente usati nei luoghi di intervento e più in generale nel contesto territoriale.

13. Le nuove costruzioni dovranno tener conto delle tipologie esistenti, laddove queste caratterizzano in modo qualificante il territorio, in particolare nelle aree della riforma agraria.

14. E' consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti anche in diversa ubicazione, ma sempre nel raggio della distribuzione dei volumi esistenti.

15. La sistemazione a verde, attorno agli edifici, dovrà consistere essenzialmente nella realizzazione di un impianto con specie arboree autoctone.

16. Per la realizzazione delle strutture per le pratiche pertinenziali, dovrà essere seguito un criterio di accorpamento, individuando un unico sito ove concentrare gli impianti sportivi di servizio. Dovrà essere garantito un autonomo approvvigionamento idrico, sia per i fini irrigui del verde sia per l'approvvigionamento delle piscine; eventuali recinzioni saranno schermate con siepi composte da specie arboree e/o arbustive autoctone; a supporto delle strutture è consentita la costruzione dei soli volumi tecnici nella misura

strettamente necessaria alla funzione di servizio e, ove possibile, interrati o seminterrati; i movimenti di terra dovranno essere limitati; i materiali dovranno essere il più possibile di tipo tradizionale o tali da richiamare per colore, orditura e resa visiva quelli tradizionali.

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

18. Ai fini della regolamentazione urbanistico edilizia nel territorio rurale, il presente Piano definisce nei successivi commi, prescrizioni per gli interventi sui terreni e sugli edifici.

19. Fatto salvo quanto previsto in merito ai trasferimenti di fondi agricoli (art. 46 della L.R.T. n. 1/05), i frazionamenti richiesti con presentazione di programma aziendale di miglioramento sono ammessi solo se:

- la parte frazionata andrà a confluire in una azienda agricola, preesistente iscritta alla CCIAA ed in possesso di partita IVA;
- costituisca una unità autonomamente valida in termini di ore di lavoro;
- costituisca integrazione a terreni preposseduti, confinanti con le particelle oggetto di frazionamento.

20. Per "pertinenza" di un fabbricato rurale, con destinazione d'uso non agricola, si intende quell'area agricolo-forestale, catastalmente definita, quale risulta dall'atto d'obbligo stipulato con il Comune ai fini della deruralizzazione.

21. Sulla pertinenza così definita grava, oltre al vincolo di in edificabilità, anche l'inefficacia dei parametri di superficie di cui all'art 43, comma 4 lettera b, della L.R.T. n. 1/05, per un periodo massimo di venti anni fissato dal Comune nella convenzione o nell'atto d'obbligo, di cui all'art. 45, comma 1, della L.R.T. n. 1/05.

22. Tali vincoli permangono anche a seguito di successivi trasferimenti parziali o totali della proprietà, o dell'uso di essa, a qualsiasi titolo effettuati.

23. Le aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle di cui all'art 43, comma 4 lettera b, della L.R.T. n. 1/05, nel "programma aziendale" redatto ai fini di una deruralizzazione di un fabbricato agricolo devono prevedere, con esattezza, la superficie destinata a pertinenza dell'edificio stesso, allegando l'elenco delle particelle catastali ad esso assegnate.

24. Le dimensioni delle aree di pertinenza, per i fondi agricoli che non possiedono i requisiti per la presentazione del “programma aziendale” sono pari all’intera superficie aziendale.

25. La superficie di pertinenza minima, da collegare agli edifici oggetto di deruralizzazione, è fissata in mq 3.000 di terreno. Pertinenze inferiori devono essere adeguatamente motivate. Le particelle oggetto di pertinenza devono essere asservite al fabbricato deruralizzato al momento della stipula della convenzione con il Comune.

26. Ai fini dell’ammissibilità degli interventi assentibili tramite programma di miglioramento agricolo ambientale, per le unità poderali esistenti alla data di avvio del presente Piano (atto consiliare del 29.12.2005), è ammessa la superficie aziendale esistente a tale data. Per tutte le aziende che si sono costituite o si costituiscono, anche tramite accorpamento, valgono le superfici aziendali minime stabilite nelle presenti norme per U.T.O.E..

27. Il regolamento urbanistico o altro atto di governo del territorio, disciplinerà gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a fini agricoli o mai utilizzato a fini agricoli, ammettendo la nuova destinazione abitativa alle seguenti condizioni:

- che sia realizzata una sola unità abitativa di superficie utile lorda pari a quella esistente, purchè il manufatto esistente sia almeno 60 mq. di superficie utile ~~lorda e, comunque, non oltre a 150 mq di superficie utile lorda ove il manufatto esistente abbia superficie utile lorda maggiore a 150 mq. potendosi applicare la demolizione e ricostruzione per la superficie ammessa (salvo che per edifici di valore storico architettonico per i quali è prescritta la conservazione e in tal caso la possibilità di realizzare una sola unità abitativa anche di superficie maggiore a quella stabilita dalle presenti norme, purchè pari o inferiore a quella esistente);~~
- che il manufatto esistente sia accessibile facilmente dalla viabilità esistente, senza quindi la necessità di dover realizzare nuova viabilità, se non quella di mero collegamento; in tal caso il collegamento dovrà avere esclusivamente i caratteri tipici della strada poderale;
- che il manufatto abbia caratteristiche storico documentali tali da renderne il recupero anche un’azione di conservazione di patrimonio o, viceversa, ove tali caratteri non vi siano, che la demolizione e ricostruzione del nuovo manufatto, rispettando quanto dettato dalle presenti norme e dalle regole urbanistico edilizie del regolamento urbanistico e del regolamento edilizio, sia accorpabile ad altri edifici esistenti in modo da formare un aggregato significativo rispetto alla maglia insediativa del contesto;
- che resti una significativa relazione tra il fabbricato e il terreno, assegnato in pertinenza in misura non inferiore a 31.000 mq.,  
e

che tale terreno venga mantenuto con caratteri del paesaggio agrario.

28. La realizzazione di volumi interrati, ove consentita dalla regolamentazione urbanistico edilizia, deve rispettare le seguenti condizioni:

- a) verifica della profondità del livello di falda e valutazione della sua escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni;
- b) al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda, il piano di calpestio dei locali interrati deve rimanere preferibilmente al di sopra del livello massimo di risalita della falda;
- c) nelle aree dove non sia possibile fondare al di sopra del livello massimo della falda, possono essere realizzate, se consentite, nuove costruzioni interrate, a condizione che i locali interrati siano resi stagni e non sia prevista la messa in opera di apparecchiature permanenti per la depressione della tavola d'acqua;
- d) nel caso che le costruzioni interrate siano costituite da locali sotterranei di profondità superiore ad un piano e/o da strutture fondazionali dirette profonde, la loro realizzazione è subordinata alla verifica dell'interferenza che le nuove costruzioni produrranno sulla circolazione delle acque sotterranee relativamente al loro possibile sbarramento e conseguente innalzamento del livello freatico e/o piezometrico.

29. Non sono consentiti interventi che alterino il buono stato della rete di scolo delle acque superficiali e profonde. Viceversa sono consentiti tutti gli interventi che recuperino un buono stato alla medesima rete.

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

31. Le opere di "entità limitata" possono essere realizzate previa comunicazione all'Ufficio Competente, accompagnata dalla presentazione di una relazione di asseveramento. Si considerano di "entità limitata" i livellamenti a compenso su superficie compresa fra 1000 e 3000 mq. che comportino una modificazione del profilo inferiore a 60 cm, gli scassi effettuati su superfici inferiori a 3000 mq., oppure su superfici di qualsiasi dimensione, se non si prevedono asportazioni di colture arboree di qualsiasi tipo (per scasso si intende ogni intervento di apertura o rottura del suolo, senza asportazione di terreno) di profondità superiore ad 1,00 metro, salvo limitati

dispietramenti; la realizzazione di impianti irrigui di tipo fisso e le opere a loro connesse; la realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie permanenti superficiali;

32. Le opere che non sono assimilabili a quelle di “entità limitata”, sono i movimenti terra eseguiti nell’ambito della realizzazione o manutenzione straordinaria di viabilità di interesse rurale (poderale, vicinale, comunale).

33. 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.

34. Il programma aziendale deve contenere la verifica della conformità con le disposizioni urbanistiche e regolamentari comunali.

35. Nel caso in cui il programma abbia valore di piano attuativo, la documentazione è integrata dagli elaborati planivolumetrici e dalle norme di attuazione, richiesti per gli strumenti urbanistici particolareggiati.

36. Per la gestione del programma aziendale e sue eventuali modifiche, si applica l’art. 10 del regolamento regionale di cui al DPGR n. 5/R del 9 febbraio 2007.

37. Il programma aziendale deve contenere obbligatoriamente i seguenti dati: una descrizione della situazione attuale dell'azienda; una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricole e delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale; una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle strutture produttive; l'individuazione degli edifici esistenti e da realizzare e delle relative superfici fondiarie collegate; l'individuazione degli edifici presenti nell'azienda ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal programma; l'indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.

38. La descrizione della situazione attuale dell’azienda deve rappresentare lo stato di fatto complessivo, rilevato alla data di presentazione del programma, con riferimento a:

- a) la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente riportata su estratto della carta tecnica regionale in scala di 1: 10.000;
- b) la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie conseguite;
- c) il numero degli addetti impegnati nella conduzione aziendale e l’impiego in termini di ore/lavoro;
- d) gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;

- e) gli edifici esistenti, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo:
- f) le risorse ambientali presenti sulle superfici interessate dagli interventi di trasformazione edilizia o colturale programmati, con particolare riferimento a:
- 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 la 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 di cui all'art. 8, L.R.T. n. 82/82 e L.R.T. n. n.60/98; piante forestali non ricomprese nei boschi di cui all'Art. 55, comma 1 lettera a, della D.P.G.R. 8 agosto 2003 n. 48/R;
    - formazioni arboree di argine di ripa o di golena;
    - corsi d'acqua naturali o artificiali (regime e stato della manutenzione);
    - rete scolante artificiale (trama delle fosse poderali e stato della manutenzione);
    - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti;
    - manufatti di valore paesaggistico, storico o testimoniale (oratori, tabernacoli, nicchiette votive, croci stradali, lavatoi e abbeveratoi, pozzi, fonti, cisterne, forni, concimaie, aie, formelle in marmo o in arenaria sulle facciate degli edifici recanti il numero dell'allivellazione, resti di mulini ad acqua e a vento, fornaci, ecc.);
    - viabilità rurale esistente (con indicazione dei tratti acciottolati, panoramici, ecc.)
    - sistemazioni e opere idraulico-agrarie (tipo e stato di manutenzione);
    - boschi (tipo e governo);
    - boschi percorsi da incendio (stato di ricostituzione);
    - oliveti di vecchio impianto;
    - giardini storici;

- superfici impermeabilizzate (localizzazione, tipo e dimensione);
- sorgenti, pozzi (con estremi della relativa autorizzazione);
- laghi naturali e bacini per l'irrigazione;
- falde acquifere (freatiche e artesiane);
- cave, frane e dissesti;
- aree soggette a fenomeni di ristagno ed aree esondate;
- situazioni di degrado;
- descrizione dei processi produttivi che possono comportare, direttamente o indirettamente, danni ambientali;
- specifici interventi di miglioramento:
  - dei processi produttivi, individuando interventi tesi a minimizzare l'impatto ambientale;
  - degli aspetti e delle risorse rilevate, tramite la ricostruzione o l'incremento delle stesse, la riduzione degli aspetti negativi, il risanamento delle situazioni di degrado.

39. Le risorse agro-ambientali sono descritte qualora la situazione attuale presenti delle variazioni rispetto alla documentazione cartografica e aerofotografica di maggior dettaglio già disponibile presso la pubblica amministrazione o per adeguare il programma alle condizioni dettate dalle presenti norme in ordine alla tutela ambientale e paesaggistica.

40. A tal fine, nel programma aziendale, è indicata la documentazione di riferimento ed allegata idonea rappresentazione grafica alla stessa scala, sia per rappresentare le variazioni riscontrate, sia per ottemperare alle presenti norme in ordine alla tutela ambientale e paesaggistica.

41. La descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole, per le attività connesse e per gli interventi di tutela ambientale, è articolata, in rapporto a: la superficie agraria che si prevede di porre o mantenere a coltura in attuazione del programma, con la descrizione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie che si intendono conseguire, evidenziando le modificazioni eventualmente apportate e le pratiche di difesa del suolo correlate; le eventuali attività programmate, connesse a quelle agricole, ed il loro rapporto con le tipologie e le caratteristiche produttive aziendali; la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti di cui al comma 4, lett. f); la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica; il fabbisogno di manodopera espressa in ore/lavoro, nonché di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali, necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.

42. La descrizione, accompagnata da idonea rappresentazione grafica su copia dell'estratto di mappa catastale, degli interventi edilizi necessari al miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle attività agricole, dovrà evidenziare, a seconda dell'intervento edilizio prospettato:

- a) gli edifici esistenti, ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;
- b) gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni, in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
- c) gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e mutamento della destinazione d'uso di cui all'articolo 43, comma 4, della l.r. 1/2005.

43. I tempi e le fasi di realizzazione del programma sono indicati correlando la realizzazione degli interventi agronomici e degli eventuali interventi ambientali con l'attuazione di quelli relativi agli edifici di nuova edificazione o con mutamento della destinazione d'uso.

44. Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza di cui all'articolo 45, comma 2, della LR 1/2005, 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.

45. Gli interventi devono garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti, secondo quanto definito dalle presenti norme per la tutela dei beni ambientali e paesaggistici.

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

47. Gli atti necessari per realizzare gli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso, sono corredati da una stima del costo, contabilizzato a prezzi correnti al momento della richiesta della concessione, degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio, nonché, nei casi in cui non sia stato presentato il programma aziendale, dalla documentazione relativa alle risorse ambientali



### ***Art. 19 - Il sottosistema della filiera delle attività industriali e artigianali e del commercio***

1. Il sottosistema si compone di attività miste di industria, artigianato e commercio, che si specializzano sul territorio anche per la caratterizzazione dei luoghi entro cui ve ne è ammessa la collocazione.

2. Il sottosistema delle attività industriali, artigianali e del commercio dovrà portare a sinergie con altre attività per lo sviluppo socio-economico integrato e multiarticolato, promuovendo anche attività di ricerca e di servizio, valorizzando i capisaldi territoriali, legati alla risorsa principale del territorio costituita dalla ruralità.

3. Si individuano varie forme di attività commerciali e interventi ad esse collegati:

- il commercio di servizio alla residenza da incrementare e sostenere;
- il commercio quale elemento di vitalizzazione del centro storico;
- le attività commerciali diffuse, legate alla produzione tipica e alle polarità aziendali, quali attività integrative all'agricoltura;
- la media distribuzione esistente e da consolidare.

4. Le attività commerciali dovranno vitalizzare i centri abitati, garantendo la compatibilità con le funzioni residenziali, promuovendo una rete integrata con le produzioni tipiche del territorio e con le aziende agricole, e rappresentando occasione per riqualificare l'immagine e il decoro degli abitati.

5. Le attività commerciali esistenti sono soggette a interventi di riqualificazione e di ampliamento finalizzate al miglioramento funzionale, che saranno definite dal Regolamento urbanistico in base al censimento puntuale delle attività medesime.

6. Le attività industriali, nella loro consistenza attuale, presentano aspetti di criticità, di incompatibilità e quindi degrado, in particolare lungo la SS. Aurelia, in località Torba.

Il presente Piano intende orientare l'uso del territorio, aumentando la localizzazione delle risorse industriali con nuova edificazione in Borgo Carige, mediante una ponderata valutazione delle attività compatibili, ed attuando politiche di riconversione del patrimonio dimesso alla Torba.

7. L'artigianato deve assumere, come il commercio, la capacità di connotare la tipicità della produzione del territorio capalbiese, sviluppando nuove opportunità e caratterizzando, con la sua presenza, sia la qualità dell'abitare, come artigianato di servizio, sia la qualità economica, ubicandosi, ove possibile, nei centri abitati e vitalizzandone il tessuto urbanistico e sociale.

### ***Art. 20 - Il sistema dell'ambiente e del paesaggio***

1. L'individuazione di un sistema dell'ambiente e del paesaggio, quale sistema funzionale del presente Piano, è finalizzata a valorizzare tali componenti costitutive del territorio capalbiese.

### ***Art. 21 - Il sottosistema delle eccellenze naturalistiche***

1. La naturalità del territorio si estende dalla costa all'entroterra, con importantissime rilevanze ambientali ben conservate, grazie alla loro marginalità rispetto alle aree costiere, sicuramente maggiormente alterate dall'impatto dei flussi antropici.

2. Il presente Piano intende contrastare la frammentazione degli areali di presenza e degli ecosistemi, che diminuisce la prestazione naturalistica e ambientale del territorio.

3. Ai fini di quanto sopra, il presente Piano individua un sottosistema dove sono collegati corridoi ecologici, rete ecologica, l'ecosistema di stagno costiero e l'ecosistema umido, dunale e retrodunale, le eccellenze costituite dal Lago di Burano e dagli altri Siti di Interesse Regionale (SIR) che riguardano beni boscati, dunali, umidi, la pianura di bonifica tipicizzata da un folto reticolo di canali e scoli che, in contatto con i fossi principali presenti sul territorio, costituiscono la rete naturalistica del territorio comunale, mettendo in contatto le differenti emergenze, il patrimonio collinare, ricco di laghetti carsici. La presenza di un'importante risorsa per la formazione del sistema idrico locale, quale il calcare cavernoso, genera anche il sistema affiorante dei laghetti fondamentali per la ricchezza della biodiversità. Il Fosso del Chiarone nel quale si versano una numerosa serie di fossi e canali, ancora in gran parte ben vegetati, creano un importante reticolo per il trasporto e movimento delle specie selvatiche vegetali e animali nel territorio.

4. La tutela assoluta di questi beni, e la salvaguardia delle loro relazioni, sono condizioni statutarie fissate dal presente Piano quali inderogabili obblighi di comportamento verso il territorio capalbiese.

### ***Art. 22 - Il sottosistema delle identità paesaggistiche***

1. Il sottosistema delle identità paesaggistiche assegna contenuto paesistico al presente Piano.

2. Nello Statuto, di cui alla presente Disciplina, sono dettate condizioni per la tutela delle aree e dei beni di valore architettonico, documentale, culturale e paesaggistico, e condizioni per la valorizzazione dei paesaggi.

3. I beni culturali ed i documenti materiali della cultura, uniti al diffuso valore paesistico del territorio, assolvono ad un ruolo fondamentale per il mantenimento della memoria collettiva.

4. Tali beni costituiscono altresì risorse qualificanti la programmazione strategica della l'offerta territoriale

5. Secondo l'obiettivo di collegare la tutela del paesaggio e dei beni storico testimoniali al presidio del territorio rurale e alla promozione di

forme dello sviluppo economico integrato, in particolare fra la filiera agricola e quella del turismo e dello svago, il presente piano contribuisce anche a promuovere conoscenza e consapevolezza dei valori paesaggistici.

6. Il presente Piano assegna, pertanto, al paesaggio funzioni di interesse generale, sul piano culturale, ecologico, ambientale e sociale; gli attribuisce capacità, quale risorsa favorevole, all'attività economica, e rango specifico, quale componente fondamentale del patrimonio culturale e naturale.

7. Per quanto sopra, al paesaggio è dato anche un compito quale indicatore complesso per la definizione e la valutazione delle politiche territoriali in termini di sostenibilità ambientale.

8. In riferimento a quanto specificato ai precedenti commi, il presente Piano assume dal P.T.C. il concetto di paesaggio *“complesso e non superficiale, includendovi tutti gli aspetti distintivi, sensibili e non sensibili, del suolo e del soprassuolo. Con lo stesso criterio il P.T.C. articola il paesaggio (fino a coincidere con il territorio e quindi costituendo l'identità da tutelare) in porzioni omogenee (ambiti, sistemi, unità) riferite a specifici caratteri e in base a questi norme in modo da indirizzare le scelte operative di livello comunale nel pieno rispetto delle singole componenti caratteristiche (identità paesistiche locali). Gli Ambiti di Paesaggio sono identificati in funzione delle categorie orografiche e geologiche, i Sistemi di Paesaggio corrispondono alle caratteristiche di ordine oro-idrografico, geologico e morfogenetico; le Unità di Paesaggio alle caratteristiche del soprassuolo.”*

9. Il presente Piano contribuisce alla “filiera” che sostanzia il piano paesistico promossa dal P.I.T. regionale, adottato il 4.4.2007, ai fini della tutela dei beni del paesaggio ai sensi del parte III<sup>a</sup>, Titolo I° del D.Lgs 42/2004, come da ultimo modificato con il D.Lgs 157/2006, in base all'intesa tra la Regione, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, di cui all'art. 143 del medesimo D.Lgs. 42/2004.

10. Ai fini di quanto sopra, oltre alla ricognizione dei beni culturali e dei beni soggetti a vincolo paesaggistico operanti per legge o per atti di altri Enti istituzionalmente competenti, il presente Piano assegna valore paesaggistico a beni naturalistici definendoli invariante strutturali, e individua ulteriori beni di rilevante valore paesaggistico, ai quali assegna ruolo di invariante strutturale, così da limitarne l'uso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della L.R.T. n. 1/2005.

### ***Art. 23- Invarianti strutturali***

1. Il Piano Strutturale riconosce come invarianti strutturali le risorse, i beni e le relative regole d'uso, individuate nella tavola STA2.

2. Le invarianti strutturali sono definite in ordine alle risorse di cui all'art. 3, comma 2, della L.R.T. n. 1/2005.

3. Le invarianti strutturali sono componenti identitarie, soggette a tutela affinché siano mantenute, o ripristinate, o migliorate le qualità funzionali, o percettive ossia le prestazioni specifiche.

4. Le caratteristiche quantitative o qualitative delle invarianti sono la concretizzazione delle prestazioni che le risorse possono garantire e, quindi, offrire come beneficio; pertanto, esse sono le condizioni per l'ammissibilità delle azioni strategiche e la loro trasformazione in interventi normati dal Regolamento urbanistico.

5. Qualora obiettivi strategici del Piano Strutturale, anche in recepimento di obiettivi di altri atti di pianificazione e programmazione di altri enti istituzionalmente competenti, non siano dotati di sostenibilità per condizioni di rischio o fragilità della invariante interessata, questa è soggetta a specifica azione di riduzione o annullamento del rischio e della fragilità per rendere sostenibile l'obiettivo.

6. Le invarianti sono assoggettabili a interventi di:

- **conservazione:** laddove si debba assicurare la permanenza del suo stato, così come censito dal quadro conoscitivo; sono, pertanto, ammissibili solo interventi finalizzati alla tutela dell'invariante;

- **miglioramento o ripristino:** laddove si persegua la piena efficienza delle prestazioni attribuite all'invariante; sono, pertanto, ammissibili interventi anche di trasformazione, purché mirati alla ripresa di funzionalità dell'invariante e alla riduzione del rischio;

- **valorizzazione:** laddove si voglia non solo restituire efficienza alle prestazioni dell'invariante, ma rendere le stesse funzionali a uno o più obiettivi strategici. Sono, pertanto, ammissibili interventi di trasformazione, diretti o indiretti sulla invariante, purché essa non sia lesa nei suoi caratteri identitari.

- Qualunque Piano, Progetto o intervento, sia esso interno o esterno ai S.I.R., suscettibile ad avere una incidenza sui siti deve essere sottoposto alla procedura di valutazione di incidenza prevista dall'art. 5 del D.P.R. 357/97, così come modificato dal D.P.R. 120/2003.

7. Nel rispetto di sopra precisati criteri, il Regolamento Urbanistico specificherà i tipi di intervento in rapporto alle azioni ammissibili, e prescriverà le norme e le regole comportamentali da applicare in ogni intervento di trasformazione del territorio per mantenere in efficienza e per arricchire le risorse, nonché per garantire i livelli di qualità e le prestazioni minime delle invarianti strutturali.

8. E' assegnato valore generale di invariante, sull'intero territorio comunale, alle prestazioni delle risorse che permettono di garantire l'evoluzione ben temperata, assunta dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Grosseto quale obiettivo della pianificazione territoriale provinciale, intesa quale possibilità di rigenerazione delle risorse naturali, al mantenimento delle identità rappresentative della cultura locale e delle loro aggregazioni insediative, alla funzionalità delle infrastrutture territoriali e dei servizi.

9. Sono invariati strutturali:

a) per la risorsa acqua e la risorsa ecosistemi flora e fauna:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 1. Lago Acquato          | Rilevante valore naturalistico -<br>paesaggistico |
| 2. Lago di San Floriano  | Rilevante valore naturalistico -<br>paesaggistico |
| 3. Lago di Burano        | Rilevante valore naturalistico -<br>paesaggistico |
| 4. Lago Radicata         | Rilevante valore naturalistico -<br>paesaggistico |
| 5. Laghetto Marruchetone | Rilevante valore naturalistico -<br>paesaggistico |

b) per la risorsa suolo:

- |                     |   |
|---------------------|---|
| 1. Aree boscate     | Rilevante valore naturalistico -<br>paesaggistico |
| 2. Aree retrodunali | Rilevante valore naturalistico -<br>paesaggistico |
| 3. Spiagge e dune   | Rilevante valore naturalistico -<br>paesaggistico |

c) per la risorsa ecosistemi naturali:

1. I corridoi ecologici

2. I S.I.R. (Siti di Importanza Regionale)

- SIR 129 - Boschi delle Colline di Capalbio (Codice Natura 2000: IT51a0029)
- SIR 130 – Lago Acquato, Lago di San Floriano (Codice Natura 2000: IT51a0030)
- SIR 131 – Lago di Burano (Codice Natura 2000: IT51a0031)
- SIR 132 - Duna Lago di Burano (Codice Natura 2000: IT51a0032)
- SIR 133 (ZPS) - Lago di Burano (Codice Natura 2000: IT51a0033)
- SIR 134 – Isolotti grossetani dell'Arcipelago Toscano (Codice Natura 2000: IT51a0034)

d) per la risorsa Città e sistemi degli insediamenti:

1. il centro antico di Capalbio che comprende il centro storico di Capalbio e le sue pendici collinari
2. la maglia insediativa poderale della riforma agraria
3. i beni puntuali di valore storico architettonico tra cui il Giardino dei Tarocchi

e) per la risorsa Paesaggio e beni culturali:

1. Le A.R.P.A. del P.T.C.:

<i>codice Arpa</i>	<i>nome Arpa</i>	<i>valore Arpa</i>
S49	<i>Ager Cosanus</i>	<i>Storico-Archeologico</i>
P47	<i>Capalbiaccio Monte</i>	<i>Paesaggistico</i>
P42	<i>Alto di Capalbio Colline</i>	<i>Paesaggistico</i>
S40	<i>della Marsiliana Lago</i>	<i>Storico-Archeologico</i>
N43	<i>Acquato</i>	<i>Naturalistico</i>
P46	<i>La Capita</i>	<i>Paesaggistico</i>
NP48	<i>Tombolo di Capalbio e Lago di Burano</i>	<i>Naturalistico-Paesaggistico</i>

S49 Ager Cosanus, nel lembo occidentale a confine con il Comune di Orbetello, nella porzione della Unità di Paesaggio R11.1, di valore storico-archeologico

NP48 Tombolo di Capalbio e Lago di Burano, al centro della fascia costiera, nell'Unità di Paesaggio C4.2, di valore naturalistico e paesaggistico

P47 Capalbiaccio, all'estremità occidentale del territorio comunale, nell'Unità di Paesaggio R11.1, di valore paesaggistico

P42 Monte Alto di Capalbio, nell'area centrale del territorio comunale, nell'Unità di Paesaggio R11.2, di valore paesaggistico

N43 Lago Acquato, nella parte centro-nord-orientale del territorio comunale, nella Unità di Paesaggio R11.2, di valore naturalistico

P46 La Capita, nell'estremità nord orientale del territorio comunale, nella Unità di Paesaggio R11.2, di valore paesaggistico

S40 Colline di Marsiliana, porzione, nell'estremità nord del territorio comunale, nella porzione dell'Unità di Paesaggio R11.2, di valore storico-archeologico

2. Beni Culturali vincolati D.Lgs 42/2004 (Parte III Titolo I)

D.LGS 42/2004 - PARTE III - TITOLO I - ART. 136  
Dichiarati con Decreto Ministeriale

D.LGS 42/2004 - PARTE III - TITOLO I - ART. 142  
Ex Lege lettere a - m

3. Le aree di rilevante valore paesaggistico individuate dal presente Piano:

- |   |                     |                                |
|---|---------------------|--------------------------------|
| 1 | Monte Nebbiello     | Rilevante valore paesaggistico |
| 2 | Poggio Capalbiaccio | Rilevante valore storico-      |

paesaggistico	
3 Poggio Forane	Rilevante valore paesaggistico
4 Poggio Casaglia e Poggio Pontone	Rilevante valore paesaggistico
5 Poggio Monteti e Capalbio centro storico	Rilevante valore storico- paesaggistico
6 Poggio Canetello	Rilevante valore paesaggistico
7 Poggio Verruzzo	Rilevante valore paesaggistico
8 S. Antonino	Rilevante valore paesaggistico
9 Leccetina - Pozzarella	Rilevante valore paesaggistico
10 Poggio Lungo, Grottaccia e Sant'Antonio	Rilevante valore paesaggistico
11 Poggi Alti e Capita	Rilevante valore paesaggistico
12 Poggio Vaccaio, Poggio Casacchia e Poggio Capraio	Rilevante valore paesaggistico
13 Poggio Pelato	Rilevante valore paesaggistico
14 Poggetti	Rilevante valore paesaggistico

f) per la risorsa Sistemi infrastrutturali e tecnologici:

1. la strada dell'Origlio	Rilevante valore paesaggistico
2. la strada litoranea	Rilevante valore paesaggistico
3. la strada da Capalbio a Pescia Fiorentina	Rilevante valore paesaggistico

**Capo III – Condizioni per l'uso delle risorse**

**Art. 24 - Criteri per l'utilizzazione delle risorse del territorio: Aria, Acqua, Suolo e soprassuolo: sistemazioni del suolo agrario, aree boscate, aree con vegetazione assimilabile a quella forestale, modificazioni del suolo, caratterizzazione economico-agraria, Aree vocate all'ortoflorovivaismo. Sistema insediativo, Sistema infrastrutturale, Sistemi tecnologici. Produzione di Energia da fonti rinnovabili.**

1. Il presente articolo detta disposizioni volte a perseguire la tutela dell'integrità fisica e dell'identità del territorio in ragione delle condizioni, in atto o potenziali, di fragilità ambientale o di limitazione delle risorse stesse.

2. Il Regolamento Urbanistico detterà discipline dettagliate e puntuali per definire e prescrivere le trasformazioni ammissibili in coerenza con le disposizioni del presente articolo.

3. Ogni piano o programma settoriale, così come ogni atto amministrativo comunale, sono tenuti al rispetto di tali disposizioni e devono perseguire gli obiettivi ed applicare le direttive indicate nelle medesime.

4. Il Piano strutturale non definisce le localizzazioni per gli interventi urbanistico-edilizi, in quanto di competenza del regolamento urbanistico. Affinché tali compiti siano svolti dal Regolamento Urbanistico in coerenza e secondo conformità con il Piano strutturale, il presente Statuto contiene criteri di utilizzo delle risorse che costituiscono ad un il limite inderogabile di ammissibilità degli interventi.

5. Aria

6. I maggiori carichi antropici che incidono sulla qualità dell'aria sono costituiti dalla pressione turistica, dalla presenza delle infrastrutture viarie ed in minor misura dai limitati insediamenti artigianali ed industriali, a cui si aggiungono le emissioni domestiche legate alla densità abitativa, peraltro, non elevata.

7. L'obiettivo principale è quello di mantenere i livelli di qualità attuale dell'aria, in particolare nelle zone ove sono previsti interventi di sviluppo insediativo, affinché si garantisca il rispetto degli standards di qualità, stabiliti da leggi, decreti enorme in vigore.

8. Per mantenere accettabili i livelli di inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico bisogna:

- rendere attiva una rete di monitoraggio, aumentando il numero delle centraline e la frequenza e qualità dei controlli effettuati nei punti di maggiore rischio;
- attivare azioni di coordinamento con gli altri Enti per migliorare e intensificare il controllo della qualità dell'aria;
- assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici;
- incentivare l'utilizzo di processi produttivi che non prevedano un elevato impiego di inquinanti, quali, ad esempio, i composti organici volatili;
- incentivare la sostituzione dei vecchi impianti di riscaldamento con impianti dotati di bruciatori a bassa emissione di ossido di azoto.

9. I nuovi insediamenti industriali e artigianali significativi, sono condizionati alla verifica della compatibilità ambientale, sia sotto il profilo delle immissioni inquinanti, sia sotto il profilo del rumore.

10. I siti sensibili vanno protetti da fonti di rumore significative.



11. Per il rischio da esposizione a campi magnetici, il Regolamento Urbanistico preciserà le distanze di sicurezza dagli elettrodotti ed i limiti di esposizione per la popolazione, fissati dalla normativa vigente.

12. Il Regolamento Urbanistico delimiterà, inoltre, le aree nelle quali dovrà essere totalmente esclusa l'ubicazione dei ripetitori della telefonia mobile e radiotelevisivi.

13. Acqua

14. La tutela della qualità e della quantità delle acque è assunta come obiettivo statutario e condizione di compatibilità per gli interventi.

15. La gestione urbanistica operativa assume dal presente Piano come prescrittive le direttive del P.I.T., adottato dal Consiglio regionale toscano il 4.4.2007, come definite dalla Disciplina del P.I.T. medesimo all'art. 35 che si riporta: *“La pianificazione degli interventi di trasformazione urbanistica dovrà essere subordinata alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda in materia di approvvigionamento, distribuzione e depurazione. L'eventuale esigenza di potenziamento delle infrastrutture e servizi idrici già esistenti dovrà essere soddisfatta compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa e mediante il coordinamento con le politiche settoriali e con la pianificazione d'ambito del servizio idrico integrato e attraverso la valutazione della coerenza con gli altri piani di settore a livello regionale”*.

16. Il presente Statuto definisce i seguenti obiettivi ed azioni che dovranno essere resi operativi dal Regolamento urbanistico,:

- la limitazione del livello di pressione delle sostanze inquinanti di origine antropica sulle risorse idriche;
- la riduzione del livello di prelievo delle acque per i diversi usi antropici;
- l'elevazione del livello di qualità delle acque dolci superficiali;
- il mantenimento della qualità dell'acqua utilizzata per l'uso idropotabile;
- l'elevazione della capacità e dell'efficienza delle strutture depurative delle acque reflue;
- l'elevazione del livello di riutilizzo delle acque reflue e conseguente risparmio di nuova risorsa;
- il rispetto delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia delle risorse idriche (zone di tutela assoluta, zone di rispetto, zone di protezione);
- l'individuazione in fase di regolamento urbanistico di aree di salvaguardia distinte, ai sensi del D.Lgs 152/99, in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione, per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano;
- potenziamento di alcuni invasi collinari esistenti;
- la realizzazione di nuovi invasi collinari, anche ai sensi dell'art. 9 comma 10 delle N.T.A. del P.T.C., al fine di garantire

l'approvvigionamento idrico per nuovi impegni di suolo conseguenti a nuovi insediamenti, e per differenziare gli utilizzi della risorsa del settore agricolo. Il Regolamento urbanistico individuerà le aree che, sotto il profilo idrogeologico ed idraulico, sono da considerarsi idonee per la realizzazione di riserve idriche superficiali di acqua.

- approfondire le conoscenze sulle cause della progressiva riduzione del bacino naturale del "Lago Acquato", per consentire di adottare adeguate contromisure finalizzate all'inversione di tendenza;
- ripristinare, a scopi irrigui, le condotte di distribuzione delle acque del "Lago di San Floriano", che, con interventi di ripulitura del bacino, garantirebbero il recupero di volumi irrigui utili per le aziende del comprensorio sottostante;
- gli interventi necessari all'integrazione del bacino mediante lo sfruttamento del campo pozzi della Nova, già previsto dal Piano d'Ambito;
- nelle aree di pianura, interessate da ingressione di acqua salmastra, si dovrà provvedere progressivamente a ridurre i prelievi e razionalizzare gli usi, anche mediante un miglioramento delle tecniche irrigue, con l'utilizzo di sistemi a basso consumo, utilizzo di acque reflue depurate, raccolta acque piovane;
- sviluppare un progetto integrato di fognatura, depurazione e riutilizzo acque reflue od incentivare la messa in atto di reti duali, il tutto finalizzato ad incrementare le disponibilità idriche del Comune di Capalbio, in modo da dare una concreta risposta alla carenza di approvvigionamento idrico nel periodo estivo, che interessa tutte le attività civili, artigianali e produttive del comprensorio, ed in modo da conseguire una drastica riduzione dello sfruttamento delle falde acquifere, presenti lungo il litorale, che cominciano ad evidenziare problemi qualitativi legati al sovra-sfruttamento;
- attivare il riuso delle acque derivanti dal depuratore, che potranno anche essere utilizzate per usi irrigui, di ripascimento di bacini ed invasi o per usi che comportino lo scarico sul suolo, solo a condizione che le caratteristiche delle acque in ingresso all'impianto di trattamento siano compatibili con i processi depurativi proposti, in modo da restituire allo scarico un effluente conforme ai limiti di normativa;
- vietare la realizzazione di impianti duali privati, che non facciano parte di un progetto generale integrato. Di fatto deve essere evitato di realizzare singoli interventi, che consistono in veri e propri acquedotti indipendenti, dalla captazione alla distribuzione. Interventi non compresi in progetti integrati per l'uso dell'acqua non potabile, costituiscono una complicazione notevole delle reti esistenti, sia in fase di realizzazione che, soprattutto, nella gestione;

- Per le nuove aree di espansione il R.U. dovrà prescrivere, in ottemperanza a quanto indicato dal P.T.C., la realizzazione organica e compiuta di reti duali secondo un progetto generale integrato;
- per le acque di balneazione è ritenuto fondamentale il mantenimento dei monitoraggi e degli accertamenti analitici attivati dall'Amministrazione Comunale in collaborazione con l'A.S.L..

17. Tutti gli interventi che determinano uso della falda acquifera sono subordinati alla dimostrazione del mantenimento della sua consistenza e purezza.

18. Le aree di ricarica della falda esistente non possono essere danneggiate da interventi che ne riducano sostanzialmente la permeabilità.

19. Il Piano Strutturale ai fini della protezione della falda prescrive:

- il divieto di utilizzare tecniche colturali inquinanti o depauperanti il suolo, inclusa l'eventuale limitazione nell'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti, salvo deroghe in seguito a specifiche indagini idrogeologiche di dettaglio;
- la regolamentazione ed il controllo del pascolo intensivo e degli allevamenti ai fini della tutela da inquinamenti;
- il divieto fino alle più dettagliate indagini del regolamento urbanistico e conseguente diversa normativa, di apertura di nuovi pozzi nella zona costiera tra la linea ferroviaria ed il mare, per evitare l'avanzamento del cuneo salino.
- particolare attenzione, tramite specifiche azioni di monitoraggio, dovrà essere rivolta alle aree individuate dal quadro conoscitivo del presente Piano, a conducibilità elettrica anomala (> 3000 microsiemens/cm vedi tavola QCG\_04) anche sopra la linea ferroviaria, con analisi delle acque reperite anche a fini domestici;
- è necessario un periodico monitoraggio dei pozzi rilevati in situazione critica dal quadro conoscitivo del presente Piano, al fine di determinare le cause della criticità e garantire un preciso approfondimento sullo stato di avanzamento del "cuneo salino" lungo tutta la piana costiera, in particolare nella zona compresa tra le località Val di Ceppi, Strada Pedemontana, Ponte Tre Occhi, Centro A, Centro B e L'Ovile, lungo la Strada dell'Origlio.

20. Le opere pubbliche e private devono mantenere le condizioni necessarie per assicurare lo scolo delle acque del microreticolo minore. Occorre:

- tenere sempre ben espurgati i fossi che circondano o dividono i terreni;
- aprire i fossi necessari a garantire lo scolo delle acque;
- estirpare le erbe che nascono nei fossi, liberare le sponde da vegetazione infestante, mantenere espurgate le paratoie, rimuovere

alberi tronchi morti e quant'altro dalle piantagioni laterali ai canali di bonifica, mantenere in buono stato ponti e opere d'arte.

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

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

23. E' vietato alterare i corsi d'acqua, naturali o artificiali permanenti e lo stato di efficienza della rete scolante, fatti salvi interventi idraulici di uguale o maggiore efficacia idraulica.

24. Gli argini devono essere mantenuti in efficienza; è vietato il loro diserbo, nonché sono vietate costruzioni di qualunque tipo e consistenza.

25. Sono, altresì, vietate opere di depauperamento e danneggiamento dei bacini arginati di raccolta delle acque.

26. Sono ammessi interventi per la realizzazione di nuovi bacini e laghetti artificiali irrigui.

27. I prelievi di acque pubbliche sono soggetti a concessione.

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

29. Oltre alle norme di tutela, volte al miglioramento o almeno al mantenimento delle prestazioni attuali del servizio idrico integrato, va promossa una campagna per il corretto uso della risorsa con particolari attenzioni e accorgimenti, al fine di perseguire il massimo risparmio idrico. Si ritiene opportuno acquisire il parere dell'AATO 6 in riferimento al piano di tutela delle acque di cui alla D.C.R. 6 del 25.01.2005;

30. Gli interventi strutturali, necessari a rispondere al deficit idrico del periodo estivo, rilevato nel quadro conoscitivo del presente Piano, sono riferiti:

- 1) all'ammodernamento ed al corretto dimensionamento delle condotte e dei serbatoi;
- 2) al progetto di realizzazione del nuovo depuratore in località Chiarone,
- 3) alla realizzazione del nuovo pozzo dell'Acquedotto del Fiora in Loc. Le Forane
- 4) al riutilizzo delle acque reflue.

31. Le strategie, finalizzate alla riduzione degli usi impropri e degli eccessivi sfruttamenti delle risorse idriche, sono prescritte a carico di tutti gli interventi insediativi come segue:

- riduzione dell'emungimento delle acque sotterranee dai pozzi esistenti anche attraverso l'incentivazione dei sistemi di raccolta delle acque meteoriche o riuso delle acque depurate;
- eventuale localizzazione di aree idonee alla realizzazione di invasi o laghetti collinari polifunzionali (per scopi irrigui, antincendio od addirittura potabili);

- attivazione dei sistemi tecnici idonei alla riduzione delle perdite in rete e alla riduzione dei consumi;
- realizzazione dei sistemi che consentano il riuso delle acque depurate, sia quelle che derivino dai depuratori principali che quelle relative ai singoli impianti di depurazione a servizio delle case isolate o insediamenti turistico ricettivi;
- mantenimento di una corretta gestione della risorsa idrica, attraverso continui monitoraggi dei consumi;
- attivazione delle misure idonee per ripristinare l'equilibrio delle aree soggette a stress idrico;
- limitazione all'emungimento derivante dall'escavazione dei pozzi;
- limitazione di nuovi pozzi, attraverso un dettagliato studio da elaborare in sede di Regolamento Urbanistico che sia finalizzato alla eliminazione dei pozzi incompatibili e corretto mantenimento e gestione di quelli esistenti dichiarati compatibili;
- valutazione dei fenomeni derivanti dall'aumento del fenomeno del cuneo salino e indicazioni per la limitazione del fenomeno;
- elaborazione, in sede di Regolamento Urbanistico, di una disciplina tesa al riutilizzo per usi agricoli e industriali, delle acque bianche e delle acque provenienti dai depuratori, compatibilmente con la qualità delle stesse;
- miglioramento della cura delle sistemazioni idraulico-agrarie;
- mantenimento della copertura boschiva e introduzione nei pascoli stabili di forme di irrigazione a basso consumo d'acqua, ed individuazione delle casse di laminazione, per favorire il riequilibrio e il miglioramento del sistema delle acque superficiali;
- azioni di coordinamento fra gli Enti Comunali, Provinciali e Statali per la manutenzione e la ripulitura delle aste fluviali per impedire l'innalzamento degli alvei e il pericolo delle esondazioni;
- conservazione e mantenimento delle reti dei canali esistenti, anche attraverso l'incentivazione del presidio nel territorio e la sottoscrizione di atti unilaterali d'obbligo in luogo del pagamento degli oneri concessori a seguito di interventi edilizi nelle aree interessate.

### 32. Suolo

33. Ai fini della tutela della risorsa suolo, sono assunti obiettivi di contenimento del suo consumo, di protezione dai danneggiamenti, di protezione della vulnerabilità (permeabilità, erosione superficiale, esondazione).

34. La difesa del suolo ha per fine la prevenzione di fenomeni franosi od erosivi, in collina, e fenomeni esondativi, in pianura, oltre che il mantenimento dell'efficienza delle sistemazioni idraulico-agrarie e delle aree agricole, per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche presenti in queste due zone morfologiche.

35. Per il sistema del suolo e soprassuolo vengono individuati vincoli, limitazioni d'uso e prescrizioni relative alle sue modificazioni, alla vegetazione, alle sistemazioni agrarie, agli assetti colturali e fondiari.

36. Tali condizioni sono definite al successivo articolo 22 della presente Disciplina, contenente disposizioni per la tutela ambientale.

37. Affinché il Regolamento urbanistico possa normare gli interventi urbanistico-edilizi conformemente alle tutele espresse dal presente Statuto, sono inoltre dettate le seguenti disposizioni e definizioni:

- 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;
- deve essere garantito il mantenimento della permeabilità di almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza non impegnata da costruzioni e che, comunque, permetta l'assorbimento delle acque meteoriche, secondo le naturali modalità preesistenti;
- è necessario attivare gli interventi e le procedure descritte nelle indagine idrologica – idraulica e di progettazione di massima delle opere di regimazione, finalizzate alla perimetrazione delle aree inondabili del Fiume Chiarone e degli altri corsi d'acqua minori;
- il Regolamento urbanistico definirà norme di tutela delle aree da destinare alle casse di laminazione, necessarie ad eliminare e/o ridurre il rischio idraulico (ad esempio zona Ponte Tre Occhi); su tali aree non potrà essere attuata alcuna modificazione morfologica, né interventi edificatori di qualsiasi tipo e/o specie;
- occorre mantenere e/o migliorare il reticolo idraulico principale e secondario, di collina e di pianura, al fine di garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche e superficiali;
- è obbligatorio istituire, lungo i corsi d'acqua, adeguate fasce di rispetto, per la manutenzione dei corsi stessi, compatibilmente con la conservazione e il ripristino della vegetazione ripariale;
- è prescritto, nelle azioni di trasformazione urbanistica ed edilizia, il rispetto delle superfici minime permeabili e incentivare l'uso di materiali che riducano la impermeabilità dei piazzali e degli spazi aperti, sia pubblici che privati;
- è prescritto il mantenimento dello stato di stabilità delle scarpate e dei pendii attraverso opportuni interventi di piantumazione, di regimazione idraulica e di iniziative di consolidamento non invasive dal punto di vista paesaggistico;
- non sono ammessi insediamenti in aree instabili dal punto di vista geologico, se non adeguatamente e preventivamente bonificate.

38. Soprassuolo

39. Nei complessi vegetazionali naturali e artificiali, di consolidato interesse paesaggistico, gli interventi devono assicurarne la

conservazione e la tutela, tendendo alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente e favorendo la diffusione delle specie tipiche locali.

40. I complessi vegetazionali sono da assoggettare ai seguenti vincoli:

- mantenimento delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena qualora tale vegetazione non pregiudichi il naturale scolo delle acque e le operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua; in tali formazioni non sono compresi gli impianti specializzati per l'arboricoltura da legno, quali pioppeti e altro;
- mantenimento e ripristino delle aree boschive;
- conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare;
- 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 le piante di cui all'art. 4 della L.R.T. n. 82/82 o a carattere monumentale;
- mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;
- la riduzione di formazioni lineari arboree e arbustive dovrà essere compensata attraverso il reimpianto di nuove di pari lunghezza di quelle eliminate. Il reimpianto dovrà essere effettuato esclusivamente con specie autoctone o naturalizzate, mentre l'eliminazione o la riduzione dovrà avvenire preferibilmente a carico delle formazioni composte da specie non indigene;
- tutto il verde non agricolo, nelle sue varie forme, merita comunque di essere tutelato e rinnovato 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 sotterranee;
- divieto di essenze estranee e infestanti;
- introduzione di essenze arboree e cespugliate autoctone, finalizzate alla tutela della fauna. Le essenze arboree da utilizzare sono quelle autoctone e storicizzate.

41. Sistemazioni del suolo agrario

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

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

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

45. Aree boscate

46. Nel rispetto della normativa regionale in materia, a fini della gestione delle presenti norme si definisce "bosco" qualsiasi area di estensione

non inferiore a 2.000 metri quadrati e di larghezza maggiore di 20 metri, misurata dal piede delle piante di confine, coperta da vegetazione arborea forestale spontanea o di origine artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, che abbia una densità non inferiore a 500 piante per ettaro oppure tale da determinare, con la proiezione orizzontale delle chiome, una copertura del suolo pari ad almeno il venti per cento. Costituiscono altresì bosco le sugherete.

47. Rientrano nella definizione di Area Boscata anche le aree coperte da boschi cedui e/o fustaie, destinate al governo o potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, che di tutela idrogeologica.

48. In tali aree sono vietati disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo, trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico esistente nonché ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco.

49. E' vietata l'apertura di nuove strade carrabili.

50. Per tutti i sentieri, le carrarecce o simili, va mantenuta la destinazione a transito pedonale, equestre, ciclabile ed è vietata la circolazione motorizzata esclusi mezzi pubblici mezzi di soccorso e protezione civile, di residenti e occupanti le abitazioni servite.

51. Salvo adempimenti espressamente previsti dalla legge, nonché per specifiche esigenze di protezione delle aree insediate già eventualmente presenti, o per specifiche esigenze legate all'allevamento di selvatici in aziende faunistico-venatorie o al pascolo brado - regolarmente autorizzato - di specie domestiche, all'interno delle zone forestali, di norma, non sono ammesse nuove recinzioni. Nei casi ammissibili, la tipologia di recinzione dovrà mantenere caratteri tradizionali e commisurati alle effettive necessità di protezione degli ambiti da recingere.

52. La tutela dei nuclei e delle piante di sughera deve essere perseguita in ottemperanza alle vigenti norme statali e regionali.

53. Nei pochi e limitati esempi di soprassuoli forestali di tipo "misto" (latifoglie e conifere), in cui la presenza di un piano arboreo e/o arbustivo costituito da specie autoctone disseminate naturalmente offre le dovute garanzie di protezione del suolo e di ulteriore evoluzione, dovrà essere favorito il processo di trasformazione verso il bosco di latifoglie (quercine e non). Tale intervento dovrà essere previsto in tutti i piani di gestione della risorsa forestale (pubblici e privati) e sarà considerato qualificante ai fini della valutazione dei Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, redatti ai sensi della vigente normativa regionale e provinciale.

54. Il miglioramento dei cedui invecchiati, attraverso la conversione ad alto fusto, non costituisce elemento di indirizzo del presente piano e per tale ragione si rimanda alle prescrizioni della vigente normativa regionale; tuttavia, qualora le condizioni pedoclimatiche della stazione lo



consentano, la conversione in boschi d'alto fusto è giudicata, comunque, ammissibile senza particolari limitazioni.

55. In tutti i casi di utilizzazione o miglioramento forestale, qualora l'intervento interessi una zona attraversata da viabilità di tipo vicinale (sia carrabile che non carrabile) o altra viabilità di uso pubblico di ordine superiore, si dovrà procedere con l'avviamento ad alto fusto di una fascia di bosco posta ai lati della suddetta viabilità per una profondità non inferiore ai metri 10 (dieci), allo scopo di mantenere ben leggibile sul territorio la traccia stradale. Qualora le condizioni del suolo e del soprassuolo non consentano l'avviamento ad alto fusto, è prescritta la formazione di una fascia di rispetto, con mantenimento della vegetazione arborea e arbustiva allignante, per una profondità minima di metri 5 (cinque) su entrambi i lati della viabilità, con la sola esclusione degli accessi temporanei per l'esbosco.

56. Gli interventi consentiti sono finalizzati al recupero ambientale delle aree degradate anche al fine di creare servizi e attrezzature ricreativi e aree di sosta.

57. Oltre a quanto stabilito nelle precedenti disposizioni comuni, non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo, dimensione e uso, così come non sono ammesse insegne, cartelli pubblicitari, recinzioni, parcheggi e viabilità non pedonale, infrastrutturazione, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza.

58. Tali interventi sono ammessi unicamente se funzionali a usi di tipo ricreativo, per il tempo libero e di fruizione naturalistica, nel caso di creazione di parchi o altre aree a gestione speciale.

59. Viabilità e parcheggi sono ammessi per varchi tagliafuoco subordinati al rispetto del Piano Provinciale Antincendio tracciati percorribili da mezzi di soccorso, o a servizio delle strutture di cui al comma precedente.

60. Sono altresì ammessi manufatti per attività faunistico-venatorie e per attività cinofile connesse quali l'addestramento cani.

61. Negli edifici esistenti nelle aree boscate sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e adeguamenti funzionali con eventuali incrementi volumetrici che saranno definiti dal regolamento urbanistico, a condizione che non comportino l'abbattimento di piante di alto fusto e di pregio.

#### 62. Aree con vegetazione assimilabile a quella forestale

Sono le aree che contengono associazioni vegetali lineari naturali, arboree o arbustive, filari frangivento di specie autoctone o naturalizzate, alberature stradali significative, i gruppi isolati (definiti "boschetti", definiti come superfici forestali di dimensione inferiore ai 2.000 mq), le piante isolate (definite "camporili"), gli alberi monumentali e la vegetazione riparia non avente carattere di bosco. Per queste aree si applicano le specifiche misure di tutela previste per le aree forestali.

63. Il perimetro delle aree boscate riportato nella cartografia è indicativo al fine di salvaguardare parti boscate non espressamente rilevabili o radure e interruzioni di bosco significative.

64. Ai fini dell'applicazione della disciplina, vale lo stato reale oggettivo dei luoghi, e differenti condizioni dell'uso del suolo dovranno essere ampiamente dimostrate attraverso i requisiti propri dei boschi.

65. E' vietato il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali.

66. Ai proprietari delle zone boscate compete periodicamente il diradamento del sottobosco e l'eliminazione delle piante infestanti, ove necessario o quando indicato e ritenuto opportuno per la salvaguardia dagli incendi dal Corpo Forestale dello Stato e curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari.

67. Modificazioni del suolo.

68. Le modificazioni del suolo sono costituite dagli interventi sulle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno. Essi 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.

69. Gli interventi di cui sopra non debbono comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi, e comunque dovranno essere eseguiti secondo quanto previsto dalle classi di fattibilità e dall'indagine geologico-tecnica, nonché nel rispetto della normativa tecnica vigente in materia.

70. Caratterizzazione economico-agraria

71. Lo stato del soprassuolo, derivante dall'antropizzazione, è un fattore importante per la definizione di condizioni statutarie, di

riqualificazione o di conservazione, da rispettare negli interventi urbanistico edilizi. Sono riconoscibili sul territorio di Capalbio i seguenti stati:

72. Aree ad economia agricola debole contigue agli aggregati urbani: non si riscontrano esempi assimilabili alle aree di frangia urbana, dove la conformazione degli assetti agrari sia completamente degradata o fortemente alterata.

73. Aree ad economia agricola debole determinata dall'influenza urbana: si possono assimilare a queste aree la zona di Torba e la zona di Campo Cane: lungo l'abitato di Torba e le vicine infrastrutture principali (S.S. "Aurelia" e Linea Ferroviaria FF.SS.) prevalgono attività artigianali ed imprenditoriali extra-agricole rispetto ad attività agricole residuali, ormai limitate all'autoconsumo anche per l'elevata età media dei coltivatori diretti; la zona di Campo Cane, area di significativo pregio paesaggistico vicino l'abitato di Capalbio ma caratterizzata da una notevole polverizzazione fondiaria di derivazione O.N.C., assolve invece funzione prevalentemente residenziale; qui la residua attività agricola, basata prevalentemente sulla coltura dell'olivo, viene svolta in forma part-time e per scopi ricreativi.

74. Aree marginali ad economia debole: nel territorio comunale di Capalbio non si riscontrano esempi assimilabili a tali aree in genere caratterizzate da fenomeni di spopolamento ed abbandono del territorio e del patrimonio edilizio.

75. Aree ad agricoltura sviluppata estensiva: a questa classe possono essere ricondotte le zone ricadenti nell'arco di territorio compreso tra Poggio Capalbiaccio (ad Ovest) ed il Poggio di Capita (ad Est), passando internamente per Poggio Le Forane, Poggio Casaglia, La Vallerana, Poggio di Monteti, Poggi Alti e Poggio Le Casacce, oltre a tutto il territorio della piana della costa compreso tra la spiaggia ed i tracciati di parte della linea ferroviaria (ad Ovest) e della Strada Comunale dell'Origlio fino alla Stazione del Chiarone. Trattasi, in genere, di zone caratterizzate dalla presenza di una maglia aziendale ampia o medio-larga, dove prevalgono, nei rilievi interni, aree boscate intervallate da seminativi nudi e/o arborati ad indirizzo prevalentemente cerealicolo foraggero per uso zootecnico (è infatti significativa la presenza di allevamenti bovini ed ovini ed in minor misura di suini e cinghiali) ma con un recente sviluppo delle colture arboree di vite ed olivo; per gli orientamenti di sviluppo è da ricordare la presenza di tre Aziende Faunistico Venatorie. Nella piana lungo la costa, il paesaggio è dominato dai seminativi su terreni retrodunali e di bonifica che fiancheggiano l'area umida del Lago di Burano. Tale area è stata ulteriormente suddivisa in due sottozone in base al rilievo altimetrico e ad ordinamenti colturali distinti, come suggerito dal P.I.T. vigente all'art. 30, comma 2, lettera a): Area ad agricoltura sviluppata estensiva della costa ed Area ad agricoltura sviluppata estensiva dei rilievi interni.

76. Aree ad agricoltura intensiva o specializzata: questa classe, analogamente alla precedente, può essere suddivisa in due sottoclassi:

- ad economia agricola forte, propria della zona caratterizzata dalla presenza di recenti impianti di vigna ed oliveti specializzati, frutto di importanti investimenti strutturali in aziende medio-grandi lungo una sorta di “ferro di cavallo” che abbraccia le pendici di Capalbio, dalla zona di Villa Pinciana – La Sdriscia fino oltre Carige Alta, per raccordarsi alle pendici di Poggio Le Casacce;
- ad economia agricola debole, identificabile, generalmente, con il territorio della piana oggetto della Riforma Fondiaria, compreso tra la Torba (ad Ovest), Pescia Fiorentina (ad Est), i tracciati di parte della linea ferroviaria fino alla Stazione del Chiarone (a Sud) e della Strada Comunale Pedemontana (a Nord); in questa zona, alle colture cerealicole (soggette a scarse rotazioni) vengono associate colture orticole (in serra e pieno campo) ed impianti, a carattere familiare, di vite ed olivo, volti ad incrementare - analogamente all’attività agrituristica – le limitate produzioni lorde aziendali penalizzate da una maglia fondiaria spesso inadeguata al sostentamento anche di una sola U.L.U.

77. Aree vocate all’ortoflorovivaismo: Il quadro conoscitivo del presente Piano contiene l’individuazione delle zone del territorio comunale di Capalbio potenzialmente vocate alle colture Orto-Florovivaistiche, definite attraverso determinati requisiti agronomici, geo-pedologici ed ambientali, e per orientare l’uso del suolo a tali fini, nel rispetto delle esigenze prioritarie di tutela delle risorse naturali suolo ed acqua.

78. Nelle aree potenzialmente vocate, l’attività è, comunque, subordinata ad una preliminare valutazione della dotazione quali-quantitativa della risorsa idrica presente ed all’impiego di accorgimenti, specifiche tecniche o sistemi irrigui che tutelino le risorse suolo - acqua e le stesse produzioni agricole. Vi è ammessa l’applicazione dei parametri fondiari indicati dal PTC (od obbligo di almeno 0,8 Ha di serre ed 1,2 Ha di vivaio in pieno campo e rispetto della minima dimensione fondiaria individuata: 13, 25 o 50 ha, a seconda delle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola).

79. Nelle aree potenzialmente vocate, ma ricadenti nelle zone con valori di CE elevati, sono prescritti:

- l’obbligo di quantificare quali-quantitativamente nella relazione del PMMA la risorsa idrica disponibile;
- il monitoraggio stagionale della risorsa idrica;
- l’obbligo di dotarsi di adeguati invasi di raccolta delle acque meteoriche.

#### 80. Sistema insediativo

Il presente Piano, per l’evoluzione degli insediamenti, assume la definizione statutaria del P.T.C. (art. 27 delle Norme), che *“individua come aspetto caratteristico della storia e dell’identità del sistema insediativo provinciale un modello concentrato a basso consumo di suolo”* e *“considera incompatibile con questo carattere il modello di urbanizzazione diffusa. I pochi episodi di urbanizzazione diffusa (o campagna urbanizzata) presenti nel*

*territorio provinciale sono ritenuti atipici, da recuperare e riqualificare, nonché ove possibile ridimensionare.”*

81. Il sistema insediativo capalbiese non contiene una vera e propria “città”, e affida la relazione tra popolazione e luoghi alla “ruralità”, come relazione tra risorse territoriali e presenza umana.

82. I centri abitati si caratterizzano per immagine e funzioni, si rilevano ambiti degradati, dove lo sfrangiamento urbano e modelli insediativi legati allo sfruttamento territoriale e non all’investimento nelle risorse hanno modificato la relazione di cui al precedente comma.

83. Il sistema insediativo contribuisce alla diffusa percezione di valore paesaggistico dell’intero territorio, con differenze negli ambiti collinare, di pianura, costiero.

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

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

86. I nuclei e centri rurali sono soggetti a politiche di consolidamento residenziale e dei servizi, per una migliore efficienza funzionale, l’innalzamento della qualità abitativa e il mantenimento del ruolo di presidio del territorio rurale.

Le condizioni statuarie a cui sono assoggettati gli obiettivi strategici di completamento e incremento del sistema insediativo sono:

- per Capalbio capoluogo, non sono ammesse lottizzazioni di espansione; è fissata la tutela assoluta delle pendici collinari ed è vietata l’edificazione lungo la strada che porta all’abitato, alla quale è assegnato valore paesaggistico di panoramicità; le trasformazioni interne all’abitato, in forma di piccoli completamenti, recuperi e ristrutturazione urbanistica di ambiti degradati, dovranno portare a tessuti urbanistico edilizi che mantengano le caratteristiche del contesto di valore storico architettonico diffuso, e non danneggino le prestazioni della percezione paesaggistico panoramica che legano il centro storico di sommità collinare all’intorno boscato;
- per Capalbio Scalo le nuove edificazioni dovranno portare alla creazione di nuovi spazi urbanistico-edilizi ricchi di centralità e di relazioni fra spazi pubblici e privati, tali da dotare l’abitato, insieme a nuove forme edilizie e architettoniche, di immagine urbana, ricucendo gli sfrangiamenti delle espansioni recenti;
- per Borgo Carige dovrà essere rispettata la matrice originaria del centro rurale e la specializzazione delle due parti dell’abitato, divise dal fosso alberato, soggetto a massima tutela, evitando edificazioni che si appoggino al fosso stesso, e

mantenendo a est le funzioni produttive e le attività connesse, e a ovest le funzioni residenziali e di servizio; la nuova edificazione dovrà rispettare i caratteri insediativi e le tipologie edilizie del borgo e contribuire all'incremento delle dotazioni urbane di centralità e di spazi pubblici;

- per Torba, la dismissione degli edifici produttivi e la progressiva conversione verso la residenza, i servizi e le attività turistiche legate alla balneazione, dovrà portare alla creazione di un centro abitato dotato di riconoscibilità, rivolto al mare tramite nuova accessibilità pubblica, nel rispetto del sistema dunale e vegetazionale, dotato di sicurezza rispetto alla viabilità principale, alla quale non potranno essere appoggiati direttamente gli accessi, anche nel caso della riconfigurazione della SS Aurelia a strada parco, dopo la realizzazione del corridoio tirrenico autostradale;
- per i centri rurali della pianura della riforma, la nuova edificazione e i cambi di destinazione d'uso, finalizzati al mantenimento della presenza residenziale stabile, devono in ogni caso rispettare le tipologie edilizie originarie;
- per i centri minori (Giardino, Vallerana, Pescia Fiorentina, Chiarone, Selva Nera) le limitate addizioni urbanistico edilizie non devono avere forme di lottizzazione urbana, ma permettere la crescita degli abitati secondo il principio della "fisiologica" evoluzione, con il minimo consumo di suolo e tipologie edilizie tipiche e tali da non creare impatti nella relazione fra abitati e contesti non edificati.

87. Sistemi infrastrutturali

88. Il sistema della viabilità primaria è costituito da un asse principale parallelo alla linea di costa (ferrovia e SR Aurelia) e da una rete di distribuzione di vario rango che assume anche valenza paesaggistica.

89. Il territorio capalbiese è interessato dal tracciato del Corridoio autostradale tirrenico. Infatti, il Piano della Mobilità e Logistica (approvato con DCR 63/04) individua il completamento del Corridoio Tirrenico attraverso l'adeguamento a tipologia autostradale da Rosignano a Civitavecchia, al fine di definire un corridoio infrastrutturale per salvaguardare le sue prestazioni principali, divenute invarianti strutturali del PIT vigente, e gli ambiti territoriali necessari ad individuare la realizzazione del corridoio infrastrutturale. In data 31.03.2006 la Commissione VIA ha espresso parere di compatibilità ambientale positivo sul progetto di tracciato costiero.

90. Il tracciato di cui al precedente comma, per la rilevanza economico agraria e paesaggistica dei territori da attraversare, dovrà prevedere come condizioni di operatività la ricomposizione fondiaria e un'alta qualità di ambientalizzazione.

91. Fino alla realizzazione di tale tratto, la Via Aurelia deve garantire le prestazioni di asse di grande traffico. A tal fine sono statutari obiettivi di messa in sicurezza.

92. In caso di realizzazione del corridoio tirrenico, la Via Aurelia potrà assumere le caratteristiche di “strada parco”.

93. Fra le invarianti strutturali di cui all’art. 21 della presente Disciplina sono inserite la strada dell’Origlio, la strada litoranea e la strada da Capalbio a Pescia Fiorentina.

94. Fanno parte del sistema infrastrutturale la rete dei percorsi ciclabili e le componenti del rapporto mare/terra rappresentate gli accessi pubblici al mare.

95. Per la rete dei percorsi ciclabili devono essere garantite la sicurezza e l’equipaggiamento paesaggistico.

96. Gli accessi pubblici al mare devono essere mantenuti in buono stato e senza impedimenti. Il presente Piano ne individua l’incremento al fine di aumentare tale dotazione territoriale di rilevanza collettiva.

97. Sistemi tecnologici

98. La rete delle urbanizzazioni a rete e puntuali è censita dal quadro conoscitivo del presente piano.

99. Essa è assoggettata a interventi di miglioramento e di incremento della dotazione dei centri abitati maggiori e dei centri minori.

100. Il presente piano fissa un obiettivo generale di miglioramento e potenziamento delle infrastrutture sull’intero territorio comunale ivi compresa la copertura di banda larga, e nello specifico di quelle di base a Capalbio capoluogo, con l’interramento delle linee Telecom ed Enel, il rifacimento dell’acquedotto e della rete fognante, la fornitura GPL alle abitazioni.

101. Rete acquedottistica e riserve per fabbisogni idropotabili

102. L’acquedotto del comune di Capalbio è suddiviso in una rete esterna, propria del territorio rurale, ed in una rete interna al capoluogo ed ai vari centri abitati.

103. Il quadro conoscitivo del presente Piano ha fornito gli elementi per una valutazione complessiva dello stato attuale della rete acquedottistica (di adduzione e distribuzione), delle opere esistenti (serbatoi e tombini) e del sistema fognario (rete fognaria e depurazione).

104. Attualmente, le fonti di approvvigionamento a scopi idropotabili sono esclusivamente quelle fornite dall’Acquedotto del Fiora, provenienti dalle sorgenti amiatine.

105. La rete acquedottistica di adduzione esterna, in ambito rurale, presenta una lunghezza di circa 150 km, mentre quella di distribuzione interna agli ambiti urbani, o dei centri abitati, è stimata in circa 30 km.

106. In ambito rurale, si segnala la presenza anche di reti di distribuzione finale di proprietà di Consorzi privati, che servono utenze sparse nelle località di Campo Cane, Lago Acquato e nelle aree boscate dei Poggi Forane e Casaglia.

107. Lo stato della rete rende necessario la pianificazione, di concerto con le Autorità preposte, di significative strategie ed interventi inerenti allo sviluppo ed al miglioramento delle reti esterne ed interne dell'acquedotto (ormai da considerarsi vetuste), all'ottimizzazione delle reti di adduzione con analisi delle pressioni, sostituzioni di tratti di condotte ed adeguato dimensionamento delle stesse, il tutto finalizzato alla riduzione delle perdite, ma senza tralasciare le opere di manutenzione ordinaria.

108. Anche altri manufatti, come i serbatoi, manifestano problemi infrastrutturali causati da un'età di servizio abbastanza avanzata (circa 30 anni ed oltre) o da un'insufficienza di numero o di capacità.

109. Attualmente, i serbatoi operativi sul territorio comunale sono sette. Nel complesso, anche nel caso dei serbatoi, le problematiche maggiori riguardano:

- l'ottimizzazione della capacità volumetrica utilizzabile;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- il sottodimensionamento di tali manufatti rispetto allo sviluppo turistico residenziale che ha avuto il territorio negli ultimi anni.

110. La depurazione e la rete fognante

111. Il sistema fognario esistente nel comune di Capalbio è di tipo sia misto che separato e la sua lunghezza è stata stimata pari a 13,1 km, con collettori in cemento (44,3 %), PVC (27,5%), fibrocemento (22,5%) e muratura (5,7 %).

112. La rete fognaria è allacciata ad otto impianti di depurazione (per complessivi 4.300 ab. eq. circa).

113. La rete fognaria e di depurazione è completata, infine, da sette impianti di sollevamento.

114. Gli interventi a breve termine previsti sulla rete fognaria (per lo stato di consistenza e di vetustà rilevati dal quadro conoscitivo del presente Piano) riguarderanno interventi di sostituzione e dismissione di alcuni tratti.

115. In considerazione della tipologia fognaria di tipo misto la problematica di maggiore portata è quello di proseguire nella separazione delle fognature bianche dalle nere.

116. I fossi collettori in cui vengono riversati i reflui sembrano aver conservato la loro naturalità e, quindi, non rappresentano, né mostrano aspetti critici.

117. Al fine di sopportare anche il carico derivante da ulteriori insediamenti, dovranno essere attuati i seguenti interventi:

- a) sostituzione di tratti di condotte ormai vetusti;
- b) completamento della rete fognaria nelle località di Carige Alta e La Torba;
- c) il rispetto dei piani di manutenzione previsti dall'A.T.O.;
- d) piani per la separazione delle fognature miste;
- e) sistemazione delle stazioni di sollevamento;
- f) potenziamento del depuratore del Capoluogo per dimensionarlo a 1500 ab. eq.;



- g) realizzazione di un nuovo depuratore in località Chiarone Stazione dimensionato per 5.000 ab. eq., (e comunque secondo le indicazioni definite in sede di accordo di Programma per il Lago di Burano);
- h) dismissione di tutti i piccoli impianti lungo la fascia costiera e collegamento, tramite collettori, di tutti i reflui verso il nuovo depuratore di Chiarone Stazione.

118. La risorsa per irrigazione

119. La valutazione della risorsa idrica a fini irrigui è frutto di una accurata ricognizione svolta nella formazione del quadro conoscitivo del presente Piano. In questa fase è stato effettuato un censimento dei pozzi e degli invasi idrici, presenti sul territorio comunale, con schedatura, analisi campione e creazione di un Data Base implementabile ed aggiornabile. Da tale attività di indagine sono stati ufficialmente censiti con georeferenziazione G.P.S. 439 pozzi e 118 invasi. Sul 40 % dei pozzi censiti è stato svolto un campionamento “random” per sottoporre ad analisi qualitativa l’acqua di falda onde valutarne i parametri base a scopi irrigui (pH e Conducibilità Elettrica). Da questi accertamenti si è potuto concludere che la portata media stimata di questi pozzi si aggira sui 1,7 L./sec., tale da garantire nel periodo estivo circa 5.800.000 Mc di acqua; se a questo dato si aggiunge quello della capacità complessiva riguardante gli invasi (di poco superiore ai 2.050.000 Mc) si può stimare una disponibilità idrica complessiva per soddisfare le esigenze colturali medie su circa 2.300 ettari di territorio. Tuttavia, dovrà essere tenuto sempre più in considerazione il fatto che le variazioni e l’instabilità delle precipitazioni meteoriche potrebbero creare problemi e difficoltà nella ricarica delle falde con conseguenti rischi idro-geopedologici.

120. Elettricità, telefonia

121. Ai fini dell’applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo si assumono le seguenti definizioni:

- Elettrodotta: insieme delle linee elettriche (in ogni loro componente: conduttori o cavi, sostegni isolatori e ogni altro accessorio), delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione;
- Alta tensione: tensione superiore a 30 kV;
- Media tensione: tensione compresa tra 1 e 30 kV;
- Bassa tensione: tensione inferiore a 1 kV.

122. Si stabiliscono inoltre le seguenti definizioni per i progetti pubblici e privati:

DISTANZA DI RISPETTO: Art. 3 comma 1/d del regolamento di attuazione n. 9 del 20.12.00 della L.R.T. n. 51/99

Obbiettivi di qualità: *“Ai fini della verifica dei livelli di esposizione.....per le linee con tensione superiore a 20 kV, dovrà essere preso in esame un ambito territoriale corrispondente alla fascia di perimetro della linea o dell’impianto, corrispondente ad un livello di inquinamento magnetico calcolato di 0,2  $\mu$ T; qualora in tale ambito dovessero risultare*

*inevitabili situazioni insediative o di attività che comportano una prolungata permanenza umana, secondo le vigenti disposizioni di legge in materia, dovranno essere attuate adeguate misure di mitigazione dell'impatto elettromagnetico, attraverso utili accorgimenti tecnologici d'impianto o di esercizio, od anche con interrimento di tratti di linea. Comunque, in tali circostanze, dovrà essere attuato un programma di monitoraggio per il rilevamento dei livelli di inquinamento secondo le disposizioni di cui al successivo art. 7”.*

FASCE DI RISPETTO: ai sensi dell'art. 4 della LRT 36 del 22.02.2001 lettera h) *“alla determinazione dei parametri per la previsione di fasce di rispetto per gli elettrodotti; all'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore”.*

123. In fase di predisposizione del Regolamento Urbanistico sarà richiesto l'approfondimento congiunto con l'ente per la pianificazione della rete elettrica necessaria per interventi di maggior rilievo. Per ogni intervento di nuovo insediamento soggetto a piano attuativo, dovrà essere richiesto al soggetto attuatore il progetto della rete elettrica elaborato insieme all'Enel.

124. E' fissata intorno agli elettrodotti una servitù perpetua e inamovibile di elettrodotto su una fascia di terreno sottostante di ml 34,90 avente per mediana l'interasse delle palificazioni per la tratta a doppia terna e ml 16,90 per la semplice terna. *Nella zona sottostante l'elettrodotto, per l'intera ampiezza della fascia asservita, non potranno del pari essere erette costruzioni di qualsiasi natura e non potranno essere costituiti depositi sia pure provvisori di materiali infiammabili. E' inoltre vietato effettuare scavi di qualsiasi natura intorno alle palificazioni e fare cose che possano compromettere la stabilità e l'esercizio delle condutture. Nella zona asservita potranno essere allevate piante purchè mantenute con i rami ad una distanza non inferiore di mt 4 in senso verticale dai fili conduttori inferiori e di mt 3 in senso orizzontale dai fili conduttori esterni. Nella zona asservita è inoltre costituito diritto di transito a favore delle ferrovie per la vigilanza e la manutenzione dell'elettrodotto.*

125. Il territorio posto all'interno delle fasce ministeriali può essere utilizzato per luoghi ed attività che non comportino una permanenza prolungata delle persone: parcheggi, garage, depositi, locali tecnici, ove ammessi.

126. La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori paesaggistici e storici.

127. Urbanizzazioni secondarie

128. La dotazione dei servizi e delle attrezzature sociali è assoggettata dal presente Piano a incrementi quantitativi e qualitativi, anche al fine di caratterizzare i diversi centri abitati di specifiche funzioni legate alla presenza dei servizi.

129. Per Capalbio capoluogo si fissa l'obiettivo di consolidare il ruolo culturale del Borgo attraverso il recupero dell'Ex Sede Comunale.

130. A Borgo Carige sono definiti interventi per realizzare: Asilo nido, Residenza per anziani, Centro protezione civile, Polo musicale, Polo sanitario, Riorganizzazione edilizia scolastica.

131. A Capalbio Scalo si localizza il Biennio Scuola Superiore.

132. Produzione di Energia da fonti rinnovabili.

133. Il Comune predisporrà un Piano Energetico Comunale (P.E.C.) in accordo con Regione e Provincia.

134. Fino all'approvazione del P.E.C. gli impianti per la produzione di energia eccedente l'autoconsumo sono ammessi solo nelle zone industriali con le eccezioni indicate ai successivi commi 135 e 136 e con le specifiche che seguono:

- Per "autoconsumo" si intendono impianti commisurati al consumo effettivo e/o presunto e regolati dal contratto di "scambio sul posto" che prevedano una potenza massima nei limiti di capacità di generazione indicati all'art. 16 comma 3 lettera f) della Legge R.T. 39/05. Gli impianti per autoconsumo possono essere installati anche a copertura dei posti auto siano essi nel centro abitato che nel territorio aperto.

- Fanno eccezione gli impianti di cui all'art. 11 del D.Lgs 115 del 30.05.2008 e quelli realizzati come attività connessa all'attività agricola secondo le modalità, i criteri ed i parametri stabiliti dal PIT e dal PTC e a condizione che non vengano ubicati nel S.I.R. dell'Oasi di Burano e nelle zone di rispetto, non vadano a modificare le linee di crinale e non interrompano le principali viste panoramiche e per il centro storico.

- Gli impianti realizzati come attività connessa all'attività agricola dovranno altresì essere ubicati in modo da arrecare il minore impatto ambientale e paesaggistico, non avere strutture in calcestruzzo, avere allacci all'rete elettrica completamente interrati e rispettare la maglia podereale esistente non andando a modificare la rete viaria e la rete scolante; dovranno altresì essere previste opere di mitigazione per gli impatti paesaggistico-ambientali e sottoscritta una convenzione con il comune dove siano previsti eventuali oneri perequativi e gli interventi necessari per lo smaltimento e rimozione delle opere al termine dell'esercizio nonché idonee garanzie fidejussorie.

135. Al fine di incentivare la produzione di energia da fonte rinnovabile, nella more della formazione del PEC è consentita, in tutto il territorio, la realizzazione di impianti per la produzione di energia nei limiti di capacità di generazione indicati all'art. 16 comma 3 lettera f) della Legge R.T. 39/05 e per una potenza nominale complessiva non superiore a 2 Mwt, a seguito di bando/avviso pubblico alle stesse condizioni indicate al precedente comma 134 e con l'obbligo del pagamento di una royalty a favore del comune a titolo perequativo.

136. Gli impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile nei limiti di capacità di generazione indicati all'art. 16 comma 3 lettera f) della

Legge R.T. 39/05 possono essere realizzati anche nelle invarianti strutturali a condizione che non comportino perdita dei caratteri distintivi che hanno portato all'individuazione dell'invariante stessa, riconoscendo a quest'ultima un valore preminente.

***Art. 25 - Disciplina per la tutela e per la valorizzazione del paesaggio***

1. Il territorio capalbiese fa parte dell'ambito di paesaggio n. 26 Argentario (con i Comuni di Orbetello, Monte Argentario, Isola del Giglio) del Pit adottato dal Consiglio regionale il 4.4.2007.

2. Nella descrizione dei caratteri strutturali del paesaggio, che costituisce la sezione 1 della scheda dell'ambito 26 citato al precedente comma, il territorio capalbiese è presente alla voce "mosaico agrario": *“Nella piana di Capalbio, bassopiano agricolo con sensibili ondulazioni dove prevalgono i seminativi semplici e gli oliveti, è attraversata da percorsi rettilinei tipici della centuriazione, talvolta fiancheggiati da vegetazione arborea costituita generalmente da pini o querce da sughero”, alla voce reti ed impianti viari e tecnologici: “La strada statale Aurelia, anch'essa di matrice storica con le caratteristiche alberate di pino, attraversa longitudinalmente tutta l'ambito”.*

3. Nella sezione 2, dedicata al riconoscimento dei valori del paesaggio, per i valori storico-culturali si afferma che: *Tutto l'ambito è connotato dalla presenza di testimonianze storiche di rilevante valore appartenenti ad epoche diverse ai resti degli insediamenti villanoviani nei pressi del lago di Burano, alla colonia romana di Cosa, alle ville romane di Settefinestre e Valle d'Oro, ai centri di origine medioevale (Capalbio) a tutto il sistema di fortificazioni costiere dello Stato dei Presidi (Torre di Buranaccio, forti dell'Argentario); che è soggetto a tutela l'antico centro abitato di Capalbio cinto dalle antiche mura castellane, con torri e rocca, per la sua posizione dominante, configura nel contesto collinare, degradante verso il mare, un particolare caratteristico aspetto della campagna maremmana; per i valori estetico percettivi che “Tutto l'ambito è caratterizzato da una elevata panoramicità e dalla presenza di numerosi punti*

di vista” e che I valori estetico percettivi sono espressi in particolare dai seguenti beni paesaggistici, soggetti a tutela, fra i quali *“La bellezza panoramica della zona circostante l’abitato di Capalbio è da considerarsi, oltre che per la tipica vegetazione di uliveti, boschi di querce e macchia maremmana, anche e soprattutto per il caratteristico notevole abitato di Capalbio, che costituisce il maggior punto focale di questo quadro ambientale, apparendo isolato, puro ed incontaminato, sul manto boscoso dei monti, dalla strada a mare”*, e che per il **Territorio rurale (assetti agricoli e forestali)**, è soggetta a tutela *l’area circostante il centro di Capalbio che comprende il bellissimo comprensorio, visibile dalla strada statale Aurelia, di colline coperte di macchia e coltivate a ulivi; per i Caratteri di naturalità (geomorfologia, idrografia naturale) l’alto valore percettivo è assegnato all’area di “Poggio Capalbiaccio che, ricco di ruderi e ricoperto di una vegetazione mediterranea tipica, crea un quadro naturale ambientale quanto mai suggestivo, e, per la sua integrità, un complesso panoramico veramente eccezionale godibile da numerosi punti di vista e belvedere pubblici, tra cui la strada statale Aurelia”*, mentre l’alto valore di qualità ambientale è assegnato alla *“zona del lago di Burano, per la varietà della sua vegetazione arborea e le pregevoli specie di flora mediterranea, ginepri secolari, querce, sugheri, lecci, ecc., dà al paesaggio un aspetto tipico e inconfondibile, costituendo un quadro naturale di singolare bellezza”*. E inoltre *“dell’importante sistema delle zone umide fa parte anche il bacino salmastro retrodunale del Lago di Burano, caratterizzato da una fascia perimetrale di canneto palustre ininterrotta lungo tutto il perimetro ed il sistema delle dune costiere con copertura a macchia mediterranea e vegetazione delle spiagge.”*

4. Nella sezione 3 - interpretazione e definizione degli obiettivi di qualità, sono dati i seguenti obiettivi: *“I valori naturalistici ed ambientali dell’ecosistema di Burano dovranno essere oggetto di tutela attraverso la riduzione degli apporti inquinanti e adeguata gestione degli aspetti idraulici (scambio acque dolci con acque di mare) per limitare i fenomeni di eutrofizzazione; il mantenimento e potenziamento delle attività agricole nelle aree adiacenti al fine di garantire migliori condizioni di nutrimento alle specie animali.*

*Le politiche di tutela degli insediamenti storici e delle preesistenze archeologiche dovranno perseguire obiettivi di valorizzazione e conservazione del patrimonio archeologico ed in particolare dovranno tutelare l’eccezionale valore estetico e percettivo del poggio di Capalbio garantendo la piena visibilità del castello e delle pendici boscate e degli oliveti.*

*Il rilevante valore paesaggistico della duna costiera dovrà essere tutelato attraverso adeguate politiche di gestione delle attrezzature balneari e della accessibilità al mare.*

*Dovranno essere tutelati gli elementi strutturali del paesaggio agrario quali il sistema delle opere di bonifica ed i percorsi.*

*Dovrà essere garantita la leggibilità dell'appoderamento dell'Ente Maremma attraverso la conservazione degli edifici rurali realizzati secondo il tipico modello casa colonica annesso che insistono nella porzione di pianura tra l'Aurelia e il mare. Anche ai fini della conservazione del valore paesaggistico del territorio rurale le politiche di gestione delle attività forestali e agricole dovranno incentivare la tutela ed il recupero di seminativi e pascoli, la conservazione delle formazioni forestali degli impluvi, il mantenimento di superfici derivanti dal degrado naturale delle leccete quali parti e garighe. Dovranno essere inoltre incentivati e perseguiti gli obiettivi di tutela dei laghi carsici attraverso il recupero del lago Acquato ed il mantenimento dei livelli di integrità degli altri bacini”.*

5. I vincoli paesaggistici operanti sul territorio capalbiese sono:

**D.M. 10/12/1975 – G.U. n. 10 del 1976**

***Zona del centro abitato e area circostante***

*La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché comprende il bellissimo comprensorio, visibile dalla strada statale Aurelia, di colline coperte di macchia e coltivate a ulivi, culminanti con l'antico storico abitato di Capalbio. La posizione dominante del paese, cinto dalle antiche mura castellane, con torri e rocca, configura nel contesto collinare, degradante verso il mare, un particolare caratteristico aspetto della campagna maremmana. La bellezza panoramica della zona è da considerarsi, oltre che per la tipica vegetazione di uliveti, boschi di querce e macchia maremmana, anche e soprattutto per il caratteristico notevole abitato di Capalbio, che costituisce il maggior punto focale di questo quadro ambientale, apparendo isolato, puro ed incontaminato, sul manto boscoso dei monti, dalla strada a mare*

**D.M. 13/05/1965 – G.U. n. 306 del 1965**

***Zona del lago di Burano***

*La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per la varietà della sua vegetazione arborea e le pregevoli specie di flora mediterranea, ginepri secolari, querce, sugheri, lecci, ecc., dà al paesaggio un aspetto tipico e inconfondibile, costituendo un quadro naturale di singolare bellezza*

**D.M. 07/12/1973 – G.U. n. 39 del 1974**

***Zona del Poggio di Capalbiaccio***

*Il Poggio predetto ha notevole interesse pubblico perché, ricco di ruderi e ricoperto di una vegetazione mediterranea tipica, crea un quadro naturale ambientale quanto mai suggestivo, e, per la sua integrità, un complesso panoramico veramente eccezionale godibile da numerosi punti di vista e belvedere pubblici, tra cui la strada statale Aurelia*

**D.M. 21/02/1977 – G.U. n. 86 del 1977**

***Zona di completamento tra le aree già oggetto dei D.M. 13/05/1965 e D.M. 21/02/1977***

*Costituisce il naturale completamento e ricongiungimento del Vincolo della costa, in adiacenza ad Ansedonia, con la zona montuosa dell'entroterra già vincolata; infatti a livello territoriale e paesaggistico importanti sono i valori*

*figurativi di contrasto tra la zona collinare, prevalentemente boscosa e la configurazione costiera i cui requisiti naturali formano un complesso organico con le alture predette; la zona, di cui si propone l'inclusione nel vincolo che appare inoltre ancora sostanzialmente integra, e' interessata da ruderi e strutture del passato perfettamente inserite nell'ambiente al quale aggiungono una inconfondibile fisionomia*

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

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

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

9. I beni culturali i documenti materiali della cultura assolvono un ruolo per il mantenimento della memoria collettiva e per la definizione del presente statuto. Essi assolvono un ruolo anche nella programmazione strategica e di sviluppo, costituendo risorse qualificanti l'offerta territoriale.

10. Secondo l'obiettivo di collegare la tutela del paesaggio e dei beni storico testimoniali al presidio del territorio rurale e alla promozione di forme dello sviluppo economico integrato, in particolare fra la filiera agricola e quella del turismo e dello svago, il presente piano contribuisce a indirizzare verso la creazione di una rete regionale di conoscenza e di valorizzazione delle aree e dei manufatti di particolare interesse storico.

11. Il presente piano recepisce dal P.T.C. l'articolazione in ambiti, sistemi e unità di paesaggio e l'individuazione di aree di rilevante pregio ambientale, riassunte nelle tabelle che seguono:

Ambiti di Paesaggio	Sistemi di Paesaggio	Unità di Paesaggio
C. Coste*	C4. Burano *	C4.1 La Tagliata * C4.2 Il Lago di Burano* C4.3 Le Dune del Chiarone*
Pi. Pianure	Pi4 La Piana di Capalbio	
CP. Colline Plioceniche	CP3 Alto Albegna CP4 Le Pendici di Capalbio	CP3.2 La Valle del Medio Albegna*
R. Rilievi dell'Antiappennino	R11 Colline di Capalbio	R11.1 Le Colline di Orbetello R11.2 Le Colline del Tiburzi

\* TALI AMBITI PUR ESSENDO COMPRESI NEL SISTEMA PAESAGGIO, SONO SOTTOPOSTI ANCHE ALLA SPECIFICA DISCIPLINA DI TUTELA PREVISTA PER LA FASCIA COSTIERA, PER L'OASI NATURALISTICA DEL LAGO DI BURANO E PER IL SOTTOSISTEMA DELLE ECCELLENZE NATURALISTICHE DI CUI ALL'ART. 21 DELLA PRESENTE DISCIPLINA.

<i>codice Arpa</i>	<i>nome Arpa</i>	<i>valore Arpa</i>
S49	Ager Cosanus	Storico-Archeologico
P47	Capalbiaccio Monte	Paesaggistico
P42	Alto di Capalbio Colline	Paesaggistico
S40	della Marsiliana Lago	Storico-Archeologico
N43	Acquato	Naturalistico
P46	La Capita	Paesaggistico
NP48	Tombolo di Capalbio e Lago di Burano	Naturalistico-Paesaggistico

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

- le aree e i beni assoggettati ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004;
- le aree e i beni individuati dal Ptc e dal presente Piano strutturale come invariante strutturali di rilevante valore paesaggistico, elencate nell'art. 23 della presente Disciplina.

13. Su tali beni non sono ammessi:

- interventi che distruggano le caratteristiche e le qualità, le funzioni e i valori che ne hanno determinato il valore di in variante strutturale da parte del presente Piano;
- nuove infrastrutture,
- sistemazioni esterne impermeabili [ad eccezione delle pertinenze](#);
- nuove costruzioni, fatta eccezione delle aree soggette unicamente al vincolo di cui al D. Lgs 42/2004 e purchè le medesime non siano ricomprese all'interno di altre tipologie di invariante e fermo restando il rispetto della maglia poderali;
- annessi agricoli, fatta eccezione:
  - [a\) delle ipotesi in cui sussistano le condizioni di cui al successivo comma 14;](#)
  - [b\) degli annessi di cui all'articolo 70 comma 1 della LRT 65/2014;](#)
  - [c\) degli annessi di cui all'articolo 70 comma 3 della LRT 65/2014 con esclusione delle invarianti strutturali dell'articolo 23 comma 9 n. 3; †](#)
- arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale,
- alterazione di crinali, di elementi tipici delle sistemazioni agrarie, di viabilità e tracciati storici, di emergenze geomorfologiche e florofaunistiche,
- frazionamenti poderali che riducano e alterino le unità paesaggistiche,
- riduzione o trasformazione di vegetazione, di zone umide e degli acquiferi, di minerali e fossili, di formazioni arboree di argine, ripa e golena, di alberature segnaletiche, monumentali, di arredo e stradali,
- attività di scarico materiali di riporto e di risulta da scavi, raccolta in superficie di ghiaia, sabbie e sassi, sbarramenti in alveo.

14. Negli ambiti territoriali sopra specificati, le Aziende Agricole esistenti, sfornite di annessi indispensabili per la conduzione dell'azienda, potranno presentare uno studio paesaggistico ambientale (SPA) unitamente con il programma aziendale degli interventi di cui all'art. 42 L.R.T.01/05, correlati alla situazione delle colture in atto, per la verifica della sussistenza delle condizioni legittimanti la compatibilità edificatoria degli interventi richiesti, nel rispetto delle seguenti condizioni:



- a. la richiesta di ampliamento e/o di nuova edificazione mediante piano aziendale non deve risultare già sufficientemente soddisfatta dalla esistenza di strutture idonee per le esigenze agricole dell'azienda stessa; la richiesta non potrà, comunque, essere soddisfatta ove gli annessi eventualmente esistenti siano stati oggetto di procedure di deruralizzazione;
- b. la localizzazione degli interventi sia possibile in accorpamento del centro aziendale esistente e, comunque, sia defilata rispetto alla visuale paesaggistica dell'intero territorio; non deve, altresì, comportare nuova viabilità, consistenti movimenti di terra, volumi interrati e opere di contenimento;

Lo Studio Paesaggistico Ambientale (SPA) dovrà contenere:

- La descrizione della morfologia del luogo ove si propone la realizzazione dell'intervento;
- La descrizione dell'ambiente e delle specifiche componenti o identità paesaggistiche da tutelare, con particolare riferimento ai valori dell'ambiente naturale, presenti nell'ambito oggetto della proposta di intervento e dei luoghi circostanti;
- Le caratteristiche del progetto che si intende realizzare e la indicazione delle motivazioni che hanno portato alla scelta localizzativa dell'intervento rispetto ad altre possibili alternative di ubicazione;
- Le misure proposte per mitigare, attenuare e/o compensare gli effetti ineliminabili sul paesaggio;

15. Il Regolamento urbanistico potrà ammettere i seguenti interventi:

- il recupero delle componenti del paesaggio agrario, delle architetture religiose minori, dei tracciati storici e di qualunque documento materiale della cultura e della storia insediativa;
- la rinaturazione di terreni coltivati ove riconosciuta l'utilità per gli ecosistemi della flora e della fauna;
- la realizzazione di reti ecologiche mediante allargamento di fasce riparie e costituzione di siepi, alberature e boschetti così da ridurre l'ampiezza dei campi aperti e facilitare lo spostamento della fauna selvatica;
- l'installazione di segnaletica per la conoscenza e la valorizzazione delle aree e dei beni, anche a servizio di attività turistiche e agrituristiche,
- l'adeguamento e l'equipaggiamento paesaggistico di segnaletica stradale e di informazione turistica lungo la viabilità esistente;

- il riuso del patrimonio edilizio con cambi di destinazioni d'uso per attività compatibili con le caratteristiche dei beni secondo quanto disciplinato dal presente Piano negli articoli per U.T.O.E.;
- la realizzazione di parchi tematici riferiti alle risorse tipiche;
- l'apertura di piste fuori strada per mezzi motorizzati necessari alle attività agro-silvo-pastorali o all'approvvigionamento di rifugi, posti di soccorso, abitazioni non altrimenti raggiungibili, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, protezione civile, realizzazione di opere pubbliche;
- le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo, piste per prevenzione incendi e loro spegnimento, opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, naturalistiche, strutture precarie di servizio e igienico-sanitarie, per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche;
- l'ammodernamento e la ristrutturazione della viabilità esistente;
- la destinazione di sosta ad aree da mantenere allo stato naturale, che permettano la fruizione dei beni e la loro tutela dall'ingresso dei veicoli;
- la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali;
- interventi necessari per le attività di ricerca, studio o simili ai fini didattici, scientifici, culturali;
- il riconoscimento di situazioni di fatto anche non formalizzate in strumenti urbanistici vigenti.

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

17. E' vietato asfaltare le strade sterrate.

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

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

20. Non sono ammesse trasformazioni territoriali, fondiarie, edilizie, che comportino la cancellazione di percorsi storici e di interesse paesaggistico

21. Manutenzione e cura del paesaggio agrario

22. Il presente Piano assume come obiettivo prioritario la corretta manutenzione e cura del paesaggio agrario, individuando a questo scopo i principali elementi diffusi da salvaguardare, sia nelle pratiche correnti di gestione degli spazi rurali, che negli interventi di trasformazione a vario titolo pianificati.

23. Individuazione degli elementi diffusi

24. Il presente Piano definisce come elementi diffusi a prevalente componente naturale:

- tutte le formazioni forestali,
- boschetti ed isole con vegetazione spontanea non aventi caratteri di bosco,
- piante camporili di tutte le specie forestali e delle specie coltivate più tradizionali,
- individui arborei a carattere monumentale, quali querce isolate o a gruppi sparsi, come individuate ai sensi della LR 39/2000 eventualmente integrata da atti ricognitivi di iniziativa comunale,
- siepi arboree, arbustive e miste (formazioni lineari non colturali),
- formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena,
- corsi d'acqua naturali o naturalizzati e specchi d'acqua naturali,
- altri elementi rilevanti della morfologia del territorio censiti nel quadro conoscitivo (tipo doline e fenomeni di "carsismo", rupi, fenomeni calanchivi, etc.).

25. Gli elementi diffusi del paesaggio agrario concorrono alla fisionomia dei paesaggi di pianura e di collina, rendono leggibili le tessiture fondiari prevalenti (fitta, media, larga) secondo la stratificazione delle vicende insediative che hanno portato alla configurazione del paesaggio attuale.

26. Il presente Piano non consente la riduzione degli elementi diffusi che caratterizzano uno specifico contesto paesistico locale, e assume la corretta manutenzione e gestione degli elementi diffusi del paesaggio come condizione preferenziale per accedere a benefici ed incentivi che verranno offerti a quanti operano nei territori rurali rispettandone i valori paesistici riconosciuti dal piano.

27. Il presente Piano definisce, inoltre, come elementi costitutivi a prevalente componente antropica:

- sistemazioni idraulico - agrarie tradizionali (ciglionamenti, terrazzamenti, lunettamenti, altre sistemazioni caratteristiche);
- viabilità rurale (interpoderale, vicinale e comunale);
- alberature stradali e poderali;
- elementi della bonifica agraria e rete scolante superficiale;
- piantate ed altre forme di consociazione di specie legnose;
- filari e fasce frangivento con specie autoctone e/o storicamente naturalizzate,
- dimensioni e forma dei campi,
- siepi stradali e poderali,
- manufatti tradizionali (muretti a secco, fontanili, abbeveratoi, edicole, pozzi, cisterne e altri volumi tecnici, specialistici o d'arredo con caratteristiche tipologiche proprie della tradizione agricola toscana).

28. Il presente Piano privilegia tutte le azioni volte al mantenimento, alla valorizzazione ed al potenziamento di questi elementi. A tale fine possono essere definiti incentivi di varia natura e di tradurre in

opportunità i maggiori oneri, vincoli ed impegni lavorativi che le suddette azioni comportano ai conduttori dei fondi agro-forestali.

29. Tali opportunità potranno concretizzarsi in:

- sostegno agli interventi valutati positivamente ai fini della conservazione dei valori paesistici esistenti anche attraverso l'accreditamento comunale come strumento di accesso a benefici finanziari indiretti ed a vantaggi procedurali consentiti dalla normativa vigente e specificati in sede di redazione del Regolamento urbanistico;
- quantificazione degli impegni lavorativi necessari per la realizzazione o il mantenimento di elementi costitutivi del paesaggio agrario che non hanno una significativa capacità o destinazione produttiva. Tali fabbisogni lavorativi saranno considerati, al pari degli altri fabbisogni per le attività produttive delle aziende agricole, in sede di esame ed approvazione dei Programmi aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale ai sensi della vigente normativa regionale e provinciale;
- concorso alla conformità con gli obiettivi di qualità del presente piano nel caso di interventi di trasformazione edilizia e fondiaria che comportino nuova edificazione o riorganizzazione volumetrica e/o produttiva, oppure mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, qualora l'incidenza qualitativa e quantitativa degli elementi del paesaggio agrario evidenzii la possibilità di una maggiore sostenibilità degli interventi stessi.

30. In aggiunta alle tabelle dei fabbisogni lavorativi allegate alla scheda 11 del P.T.C. provinciale, il presente Piano demanda al Regolamento urbanistico la definizione dei fabbisogni lavorativi per gli interventi di manutenzione del paesaggio agrario nel territorio comunale di Capalbio e prescrive il coordinamento con lo stesso P.T.C. provinciale per quanto attiene le modalità di applicazione dei suddetti parametri.

#### ***Art. 26 - Disposizioni per la tutela dell'ambiente***

***Aree a pericolosità geologica, aree a pericolosità idraulica e vulnerabilità idrogeologica, Aree dunali e costiere, Acque per la balneazione, Ecosistemi naturali.***

1. Aree a pericolosità geologica, idraulica e vulnerabilità idrogeologica

2. Gli studi geologi-tecnici di supporto al presente piano hanno interessato l'intero territorio del Comune di Capalbio. Da tali studi deriva una suddivisione territoriale in funzione delle varie peculiarità geologiche, geomorfologiche, litotecniche, clivometriche, idrogeologiche ed idrauliche.

3. In linea generale, qualsiasi intervento edilizio o modifica morfologica o al regime delle acque significativo deve essere corredato, ai sensi del D.M. 11/03/1988 e della classificazione sismica del territorio, delle

necessarie adeguate indagini geognostiche e della relativa relazione geologica e geologico-tecnica o di altra documentazione tecnica derivante dalle normative vigenti che prenda esplicitamente in considerazione la classificazione del territorio derivante dagli Studi Geologici-Tecnici allegati al presente piano.

In tutte le aree del territorio comunale appartenenti agli ambiti territoriali omogenei definiti all'art. 17 delle N.T.A. del P.A.I., valgono le Direttive degli artt. 18-19-20 del P.A.I. approvato con Del. C.R. 12/05. Per la definizione areale degli ambiti si rimanda alla consultazione dell'elaborato Carta di Sintesi della Tutela del Territorio del P.A.I. (Tav. 8).

Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere la demolizione degli edifici esistenti nelle aree PIME o in ambiti geologicamente instabili e/o compromessi, come risultanti dal Q.C., e la loro ricostruzione immediatamente fuori dalle aree a pericolosità geologica e/o idraulica, sempre in ottemperanza ai principi insediativi stabiliti dal P.S. e previo studio di valutazione sull'inserimento paesaggistico, contenente misure di compensazione.

4. Con riferimento ai corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di acque superficiali del P.A.I. ed alla definizione del P.A.I. stesso per le aree di pertinenza fluviale, in tutto il territorio comunale vale l'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I. Bacino Regionale Ombrone.

5. A tutti i corsi d'acqua pubblica si applicano le disposizioni di cui al R.D. 523/1904.

6. Nelle aree dunali costiere sono:

- ammesse sistemazioni a verde che oltre a garantire una funzione stabilizzante assolvano funzioni di barriera antivento,
- ammesse opere di rimpianto al piede dunale di siepi cespuglio al fine di ottenere cordoni di protezione ai fenomeni di scalzamento,
- ammessi interventi di bonifica del verde esistente, interventi per il miglioramento del suolo finalizzati a favorire la fertilità e la migliore sopravvivenza della vegetazione, la messa a dimora di nuovi individui arborei e arbustivi, favorendo l'insediamento di vegetazione pioniera,
- ammessa la realizzazione di percorsi obbligati, realizzati con paletti e filagne di castagno, che consentiranno l'accesso al mare;
- vietata ogni forma di demolizione anche parziale delle dune ad eccezione per le opere idrauliche di rilevante importanza e in presenza di lavori per le condotte interrato di scarico che comunque dovranno comportare il ripristino morfologico del sistema dunale;
- prescritto il mantenimento del cuneo morfo-vegetazionale e in caso di degrado il ripristino previa recinzione;
- ammesse penetrazioni veicolari in direzione ortogonale alla linea di costa solo fino al limite delle dune fisse e in luoghi limitati in modo da non produrre danneggiamenti diretti alle dune;

7. Di seguito sono dettate norme per la tutela del suolo con particolare riferimento alle aree a rischio idraulico, alle norme per la salvaguardia delle aste fluviali, la tutela delle aree destinate alla realizzazione delle casse di laminazione e prescrizioni per la riduzione della impermeabilizzazione superficiale.

8. La Carta della Pericolosità idraulica individua le aree soggette a rischio idraulico e specifica le classi di pericolosità, secondo quanto disposto dalla normativa del P.A.I. e del P.I.T. Tale elaborazione deriva dallo studio sul rischio idraulico, parte integrante e sostanziale del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, costituito da una indagine idrologica – idraulica, finalizzata alla perimetrazione delle aree inondabili del Fiume Chiarone e degli altri corsi d'acqua minori. Pur considerando il limitato numero delle aree a pericolosità idraulica “Elevata” e “Molto Elevata” presenti sul territorio comunale, sarebbe auspicabile prevedere, in tali specifiche zone, la realizzazione di casse di laminazione per eliminare e/o ridurre tale rischio. In tali ambiti, fino alla realizzazione delle casse di laminazione, non potrà essere attuata alcuna modificazione morfologica né interventi edificatori di qualsiasi tipo.

9. Ai sensi dell'art. 12, comma 5, del P.T.C le modificazioni del coefficiente di deflusso delle acque su tutto il territorio comunale conseguenti alla realizzazione di nuovi edifici, sistemazioni esterne, viabilità e parcheggi devono trovare compensazione mediante:

- il mantenimento di almeno il 30% della superficie fondiaria di pertinenza non impegnata da costruzioni e che comunque permetta l'assorbimento delle acque meteoriche secondo le naturali modalità preesistenti;
- utilizzazione di materiali di rivestimento e costruttivi per i parcheggi e la viabilità che permetta una idonea infiltrazione delle acque meteoriche.

10. La fascia costiera: l'arenile e le dune

11. Le indagini conoscitive inerenti il fenomeno erosivo della costa, individuano ipotesi progettuali finalizzate alla difesa e riqualificazione dell'ambiente costiero; in particolare il progetto preliminare di ripascimento dell'arenile e ripristino dei sistemi dunali, nel tratto di costa antistante Capalbio (Macchiatonda), affronta le problematiche ed indica le possibili soluzioni progettuali attenendosi alla normativa ambientale di riferimento per il sistema costiero, articolandosi in:

- valutazione geomorfologica dell'area;
- evoluzione della linea di costa,
- individuazione delle problematiche e proposta di soluzioni progettuali;

12. Sono vietati progetti singoli su tratti costieri.

13. Sono ammessi, interventi finalizzati al ripristino dell'equilibrio del sistema costiero attraverso ripascimenti artificiali protetti, da effettuarsi con materiali di qualità e di idonea granulometria.

14. Le acque di balneazione

15. I dati relativi alla qualità delle acque di balneazione, antistanti il litorale del territorio comunale, vengono monitorati per tutto il periodo estivo.

16. Nei punti di prelievo individuati nei tratti di mare di competenza ed antistanti le località di La Torba, Macchia Tonda, Lago di Burano, Camping Chiarone e presso la foce del Fiume Chiarone, le analisi non hanno evidenziato, negli ultimi anni, problematiche di natura igienico-sanitaria.

17. La frequenza prevista per i campionamenti delle acque di cui trattasi è quella prevista dal D.P.R. 470/82 (una volta al mese).

18. Si dettano i seguenti requisiti da rispettare per la qualità territoriale riferita alla qualità del suo uso balneare:

- la perfetta depurazione delle acque reflue ed una efficiente rete fognaria, nonché discariche controllate su tutto il territorio comunale;
- raccolte differenziate, vaste aree pedonali, piste ciclabili, aree verdi, divieto assoluto di accesso alle spiagge da parte degli autoveicoli, arredo urbano curato, stabilimenti balneari in buona conservazione e dotati di tutti i servizi, vigilati da personale addetto al salvamento;
- ampi spazi dedicati ai corsi di educazione ambientale, agevolazioni per i portatori di handicap, pubblicazione obbligatoria dei dati sulla qualità delle acque di balneazione, strutture alberghiere, servizi di pubblica assistenza sanitaria (farmacia, pronto soccorso), informazioni turistiche, aree protette, segnaletica aggiornate e presenza di attività di pesca ben inserita nel contesto della località.

19. Ecosistemi naturali

20. Il mantenimento del patrimonio naturale è una condizione statutaria da rispettare per ogni intervento sul territorio.

21. Il presente piano strutturale contiene specifici approfondimenti naturalistici ed ecologici nella relazione “L’ambiente di Capalbio”, dalla quale il presente Statuto ha derivato invariante strutturali definite al precedente art. 21 della presente Disciplina, e fra queste soprattutto la creazione di una rete ecologica.

22. Per rete ecologica si intende il complesso sistema di unità ecosistemiche ad elevato valore naturalistico - aree nucleo - interconnesse da un sistema di elementi di congiunzione - aree di collegamento - presenti sul territorio, aventi l’importante obiettivo di facilitare l’azione delle leggi ecologiche della dispersione degli organismi al fine di preservare una buona qualità delle popolazioni e delle comunità.

23. La necessità di sviluppare o mantenere un sistema naturale ricco di specie selvatiche e ben conservato, come risulta essere il territorio di Capalbio, mette in risalto la necessità di collegare tra loro le emergenze ambientali, rappresentate dai SIR e le ARPA, con e altri ambienti di elevato valore naturalistico, in modo da formare una rete naturale che contrasti la progressiva frammentazione degli ambienti naturali dovuta a altre destinazioni ed usi del territorio, determinata da una crescente antropizzazione.

24. Alla base dello sviluppo o mantenimento dei corridoi biologici c’è la possibilità da parte della fauna selvatica di potersi muovere trasferendosi da un ambiente all’altro in base alle proprie esigenze. La priorità è

rappresentata dalla possibilità di trasferire sul territorio informazioni genetiche e questi sono importanti in egual modo sia che appartengano ad un vertebrato che ad un invertebrato, in quanto mattoni del ciclo della vita di quel particolare ecosistema.

25. La funzione del corridoio biologico è pertanto quella di facilitare, in base alla sua forma dimensione e struttura, il movimento di più specie possibili, ma sempre in base alle esigenze delle popolazioni naturalmente presenti.

26. Sono perciò attribuiti ai corridoi biologici le facilitazioni di:

- movimento, ad ampio spettro ecologico, di migrazione e soprattutto di ricombinazione genetica ovvero la possibilità di incontrare nuovi partner e quindi generare prole con un maggior ricambio genetico;
- propagazione degli organismi vegetali ed animali;
- scambio genetico;
- possibilità alle popolazioni di muoversi in concomitanza con qualche evento o cambiamento che spinge a muoversi dall'ambiente in cui si trovavano e migrano alla ricerca di nuovi;
- ricolonizzazione di ambienti precedentemente abbandonati o spopolati e quindi ricreare un recupero ambientale di tipo "naturale";

27. Le cinque principali funzioni, elencate al precedente comma, dovranno essere sempre attentamente valutate, in relazione alla realizzazione di nuove strutture siano queste strade, condotte, urbanizzazioni, attività agricole. In riferimento a quanto definito ai precedenti comma, le emergenze naturalistiche del Comune di Capalbio sono state messe in collegamento tra loro mediante una rete natura in cui i principali fossi e corsi d'acqua rappresentano la viabilità per lo spostamento e la diffusione delle specie selvatiche al fine di limitare l'isolamento degli ecosistemi spesso anticamera del deterioramento ambientale ed ecologico nonché l'estinzione, locale di alcune specie.

28. Si individuano i principali corridoi ecologici in associazione con i principali corsi d'acqua del territorio comunale in cui il corridoio sia caratterizzato da una profondità (larghezza) di circa 100 metri totali, 50 a destra e a sinistra dell'asse centrale del fosso con vegetazione autoctona facilitando il più possibile la rinaturalizzazione spontanea delle rive e delle sue immediate vicinanze.

29. La continuità della vegetazione lungo l'asse del corridoio ecologico è assunta quale componente fondamentale del corridoio. Per siepi e frangivento le specie utilizzate devono essere specie autoctone tipiche del territorio capalbiese, come il leccio, la rovere, roverella, la sughera come alberatura e rovi ed essenze di macchia per le specie arbustive.

30. Per quanto riguarda gli ambienti umidi e ripari come fossi e scoli, bisogna facilitare l'insediamento e la continuità dei canneti che già



caratterizzano il paesaggio di fondo valle di Capalbio garantendone una continuità e cercando di recuperare eventuali interruzioni lungo l'asse fluviale.

31. Il presente Piano segnala infine l'opportunità di incrementare i sottopassi e siepi alberate per aumentare le possibilità di movimento nel territorio, soprattutto laddove siano state realizzate barriere come il fascio infrastrutturale ferrovia-Aurelia. Questi corridoi dovrebbero essere vegetati con specie autoctone creando un maggiore collegamento ove possibile, e non solo in corrispondenza delle canalizzazioni, ma anche in corrispondenza di viabilità secondaria come ad esempio quella interpodereale. La possibilità di facilitare il movimento della fauna selvatica tra l'ambiente protetto del Lago di Burano e la parte interna costituita dalla piana e le colline acquista un'importanza prioritaria in considerazione della concentrazione di specie di rilievo sia nell'ambiente costiero che in quello collinare.

32. Nel rispetto delle condizioni statutarie di tutela e dello stato ecosistemico censito dal presente piano strutturale, il regolamento urbanistico, dietro eventuali approfondimento della conoscenza contenuta nel presente piano, ammetterà, oltre alle opere di conservazione e miglioramento dei valori naturali e paesistici, interventi volti a promuovere la funzione ricreativa e la valorizzazione legate alla conoscenza e utilizzazione attraverso una rete di collegamenti pedonali e ciclabili, ippovie, limitate attività ricreative quali centri di cultura ambientale, di osservazione del patrimonio faunistico.

33. I percorsi ciclopedonali dovranno avere un equipaggiamento paesaggistico, utilizzando specie proprie di ogni ecosistema.

## **TITOLO III**

### **LA STRATEGIA**

#### **CAPO I - LA STRATEGIA DI GOVERNO TERRITORIALE COMUNALE**

##### **Art. 27      *Definizione degli obiettivi strategici e delle azioni conseguenti***

1. Tramite i propri atti di pianificazione, il Comune di Capalbio intende assicurare la conservazione e l'arricchimento delle risorse territoriali e ambientali, in conformità ai principi generali statuiti nella legge regionale n. 1/2005, garantendo la salvaguardia e il mantenimento dei beni comuni e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento dei medesimi, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future.

2. Per il conseguimento di dette finalità, il presente Piano Strutturale conosce e definisce le risorse territoriali ed ambientali, e detta indirizzi per la gestione, orientando l'uso delle risorse secondo criteri di equità distributiva, di risparmio, di trasformazione controllata e tale da non comportarne distruzione, danno o riduzioni significative e irreversibili.

3. Rispetto a dette finalità, la strategia di governo del territorio, espressa dal Piano Strutturale, assume il territorio come variabile indipendente e indica obiettivi per la sua valorizzazione, articolandolo in Unità Territoriali Organiche Elementari, di cui ai successivi art. 28 - 40, tenendo in considerazione le condizioni statutarie di cui al Titolo II delle presenti norme.

4. Le componenti soggette a valorizzazione sono:

- la qualità ambientale-paesistica del territorio;
- la presenza di stratificazioni insediative storiche;
- la presenza residenziale e l'offerta dei servizi locali;
- la produzione agricola di qualità;
- la dimensione turistica e culturale di rango regionale/nazionale;
- la riconoscibilità da parte dei diversi fruitori del territorio.

5. L'indirizzo strategico generale si identifica con il consolidamento della struttura territoriale comunale tramite un organico programma di modernizzazione basato:

- sulla valorizzazione e il miglioramento delle risorse;
- sulla realizzazione di condizioni di sicurezza e di benessere;
- sulla creazione di opportunità di crescita culturale, sociale e economica per i singoli e per i gruppi sociali;
- sullo sviluppo di innovazioni produttive e imprenditoriali;
- sulla dotazione di servizi e attrezzature adeguati alle attuali domande sociali;

- sulla tutela e sulla valorizzazione del patrimonio storico, artistico e documentale;

6. La strategia di governo del territorio trova nel Piano Strutturale il suo quadro unificante, e costituisce il punto di riferimento vincolante per i comportamenti dei vari soggetti coinvolti.

7. Il contenuto del Piano strutturale risponde a criteri di efficienza, incentivando le scelte utili a perseguire gli obiettivi strategici e scoraggiando quelle negative. Pertanto la gestione efficiente del piano diventa parte della strategia complessiva.

8. La strategia di governo del territorio che il Piano Strutturale di Capalbio esprime si può riassumere nella seguente tabella. Gli obiettivi strategici saranno tradotti in azioni ed in interventi dal Regolamento urbanistico e dai Piani e Programmi pubblici e privati.

<b>AMBITI STRATEGICI GENERALI</b>	<b>AMBITI TEMATICI D'INTERVENTO</b>	<b>OBIETTIVI STRATEGICI</b>	<b>AZIONI E LUOGHI</b>
<i>1. sviluppo dei servizi e funzionalità del territorio</i>	1.1 servizi	1.1.1 aumento dei servizi  1.1.2 integrazione di servizi	Miglioramento delle infrastrutture di base a Capalbio capoluogo: interrimento linee Telecom ed Enel, rifacimento acque-dotto e fognature, fornitura GPL alle abitazioni, ripristino antica pavimentazione. Miglioramento infrastrutture di base a Capalbio Scalo e nelle frazioni minori  Aumento della dotazione dei servizi qualificando i centri abitati: - aumento dei servizi agli anziani: residenza per anziani a Borgo Carige - aumento della dotazione scolastica: biennio scuola superiore a Capalbio Scalo asilo nido a Borgo Carige - Bimbangolo a Borgo Carige - sala della Musica a Borgo Carige - Centro Culturale Ex Comune- Capoluogo (Biblioteca, sala conferenze, sede Filarmonica e Comitato Contrade)

			<p>Potenziamento offerta sportivo-ricreativa presso gli impianti esistenti</p> <p>Potenziamento area protezione civile</p> <p>-realizzazione nuova sede Ass. "La Racchetta"</p> <p>Polo Sanitario a Borgo Carige</p> <p>Nuova sede Polizia Stradale</p> <p>Edilizia sociale come quota di ogni intervento</p> <p>Peep</p> <p>Utilizzo di aree pubbliche comunali o in corso di acquisizione – Selva Nera – Borgo Carige - Capalbio Scalo - PEEP in località Torba da acquisire</p>
	1.2 miglioramento dell'accessibilità e degli scambi informativi	<p>1.2.1 possibilità di accesso a basso costo e alta efficienza con riduzione di mobilità</p> <p>1.2.2 ispessimento delle relazioni sociali orientate a far crescere il capitale cognitivo locale</p>	<p>Banda larga sull'intero territorio comunale</p> <p>Miglioramento infrastrutture di base sull'intero territorio</p> <p>Luoghi di socializzazione, recupero o creazione di "centralità" negli interventi negli abitati</p>
<i>2. sviluppo dell'imprenditorialità e qualificazione dell'economia</i>	2.1 filiera turistica	<p>2.1.1 sostenere, articolare e specializzare la filiera turistica per la dilatazione temporale della stagione turistica sviluppando forme di turismo legate alle risorse paesaggistiche, naturalistiche, storiche, rurali, enogastronomiche, culturali – nel capoluogo – turisti ci.</p> <p>2.1.2 qualificare e potenziare la</p>	<p>Dimensionamento differenziato delle strutture turistiche per accogliere i diversi tipi di turismo: lungo la Aurelia per intercettare gite (unità pullmann), nell'entroterra di pianura e di pedecollina agriturismo e turismo rurale, Sulle colline alberghi rurali, legati alla natura e al paesaggio, di ridotte dimensioni, a Scalo albergo e servizi di convegnistica, nel centro storico nicchia alberghiera di qualità, verso il mare e serviti dal corridoio infrastrutturale offerte per utenti giovani quali villaggi turistici,</p>

		<p>ricettività, riorganizzando strutture e spazi a servizio nel contesto</p> <p>2.1.3 sviluppare politiche settoriali, dal sostegno all'artigianato alla creazione di nuove categorie tematiche per la ricettività all'aumento dell'integrazione fra offerte nei diversi contesti</p> <p>2.1.4 combinare valorizzazione del territorio e capacità di attrazione di nuove imprenditorialità</p> <p>2.1.5 combinare azioni di eliminazione dei degradi e realizzazioni di servizi alle attività esistenti</p>	<p>campeggi, ostelli</p> <p>Campo da golf: "agrigolf" (inserimento di attività golfistiche in contesto rurale)</p>
	2.2 la filiera agricola: produzione integrata	<p>2.2.1 sostenere la produzione tipica locale, l'agricoltura guidata e l'agricoltura biologica</p> <p>2.2.2 proteggere il paesaggio agrario come risorsa ambientale</p> <p>2.2.3 promuovere l'industria delle trasformazioni dei prodotti agroalimentari articolandone le differenti soglie dimensionali e relative localizzazioni</p> <p>2.2.4 integrare la produzione agricola e l'offerta</p>	<p>Piccole attività di trasformazione e vendita diretta di prodotti agricoli e loro derivati in loco</p> <p>Medie attività di trasformazione e vendita prodotti agricoli in Borgo Carige, Capalbio Scalo, Torba differenziati per categorie di prodotti, "vetrine" (commercio di qualità e collegato alle aziende produttrici) in centro storico, punto vendita centrale in Capalbio Scalo e Borgo Carige.</p> <p>strade dei sapori su tutto il territorio comunale con capisaldi nelle aziende</p> <p>centralina ortofrutta Borgo Carige, di dimensioni medie, promuovendone la gestione</p>

		<p>turistica</p> <p>2.2.5 Creazione di un marchio di qualità CAPAL-BIO</p> <p>2.2.6 Costituire almeno un punto-vendita / vetrina dei prodotti CAPALBIO</p> <p>2.2.7 Creazione di "percorsi dei sapori"</p> <p>2.2.8 Favorire la zootecnia</p> <p>2.2.9 promuovere forme consortili di produzione e gestione</p>	<p>come cooperativa di produttori</p> <p>centri di servizio e per attività di supporto all'agricoltura (fabbricazioni, riparazioni, etc)</p> <p>mattatoio a Grosseto, adesione alla filiera provinciale</p>
	2.3 la filiera delle attività manifatturiere e produttive	<p>2.3.1 riqualificazione ambientale e organizzativa delle aree industriali e artigianali</p> <p>2.3.2 miglioramento dell'accessibilità</p> <p>2.3.3 sviluppo produttivo di piccole o medie imprese sparse su tutto il territorio, secondo un modello insediativo di integrazione nel contesto e sua vitalizzazione</p> <p>2.3.4 integrazione con le attività commerciali</p> <p>2.3.56 diffusione dell'artigianato di servizio</p>	<p>Borgo Carige: insediamento di nuove attività artigianali e industriali legate alla filiera agroalimentare, ulteriori attività commerciali direttamente collegate a quelle esistenti (commercializzazione dell'olio con centro degustazione e punto vendita )</p> <p>PIP Borgo Carige</p>
	2.4 la filiera del commercio	<p>2.5.1 ristrutturazione delle singole attività e del contesto urbano</p> <p>2.5.2 specializzazione</p>	<p>Vetrine dei prodotti tipici in centro storico</p>

		delle attività legate ai caratteri e ai prodotti tipici	
3. qualificazione del territorio	3.1 diffusione della qualità degli insediamenti tramite articolazione delle funzioni	<p>3.1.1 Rivalutare l'identità storica, culturale ed architettonica del Borgo medioevale, recuperare centri storici rurali, nuclei e case sparse e loro vitalizzazione funzionale</p> <p>3.1.2 accrescimento della qualità urbana tramite funzioni integrative e di servizio alla residenza diffuse (artigianato, commercio, etc)</p> <p>3.1.3. allontanare e non permettere attività inquinanti e incompatibili nel tessuto residenziale destinando i contenitori che si liberano ad attività compatibili al contesto</p> <p>3.1.4. Promuovere e sostenere la pratica sportiva e ricreativa al servizio della comunità locale</p> <p>3.1.5 riportare la residenza nel centro storico</p> <p>3.1.6 recupero e valorizzazione del patrimonio pubblico</p> <p>3.1.7 aumentare la caratterizzazione dei centri abitati attraverso inserimento di funzioni</p>	<p>Recupero del Borgo Antico verso la residenza ed i servizi commerciali</p> <p>Consolidare il tessuto urbano esistente attraverso il recupero ed il completamento</p> <p>Torba: recupero di due strutture produttive di rilevanti dimensioni (Eurocom ed ex Caseificio) anche ai fini della qualificazione di nuova struttura urbana e ai fini della creazione di offerta turistico-ricettiva legata al mare e alla presenza infrastrutturale alla facile accessibilità come definito per la filiera turistica</p> <p>Borgo Carige: Rivalutare il ruolo centrale della frazione come luogo della residenza e dei servizi, del commercio, della produzione e dell'artigianato</p> <p>Capalbio scalo: valorizzare il ruolo di città nuova</p> <p>Pescia fiorentina: mantenere l'identità del Borgo Rurale</p> <p>Chiarone: potenziare l'identità del borgo turistico</p> <p>Vallerana - Torre Palazzi – Giardino- Selvanera</p> <p>Mantenimento dell'identità di piccolo Borgo Rurale limitato sviluppo del tessuto urbano per la residenza e i servizi</p> <p>Casalnuovo – Montalzato mantenimento del ruolo turistico del borgo potenziamento e riqualificazione dei servizi</p>

		differenziate e specifiche	turistici e ricettivi
	3.2 aumento dei livelli di qualità territoriale	<p>3.2.1 conoscenza sistematica e continua dei contenuti di qualità del territorio</p> <p>3.2.2 efficienza del sistema della mobilità e del trasporto con attenzione al trasporto pubblico e collettivo</p> <p>3.2.3 creazione di un sistema qualificato e articolato del verde</p> <p>3.2.4 innalzamento degli standard di qualità del paesaggio urbano</p> <p>3.2.5 tutela delle risorse fisiche e delle identità locali</p> <p>3.2.6 rafforzamento dei collegamenti fra costa e collina e di quelli entro l'ambito collinare</p> <p>3.2.7 riduzione degli impatti insediativi e promozione e sostegno di politiche insediative ecologiche</p> <p>3.2.8 utilizzo di tecniche costruttive e materiali per la ecocompatibilità degli edifici</p> <p>3.2.9 percorribilità pedonale della costa in senso longitudinale e aumento dell'accessibilità pubblica al mare</p> <p>3.2.10 sentieristica, percorsi trekking,</p>	<p>Miglioramento della segnaletica e creazione di itinerari di collegamento fra le diverse presenze aziendali sul territorio, integrazione fra strade dei sapori, ippovie, sentieri trekking, percorsi ciclabili su tutto il territorio</p> <p>Nuovo accesso pubblico al mare Loc. Torba</p>



		ipprovie quali componenti del territorio	
	3.3 valorizzazione diffusa del territorio	<p>3.3.1 costruzione di sistemi di compatibilità tra usi e risorse essenziali</p> <p>3.3.2 diffusione degli interventi di uso corretto del territorio</p> <p>3.3.3 valorizzazione delle politiche abitative</p> <p>3.3.4 recupero del patrimonio immobiliare destinato a seconde case</p> <p>3.3.5 valorizzazione delle attività venatorie</p>	<p>entro il 2008 certificazione ambientale EMAS per l'intero territorio comunale</p> <p>introduzione di quote di edilizia sociale come servizio territoriale negli interventi di creazione di nuova residenza</p> <p>Nelle zone di interesse venatorio ammissibilità di installazione di capanni caccia e rifugi con vincolo di destinazione nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio</p>
4. Politiche culturali, formazione, politiche sociali	4.1 formazione	<p>4.1.1 promozione delle politiche per la formazione permanente con particolare attenzione alla formazione dei lavori e dei mestieri</p> <p>4.1.2 attenzione alle problematiche sociali, valorizzazione e promozione delle festività locali, del volontariato, eventi legati al mantenimento di mestieri e saperi locali</p> <p>4.1.3 promuovere la progettualità diffusa e la base amatoriale, offrire occasioni per la selezione e la promozione di risorse artistiche locali</p>	<p>Collaborazione con università per il settore agroalimentare</p> <p>Centro di formazione/borgo della conoscenza</p> <p>Festa annuale dell'agricoltura</p> <p>degustazioni organizzate durante i fine settimana ed eventi culturali</p>

		4.1.4 Favorire la formazione e l'aggiornamento di chi opera nel settore agricolo 4.1.5 riqualificazione delle attività commerciali esistenti mediante aggiornamento professionale	
	4.2 sviluppo della comunicazione e coinvolgimento fra attività	4.2.1 realizzazione di rete organizzativa pubblica e privata di comunicazione e collaborazione con realtà di altre località e Paesi per attività affini 4.2.2 divulgazione (tramite opuscoli, riunioni, sportello verde ecc) di eventuali finanziamenti per il sostegno alle attività produttive 4.2.3 coinvolgimento delle attività esistenti mediante iniziative volte al maggiore sviluppo delle attività produttive	collaborazione con la Fondazione Qualivita e altri enti e soggetti gemellaggio con una cittadina del Nord Europa creazione di una carta dei sapori Convenzioni fra produttori e ristoratori per l'utilizzo dei prodotti locali Diffusione di chioschi informazione presso le aziende
	4.3 definizione e promozione di un'identità culturale	4.3.1 progettazione culturale, capacità comunicativa e promozionale, qualità dell'accoglienza 4.3.2 ampliamento dell'offerta culturale, qualificazione delle attività espositive, potenziamento della convegnistica	
5 Gestione efficiente degli strumenti del	5.1 certezza e trasparenza	5.1.1 costruire un sistema chiaro e coerente di regole	

<i>governo del territorio</i>		di decisione 5.1.2 garantire una chiara e sistematica informazione dei contenuti della pianificazione	
	5.2 efficienza	5.2.1 assicurare la tempestività delle decisioni tramite la flessibilità degli strumenti	

## **CAPO II - UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (U.T.O.E.)**

### **Art. 28      Azioni strategiche e Unità territoriali organiche elementari**

1. Il territorio è articolato in Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) sulla base degli aspetti ambientali, insediativi, infrastrutturali e funzionali.

2. Si definisce come Unità Territoriale Organica Elementare una porzione di territorio identificata sulla base di una presenza organica di relazioni funzionali e morfologiche consolidate. Tale porzione è configurata in modo tale da costituire il supporto, ovvero la proiezione territoriale, per tutte le politiche e strategie di governo che devono essere definite in modo complessivo ed unitario. Esse costituiscono strumenti di controllo e gestione delle trasformazioni territoriali e delle azioni pubbliche e private, attivabili in coerenza con il Piano Strutturale ed espressi per Sistemi territoriali e Sistemi Funzionali.

3. La loro perimetrazione discende dalla necessità di coordinare le azioni di trasformazione entro ambiti omogenei, che comprendano non solo le aree oggetto di azione, ma anche le aree ove si ritiene che gli effetti delle azioni specifiche si esplicino.

4. I perimetri delle Unità Territoriale Organiche Elementari potranno essere ulteriormente precisati in sede di Regolamento Urbanistico e potranno, pertanto, subire delle rettifiche dovute al passaggio di scala e agli approfondimenti conoscitivi di tale fase, senza che ciò costituisca variante del Piano Strutturale.

5. Negli articoli che seguono è dettata specifica disciplina per le singole U.T.O.E.. Devono comunque essere rispettate le condizioni contenute nello Statuto di cui al Titolo II della presente Disciplina, dettate per risorse e per sistemi e sottosistemi territoriali e funzionali.

6. Per ogni Unità Territoriale Organica Elementare sono descritti i caratteri prevalenti e strutturali, gli obiettivi operativi, coerenti agli obiettivi strategici stabiliti per i sottosistemi di appartenenza, il dimensionamento.

7. Per una lettura immediata la disciplina specifica di U.T.O.E. è articolata secondo i seguenti aspetti:

1. **Descrizione;**
2. **Obiettivi, indirizzi e azioni;**
3. **Limiti e regole di attuazione;**
4. **Dimensioni massime sostenibili;**
5. **Prescrizioni per gli atti di governo del territorio**

*Art. 29 U.T.O.E. n. 1 della valle interna*

**1. Descrizione:**

L'U.T.O.E. n. 1, della Valle Interna coincide con il sottosistema della valle interna, per non frammentare la necessaria unitarietà delle regole e delle condizioni di questa porzione del territorio, avente caratteri sostanzialmente di omogeneità. Terreni ubicati nelle limitate pianure interne o nelle zone sub-pianeggianti e collinari dell'agro di Vallerana e dintorni, caratterizzati da colture seminative e da pascoli destinati agli allevamenti zootecnici ivi presenti, frapposti a limitate aree boscate ed ai recenti impianti specializzati di vite ed olivo, in continuo incremento; la maglia poderale della riforma agraria è ancora riconoscibile con presenza di appezzamenti di varia dimensione, in genere più ampi, rispetto alle porzioni di pianura; vi sono presenti tre aziende faunistico-venatorie; l'insediamento è costituito da una diffusa presenza di nuclei e case sparse, e da un piccolo centro abitato; vi sono individuate aree di valore ambientale paesaggistico e un'area archeologica, oltre a corridoio ecologico, come rappresentati nella tavola STA 2 del presente Piano. Dal punto di vista agronomico, sono aree ad agricoltura sviluppata estensiva.

**2. Obiettivi, indirizzi e azioni:**

- a) all'U.T.O.E., sono assegnati compiti di mantenimento e valorizzazione delle attività agricole, diversificazione funzionale tramite recupero edilizio per funzioni commerciali e di ristorazione legate ai prodotti tipici e ricettive nella forma del turismo rurale;
- b) per incentivare lo sviluppo rurale, sia tramite l'attività agricola che le attività integrative, rivolte al più ampio bacino di appartenenza, ed al tempo stesso, per salvaguardare la conformazione territoriale prevalentemente non urbanizzata, l'U.T.O.E. è assimilata a zona a prevalente funzione agricola, con limiti ai fini della tutela paesaggistica e del contenimento di carico, come specificato nel seguente punto 3;
- c) nel centro abitato di Vallerana è ammissibile un limitato incremento della presenza residenziale;
- d) il recupero del patrimonio edilizio esistente è finalizzato alla creazione di offerta ricettiva e attività di commercializzazione e di ristorazione, legate alla ruralità, nonché, con i limiti di cui al successivo punto 4, alla residenza.

**3. Limiti e regole di attuazione:**

- a) non è ammessa l'alterazione del rapporto fra territorio rurale e sistema insediativo, che vede l'antropizzazione diffusa mantenere sostanziali caratteri di ruralità e l'aggregazione dell'edificato in nuclei di ridotte dimensioni;
- b) ai fini sopra precisati, pertanto, i nuovi edifici rurali, previa approvazione di Piano Aziendale, dovranno essere edificati a integrazione di aggregati

esistenti o in modo da formare nuova aggregazione a partire da manufatti e fabbricati esistenti e secondo quanto stabilito dalle presenti disposizioni;

c) l'edificazione di nuovi edifici ad uso abitativo, rapportata alle superfici colturali, è condizionata al rispetto dei seguenti obblighi:

- per tutte le aziende, anche formatesi dopo la data di avvio del presente Piano (29.12.2005), e/o derivanti da accorpamento di preesistenti, la dimensione minima aziendale è fissata in almeno 25 Ha;
- per le Unità Poderali, esistenti alla data di avvio del presente Piano (29.12.2005), la dimensione minima aziendale è quella in essere a tale data;
- per tutte le aziende è prescritto l'obbligo del soddisfacimento dei requisiti previsti dall'applicazione degli indici di cui all'art. 26, comma 10, del P.T.C. per l'individuazione delle superfici fondiari minime, salvo che per le colture ortoflorovivaistiche, per le quali si richiede, nelle zone vocate come riconosciute dal presente Piano e solo se confermate dal Regolamento urbanistico, almeno 0,8 Ha di serre fisse o temporanee e 1,2 Ha di vivaio o di colture orticole lungo tutto l'anno. Il Regolamento urbanistico potrà limitare o condizionare tali colture e la edificabilità ad esse collegata ai fini della tutela del paesaggio e del contenimento della edificazione;

Nuovi annessi agricoli sono consentiti esclusivamente previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale alle condizioni di cui all'articolo 41 della LRT 1/2005 e ss.mm.ii. e suo regolamento di attuazione nonché secondo i criteri e le disposizioni previste dal P.T.C. vigente e secondo i parametri di seguito specificati.

- ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri:

<b>Superficie Fondiaria</b>	<b>P.T.C. (Mc/Ha)</b>
Colture Orto-Florovivaistiche spec.	400
Vigneti e Frutteti spec.	200
Oliveti spec. e Seminativi irrigui	125
Seminativi asciutti, Seminativi Arborati, Prati e Prati irrigui	100
Pascolo, Pascolo Arborato, Bosco ad Alto Fusto e Misto, Arboricoltura da Legno	8
Pascolo Cespugliato e Bosco Ceduo	5

d) le invariati strutturali, individuate dal presente Piano, sono soggette a inedificabilità, salvo quanto previsto dall'art. 25 comma 14. Per le aziende i cui terreni si trovino in parte in aree di rilevante valore paesaggistico ARPA o di rete ecologica, l'edificazione è ammessa al di fuori di tali aree, pur potendo conteggiare i terreni ivi ricadenti ai fini dell'applicazione dei parametri di cui al PTC e al presente Piano.

Vi è ammessa, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli di restauro, anche la ristrutturazione edilizia di edifici eventualmente ivi esistenti, la cui destinazione dovrà essere legata alla fruibilità o al mantenimento ed a salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici dell'area ARPA e del corridoio ecologico.

e) ai fini della salvaguardia delle risorse agroambientali sono dettate le seguenti condizioni:

- limitazione nell'apertura di nuovi pozzi, secondo le specifiche che saranno dettate dal regolamento urbanistico;
- individuazione nel regolamento urbanistico di invasi di raccolta delle acque meteoriche e/o di corrivazione;
- obbligo di recupero delle acque meteoriche (serbatoi e cisterne presso i fabbricati).

#### **4. Dimensioni massime sostenibili:**

A) per la residenza in ambito urbano sono ammessi:

- interventi di recupero degli edifici esistenti a fini residenziali, di servizio e di commercio di vicinato: max 2 alloggi;
- interventi di nuova edificazione nel centro abitato di Vallerana per un massimo di 4 alloggi, per i quali sono assunti i parametri di superficie minima lorda 60 mq. e di superficie massima lorda di 150 mq. per un totale che può variare nell'oscillazione dal minimo di 240 mq. al massimo di 600 mq.

B) per la residenza in ambito extraurbano sono ammessi

- tramite il riuso del patrimonio edilizio esistente, mai utilizzato a fini agricoli o non più utilizzabile a fini agricoli, è ammessa la funzione residenziale per realizzare una sola unità abitativa secondo i parametri fissati al comma 27 dell'art. 18 della presente Disciplina, salvo eventuali altre limitazioni fissate dal regolamento urbanistico a seguito dello specifico censimento del patrimonio edilizio esistente in area agricola e relative regole d'uso e di intervento. In tutta l'U.T.O.E. il numero massimo degli alloggi così ricavati è pari a ~~20~~15;
- sugli edifici a destinazione residenziale, esistenti alla data di adozione del presente Piano, sono ammessi, una tantum e purchè non abbiano già usufruito di tale beneficio, interventi di addizione funzionale assimilati a ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art 79 comma 2 della LR 1/2005, nella misura massima di 35 mq per fabbricato e a condizione che non si configurino nuovi organismi edilizi o nuove unità abitative;
- possono essere demoliti e accorpati volumi secondari per aumentare la qualità abitativa di fabbricati principali a destinazione residenziale, esistenti alla data di adozione del presente Piano, a condizione che non si configurino nuovi organismi edilizi o nuove unità abitative;

C) per le aziende agricole sono ammesse:

- residenza rurale pari a un massimo di mq 150 di superficie utile ~~lorda~~ per unità, ~~sia tramite recupero che~~ tramite nuova edificazione;
- residenza per salariati pari a un massimo di mq 80 di superficie utile lorda per unità, sia tramite recupero che tramite nuova edificazione

- annessi rurali di nuova edificazione secondo i parametri stabiliti dal presente articolo, soggetti a demolizione come definito dall'articolo 41 comma 6 lettere a) e b) della LR 1/2005
  - per le attività agrituristiche tramite recupero e ampliamento di edifici esistenti, salvo limiti per i valori storico architettonici del fabbricato, è ammessa la realizzazione di 30 posti letto in camera o 40 posti letto in unità indipendenti, fermo restando il divieto di realizzare tipologie tipo bungalow, villaggi turistici e simili, nonché il vincolo di destinazione agricola;
- D) per le attività integrative, secondo le definizioni e i parametri di cui all'articolo 8 delle presenti norme, sono ammesse:
- tramite nuova edificazione con carattere di completamento del nucleo rurale aziendale o dei nuclei abitati esistenti:
    - attività integrative artigianali, fino a un massimo di 600 mq.;
    - attività integrative commerciali fino a un massimo di 400 mq.;
    - attività integrative di servizio fino a un massimo di 400 mq.;
- E) per le attività integrative di tipo ricettivo è ammesso fino a un massimo di 100 posti letto in tutta l'U.T.O.E., fermo restando il limite di 50 posti letto per azienda, nonché la firma di apposito atto d'obbligo per il vincolo d'uso a durata almeno decennale;
- F) per le attività di ristorazione esistenti, esercitate in via esclusiva, è ammesso l'aumento pari a 100 mq. di superficie utile lorda.
- G) per i servizi è ammessa la realizzazione di una struttura polifunzionale per attività di interesse collettivo, sociale, ricreativo e simili, per una superficie utile lorda massima di 150 mq., da realizzarsi o tramite riuso di patrimonio edilizio esistente, comprensivo di opere di ristrutturazione urbanistica, o tramite nuova edificazione nel centro abitato di Vallerana. E' ammesso il recupero del fabbricato della ex scuola per attività di interesse collettivo e di servizio alla residenza;
- H) a supporto delle attività faunistico venatorie e affinché siano creati un riparo dalle intemperie ed un luogo di ritrovo, è consentito ad ogni squadra di caccia regolarmente iscritta e alle Aziende Faunistiche e Venatorie, realizzare una capanna con funzioni di "rialto" di superficie 3 mq/cacciatore iscritto e, comunque, non superiore a 300 mq, Tale manufatto è soggetto a demolizione alla cessazione dell'esistenza della squadra di caccia o dell'azienda. Il Regolamento Edilizio stabilirà i requisiti del manufatto, la cui collocazione non dovrà danneggiare il soprassuolo boscato o il sottobosco.

### **5. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:**

Il regolamento urbanistico rispetterà le seguenti prescrizioni per la disciplina del territorio rurale:

- è consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti nell'ambito dell'unitarietà fondiaria dell'azienda, purchè vengano



- accorpati o realizzati nel perimetro dell'area del complesso aziendale e purchè costituisca aggregazioni significative con l'esistente;
- la sistemazione a verde attorno agli edifici dovrà consistere essenzialmente nella realizzazione di un impianto con specie arboree autoctone tra cui si privilegeranno gli olivi disposti con un sesto di impianto non intensivo;
  - le opere per pratiche pertinenziali per le pratiche sportive ed il tempo libero, quali piscine, campi da tennis, campi polivalenti da pallacanestro, palla a volo, calcetto ecc. sono ammesse per le attività agrituristiche e per quelle integrative, secondo i limiti disposti per l'intero territorio comunale dal'art. 18 della presente disciplina, nelle sistemazioni ambientali e a servizio delle attività pertinenziali quali piscine, tennis e altre pratiche per il tempo libero, non è ammesso produrre inquinamento luminoso, a tal fine saranno studiate apposite soluzioni per gli impianti di illuminazione in modo che la luce sia in genere rivolta verso il basso;
  - deve essere garantito un autonomo approvvigionamento idrico per i fini irrigui del verde;
  - il riuso del patrimonio edilizio esistente è consentito anche ai fini abitativi nei limiti di cui al precedente punto 4 del presente articolo (dimensioni massime sostenibili).
  - le opere per pratiche pertinenziali, per le pratiche sportive ed il tempo libero, quali piscine, campi da tennis, campi polivalenti da pallacanestro, palla a volo, calcetto ecc. sono ammesse per le attività agrituristiche e per quelle integrative, solo se vi è facile accessibilità dalla viabilità principale, e secondo i limiti disposti per l'intero territorio comunale dalle presenti norme all'art.18.
  - sono ammesse opere di pertinenza delle residenza ma nel limite di una per edificio.

**Art. 30** *U.T.O.E. nel sottosistema dei rilievi boscati*

1. Nel sottosistema dei rilievi boscati sono individuate tre U.T.O.E.:
- U.T.O.E. n. 2 di Capalbiaccio
  - U.T.O.E. n. 3 del centro storico e del Monte Alto di Capalbio
  - U.T.O.E. n. 4 del Lago Acquato

**Art. 31** *UTOE n. 2 di Capalbiaccio*

**1. Descrizione:**

U.T.O.E. collinare, quasi coincidente con l'Unità di Paesaggio del PTC R11.2 Le colline di Orbetello, dove prevalgono boschi, emergenze archeologiche, ruderi di valore storico documentale, numerosi percorsi campestri e mulattiere, presenza di cinghiali: Attività faunistico venatorie. Il PTC vi individua una vasta zona ARPA P47 Capalbiaccio, di interesse

paesaggistico territoriale. Vi è presente un SIR Boschi delle Colline di Capalbio in parte coincidente con la zona ARPA.

**2. Obiettivi, indirizzi e azioni:**

gli obiettivi affidati all'uteo sono quelli della permanenza del sistema boscato, della valorizzazione della viabilità esistente per itinerari e della valorizzazione dell'attività faunistico venatorie. E' ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente non utilizzato a fini agricoli a fini ricettivi per turismo rurale di contenuta dimensione, secondo i parametri di cui a successivo punto 4.

**3. Limiti e regole di attuazione:**

a) L'U.TO.E. è occupata interamente da invarianti strutturali e pertanto sono preminenti gli obiettivi di tutela paesaggistica.

b) Ai fini sopra recisati e con le condizioni previste dall'art. 25, comma 14, nelle Aziende Agricole sarà possibile realizzare nuovi annessi agricoli esclusivamente previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale alle condizioni di cui all'articolo 41 della LRT 1/2005 e ss.mm.ii. e suo regolamento di attuazione nonché secondo i criteri e le disposizioni previste dal P.T.C. vigente e con l'applicazione dei seguenti parametri:

<b>Superficie Fondiaria</b>	<b>P.T.C. (Mc/Ha)</b>
Colture Orto-Florovivaistiche spec.	400
Vigneti e Frutteti spec.	200
Oliveti spec. e Seminativi irrigui	125
Seminativi asciutti, Seminativi Arborati, Prati e Prati irrigui	100
Pascolo, Pascolo Arborato, Bosco ad Alto Fusto e Misto, Arboricoltura da Legno	8
Pascolo Cespugliato e Bosco Ceduo	5

L'apertura di nuovi pozzi è limitata ai casi strettamente necessari previa dimostrazione della inesistenza di alternative tali da soddisfare il fabbisogno. Il regolamento urbanistico individuerà, ove necessario, invasi di raccolta delle acque meteoriche e/o di corrivazione e normerà la realizzazione di recupero delle acque meteoriche (serbatoi e cisterne presso i fabbricati).

**4. Dimensioni massime sostenibili**

a) per la ricettività rurale è ammessa la realizzazione di strutture fino a un massimo di 15 posti letto, ognuna tramite il riuso di patrimonio edilizio esistente mai utilizzato a fini agricoli o non più utilizzabile a fini agricoli. In tutta l'U.T.O.E. il numero massimo di posti letto è pari a 30, nei limiti volumetrici per posto letto stabiliti dall'art. 8 delle presenti norme. Vi si intendono comprese attività ricettive e di servizio, ricavate tramite recupero del patrimonio edilizio esistente, legate alla fruizione delle risorse

naturalistiche, alle pratiche escursionistiche e per il tempo libero, anche tipo maneggi/ippovie;

b) a supporto delle attività faunistiche venatorie e affinché siano creati un riparo dalle intemperie ed un luogo di ritrovo, è consentito ad ogni squadra di caccia regolarmente iscritta e alle Aziende Faunistiche e Venatorie, realizzare una capanna con funzioni di “rialto” di superficie 3 mq/cacciatore iscritto e comunque non superiore a 300 mq, Tale manufatto è soggetto a demolizione alla cessazione dell’esistenza della squadra di caccia o dell’azienda. Il Regolamento Urbanistico o il Regolamento edilizio stabiliranno i requisiti del manufatto, la cui collocazione non dovrà danneggiare il soprassuolo boscato o il sottobosco.

#### **5. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio**

Il regolamento urbanistico rispetterà le seguenti prescrizioni per la disciplina del territorio rurale:

- la sistemazione a verde attorno agli edifici dovrà trovare una soluzione idonea a non impattare con il contesto sostanzialmente boscato dell’uteo;
- deve essere garantito un autonomo approvvigionamento idrico per i fini irrigui del verde
- non è ammessa l’asfaltatura della viabilità esistente, ad eccezione di quella principale costituita dalla strada provinciale Capalbio – Marsiliana.
- ove fosse necessario creare limitati tratti di collegamento viario verso la viabilità principale esistente, tali tratti saranno realizzati con le caratteristiche dei tracciati poderali e non impermeabilizzati.

#### ***Art. 32 - UTOE n. 3 del centro storico e del Monte Alto di Capalbio***

##### **1. Descrizione:**

Nell’U.T.O.E., baricentrico anche per collocazione fisica oltre che per ruolo nel territorio comunale, spicca il principale rilievo collinare su cui si erge il centro storico di Capalbio. Vi si trovano, inoltre, una porzione della zona ARPA S40 Colline della Marsiliana di interesse storico archeologico, e la zona ARPA P42 Monte Alto di Capalbio, di interesse paesaggistico territoriale. Il presente Piano vi individua invarianti strutturali rappresentate nella tavola STA 2. Prevalgono le grandi superfici aziendali, ad eccezione delle pendici del capoluogo, interessate dal frazionamento fondiario della Riforma. Presenza di oliveti. Numerosi percorsi campestri.

##### **2. Obiettivi, indirizzi e azioni:**

per il centro storico sono dati obiettivi e conseguenti azioni di innalzamento dell’offerta dei servizi, della qualità e quantità delle attività ricettive, del commercio e dell’artigianato, l’incremento della residenza

tramite il recupero di patrimonio edilizio e completamento della struttura urbana e l'allontanamento di funzioni produttive incongrue, il miglioramento delle dotazioni territoriali tramite edilizia residenziale sociale e valorizzazione del patrimonio pubblico.

Per il territorio rurale sono fissati prioritariamente obiettivi di tutela paesaggistica e di salvaguardia della panoramicità da e verso le pendici collinari e il centro storico

### **3. Limiti e regole di attuazione:**

a) non è ammessa l'alterazione del rapporto fra territorio rurale e sistema insediativo, che vede l'antropizzazione diffusa mantenere sostanziali caratteri di ruralità e l'aggregazione dell'edificato in nuclei di ridotte dimensioni, con la sola eccezione del Capoluogo Comunale;

Deve essere previsto il mantenimento di quote di superfici permeabili anche negli interventi di edificazione nei centri abitati.

b) ai fini sopra precisati, pertanto, i nuovi edifici rurali, previa approvazione di Piano Aziendale, dovranno essere edificati a integrazione di aggregati esistenti o in modo da formare nuova aggregazione a partire da manufatti e fabbricati esistenti e secondo quanto stabilito dalle presenti disposizioni;

c) L'edificazione di nuovi edifici abitativi rapportata alle superfici colturali è condizionata al rispetto dei seguenti obblighi:

- per tutte le aziende, anche formatesi dopo la data di avvio del presente Piano (29.12.2005), e/o derivanti da accorpamento di preesistenti, la dimensione minima aziendale è fissata in almeno 25 Ha;

- per le Unità Poderali, esistenti alla data di avvio del presente Piano (29.12.2005), la dimensione minima aziendale è quella in essere a tale data;- per tutte le aziende e le unità poderali esistenti è prescritto l'obbligo del soddisfacimento dei requisiti previsti dall'applicazione degli indici di cui all'art. 26 comma 10 del P.T.C. per l'individuazione delle superfici fondiarie minime, salvo che per le colture ortoflorovivaistiche, per le quali si richiede, nelle zone vocate come riconosciute dal presente Piano solo se confermate dal Regolamento Urbanistico, almeno 0,8 Ha di serre fisse o temporanee e 1,2 Ha di vivaio o di colture orticole lungo tutto l'anno. Il Regolamento Urbanistico potrà limitare o condizionare tali colture e la edificabilità ad esse collegata ai fini della tutela del paesaggio e del contenimento della edificazione;

Nuovi annessi agricoli sono consentiti esclusivamente previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale alle condizioni di cui all'articolo 41 della LRT 1/2005 e ss.mm.ii. e suo regolamento di attuazione nonché secondo i criteri e le disposizioni previste dal P.T.C. vigente e secondo i parametri di seguito specificati.

- ai fini della edificazione si applicano i seguenti parametri:

<b>Superficie Fondiaria</b>	<b>P.T.C. (Mc/Ha)</b>
Colture Orto-Florovivaistiche spec.	400
Vigneti e Frutteti spec.	200
Oliveti spec. e Seminativi irrigui	125
Seminativi asciutti, Seminativi	100

Arborati, Prati e Prati irrigui	
Pascolo, Pascolo Arborato, Bosco ad Alto Fusto e Misto, Arboricoltura da Legno	8
Pascolo Cespugliato e Bosco Ceduo	5

d) le invarianti strutturali, individuate dal presente Piano, sono soggette a inedificabilità, salvo quanto previsto dall'art. 25 comma 14. Per le aziende i cui terreni si trovino in parte in aree di rilevante valore paesaggistico ARPA o di rete ecologica, l'edificazione è ammessa al di fuori di tali aree, pur potendo conteggiare i terreni ivi ricadenti ai fini dell'applicazione dei parametri di cui al P.T.C. e al presente Piano.

Vi è ammessa, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli di restauro, anche la ristrutturazione edilizia di edifici eventualmente ivi esistenti, la cui destinazione dovrà essere legata alla fruibilità o al mantenimento ed a salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici dell'area ARPA e del corridoio ecologico.

e) ai fini della salvaguardia delle risorse agroambientali sono dettate le seguenti condizioni:

- limitazione nell'apertura di nuovi pozzi secondo le specifiche che saranno dettate dal regolamento urbanistico
- individuazione nel regolamento urbanistico di invasi di raccolta delle acque meteoriche e/o di corrivazione;
- obbligo di recupero delle acque meteoriche (serbatoi e cisterne presso i fabbricati)
- divieto di asfaltatura della viabilità non principale e obbligo di realizzazione con le tecniche e i materiali de tracciati poderali di eventuali tratti di collegamento funzionali alle attività ammesse sul territorio

#### **4. Dimensioni massime sostenibili:**

A) per la residenza in ambito urbano sono ammessi:

- interventi di recupero degli edifici esistenti a fini residenziale, di servizio, di commercio e di vicinato: max 20 alloggi;
- interventi di nuova edificazione (saturazione ed espansione) a completamento della struttura urbana esistente e interventi di ristrutturazione urbanistica con cambi di destinazione d'uso in Capalbio capoluogo per un massimo di 60 alloggi, per i quali sono assunti i parametri di superficie minima lorda 60 mq. e di superficie massima lorda di 150 mq. per un totale che può variare nell'oscillazione dal minimo di 3.600 mq. al massimo di 7.000 mq. Nelle attività residenziali e a loro supporto, sono ammesse quote di commercio di vicinato pari a 30 mq per alloggio, da realizzarsi sia in manufatti a sé stanti che in porzioni dell'edificazione residenziale. Nei limiti fissati dal presente punto devono intendersi obbligatorie quote di

edilizia residenziale sociale, che il regolamento urbanistico stabilirà comunque in una misura non inferiore al 30% del totale edificabile;

- B) per la residenza in ambito extraurbano sono ammessi:
- tramite il riuso del patrimonio edilizio esistente, mai utilizzato a fini agricoli o non più utilizzabile a fini agricoli, è ammessa la funzione residenziale per realizzare una sola unità abitativa secondo i parametri fissati al comma 27 dell'art. 18 della presente Disciplina, salvo eventuali altre limitazioni fissate dal regolamento urbanistico a seguito dello specifico censimento del patrimonio edilizio esistente in area agricola e relative regole d'uso e di intervento. In tutta l'U.T.O.E. il numero massimo di alloggi è ~~40~~10;
  - sugli edifici a destinazione residenziale, esistenti alla data di adozione del presente Piano, sono ammessi, una tantum e purché non fruitori precedentemente di tale beneficio, interventi di addizione funzionale assimilati a ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art 79 comma 2 della LR 1/2005, nella misura massima di 35 mq per fabbricato e a condizione che non si configurino nuovi organismi edilizi o nuove unità abitative;
  - possono essere demoliti e accorpati volumi secondari per aumentare la qualità abitativa di fabbricati principali a destinazione residenziale, esistenti alla data di adozione del presente Piano, a condizione che non si configurino nuovi organismi edilizi o nuove unità abitative;
- C) per le strutture alberghiere esistenti sono ammessi interventi di recupero e di ampliamento entro un massimo del 30% del volume esistente per innalzare la qualità dell'offerta ricettiva e dei servizi collegati, nonché per aumentare il numero dei posti letto. Sono altresì ammessi, per attività alberghiere qualificate, tramite recupero, un massimo di 90 posti letto;
- D) per le attività agricole sono ammesse:
- residenza rurale pari a un massimo di mq 150 di superficie utile ~~lorda~~ per unità, ~~sia tramite recupero che~~ tramite nuova edificazione
  - residenza per salariati pari a un massimo di mq 80 di superficie utile lorda per unità, sia tramite recupero che tramite nuova edificazione
  - annessi rurali di nuova edificazione secondo i parametri stabiliti dal presente articolo, soggetti a demolizione come definito dall'articolo 41 comma 6 lettere a) e b) della LR 1/2005
  - per le attività agrituristiche tramite recupero e ampliamento di edifici esistenti, salvo limiti per i valori storico architettonici del fabbricato, è ammessa la realizzazione di 30 posti letto in camera o 40 posti letto in unità indipendenti, fermo restando il divieto di realizzare tipologie tipo bungalow, villaggi turistici e simili e il vincolo di destinazione agricola del/i fabbricato/i nonché il vincolo di destinazione agricola dei fabbricati;
- E) per le attività integrative secondo le definizioni e i parametri di cui all'articolo 8 delle presenti norme sono ammesse tramite nuova edificazione a completamento dei nuclei esistenti eccetto che in Capalbio

- capoluogo: attività integrative artigianali fino a un massimo di 400 mq;  
attività integrative commerciali fino a un massimo di 400 mq; attività integrative di servizio fino a un massimo di 400 mq;
- F) per le attività integrative di tipo ricettivo per le aziende fino a un massimo di 50 posti letto per azienda con vincolo decennale di destinazione d'uso, per un totale in tutta l'U.T.O.E. di 100 posti letto;
- G) per le attività di ristorazione esistenti è ammesso per ognuna un incremento volumetrico pari a 80 mq di superficie utile lorda. La superficie totale così calcolabile, ove il fabbricato esistente non potesse sostenere l'ampliamento per motivi architettonici o funzionali, può essere ricavata in altro fabbricato esistente, che sostenga la superficie totale della nuova funzione ristorativa, tramite cambio di destinazione d'uso;
- H) per i servizi: Centro Culturale ex sede comunale nel capoluogo (Biblioteca, sala conferenze, sede Filarmonica e Comitato Contrade), implementazione dei servizi a Palazzo Collacchioni, potenziamento del Polo scolastico, mantenimento distretto socio-sanitario, potenziamento Caserma Carabinieri
- I) a supporto delle attività faunistico venatorie e affinché siano creati un riparo dalle intemperie ed un luogo di ritrovo, è consentito ad ogni squadra di caccia regolarmente iscritta e alle Aziende Faunistiche e Venatorie, realizzare una capanna con funzioni di "rialto" di superficie 3 mq/cacciatore iscritto e comunque non superiore a 300 mq, Tale manufatto è soggetto a demolizione alla cessazione dell'esistenza della squadra di caccia o dell'azienda. Il Regolamento edilizio stabilirà i requisiti del manufatto, la cui collocazione non dovrà danneggiare il soprassuolo boscato o il sottobosco;

##### **5. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:**

Il regolamento urbanistico rispetterà le seguenti prescrizioni per la disciplina del territorio rurale:

- è consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti anche in diversa ubicazione laddove ciò migliori lo stato del soprassuolo o del sottobosco, ma sempre a formare aggregazioni significative con l'esistente;
- la sistemazione a verde attorno agli edifici dovrà trovare una soluzione idonea a non impattare con il contesto di valore paesaggistico diffuso dell'U.T.O.E.;
- le opere per pratiche pertinenziali per le pratiche sportive ed il tempo libero, quali piscine, campi da tennis, campi polivalenti da pallacanestro, palla a volo, calcetto ecc. sono ammesse per le attività agrituristiche e per quelle integrative, solo se vi è facile accessibilità dalla viabilità principale, e secondo i limiti disposti per l'intero territorio comunale dalle presenti norme all'art.18;
- sono ammesse opere di pertinenza delle residenze ma nel limite di una per edificio;

- deve essere garantito un autonomo approvvigionamento idrico per i fini irrigui del verde.

Il regolamento urbanistico rispetterà, altresì, le seguenti prescrizioni per la disciplina del territorio urbano:

- i nuovi interventi ammessi per la creazione di nuova residenza nel centro abitato, in quanto di completamento urbano o sua riqualificazione, dovranno rispettare il criterio dell'inserimento o della contiguità con i tessuti edilizi esistenti, e configurarsi come occasioni per riqualificare il tessuto insediativo.

### ***Art. 33 - UTOE n. 4 del Lago Acquato***

#### **1. Descrizione:**

L'U.T.O.E. ha carattere collinare con presenza boscata e ampie aree a seminativo, qualche vigneto, attività agrituristiche, oltre alla rete ecologica individuata dal presente Piano e alla zona ARPA P42 del Lago Acquato, di interesse territoriale e paesaggistico individuata dal PTC. Il sistema insediativo è sparso, l'agricoltura è sviluppata estensivamente.

#### **2. Obiettivi, indirizzi e azioni:**

Si definiscono obiettivi e conseguenti azioni di tutela assoluta del Lago Acquato, delle invarianti strutturali e della rete ecologica, delle aree boscate. E' ammesso lo sviluppo delle attività agricole e connesse, delle attività integrative a sostegno della ruralità del territorio.

#### **3. Limiti e regole di attuazione:**

- a) non è ammessa l'alterazione del rapporto fra territorio rurale e sistema insediativo, che vede l'antropizzazione diffusa mantenere sostanziali caratteri di ruralità;
- b) ai fini sopra precisati, pertanto, i nuovi edifici rurali, previa approvazione di Piano Aziendale, dovranno essere edificati a integrazione di aggregati esistenti o in modo da formare nuova aggregazione a partire da manufatti e fabbricati esistenti;
- c) l'edificazione di nuovi edifici ad uso abitativo, rapportata alle superfici colturali, è condizionata al rispetto dei seguenti obblighi
  - per tutte le aziende, anche formatesi dopo la data di avvio del presente Piano (29.12.2005), e/o derivanti da accorpamento di esistenti, la dimensione minima aziendale è fissata in almeno 25 Ha;
  - per le Unità Poderali, esistenti alla data di avvio del presente Piano (29.12.2005), la dimensione minima aziendale è quella in essere a tale data;
  - per tutte le aziende è prescritto l'obbligo del soddisfacimento dei requisiti previsti dall'applicazione degli indici di cui all'art. 26 comma 10 del P.T.C. per l'individuazione delle superfici fondiarie minime, salvo che per le colture ortoflorivaistiche, per le quali si richiede,



nelle zone vocate come riconosciute dal presente Piano e solo se confermate dal Regolamento urbanistico, almeno 0,8 Ha di serre fisse o temporanee e 1,2 Ha di vivaio o di colture orticole lungo tutto l'anno. Il Regolamento urbanistico potrà limitare o condizionare tali colture e la edificabilità ad esse collegata ai fini della tutela del paesaggio e del contenimento della edificazione;

Nuovi annessi agricoli sono consentiti esclusivamente previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale alle condizioni di cui all'articolo 41 della LRT 1/2005 e ss.mm.ii. e suo regolamento di attuazione nonché secondo i criteri e le disposizioni previste dal P.T.C. vigente e secondo i parametri di seguito specificati.

- ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri:

<b>Superficie Fondiaria</b>	<b>P.T.C. (Mc/Ha)</b>
Colture Orto-Florovivaistiche spec.	400
Vigneti e Frutteti spec.	200
Oliveti spec. e Seminativi irrigui	125
Seminativi asciutti, Seminativi Arborati, Prati e Prati irrigui	100
Pascolo, Pascolo Arborato, Bosco ad Alto Fusto e Misto, Arboricoltura da Legno	8
Pascolo Cespugliato e Bosco Ceduo	5

d) le invarianti strutturali, individuate dal presente Piano, sono soggette a inedificabilità, salvo quanto previsto dall'art. 25 comma 14 Per le aziende i cui terreni si trovino in aree ARPA o di rete ecologica in toto o in parte, l'edificazione è ammessa al di fuori di tali aree, pur potendo conteggiare i terreni ivi ricadenti ai fini dell'applicazione dei parametri di cui al PTC e al presente Piano. Vi è ammessa, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli di restauro, anche la ristrutturazione edilizia di edifici eventualmente ivi esistenti, la cui destinazione dovrà essere legata alla fruibilità o al mantenimento e salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici dell'ARPA come del corridoio ecologico.

e) ai fini della salvaguardia delle risorse agroambientali sono dettate le seguenti condizioni:

- limitazione nell'apertura di nuovi pozzi secondo le specifiche che saranno dettate dal regolamento urbanistico
- individuazione nel regolamento urbanistico di invasi di raccolta delle acque meteoriche e/o di corrivazione;
- obbligo di recupero delle acque meteoriche (serbatoi e cisterne presso i fabbricati)
- divieto di asfaltatura della viabilità minore, e obbligo di realizzazione di eventuali nuovi tratti viari di collegamento con la viabilità principale di realizzazione dei medesimi secondo tecniche e materiali dei tracciati poderali

#### **4. Dimensioni massime sostenibili:**

A) per la residenza in ambito extraurbano sono ammessi:

- sugli edifici a destinazione residenziale, esistenti alla data di adozione del presente Piano, sono ammessi interventi di addizione funzionale assimilati a ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art 79 comma 2 della LR 1/2005, nella misura massima di 35 mq per fabbricato e a condizione che non si configurino nuovi organismi edilizi o nuove unità abitative
  - possono essere demoliti e accorpati volumi secondari per aumentare la qualità abitativa di fabbricati principali a destinazione residenziale, esistenti alla data di adozione del presente Piano, a condizione che non si configurino nuovi organismi edilizi o nuove unità abitative;
- B) per le aziende agricole sono ammesse:
- residenza rurale pari a un massimo di mq 150 di superficie utile ~~lorda~~ per unità, ~~sia tramite recupero che~~ tramite nuova edificazione
  - residenza per salariati pari a un massimo di mq 80 di superficie utile lorda per unità, sia tramite recupero che tramite nuova edificazione
  - annessi rurali di nuova edificazione secondo i parametri stabiliti dal presente articolo, soggetti a demolizione come definito dall'articolo 41 comma 6 lettere a) e b) della LR 1/2005
  - per le attività agrituristiche tramite recupero e ampliamento di edifici esistenti, salvo limiti per i valori storico architettonici del fabbricato, è ammessa la realizzazione di 30 posti letto in camera o 40 posti letto in unità indipendenti, fermo restando il divieto di realizzare tipologie tipo bungalow, villaggi turistici e simili nonché il vincolo di destinazione agricola dei fabbricati;
- C) per le attività integrative secondo le definizioni e i parametri di cui all'articolo 8 delle presenti norme sono ammesse tramite nuova edificazione a completamento del centro abitato o di nuclei esistenti: attività integrative artigianali fino a un massimo di 200 mq; attività integrative commerciali e per la ristorazione fino a un massimo di 400 mq; attività integrative di servizio fino a un massimo di 300 mq
- E) per le attività integrative di tipo ricettivo per le aziende è ammesso fino a un massimo di 100 posti letto in tutta l'U.T.O.E., fermo restando il limite di 50 posti letto per azienda, nonché la firma di apposito atto d'obbligo per il vincolo d'uso a durata almeno decennale;
- F) a supporto delle attività faunistico venatorie e affinché siano creati un riparo dalle intemperie ed un luogo di ritrovo, è consentito ad ogni squadra di caccia regolarmente iscritta e alle Aziende Faunistiche e Venatorie, realizzare una capanna con funzioni di "rialto" di superficie 3 mq/cacciatore iscritto e comunque non superiore a 300 mq, Tale manufatto è soggetto a demolizione alla cessazione dell'esistenza della squadra di caccia o dell'azienda. Il Regolamento edilizio stabilirà i requisiti del manufatto, la cui collocazione non dovrà danneggiare il soprassuolo boscato o il sottobosco;

## **5. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:**

Il regolamento urbanistico rispetterà le seguenti prescrizioni per la disciplina del territorio rurale:

- è consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti anche in diversa ubicazione laddove ciò migliori lo stato del soprassuolo o del sottobosco, ma sempre a formare aggregazioni significative con l'esistente;
- la sistemazione a verde attorno agli edifici dovrà trovare una soluzione idonea a non impattare con il contesto di valore paesaggistico diffuso dell'U.T.O.E.;
- le opere per pratiche pertinenziali per le pratiche sportive ed il tempo libero, quali piscine, campi da tennis, campi polivalenti da pallacanestro, palla a volo, calcetto ecc. sono ammesse per le attività agrituristiche e per quelle integrative, solo se vi è facile accessibilità dalla viabilità principale, e secondo i limiti disposti per l'intero territorio comunale dalle presenti norme all'art.18.
- deve essere garantito un autonomo approvvigionamento idrico per i fini irrigui del verde
- le opere per pratiche pertinenziali, per le pratiche sportive ed il tempo libero, quali piscine, campi da tennis, campi polivalenti da pallacanestro, palla a volo, calcetto ecc. sono ammesse per le attività agrituristiche e per quelle integrative, solo se vi è facile accessibilità dalla viabilità principale, e secondo i limiti disposti per l'intero territorio comunale dalle presenti norme all'art.18.
- sono ammesse opere di pertinenza delle residenze ma nel limite di una per edificio.

### ***Art. 34 - UTOE nel sottosistema della pianura e riforma agraria***

8. Nel sottosistema della riforma agraria si individuano due U.T.O.E.:

- U.T.O.E. n. 5 di Borgo Carige e dei centri rurali minori
- U.T.O.E. n. 6 di Capalbio Scalo e della Torba

### ***Art. 35 - UTOE n. 5 di Borgo Carige e dei centri rurali minori***

#### **1. Descrizione:**

aree ad agricoltura sviluppata estensiva, ad agricoltura intensiva specializzata a economia debole e agricoltura intensiva specializzata a economia forte. Il sistema insediativo è caratterizzato dalla presenza del centro abitato di Borgo Carige, centro maggiore, e dei centri minori che costituivano i nodi della ruralità di origine storico, consolidata e tutt'oggi testimoniano, con la rete poderale, della maglia della riforma agraria. Torre Palazzi, Carige Alta, Poggetti e Selva Nera sono centri minori a matrice compatta, Pescia Fiorentina, con più abitanti residenti e attività

economiche, con Chiarone, che per la vicinanza alla costa ha assunto anche connotazioni turistico ricettive legate al turismo balneare, sono centri di maggior peso. In questa U.T.O.E. si registrano fenomeni di stress idrico, con l'ingressione del cuneo salino.

## **2. Obiettivi, indirizzi e azioni:**

gli obiettivi e le collegate azioni riguardano la qualità e l'organizzazione delle attività agricole, della produzione e commercializzazione insieme alla tutela della maglia poderale, la riqualificazione degli abitati e l'incremento della dimensione di Borgo Carige per l'offerta di industria agroalimentare e di residenza; il miglioramento dei servizi e la risposta alla domanda residenziale legata alla memoria locale nei centri rurali.

## **3. limiti e regole di attuazione:**

a) criteri e prescrizioni generali:

- rispetto delle fragilità territoriali quali il rischio idraulico legato alla presenza del Fiume Chiarone e la vulnerabilità della falda acquifera, oggetto di protezione dall'inquinamento e dal depauperamento;
- mantenimento del reticolo idraulico minore;
- mantenimento di quote di superfici permeabili anche negli interventi di edificazione nei centri abitati;
- inedificabilità nelle aree individuate come invarianti strutturali e rete ecologica, salvo quanto previsto dall'art. 25 comma 14;
- tutela assoluta dei caratteri identificativi del paesaggio quali i filari alberati individuati dal presente Piano;
- mantenimento dell'appoderamento dei Centri Agricoli (lettere A-M)

b) ai fini sopra precisati, pertanto, i nuovi edifici rurali, previa approvazione di Piano Aziendale, dovranno essere edificati a integrazione di aggregati esistenti o in modo da formare nuova aggregazione a partire da manufatti e fabbricati esistenti nell'assoluto rispetto della maglia poderale tipica della riforma agraria; altresì, nell'ambito dei centri agricoli (A-M) al fine di consolidare la maglia insediativa esistente e di non disperdere l'edificato nella pianura, i nuovi edifici rurali relativi a Piani Aziendali anche di terreni non limitrofi ai centri, dovranno essere ubicati in addizione ai predetti centri agricoli;

c) l'edificazione di nuovi edifici ad uso abitativo rapportata alle superfici colturali è condizionata al rispetto dei seguenti obblighi;

- per tutte le aziende, anche formatesi dopo la data di avvio del presente Piano (29.12.2005), e/o derivanti da accorpamento di preesistenti, la dimensione minima aziendale è fissata in almeno 13 Ha.
- Per le Unità Poderali, esistenti alla data di avvio del presente Piano (29.12.2005), la dimensione minima aziendale è quella in essere a tale data;
- Per tutte le aziende è prescritto l'obbligo del soddisfacimento dei requisiti previsti dall'applicazione degli indici di cui all'art. 26 comma

10 del P.T.C. per l'individuazione delle superfici fondiarie minime, salvo che per le colture ortoflorivivaistiche, per le quali occorre, nelle zone vocate individuate dal presente Piano solo se confermate dal regolamento urbanistico, almeno 0,8 Ha di serre fisse o temporanee e 1,2 Ha di vivaio o di colture orticole lungo tutto l'anno. Il Regolamento Urbanistico potrà limitare o condizionare tali colture e la edificabilità ad esse collegata ai fini della tutela del paesaggio e del contenimento della edificazione;

Nuovi annessi agricoli sono consentiti esclusivamente previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale alle condizioni di cui all'articolo 41 della LRT 1/2005 e ss.mm.ii. e suo regolamento di attuazione nonché secondo i criteri e le disposizioni previste dal P.T.C. vigente e secondo i parametri di seguito specificati.

-ai fini della edificazione si applicano i seguenti parametri:

<b>Superficie Fondiaria</b>	<b>P.T.C. (Mc/Ha)</b>
Colture Orto-Florovivaistiche spec.	400
Vigneti e Frutteti spec.	200
Oliveti spec. e Seminativi irrigui	125
Seminativi asciutti, Seminativi Arborati, Prati e Prati irrigui	100
Pascolo, Pascolo Arborato, Bosco ad Alto Fusto e Misto, Arboricoltura da Legno	8
Pascolo Cespugliato e Bosco Ceduo	5

d) le invarianti strutturali, individuate dal seguente Piano, sono soggette a inedificabilità, salvo quanto previsto dall'art. 25 comma 14 Per le aziende i cui terreni si trovino in aree ARPA o di rete ecologica in toto o in parte, l'edificazione è ammessa al di fuori di tali aree, pur potendo conteggiare i terreni ivi ricadenti ai fini dell'applicazione dei parametri di cui al P.T.C. e al presente Piano. Vi è ammessa, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli di restauro, anche la ristrutturazione edilizia di edifici eventualmente ivi esistenti, la cui destinazione dovrà essere legata alla fruibilità o al mantenimento e salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici dell'ARPA come del corridoio ecologico.

e) ai fini della salvaguardia delle risorse agroambientali sono dettate le seguenti condizioni:

- limitazione nell'apertura di nuovi pozzi secondo le specifiche che saranno dettate dal regolamento urbanistico
- individuazione nel regolamento urbanistico di invasi di raccolta delle acque meteoriche e/o di corrivazione;
- obbligo di recupero delle acque meteoriche (serbatoi e cisterne presso i fabbricati)

#### **4. Dimensioni massime sostenibili:**

A) per la residenza in ambito urbano sono ammessi:

- interventi di recupero degli edifici esistenti a fini residenziale, di servizio, di commercio e di vicinato: max 10 alloggi; interventi di nuova edificazione nonché di saturazione e espansione a completamento della struttura urbana esistente di Borgo Carige, per un massimo di 100 alloggi di dimensione minima mq. 60 e di 10.000 mq. complessivi. Nelle attività residenziali e a loro supporto, sono ammesse quote di commercio di vicinato pari a 30 mq per alloggio, da realizzarsi sia in manufatti a sé stanti che in porzioni dell'edificazione residenziale. Nei limiti fissati dal presente punto devono intendersi obbligatorie quote di edilizia residenziale sociale, che il regolamento urbanistico stabilirà comunque in una misura non inferiore al 30% del totale edificabile;
- Peep a Borgo Carige per un numero complessivo pari a 30 alloggi
- la realizzazione di nuova residenza a Pescia Fiorentina, tramite nuova edificazione in forma di completamento urbano dell'abitato, per un massimo di 14 alloggi,
- la realizzazione di nuova residenza sociale a Pescia Fiorentina tramite ristrutturazione degli edifici ex scuole;
- la realizzazione di nuova residenza a Selva Nera tramite nuova edificazione in forma di completamento urbano dell'abitato per un massimo di 4 alloggi e tramite Peep per un max di 6 alloggi;
- la realizzazione di nuova residenza in forma di completamento urbano dell'abitato a Chiarone per un massimo di 6 alloggi;

B) per la residenza in ambito extraurbano sono ammessi:

- la realizzazione di una unità abitativa per fabbricato, tramite il riuso del patrimonio edilizio esistente mai utilizzato a fini agricoli o non più utilizzabile a fini agricoli, alle condizioni di cui al comma 27 dell'art 18 della presente Disciplina. In tutta l'U.T.O.E. il numero degli alloggi così ricavabile è pari a ~~30~~60;
- sugli edifici a destinazione residenziale, esistenti alla data di adozione del presente Piano, sono ammessi, una tantum e purchè non abbiano già usufruito di tale beneficio, interventi di addizione funzionale assimilati a ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art 79 comma 2 della LR 1/2005, nella misura massima di 35 mq per fabbricato e a condizione che non si configurino nuovi organismi edilizi o nuove unità abitative;
- possono essere demoliti e accorpati volumi secondari per aumentare la qualità abitativa di fabbricati principali a destinazione residenziale, esistenti alla data di adozione del presente Piano, a condizione che non si configurino nuovi organismi edilizi o nuove unità abitative;

C) interventi nell'ambito dei centri agricoli (A-M):

- la realizzazione di nuove unità abitative nei centri minori (individuati con lettere dalla A alla M), tramite la riqualificazione tipologica degli edifici residenziali esistenti e l'eventuale aumento da una a due unità abitative nei

fabbricati stessi anche mediante incremento della superficie utile lorda. Il dimensionamento massimo in tutta l'U.T.O.E. per la nuova residenza così ottenuta è pari a 2.000 mq.;

- è ammessa la riqualificazione dei centri rurali minori, tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente e il cambio di destinazione d'uso verso attività integrative di servizio, attività integrative commerciali, attività integrative artigianali e turistico ricettive, e nuova residenza rurale come collocazione dei nuovi volumi residenziali rurali che siano approvati con apposito Piano Aziendale per terreni anche non limitrofi ai centri, e per i quali è fatto obbligo di costruire in addizione ai centri rurali medesimi, al fine di consolidare la maglia insediativa esistente e non disperdere l'edificato nella pianura. Le attività ammesse dal presente punto attingono alle dimensioni massime stabilite per l'U.T.O.E.;
- è ammesso, all'interno di un progetto generale di riqualificazione dei centri rurali (A – M), il cambio di destinazione d'uso delle ex stalle della riforma agraria non ancora recuperate, già censite, e delle volumetrie sparse con intervento di ristrutturazione e accorpamento delle volumetrie sparse: max 50- alloggi.

D) per le aziende agricole sono ammesse:

- residenza rurale pari a un massimo di mq 150 di superficie utile ~~lorda~~ per unità, ~~sia tramite recupero che~~ tramite nuova edificazione
- residenza per salariati pari a un massimo di mq 80 di superficie utile lorda per unità, sia tramite recupero che tramite nuova edificazione
- annessi rurali di nuova edificazione secondo i parametri stabiliti dal presente articolo, soggetti a demolizione come definito dall'articolo 41 comma 6 lettere a) e b) della LR 1/2005
- per le attività agrituristiche tramite recupero e ampliamento di edifici esistenti, salvo limiti per i valori storico architettonici del fabbricato, è ammessa la realizzazione di 30 posti letto in camera o 40 posti letto in unità indipendenti, fermo restando il divieto di realizzare tipologie tipo bungalow, villaggi turistici e simili nonché il vincolo di destinazione agricola dei fabbricati;

E) per le attività integrative secondo le definizioni e i parametri di cui all'articolo 8 della presente Disciplina sono ammesse tramite nuova edificazione solo a completamento dei centri esistenti o recupero: attività integrative artigianali fino a un massimo di 600 mq; attività integrative commerciali fino a un massimo di 800 mq; attività integrative di servizio fino a un massimo di 1.000 mq

F) per le attività di assistenza all'agricoltura e di servizio esistenti è ammessa la ristrutturazione edilizia comprensiva di limitati ampliamenti di superficie utile lorda per adeguamenti funzionali, tecnologici, e igienico sanitari;

G) per le attività produttive, artigianali e industriali, commerciali: è ammessa la riqualificazione delle attività esistenti con aumento della qualità edilizia e funzionale anche tramite sostituzione edilizia o ristrutturazione

urbanistica. E' ammessa nuova edificazione a destinazione produttiva fino a un massimo di 22.000 mq di superficie utile lorda, con quote di intervento pubblico, pari almeno al 25% del totale, da realizzarsi anche tramite perequazione al fine di destinare ad attività collettive, a parchi o ad aree ambientalmente protette, parte delle aree totalmente interessate dall'intervento, anche a seguito di regolamentazione, in sede di regolamento urbanistico, delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale, la cui valutazione, effettuata dal presente Piano nella apposita attività di valutazione, sia risultata a "compatibilità condizionata".

- H) per i servizi e le dotazioni territoriali: a Borgo Carige area della protezione civile, edilizia residenziale sociale, asilo nido, residenza per anziani, nuova centralità urbana, verde pubblico attrezzato, centralina ortofrutta, polo musicale, polo sanitario, potenziamento strutture sportive, attuazione del piano di edilizia economica e popolare; riqualificazione dei servizi esistenti e area impianti sportivi al Chiarone.

Nella località Chiarone è prevista la realizzazione dell'impianto di depurazione centralizzato del Comune.

Il R.U. dovrà prevedere per i centri minori la riqualificazione degli spazi pubblici e di quelli comuni.

- I) per le attività ricettive sono ammessi ulteriori 150 posti letto
- gli interventi del vigente Piano regolatore generale fatti salvi dal presente Piano nella apposita attività di valutazione;
  - la qualificazione del Chiarone come centro del turismo balneare con introduzione di servizi al turismo e nuovi posti letto fino a un massimo di 120, per attività extra- alberghiere rivolte alle famiglie, ai giovani e ai bambini;
  - per le strutture alberghiere esistenti sono ammessi interventi di recupero e di ampliamento entro un massimo del 30% del volume esistente per innalzare la qualità dell'offerta ricettiva e dei servizi collegati, nonché per aumentare il numero dei posti letto ;
- L) per le attività di maneggio esistenti sono ammessi interventi di riqualificazione e incremento dei servizi offerti sia tramite interventi di ristrutturazione urbanistica che limitata nuova edificazione comunque commisurata alle attività da svolgere e al bacino di utenza;
- M) è ammessa la realizzazione di una struttura per il golf, nel rispetto delle condizioni fissate dalla presente Disciplina relativamente al sottosistema funzionale della filiera turistica con una club house di max mc. 5.000 e una ricettività entro i 150 posti letto;

##### **5. prescrizioni per gli atti di governo del territorio**

- la crescita del centro di Borgo Carige, sia con nuova residenza e servizi che con nuove attività produttive, deve rafforzare e qualificare la struttura urbana consolidata che si è sviluppata creando la residenza e servizi a ovest, e l'industria e l'artigianato a est, seguendo la naturale delimitazione del fosso esistente;



- è prescritta la tutela del viale alberato che divide le due porzioni funzionalmente specializzate dell'abitato;
- sono da limitare o vietare seguendo la individuazione delle zone a rischio di salinizzazione, le aperture di nuovi pozzi;
- - è fatto obbligo di recupero delle acque meteoriche (serbatoi e cisterne presso i fabbricati od, invasi per l'accumulo).le opere per pratiche pertinenziali per le pratiche sportive ed il tempo libero, quali piscine, campi da tennis, campi polivalenti da pallacanestro, palla a volo, calcetto ecc. sono ammesse per le attività agrituristiche e per quelle integrative, ma nel limite di uno per proprietà, solo se vi è facile accessibilità dalla viabilità principale, e secondo i limiti disposti per l'intero territorio comunale dalle presenti norme all'art.18.
- sono ammesse opere di pertinenza delle residenza ma nel limite di una per edificio.

### ***Art. 36 - UTOE n. 6 di Capalbio Scalo e della Torba***

#### **1. Descrizione**

Nell'U.T.O.E. i due principali centri abitati sono Capalbio Scalo e la Torba, situati lungo il fascio infrastrutturale costituito dalla ferrovia e dalla SS Aurelia che corre da est a ovest attraversando l'intero territorio comunale.

La Torba è caratterizzata da presenza industriale in via di dismissione o dimessa, che causa degrado urbanistico.

Fra Capalbio Scalo e la Torba insediamenti di recente impianto privi di contestualizzazione paesaggistica e insediativa

L'altro nucleo di rilievo è il Giardino nella parte settentrionale.

Nuclei e case sparse nel territorio rurale.

L'utoe confina con il Comune di Orbetello e ne condivide in parte il versante delle Sette Finestre.

Presenza dell'Ager Cosanus e della rete ecologica

Il territorio rurale è caratterizzato dall'appoderamento della riforma agraria e dalla presenza di aziende di maggiori dimensioni.

L'U.T.O.E. è interessata in parte da fenomeni di salinità media e medio-alta.

#### **2. obiettivi, indirizzi e azioni**

gli obiettivi e le azioni ad essi collegate ammesse per questa Utoe riguardano la qualità e l'organizzazione delle attività agricole, della produzione e commercializzazione insieme alla tutela della maglia podereale, la riqualificazione dei degradi urbanistici e paesaggistici, la riconversione del patrimonio industriale dimesso e di cui incentivare la dismissione a Torba, l'incremento della dimensione e dell'immagine urbana di Capalbio Scalo per l'offerta di residenza, servizi, commercio, ricettività turistica.

### **3. limiti e regole di attuazione**

a) criteri e prescrizioni generali:

- mantenimento della trama poderale e del reticolo idraulico minore;
- mantenimento di quote di superfici permeabili anche negli interventi di edificazione nei centri abitati;
- mantenimento dell'identità di borgo rurale del Giardino;
- morfologie insediative per la crescita e la riconversione funzionale di Capalbio Scalo e de La Torba tali da garantire la sicurezza nei confronti della SS Aurelia e da non gravare con l'edificato direttamente sull'asta viaria

b) ai fini sopra precisati, pertanto, i nuovi edifici rurali, previa approvazione di Piano Aziendale, dovranno essere edificati a integrazione di aggregati esistenti o in modo da formare nuova aggregazione a partire da manufatti e fabbricati esistenti nell'assoluto rispetto della maglia poderale tipica della riforma agraria;

c) l'edificazione di nuovi edifici ad uso abitativo rapportata alle superfici colturali è condizionata al rispetto dei seguenti obblighi;

- per tutte le aziende, anche farmatesi dopo la data di avvio del presente Piano (29.12.2005), anche in accorpamento di quelle preesistenti, la dimensione minima aziendale è fissata in 13 Ha. - Per le Unità Poderali, esistenti alla data di avvio del presente Piano (29.12.2005), la dimensione minima aziendale è quella in essere a tale data;
- è obbligatorio il soddisfacimento dei requisiti previsti dall'applicazione degli indici di cui all'art. 26 comma 10 del P.T.C. per l'individuazione delle superfici fondiari minime, salvo che per le colture ortoflorovivaistiche, per le quali occorre, nelle zone vocate individuate dal presente Piano solo se confermate dal regolamento urbanistico, almeno 0,8 Ha di serre fisse o temporanee e 1,2 Ha di vivaio o di colture orticole lungo tutto l'anno. Il Regolamento Urbanistico potrà limitare o condizionare tali colture e la edificabilità ad esse collegata ai fini della tutela del paesaggio e del contenimento della edificazione;

Nuovi annessi agricoli sono consentiti esclusivamente previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale alle condizioni di cui all'articolo 41 della LRT 1/2005 e ss.mm.ii. e suo regolamento di attuazione nonché secondo i criteri e le disposizioni previste dal P.T.C. vigente e secondo i parametri di seguito specificati.

-ai fini della edificazione si applicano i seguenti parametri:

<b>Superficie Fondiaria</b>	<b>P.T.C. (Mc/Ha)</b>
Colture Orto-Florovivaistiche spec.	400
Vigneti e Frutteti spec.	200
Oliveti spec. e Seminativi irrigui	125
Seminativi asciutti, Seminativi Arborati, Prati e Prati irrigui	100
Pascolo, Pascolo Arborato, Bosco ad Alto Fusto e Misto, Arboricoltura da Legno	8
Pascolo Cespugliato e Bosco Ceduo	5

d) le invarianti strutturali, individuate dal seguente Piano , sono soggette a inedificabilità, salvo quanto previsto dall'art. 25 comma 14 Per le aziende i cui terreni si trovino in aree ARPA o di rete ecologica in toto o in parte, l'edificazione è ammessa al di fuori di tali aree, pur potendo conteggiare i terreni ivi ricadenti ai fini dell'applicazione dei parametri di cui al PTC e al presente Piano. Vi è ammessa, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli di restauro, anche la ristrutturazione edilizia di edifici eventualmente ivi esistenti, la cui destinazione dovrà essere legata alla fruibilità o al mantenimento e salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici dell'ARPA come del corridoio ecologico.

e) ai fini della salvaguardia delle risorse agroambientali sono dettate le seguenti condizioni:

- limitazione nell'apertura di nuovi pozzi secondo le specifiche che saranno dettate dal regolamento urbanistico
- individuazione nel regolamento urbanistico di invasi di raccolta delle acque meteoriche e/o di corrivazione;
- obbligo di recupero delle acque meteoriche (serbatoi e cisterne presso i fabbricati)

#### **4. dimensioni massime sostenibili**

A) per la residenza in ambito urbano sono ammessi:

- interventi di recupero degli edifici esistenti a fini residenziali, di servizio e di commercio di vicinato: max 20 alloggi;
- interventi di nuova edificazione, nonché di saturazione e espansione, a completamento della struttura urbana esistente, a destinazione residenziale, di servizi alla residenza e di commercio di vicinato a Capalbio Scalo e la Torba, per un massimo di 7.000 mq. e 100 alloggi per i quali sono assunti i parametri di superficie minima di mq. 60. Nei limiti fissati dal presente punto devono intendersi obbligatorie quote di edilizia residenziale sociale, che il regolamento urbanistico stabilirà, comunque, in una misura non inferiore al 30% del totale edificabile;
- la realizzazione di nuova residenza al Giardino tramite nuova edificazione di completamento del centro abitato, per un massimo di 6 alloggi;

B) Per la residenza in ambito extraurbano sono ammessi:

- la realizzazione di una unità abitativa per fabbricato, tramite il riuso del patrimonio edilizio esistente mai utilizzato a fini agricoli o non più utilizzabile a fini agricoli, alle condizioni di cui al comma 27 dell'art 18 della presente Disciplina. In tutta l'U.T.O.E. il numero degli alloggi così ricavabile è pari a ~~20~~25;
- sugli edifici a destinazione residenziale, esistenti alla data di adozione del presente Piano, una tantum e purchè non abbiano già usufruito di tale beneficio, sono ammessi interventi di addizione funzionale assimilati a ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art 79 comma 2 della LR 1/2005,

- nella misura massima di 35 mq per fabbricato e a condizione che non si configurino nuovi organismi edilizi o nuove unità abitative;
- possono essere demoliti e accorpati volumi secondari per aumentare la qualità abitativa di fabbricati principali a destinazione residenziale, esistenti alla data di adozione del presente Piano, a condizione che non si configurino nuovi organismi edilizi o nuove unità abitative;
- C) per le aziende agricole sono ammesse:
- residenza rurale pari a un massimo di mq 150 di superficie utile ~~lorda~~ per unità, ~~sia tramite recupero che~~ tramite nuova edificazione;
  - residenza per salariati pari a un massimo di mq 80 di superficie utile lorda per unità, sia tramite recupero che tramite nuova edificazione;
  - annessi rurali di nuova edificazione secondo i parametri stabiliti dal presente articolo, soggetti a demolizione come definito dall'articolo 41 comma 6 lettere a) e b) della LR 1/2005;
  - per le attività agrituristiche tramite recupero e ampliamento di edifici esistenti, salvo limiti per i valori storico architettonici del fabbricato, è ammessa la realizzazione di 30 posti letto in camera o 40 posti letto in unità indipendenti, fermo restando il divieto di realizzare tipologie tipo bungalow, villaggi turistici e simili nonché il vincolo di destinazione agricola dei fabbricati;
- D) per le attività integrative secondo le definizioni e i parametri di cui all'articolo 8 della presente Disciplina sono ammesse tramite nuova edificazione solo a completamento dei centri e nuclei esistenti o recupero: attività integrative artigianali fino a un massimo di 1.000 mq; attività integrative commerciali fino a un massimo di 1.000 mq; attività integrative di servizio fino a un massimo di 1.000 mq;
- E) per le attività di assistenza all'agricoltura e di servizio esistenti è ammessa la ristrutturazione edilizia comprensiva di limitati ampliamenti di superficie utile lorda per adeguamenti funzionali, tecnologici, e igienico sanitari;
- F) per le attività commerciali esistenti è ammessa la riqualificazione, anche mediante la rilocalizzazione, con aumento della qualità edilizia e funzionale anche tramite sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica e ampliamenti delle superfici utili lorde;
- G) per i servizi e le dotazioni territoriali: a Capalbio Scalo potenziamento dei servizi esistenti, riqualificazione della piazza centrale Aldo Moro, rafforzamento e miglioramento della rete delle opere di urbanizzazione e delle componenti dell'arredo urbano a rafforzare le centralità pubbliche, rilocalizzazione del mercato, biennio della scuola Superiore; alla Torba introduzione di servizi tramite recupero del patrimonio edilizio esistente.
- H) per le attività ricettive sono ammessi:
- la qualificazione di Capalbio Scalo come centro del turismo legato ai servizi e di facile accessibilità, per eventi che necessitano di capienza dell'offerta ricettiva, tramite nuova edificazione e recupero per attività alberghiere qualificate, per un massimo di 180 posti letto;

- la qualificazione della Torba come nuovo centro del turismo balneare con introduzione di servizi al turismo e nuovi posti letto tramite il recupero dei fabbricati esistenti fino a un massimo di 180 posti letto;
  - per le strutture alberghiere esistenti sono ammessi interventi di recupero e di ampliamento entro un massimo del 30% del volume esistente per innalzare la qualità dell'offerta ricettiva e dei servizi collegati, nonché per aumentare il numero dei posti letto.
- I) per le attività produttive sono ammessi gli interventi del Piano regolatore generale vigente risultati compatibili nella valutazione effettuata dal presente Piano.

### **5. prescrizioni per gli atti di governo del territorio**

- la crescita del centro abitato di Capalbio Scalo, sia con nuova residenza e servizi che con nuove attività commerciali e di servizio, deve rafforzare e qualificare la struttura urbana, rapportandosi ai confini est e ovest per ridefinire i margini urbani e per riqualificare zone degradate e/o con funzioni miste;
- la riconversione funzionale della Torba deve portare a un centro abitato dotato di nuova immagine urbana;
- la nuova residenza rurale deve rafforzare i nuclei esistenti
- sono da limitare o vietare seguendo la individuazione delle zone a rischio di salinizzazione, le aperture di nuovi pozzi;
- è fatto obbligo di recupero delle acque meteoriche (serbatoi e cisterne presso i fabbricati od, invasi per l'accumulo).
- è prescritta la tutela assoluta del lago di San Floriano, della rete ecologica e dell'Ager Cosanus.
- le opere per pratiche pertinenziali, per le pratiche sportive ed il tempo libero, quali piscine, campi da tennis, campi polivalenti da pallacanestro, palla a volo, calcetto ecc. sono ammesse per le attività agrituristiche e per quelle integrative, solo se vi è facile accessibilità dalla viabilità principale, e secondo i limiti disposti per l'intero territorio comunale dalle presenti norme all'art.18.
- sono ammesse opere di pertinenza delle residenza ma nel limite di una per edificio.

### ***Art. 37- UTOE nel sottosistema della costa***

Le UTOE nel sottosistema della costa sono tre e coincidono con le tre Unità di paesaggio definite dal PTC:

- UTOE n. 7 della costa occidentale - Unità di paesaggio C4.1 La Tagliata;
- UTOE n. 8 della costa centrale - Unità di paesaggio C4.2 Il Lago di Burano;
- UTOE n. 9 della costa orientale- Unità di paesaggio C4.3 le Dune del Chiarone.

## ***Art. 38 – UTOE n. 7 della costa occidentale***

### **1. Descrizione**

L'U.T.O.E. si estende dalla ferrovia al mare, vi si trovano case sparse lungo la ferrovia in parte derivanti da appoderamenti della Riforma Agraria, uno stabilimento balneare a Torba e due a Macchiatonda. L'U.T.O.E. è interessata da fenomeni di erosione costiera e di salinizzazione media e medio-alta.

### **2. Obiettivi, indirizzi e azioni:**

Gli obiettivi generali sono relativi alla tutela del sistema dunale e vegetazionale e della rete ecologica, alla difesa della linea di costa, alla riorganizzazione e allo sviluppo della fruizione del litorale tramite qualificazione delle attività esistenti e nuovi impianti e servizi, la creazione di una rete di accesso pubblico più completa e di aree di sosta, ben inserite nel contesto paesaggistico, al recupero del degrado urbanistico dell'aggregato sotto ferrovia e allo svolgimento delle attività agricole nel rispetto della fragilità ambientale.

### **3. Limiti e regole di attuazione**

Si devono osservare le condizioni statutarie fissate dalla presente Disciplina per gli ecosistemi naturali, per le invarianti strutturali e di difesa del suolo. Le regole di intervento sugli edifici esistenti, per lo svolgimento delle attività agricole e quelle per la qualificazione funzionale delle attrezzature per la balneazione e per i loro servizi, compresi l'accessibilità e la sosta, devono rispettare i valori ambientali e paesaggistici, utilizzando aree già antropizzate e tracciati esistenti.

### **4. Dimensioni massime sostenibili**

Ristrutturazione dello stabilimento esistente;  
Due nuovi stabilimenti balneari nelle fasce definite SA3 dal P.T.C.;  
Fra i servizi qualificanti le attrezzature balneari sono ammesse attività di Ristorazione e per lo svago;  
Un corridoio a mare con retrostante area di sosta per piccoli natanti;  
Un nuovo accesso al mare su tracciato esistente;  
Ampliamento del parcheggio esistente;  
Due parcheggi di nuova realizzazione;  
Un'area per la sosta camper;  
Mantenimento degli attuali accessi al mare;  
Ampliamento della viabilità esistente ai fini della sicurezza;  
Recupero dell'aggregato esistente sotto ferrovia a fini residenziali e di servizio alla residenza: per ogni fabbricato esistente non è ammessa più di una unità abitativa;

Realizzazione del centro aziendale già previsto dal P.U.A. in seguito a Piano Aziendale (utilizzando i parametri previsto dal P.T.C. per gli ambiti a prevalente funzione agricola con le limitazioni previste dal P.S.) riguardante tutta la proprietà che attualmente occupa la gran parte della fascia costiera (quasi totalità dell'UTOE 7 – interamente l'UTOE 8 e 9 ed in parte anche l'UTOE 6); purchè compatibile con i vincoli esistenti e oggetto di valutazione di incidenza sui SIR; il Centro dovrà essere localizzato in prossimità della viabilità esistente.

## **5. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio**

Tutela del sistema dunale;

Tutela delle zone umide;

Contenimento delle attuali accessibilità veicolari al mare;

Divieto di impermeabilizzazione nella sistemazione delle aree di sosta e dei parcheggi esistenti e nuovi;

Divieto di uso di diserbanti e fertilizzanti chimici per lo svolgimento delle attività agricole;

Il R.U. stabilirà caratteri e tipologie degli interventi per la fruizione balneare seguendo le definizioni del P.I.T. regionale

L'Area rimessaggio natanti è coerente con il P.I.T. regionale e il R.U. la normerà secondo quanto contenuto all'art. 11 della disciplina del masterplan regionale.

Il R.U. detterà norme per l'utilizzo di strutture ecocompatibili e facilmente rimovibili, anche avvalendosi del contributo del competente settore regionale.

Il Regolamento urbanistico, a seguito di una analisi puntuale, prevederà una apposita disciplina per l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente nella fascia costiera con limitati cambi di destinazione d'uso che non andranno ad influire sul bilanciamento generale.

### ***Art. 39- UTOE n. 8 della costa centrale***

#### **1. Descrizione**

L'U.T.O.E. è caratterizzata dalla presenza del lago di Burano, riserva naturalistica, ed ha caratteri di grande pregio ambientale e paesaggistico. E' interessata da fenomeni di salinizzazione medi e medio-alti. Presenza di edifici della maglia podereale.

#### **2. Obiettivi, indirizzi e azioni**

Per questa U.T.O.E. sono dati obiettivi di tutela ambientale e di conservazione del patrimonio esistente.

#### **3. Limiti e regole di attuazione**

Si devono osservare le condizioni statutarie fissate dalla presente Disciplina per gli ecosistemi naturali, per le invarianti strutturali e di difesa del suolo.

#### **4. Dimensioni massime sostenibili**

Non sono ammessi interventi se non quelli volti alla difesa ambientale e all'accessibilità al mare sui tracciati esistenti.

#### **5. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio**

Il regolamento urbanistico prescriverà specifiche regole per il contenimento delle pressioni antropiche.

#### ***Art. 40 - UTOE n. 9 della costa orientale***

##### **1. Descrizione**

L'utote mantiene la trama poderale con vaste aree agricole e maglia di edifici e accessi verso il mare. Vi si trovano uno stabilimento balneare e un campeggio. E' interessata da fenomeni di salinizzazione media.

##### **2. obiettivi, indirizzi e azioni**

Sono dati obiettivi di tutela del sistema dunale, di riorganizzazione del sistema degli accessi al mare e delle aree di sosta, di qualificazione delle attività esistenti e di sviluppo dell'offerta per la balneazione.

##### **3. Limiti e regole di attuazione**

Si devono osservare le condizioni statutarie fissate dalla presente Disciplina per gli ecosistemi naturali, per le invarianti strutturali e di difesa del suolo. Le regole di intervento sugli edifici esistenti, per lo svolgimento delle attività agricole e quelle per la qualificazione funzionale delle attrezzature per la balneazione e per i loro servizi, compresi l'accessibilità e la sosta, devono rispettare i valori ambientali e paesaggistici, utilizzando aree già antropizzate e tracciati esistenti.

##### **4. Dimensioni massime sostenibili**

Riqualificazione dello stabilimento balneare esistente e del campeggio esistente;

Un nuovo stabilimento balneare nella fascia SA3 del P.T.C.;

Due parcheggi pubblici;

Accessi al mare

##### **5. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio**

Tutela del sistema dunale;

Tutela della maglia poderale;

Contenimento delle attuali accessibilità veicolari al mare;

Divieto di impermeabilizzazione nella sistemazione delle aree di sosta e dei parcheggi esistenti e nuovi;

Divieto di uso di diserbanti e fertilizzanti chimici per lo svolgimento delle attività agricole;



Il R.U. stabilirà caratteri e tipologie degli interventi per la fruizione balneare seguendo le definizioni del P.I.T. regionale

Il R.U. detterà norme per l'utilizzo di strutture ecocompatibili e facilmente rimovibili, anche avvalendosi del contributo del competente settore regionale.

Il Regolamento urbanistico, a seguito di una analisi puntuale, prevederà una apposita disciplina per l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente nella fascia costiera con limitati cambi di destinazione d'uso che non andranno ad influire sul bilanciamento generale.

## **TITOLO IV DISPOSIZIONI INTEGRATIVE**

### **Capo I - Criteri gestionali**

#### **Art. 41            *Criterio di continuità della gestione urbanistica***

1. Al fine di assicurare la continuità di gestione del territorio, il Regolamento Urbanistico potrà recepire la disciplina edilizio-urbanistica della previgente pianificazione comunale, salvo che per le azioni di trasformazione, che si intendono recepite limitatamente alle previsioni risultate “compatibili” in sede di verifica di cui all’art. 5 e purchè coerenti con il presente Piano Strutturale.

#### **Art. 42            *Criterio di compatibilità***

1. Il presente Piano definisce un criterio di compatibilità per individuare interventi che non concorrono nel dimensionamento del piano medesimo, ma la cui consistenza è assegnata come compito al regolamento urbanistico. Tali interventi sono quelli applicabili al patrimonio edilizio e urbanistico esistente e ne devono apportare miglioramento.

2. Tali interventi sono sia usi che azioni che perseguono la conservazione attiva delle risorse esistenti, attuando il loro ripristino e recupero in caso di degrado.

3. L’insieme di detti interventi costituisce la disciplina del patrimonio esistente di cui al 1° comma lettera a) dell’art. 55 della L.R.T. n.r 1/2005 (contenuti del regolamento urbanistico).

4. Tali interventi sono soggetti seguenti indirizzi, che il Regolamento Urbanistico dovrà far proprie e rendere operative, anche mediante specifica normativa di dettaglio per ogni unità territoriale organica elementare e per ambiti interni alle stesse:

- sono sempre ammessi i miglioramenti prestazionali e gli interventi di recupero, ammodernamento, ristrutturazione e incrementi degli spazi pubblici e di uso pubblico, impianti, servizi e attrezzature esistenti;

- sono sempre ammessi i miglioramenti prestazionali degli edifici esistenti, consistenti in adeguamenti funzionali e tecnologici, e i loro ampliamenti ai fini del miglioramento della funzionalità e della qualità del vivere e del lavorare,

- sono sempre ammessi i cambi di destinazione d’uso, gli ampliamenti volumetrici, le sostituzioni edilizie, le demolizioni e ricostruzioni anche con aumento di superficie e di volume e i frazionamenti, salvo che per edifici ove il Regolamento urbanistico vieterà tali interventi per rispetto della

tipologia edilizia, dei quali comunque il regolamento valuterà l'effettivo carico sulla morfologia insediativa e suoi servizi esistenti;

- è sempre ammessa la realizzazione di spazi, servizi, attrezzature e impianti, pubblici e di uso pubblico, necessari per la funzionalità di esistenti insediamenti residenziali e produttivi;

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

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

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

## ***Capo II - Regole di gestione e indirizzi***

### ***Art. 43 - Indirizzi programmatici per l'attuazione del piano - perequazione***

1. La gestione urbanistica si svolge mediante il Regolamento Urbanistico, i Piani complessi d'intervento, i Programmi e Piani di Settore, i Piani Attuativi, il Regolamento Edilizio, in conformità alle disposizioni generali, alla strategia di governo, alle condizioni statutarie ed alle salvaguardie contenute nella presente Disciplina.

2. Le gestioni urbanistiche pubbliche e private saranno costituite, di norma, da progetti a durata limitata, che dovranno garantire condizioni di realizzazione. I progetti, pertanto, saranno valutati anche per la loro attuabilità e per le modalità, i tempi e l'entità dell'uso dei beni territoriali.

3. I contenuti del Regolamento Urbanistico sono specificati dall'art. 55 della L.R.T. n. 1/2005.

4. In qualunque momento, per le azioni indicate in ciascuna U.T.O.E., il Comune potrà adottare, in conformità col presente Piano Strutturale, i Piani complessi d'intervento ai sensi e per gli effetti dell'art. 56 della L.R.T. n. 1/2005, previa perimetrazione dell'area o delle aree oggetto del piano, tramite atto dell'organo competente.

5. Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio devono perseguire la semplificazione delle procedure e la chiarezza delle disposizioni.

6. Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio stabiliscono le regole e le condizioni di fattibilità nella progettazione e nell'esecuzione, pubblica o privata, di interventi sugli edifici e complessi esistenti, nuova edificazione, aree di pertinenza degli edifici, servizi, impianti e spazi pubblici di interesse comune o riservati alle attività collettive, viabilità urbana e parcheggi, arredo urbano e vegetazionale, segnaletica, insegne, colori, tecniche e materiali, negli interventi sul patrimonio architettonico di interesse storico, artistico, ambientale, nella pavimentazione degli spazi pubblici o di uso pubblico.

7. Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio definiscono e regolano:

- le modalità di progettazione, di controllo e di realizzazione degli interventi;
- i compiti e le responsabilità dei soggetti di controllo, di autorizzazione, di progettazione e esecuzione degli interventi e delle opere di cui al secondo comma del presente articolo;
- i requisiti di sicurezza e di benessere;
- le tipologie edilizie;
- i parametri urbanistici e edilizi;
- le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- le condizioni di sicurezza, di tutela della salute e di incolumità pubblica nell'esecuzione delle opere;
- il decoro urbano;
- i caratteri degli spazi pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive;
- l'arredo urbano e quello vegetazionale, la segnaletica, le insegne, i colori, i chioschi, le targhe, la toponomastica;
- la viabilità meccanizzata; i percorsi pedonali e ciclabili;
- le aree di pertinenza degli immobili e dei complessi, giardini, porticati, aie, orti, cortili, chiostri, cavedi;
- le recinzioni
- i colori e le tecniche da utilizzare nei vari contesti, con particolare attenzione ai patrimoni storici, artistici, testimoniali e ambientali.

8. Il Regolamento Urbanistico disporrà l'obbligo di acquisizione di specifiche certificazioni da parte degli enti gestori dei servizi nel caso di previsione di nuovi insediamenti o trasformazioni urbanistiche.

9. In caso di assenze o carenze di tali sistemi gli interventi debbono assicurarne il potenziamento o la realizzazione di nuovi sistemi, in relazione agli abitanti insediati e insediabili e alle destinazioni d'uso previste.

10. Per favorire l'uso di tecnologie alternative il Regolamento Urbanistico dovrà individuare criteri per l'introduzione di sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili (quali fotovoltaico, solare, idroelettrico, eolico, biomasse), purché al massimo livello di efficienza corrisponda anche il minor impatto ambientale.

11. Il Regolamento Urbanistico individua criteri e agevolazioni per l'utilizzo della fitodepurazione, per lo smaltimento dei reflui e per la trasformazione ad uso domestico della frazione organica dei rifiuti solidi urbani.

12. Per valutare le condizioni di fattibilità e di ammissibilità dei progetti relative ai nuovi insediamenti e/o alla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti deve essere verificata:

- la compatibilità con gli esistenti sistemi e con gli obiettivi specifici di UTOE;
- la compatibilità tipologica e morfologica con i contesti entro cui si collocano gli interventi;
- la compatibilità paesaggistica e ambientale comprese le norme geologico - tecniche di fattibilità;
- il beneficio in termini di qualità urbana, ambientale e paesaggistica apportati dall'intervento.

13. Sono da considerarsi criteri prioritari di preferenza per gli interventi di cui al precedente comma:

- l'utilizzo di tecnologie di bioedilizia e bioclimatica;
- l'utilizzo di energie alternative come sopra specificato;
- l'utilizzo di nuove tecnologie per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti come sopra specificato;
- l'impegno a riservare una parte degli alloggi per l'affitto e per l'edilizia sociale;
- la riduzione delle superfici coperte per qualificare gli spazi aperti;
- un disegno di suolo che contribuisca al miglioramento della qualità urbana (piazze, collegamenti con il circostante tessuto, inserimento nel contesto ambientale);
- la progettazione del verde come componente di maggiore vivibilità ambientale e di conservazione e connessione col paesaggio agrario circostante;
- l'inserimento di percorsi pedonali protetti per il collegamento tra la residenza e i servizi, con particolare riguardo ai bambini e agli anziani.

14. Il Regolamento Urbanistico potrà stabilire regole perequative per la sussistenza delle condizioni di cui sopra.

15. Rispetto a quanto sopra, il Regolamento urbanistico potrà porre a carico degli interventi la cessione di quote delle aree costituenti la superficie territoriale oggetto degli interventi medesimi, da destinare in primo luogo al reperimento degli standards. La prescrizione si applica anche attraverso la previsione di comparti d'intervento che comprendano aree distinte, non necessariamente adiacenti, ed aventi natura diversa, dall'una all'altra delle quali sia possibile trasferire la capacità edificatoria, al fine di garantire un riequilibrio insediativo e funzionale all'interno delle U.T.O.E.

16. Altresì, il Regolamento urbanistico potrà porre a carico degli interventi di trasformazione, di recupero, di riqualificazione, di saturazione, di

sostituzione che di completamento la cessione di aree o la realizzazione di opere o l'onere monetario riferito alla realizzazione totale o parziale di spazi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di interesse sociale e /o generale, tutte intese quali dotazioni territoriali per la qualità insediativa, ivi compresa l'edilizia sociale. Per quest'ultima le norme per ogni intervento stabiliranno obblighi e quantità a carico dell'intervento, delle quali in fase di progettazione e di stipula di convenzione saranno fissati gli specifici requisiti.

17. Inoltre, il Regolamento urbanistico potrà individuare, laddove necessario per risolvere specifici problemi indicati nelle regole di intervento, oneri aggiuntivi monetari per la realizzazione di aree a verde pubblico o a parcheggio pubblico individuati dal regolamento medesimo, o imputare a uno o più interventi insieme la realizzazione di una o più di dette aree.

18. All'interno di ogni U.T.O.E., le quantità e le funzioni ammesse per ogni intervento possono essere trasportate in altro intervento secondo un principio perequativo, e sempre rispettando la prescrittività delle componenti indicate dal R.U. In tal caso, e senza che ciò comporti variante, previa presentazione del progetto definito dalla presente Disciplina all'art.46, esteso alle azioni oggetto della proposta perequativa. I nuovi assetti potranno essere assentiti dall'amministrazione comunale, purché sia esplicitamente dimostrata la loro efficacia nel miglioramento delle qualità urbane, ambientali e paesaggistiche, dell'offerta di servizi e spazi e attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e/o di uso pubblico. In particolare, per gli interventi comportanti edificazione residenziale, laddove il Regolamento urbanistico debba destinare una quota della medesima a edilizia residenziale sociale, le proposte perequative potranno motivatamente accorpate le quote delle azioni oggetto di proposta e ridistribuire i diritti edificatori senza modificarne le quantità complessive.

19. Analogamente, laddove un migliore assetto dimostri l'opportunità di non utilizzare nella singola azione tutti i diritti edificatori, quelli residui potranno essere traslati in altra azione secondo il principio perequativo di cui al presente articolo.

#### ***Art. 44 - Regole generali per gli interventi di saturazione, completamento e di sostituzione***

1. Costituiscono interventi di saturazione le edificazioni in lotti interclusi, ove esistono già le urbanizzazioni.

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

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

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

5. Per la individuazione degli interventi di cui al presente articolo, il Regolamento Urbanistico deve prevedere il concorso delle seguenti condizioni:

- la nuova edilizia di saturazione, a qualunque destinazione d'uso (residenziale, turistico - ricettiva, produttiva, commerciale e per attrezzature e servizi), deve interessare esclusivamente suolo entro i perimetri dei centri abitati, dotato di urbanizzazioni primarie la cui efficienza risulti tale da poter soddisfare i nuovi fabbisogni e deve risultare accessibile direttamente dalla viabilità esistente;

- i nuovi edifici devono conformarsi alle tipologie e ai tessuti urbani degli abitati di cui costituiscono saturazione;

- il fabbisogno idropotabile conseguente agli interventi deve risultare compatibile con l'erogazione in atto o migliorata preventivamente;

- il fabbisogno di smaltimento liquami conseguente agli interventi deve risultare soddisfatto dalla rete fognaria e dagli impianti esistenti o migliorati preventivamente;

- il fabbisogno di raccolta e trattamento dei rifiuti solidi conseguente agli usi e alle azioni deve risultare soddisfatto dal servizio in atto;

- non sono ammesse nuove costruzioni in tutte le aree nelle quali le condizioni statutarie, di cui alla presente Disciplina, portino all'esplicito divieto di costruzione, o senza che siano rimosse le condizioni di rischio idrogeologico e idraulico, o laddove vi sia contrasto con le condizioni di protezione paesaggistica;

- gli usi e le azioni non debbono dar luogo a inquinamenti atmosferici e acustici superiori ai limiti stabiliti dalle disposizioni vigenti.

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

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

8. In considerazione dell'obiettivo del presente Piano di affidare, agli interventi di completamento e di sostituzione, la riqualificazione degli ambiti urbani o comunque antropizzati, la formazione di nuove relazioni e opportunità sociali e il potenziamento dei servizi e dell'attrattiva urbana della risorsa insediativa, in ciascuna area di completamento o di sostituzione il

Comune, in sede di esame della proposta progettuale, anche in via preliminare, può richiedere particolari quantità e destinazioni d'uso di attrezzature, servizi, spazi e impianti pubblici o di uso pubblico, in specificazione, articolazione, aggiunta e integrazione di quelli dovuti al D.I. 1444/1968, e prescrivere standard ambientali, applicando forme perequative e compensative.

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

#### ***Art. 45 - Regole generali per gli interventi di trasformazione***

1. Gli interventi di trasformazione consistono nella trasformazione e accrescimento delle risorse esistenti e nella formazione di nuove risorse.

2. Si intendono per usi e azioni, soggetti alle condizioni di trasformabilità: il consumo di suolo non urbanizzato; le sostituzioni e trasformazioni in aree dismesse e di degrado al di fuori del perimetro dei centri abitati; la nuova viabilità, esclusa quella di servizio degli insediamenti; i nuovi impianti e reti di trasporto dell'energia, di approvvigionamento idropotabile, di smaltimento dei liquami, di raccolta e trattamento dei rifiuti solidi; i nuovi servizi e attrezzature di interesse generale non di esclusivo servizio degli insediamenti; gli interventi di ripristino ambientale e paesaggistico.

#### ***Art. 46 - Programma di sostenibilità***

1. Gli interventi e le opere, di iniziativa pubblica o privata, di cui al precedente articolo, debbono essere valutati preliminarmente dal Comune mediante presentazione dei relativi programmi di sostenibilità.

2. 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 il Regolamento Urbanistico.

3. Il Comune verificherà preliminarmente la rispondenza del programma, così come del piano di settore, ai vincoli e limiti d'uso di cui alla presente disciplina, agli obiettivi specifici di sistema o sub-sistema territoriale e alle determinazioni di unità territoriale organica elementari. I programmi di sostenibilità e i piani di settore, sui quali sia stato espresso parere di ammissibilità, vengono recepiti dal Regolamento Urbanistico.

4. Il Comune potrà chiamare la Regione, la Provincia o altri Enti a esprimere parere di coerenza, del programma o del piano di settore con le pianificazioni regionale e provinciale e con i piani di settore vigenti.

5. I programmi devono 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, con riferimento alla creazione di occupazione. 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 concorreranno 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.

6. Il programma contiene:

- i dati identificativi dei soggetti proponenti;
- la perimetrazione dell'area interessata dal programma;
- l'indicazione delle finalità degli usi, delle azioni e delle opere di conservazione e trasformazione delle risorse;
- la verifica della conformità degli usi, delle azioni e delle opere previsti dal programma agli atti di pianificazione e di programmazione vigenti;
- il rispetto dei vincoli e limiti d'uso delle risorse, stabilite nel presente Piano Strutturale;
- l'articolazione del programma per fasi e tempi e di realizzazione;
- la relazione sui costi e sui finanziamenti pubblici e/o privati;
- l'indicazione 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 del loro stato;
- il rilievo delle invarianti storiche, artistiche, paesaggistiche e ambientali ricadenti nell'area;
- il dimensionamento, ma non la localizzazione, degli spazi e degli impianti pubblici, di uso pubblico o riservati ad attività collettive;
- il dimensionamento, ma non la localizzazione, delle destinazioni d'uso previste nell'intervento;
- i fabbisogni idropotabili, di depurazione, di raccolta dei rifiuti solidi ed energetici, dovuti all'intervento;
- i provvedimenti di risparmio idrico e energetico.

7. A seguito della valutazione del programma il Comune stabilirà ai fini della progettazione dell'intervento:

- l'ammissibilità del programma o di sue parti;
- le procedure da attivare; il Comune stabilirà tra l'altro se il programma dovrà essere realizzato mediante piano attuativo;
- 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 di nuova edificazione;
- le norme tipologiche e morfologiche per la progettazione delle opere edilizie previste nell'area, comprese le opere a verde previste nelle aree pertinenziali sia per l'edificato residenziale che commerciale o d'insediamento produttivo;
- le garanzie fideiussorie;
- i tempi e le fasi di realizzazione del programma;
- la valutazione degli effetti ambientali da effettuarsi da parte dei proponenti il programma;
- la conformità al piano di indirizzo e di regolazione degli orari di cui alla .R.T. nr. 38/1998.

8. Ai fini della formazione del Regolamento Urbanistico, il Comune potrà procedere secondo procedure di partecipazione e di trasparenza, utilizzando i criteri e i metodi di cui al presente Capo.

***Art. 47 Disposizioni generali per la qualità degli insediamenti, per le attrezzature, i servizi, gli impianti e gli spazi pubblici e di uso comune, per il sistema della mobilità e accessibilità, e per il verde***

1. Il presente Piano assegna alla regolamentazione urbanistico edilizia uno specifico ruolo per raggiungere le finalità della tutela e della valorizzazione degli insediamenti.

2. Per quanto sopra, la regolamentazione urbanistico edilizia dovrà contenere specifiche prescrizioni in riferimento:

- a. alla dotazione di 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 ai fini della relazione fra i centri abitati salvaguardando la ruralità e il diffuso valore paesaggistico che sono specifiche del territorio capalbiese, e l'equilibrio delle componenti naturalistiche che sono specifiche della porzione costiera del territorio comunale;
- b. alla qualità e alla quantità degli interventi realizzati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali, la protezione delle aree di stress idrico;
- c. alla dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, il riutilizzo delle acque reflue;
- d. all'utilizzazione di materiali edilizi e alla realizzazione di requisiti delle costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico,

il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente estesa al complesso degli insediamenti;

e. all'eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche, ove ciò non sia impedito da esigenze di tutela di beni storico architettonici.

3. Sono componenti della qualità degli insediamenti: strade residenziali, piazze, giardini pubblici, reti delle urbanizzazioni, percorsi pedonali e ciclabili, opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque, opere e 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.

4. Il Comune, gli enti pubblici e i privati – quest'ultimi, anche mediante autonome iniziative sulla base del principio di sussidiarietà – hanno la facoltà di attuare direttamente in ogni tempo interventi di conservazione, ristrutturazione, incremento funzionale e dimensionale, nonché nuova costruzione, di spazi, servizi, attrezzature e impianti di seguito elencati, purché siano di interesse locale e a condizione che siano conformi alle strategie di sistema o sottosistema o U.T.O.E. e osservino i limiti d'uso e i vincoli statutari di cui al presente Piano:

- giardini di gioco, didattici, ricreativi e di riposo;
- asili nido e scuole materne;
- spazi, attrezzature e servizi per la cultura;
- cimiteri;
- attrezzature, spazi e servizi sanitari, assistenziali, di cura del corpo, comprese le residenze per anziani e servizi per il recupero fisico e mentale;
- piazze e larghi;
- percorsi pedonali, anche per bambini e anziani, e percorsi ciclabili;
- parcheggi pubblici e privati, in superficie, in sotterraneo o in edifici a uno o più piani;
- aree per circhi, spettacoli viaggianti, mercati e per la protezione civile.

Il R.U. dovrà individuare le aree per la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti e dei nuovi insediamenti.

5. Possono essere proposti interventi tramite la presentazione del programma di sostenibilità di cui alle presenti norme; se ritenuti ammissibili dal Comune saranno recepiti dal Regolamento Urbanistico. Il R.U. dovrà svolgere una specifica indagine per l'individuazione delle emergenze culturali, considerandole poi in fase di progetto nodi di una rete di interesse collettivo e definendo, ove possibile, percorsi di collegamento (biblioteche, musei, parchi).

6. I tempi e le modalità dell'uso pubblico degli spazi, delle attrezzature e degli impianti sopra elencati, quando realizzati dai privati, saranno definiti di concerto tra Comune e i privati stessi mediante apposita convenzione. Con detta convenzione saranno inoltre stabiliti gli impegni da parte dei privati per la manutenzione e il mantenimento in condizioni di

efficienza e di sicurezza degli spazi, delle attrezzature e degli impianti.

7. Sono ammessi in ogni tempo e con procedure dirette gli interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non comportino modifiche sostanziali dei tracciati e che non diano luogo ad alterazioni ambientali e paesaggistiche.

8. Progetti di rilevante modifica dei tracciati stradali e di nuovi tracciati, se non vietati dai vincoli di cui alla presente normativa, possono essere presentati in ogni tempo da enti istituzionalmente competenti e da privati. In questi casi la fattibilità degli interventi è subordinata alla approvazione del progetto preliminare.

9. In merito ai loro rapporti con l'ambiente, si individuano tre tipologie di strade: strade destinate prevalentemente al traffico di collegamento e di transito; strade di rilevante interesse ambientale e paesaggistico; strade di servizio, interne agli insediamenti.

10. Le strade di prima tipologia devono essere adeguate al traffico veloce e pesante; devono presentare le massime condizioni di sicurezza. Sono vietati l'immissione diretta di auto dagli edifici, da aree di servizio e di commercio, e il parcheggio lungo queste strade; saranno realizzati percorsi di immissione che presentino condizioni di sicurezza ottimali e aree di parcheggio ben separate dalle strade.

11. In corrispondenza di insediamenti, saranno installate barriere antiacustiche, preferibilmente realizzate con alberi e siepi, in considerazione del rilevante valore paesaggistico del territorio comunale.

12. Sulle strade di seconda tipologia è ammesso esclusivamente traffico lento di mezzi leggeri; per i mezzi pesanti saranno stabiliti orari di accesso.

13. Mediante progetti di interesse ambientale e paesaggistico, si realizzeranno, lungo queste strade, percorsi ciclabili e pedonali, piazzole di belvedere e di sosta attrezzata.

14. I progetti stabiliranno inoltre i materiali e l'arredo urbano da utilizzare lungo le strade verdi e le sistemazioni delle aree ad esse adiacenti.

15. Con apposita segnaletica saranno fornite informazioni sui siti e sulle aree di interesse storico, artistico e paesaggistico attraversati o visibili dalle strade.

16. Le strade di terza tipologia devono essere destinate al solo traffico di servizio; si preferiranno percorsi a fondo cieco per evitare traffici di transito

17. E' ammesso il parcheggio lungo le strade. Con appositi progetti si integrerà la rete stradale con percorsi ciclabili e pedonali e si prescriveranno materiali e sistemazioni vegetazionali di protezione antiacustica e dall'inquinamento atmosferico. Nelle aree a parcheggio è consigliato l'uso di pavimentazioni drenanti.

18. Per tutte le aree a verde, gli spazi pedonali e ciclabili, gli spazi a parcheggio, la formazione di barriere acustiche è richiesta la conservazione delle alberature esistenti, per i nuovi impianti saranno utilizzate specie arboree

ed arbustive specificate dal regolamento edilizio.

19. Nelle aree di completamento, di nuova previsione, di riqualificazione o di trasformazione urbanistica, il regolamento urbanistico dovrà prevedere la conservazione delle risorse naturali o il loro reintegro; le dotazioni di spazi verdi interni agli insediamenti e le fasce alberate di connessione con le aree di verde urbano più vicine; la realizzazione di strade e viali corredati da alberature di alto fusto, l'impiego di pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile.

20. Il regolamento urbanistico garantirà il mantenimento e l'incremento del verde di connettività urbana quale componente della qualità insediativa, per esso intendendo il verde pubblico interno al tessuto insediativo, che ha la funzione di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani, e che comprende gli spazi verdi adiacenti ai corsi d'acqua, i percorsi pedonali e le piste ciclabili con presenza di verde e alberi che, penetrando nell'area urbanizzata, costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano; il verde e le alberature adiacenti alle strade; gli spazi verdi e le aree agricole residuali presenti ai margini del centro abitato.

21. Sono prescritte la tutela e la manutenzione delle aree verdi pubbliche e private e delle componenti vegetazionali del territorio comunale, sia con riguardo al verde urbano che agli alberi monumentali e di pregio e ai fini della difesa delle siepi e delle aree agricole non interessate da coltivazioni.

22. Il Regolamento urbanistico conterrà elaborazioni conoscitive ai fini di quanto al precedente comma, e dovrà prevedere apposita normativa di tutela e 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.

23. Fino all'entrata in vigore del Regolamento urbanistico con i contenuti di cui al precedente comma, è fatto divieto in tutte le aree non boscate del territorio comunale abbattere alberi con circonferenza del fusto (misurata a cm 130 di altezza dal colletto) superiore a 50 cm senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

24. Sono esclusi dalla norma di cui al precedente comma gli abbattimenti di alberi morti, gli alberi da frutto a tale scopo coltivati (fatta eccezione per quelli a carattere monumentale censiti nel piano strutturale) gli abbattimenti ordinati da sentenze giudiziarie e quelli dettati da ragioni di pubblica incolumità.

25. Fino all'approvazione del Regolamento comunale per il verde, ai fini della realizzazione di nuove alberature stradali dovranno essere osservati i seguenti parametri, ai quali potranno essere apportate modifiche dai progetti soggetti all'autorizzazione comunale dietro motivata dimostrazione

del miglioramento conseguente a tale modifica o dell'impossibilità di rispettare i parametri sotto elencati, in toto o in parte:

- distanze minime:
  - 4 m da condutture sotterranee di acqua e fognature;
  - 3 m da tubazioni del gas a bassa pressione;
  - 2 m da tubazioni del gas ad alta pressione e cavi elettrici interrati;
- in caso di cavi elettrici e telefonici incubati, non è necessaria distanza di rispetto;
- nel caso di tubazioni poste a meno di un metro dal futuro asse di piantagione è consigliabile rinunciare all'impianto. Qualora si voglia comunque procedere è necessario spostare le tubazioni il più lontano possibile e collocare nel terreno dispositivi di protezione, come le apposite lastre di plastica che, grazie anche agli erbicidi con cui dovranno essere addizionate, siano in grado di deviare la crescita delle radici.
- parametri indicativi per stabilire l'idoneità del luogo per accogliere un nuovo albero:
  - larghezza di almeno 2 metri della piazzola di piantagione;
  - distanza di almeno 2 metri del punto di piantagione dall'accesso ai passi carrai;
  - distanza di circa 10 metri del punto di piantagione dagli alberi esistenti o da altre possibili piante;
  - distanza di almeno 10 metri del punto di piantagione dagli incroci stradali;
  - distanza di 3 metri del punto di piantagione da condutture sotterranee;
  - assenza, nel punto di piantagione, di vincoli verticali che possono in futuro ostacolare la crescita della chioma.
  - distanze di rispetto per l'attività zootecnica: da 50 a 80 m verso singole abitazioni, da 100 a 500 m verso i nuclei urbani e i confini di zona.

26. Il Regolamento Urbanistico, o altro atto di governo del territorio, dovrà disciplinare, anche con aumenti di superficie commerciale e di servizio, che esula dal bilanciamento generale, all'interno di un nuovo piano di distribuzione e gestione carburanti, gli interventi ammissibili a sostegno delle attività esistenti, secondo le disposizioni previste dalla L.R.T. n°19/2004 e dal regolamento di attuazione n°42/R del 2004.

**Art. 48**                    ***Disposizioni generali per la compatibilità ambientale degli interventi urbanistico-edilizi***

1. La progettazione di tutti gli interventi di ristrutturazione con aumento del carico urbanistico e di nuova costruzione dovrà essere indirizzata

al rispetto delle “*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*”.

2. L’Amministrazione Comunale si doterà di apposito regolamento per l’erogazione dei relativi incentivi previsti dalla L.R.T. n. 1/05. La progettazione degli interventi dovrà comunque rispettare quanto di seguito indicato.

3. Il progetto dovrà contenere una relazione di analisi ambientale che motivi le scelte morfologiche dell’insediamento e quelle tipologiche degli edifici in rapporto al contesto ed in particolare all’esposizione, ai venti dominanti, alla piovosità, alla presenza di elementi naturali ed artificiali.

4. La progettazione dovrà prestare specifiche attenzioni agli aspetti del risparmio energetico, ottenuto sia con un adeguato isolamento della costruzione, sia mediante l’introduzione di elementi solari attivi e passivi. Per ogni intervento di nuova costruzione si prescrive, ad integrazione del disposto della L.10/91, la redazione di una certificazione, eseguita da tecnico abilitato, del consumo energetico dell’edificio in oggetto ai fini della sua classificazione. (certificazione energetica dell’edificio).

5. L’utilizzo di impianti che usino risorse rinnovabili per la produzione di acqua calda si rende obbligatoria nelle nuove costruzioni ai fini del soddisfacimento di almeno il 50% del fabbisogno di acqua per usi sanitari.

6. I materiali utilizzati nelle costruzioni dovranno essere privi di emissioni inquinanti, con preferenza per materiali naturali ed ecologici che assicurino un basso impatto ambientale in fase di produzione, di esercizio e di smaltimento (laterizio, pietra, legno, sughero, pannelli di fibra di legno, colle e vernici a base vegetale e minerale, ecc.). Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione relativa alle caratteristiche dei materiali utilizzati in funzione della loro sostituzione, smaltimento e riuso nel tempo.

7. Ai fini della riduzione del consumo di acqua si prescrivono i seguenti accorgimenti minimi:

- installazione su tutte le rubinetterie di dispositivi per la riduzione del flusso;
- utilizzo obbligatorio di cassette WC a doppia cacciata;
- in tutte le realizzazioni superiori alle quattro unità immobiliari si prescrive in ricorso a sistemi di riciclo delle acque grigie per l’alimentazione delle cassette di scarico dei WC e altri usi non potabili.

8. Ai fini di una corretta conservazione degli interventi nel tempo, si prescrive la redazione di un fascicolo del fabbricato che definisca le procedure per la manutenzione degli elementi edilizi (di involucro e strutturali) ed impiantistici. Tale fascicolo dovrà essere parte integrante dell’attestazione di abitabilità.

9. La progettazione dei nuovi interventi dovrà essere indirizzata alla massima accessibilità degli spazi privati di uso pubblico, prevedendo soluzioni per l’abbattimento delle barriere architettoniche e adeguati spazi e

arredi per favorire, nell'uso di tali aree, la socializzazione e l'esercizio di attività ricreative.

10. Ai fini del miglioramento dell'accessibilità nel patrimonio edilizio esistente, si ammette la realizzazione di impianti di sollevamento meccanici e dei relativi volumi tecnici, in deroga ai parametri urbanistici e alle distanze di legge.

11. La progettazione degli interventi dovrà verificare l'ottenimento di adeguate condizioni di benessere ambientale per gli utilizzatori delle strutture, sia in termini di benessere termoisolometrico, che di corretto uso dell'illuminazione naturale, nonché di protezione dai rumori interni e da quelli aerei.

12. Ai fini del contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi comportanti la realizzazione di nuovi edifici anche tramite interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, ad ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con incremento di superficie coperta, ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, sistemazioni esterne e loro modifiche, devono essere compensate mediante:

- il mantenimento di un quantitativo minimo del 25% di superficie permeabile di pertinenza;

- modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;

- opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.

13. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

14. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

15. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

16. E' ammessa la chiusura con strutture leggere (vetro, alluminio colorato, legno e pvc) di logge e balconi esposti a nord e contenuti totalmente all'interno del filo dei corpi di fabbrica finalizzata al miglioramento delle condizioni di funzionalità della residenza.



***Art. 48 bis Disposizioni integrative in materia di utilizzo del patrimonio di pregio architettonico e del paesaggio.***

1. Ai fini di quanto contenuto nello statuto della presente disciplina per la tutela e la valorizzazione del paesaggio, il Regolamento Urbanistico dovrà:

- a. Effettuare uno specifico censimento degli edifici di pregio storico architettonico;
- b. Effettuare una specifica indagine sulle emergenze culturali;
- c. Effettuare uno specifico studio sulle visuali panoramiche e sulle qualità visive del paesaggio;
- d. Dettare regole per tutelare i valori individuati a seguito dei censimenti, indagini e studi sopra elencati;
- e. Dettare regole per la qualità insediativa ed architettonica dei nuovi insediamenti, a qualunque funzione siano chiamati e per la qualità del loro inserimento nel contesto paesistico, con particolare attenzione alle tipologie produttive.

**Capo III - Salvaguardie**

***Art. 49 Salvaguardie generali***

1. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e, comunque, non oltre tre anni dall'adozione del Piano Strutturale, l'autorità comunale competente, ai sensi dell'art. 61 della LR. 1/2005, sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire e autorizzazione edilizia, sulle D.I.A., sui Piani e Progetti Attuativi, quando riconosca che tali domande o le D.I.A. siano in contrasto con il presente Piano Strutturale nonché con le salvaguardie contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e nel Piano di Coordinamento Territoriale Provinciale.

2. Costituiscono salvaguardie del Piano Strutturale le limitazioni e i divieti stabiliti nella presente Disciplina per la definizione degli assetti territoriali, paesistici e ambientali.

3. Sono fatte salve le previsioni del P.R.G. vigente non in contrasto con le presenti norme, così come specificato al successivo art. 51; sono altresì fatti salvi gli strumenti urbanistici attuativi, approvati e convenzionati alla data di adozione del presente Piano, i PMAA approvati alla data di adozione del presente Piano, nonché i progetti che risultano approvati alla data di adozione del presente Piano.

4. Visto quanto stabilito dagli articoli 24,42 e 44 della presente disciplina, e fatto salvo quanto definito nelle schede di valutazione, le zone B del vigente P.R.G. potranno trovare attuazione, in attesa del Regolamento Urbanistico purchè l'I.F. non superi 1,5 mc/mq, ivi compreso le volumetrie esistenti. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e

ricostruzione, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica si deve fare riferimento all'indice di fabbricazione 1,5 mc./mq. con riferimento al possibile volume ricostruito indipendentemente dalla quantificazione del preesistente. Il Regolamento Urbanistico stabilirà per le zone B del vigente P.R.G. non attuate o parzialmente attuate al momento della sua approvazione le quantità edificabili in base alla normativa e alla regolamentazione vigente, coerentemente al P.S., secondo il bilancio ambientale dell'U.T.O.E. di appartenenza. Gli alloggi e i mq. attuati nella fase transitoria attingono al bilanciamento complessivo dell'U.T.O.E. di riferimento.

5. Sono sempre ammessi:

- gli interventi di pubblico interesse proposti da Enti Pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento secondo le finalità e gli obiettivi del presente Piano;
- le opere pubbliche già approvate dalla Amministrazione Comunale;
- gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico ed ambientale;
- gli interventi di manutenzione della rete dei fossi e dei canali, atti a ridurre il rischio idraulico nonché di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali.

6. Sono ammessi in ogni tempo e con procedure dirette gli interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non comportino modifiche sostanziali dei tracciati e che non diano luogo ad alterazioni ambientali e paesaggistiche.

7. Le presenti salvaguardie entrano in vigore con l'adozione del Piano Strutturale da parte del Consiglio Comunale e decadono con l'approvazione del Regolamento Urbanistico o, comunque, alla scadenza dei tre anni dall'adozione del presente Piano Strutturale.

8. La Relazione sulle attività di valutazione contiene schede comprovanti la compatibilità o meno delle previsioni del piano regolatore generale comunale vigente non attuate.

9. Le previsioni "non compatibili" non sono ammissibili e, pertanto, non possono né essere attuate con le regole del vigente P.R.G. né inserite nel regolamento urbanistico.

10. Fino all'adozione del regolamento urbanistico, gli interventi "compatibili" possono essere attuati con i parametri delle norme vigenti e secondo gli ulteriori criteri stabiliti al successivo art. 51, diretti a rendere coerenti tali previsioni con le finalità di qualità degli interventi, dettate dal presente piano. In seguito all'adozione del Regolamento urbanistico, ove essi non siano stati già approvati e convenzionati, vi si applicano le norme contenute nel successivo art. 51.

11. Gli interventi "compatibili a condizione" devono essere modificati in conformità ai criteri stabiliti nelle disposizioni del presente piano e delle schede relative, e devono essere oggetto di una compiuta e ponderata ridefinizione in sede di Regolamento Urbanistico.

12. Il Regolamento Urbanistico potrà ammettere interventi di ristrutturazione urbanistica in ambiti storici solo in aree degradate;

13. In attesa di specifica normativa riguardante il patrimonio edilizio e una analisi specifica per l'individuazione delle visuali e dei valori percettivi da parte del R.U. sono ammessi soltanto gli interventi esplicitamente fatti salvi dalla presente disciplina e comunque corredati da uno studio di inserimento paesaggistico per la tutela dei valori storici, delle visuali panoramiche e delle qualità visive del paesaggio con esclusione delle case Ente Maremma individuate nella scheda di paesaggio del PIT;

14. Il R.U. potrà individuare ulteriori porzioni territoriali di valenza paesaggistica sulla base di uno studio di dettaglio sulle visuali e sulla panoramicità;

15. Per gli interventi per i quali la scheda di valutazione ammette la presentazione di specifico piano di sostenibilità (articolo 46 della presente disciplina) nel rispetto delle condizioni di dettaglio nella medesima fissate, l'intervento potrà essere realizzato prima del R.U. ove pienamente conforme ai parametri qualitativi e quantitativi stabiliti nella stessa scheda di valutazione.

16. Per gli ambiti riportati nella tavola QC.11 e indicati come "aree di interesse archeologico di insieme (sottozona A4/PRG)" per i quali operano le tutele previste dal P.R.G. per la zona A4, viene demandata al R.U. l'adozione di specifiche normative.

#### ***Art. 50 Salvaguardie per il territorio rurale***

1. Si richiamano integralmente le disposizioni di salvaguardia statuite nell'articolo che precede.

2. Le presenti disposizioni tutelano lo stato del territorio rurale e delle risorse ivi presenti, in modo da non compromettere il raggiungimento degli obiettivi strategici e il rispetto delle condizioni statutarie fissate dal presente piano.

3. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e/o di altro atto di governo del territorio avente la stessa efficacia, e, comunque, non oltre tre anni dall'approvazione del Presente Piano Strutturale, nel territorio rurale non potranno essere effettuati interventi di nuova edificazione e/o trasformazione incompatibili con i criteri, con gli indirizzi, le limitazioni, i vincoli ed i divieti stabiliti nella disciplina del presente Piano.

4. Ai fini della presentazione del Programma di miglioramento agricolo ambientale devono essere rispettate le norme contenute nell'articolo 18 della presente Disciplina.

5. Fermo restando che dovranno essere seguite le norme contenute nell'articolo 18 della presente Disciplina e che gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso agricolo sono calcolati nel dimensionamento, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non sono ammessi fino

all'approvazione del regolamento urbanistico o altro atto di governo del territorio avente medesima efficacia con esclusione dei seguenti che vengono ritenuti compatibili con gli indirizzi del P.I.T. e del presente P.S.:

- a) Ampliamento una tantum degli edifici residenziali esistenti o comunque autorizzati in ambito extraurbano alla data di adozione del Piano Strutturale;
- b) Realizzazione di nuovi pozzi previa redazione di uno studio idrogeologico sulle capacità della falda, sull'attingimento e sul cuneo salino con verifica di compatibilità con le norme del P.S.;
- c) Realizzazione di opere pertinenziali a immobili esistenti o comunque autorizzati alla data di adozione del presente P.S. previa redazione di apposita relazione di conformità sull'utilizzo delle risorse.

6. Il regolamento urbanistico o altro atto di governo del territorio, avente medesima efficacia, dovrà contenere una specifica ricognizione del patrimonio edilizio esistente in aree agricole, per potere dettare gli interventi in ragione delle tutele statutarie del presente Piano e dei suoi obiettivi strategici. Il R.U. dovrà effettuare il censimento del patrimonio esistente mediante una compiuta individuazione dei nuclei rurali

7. In attesa della redazione del Regolamento Urbanistico o di altro atto avente la stessa efficacia, pertanto, il competente dirigente del Settore Comunale, sospende ogni determinazione su istanze di approvazione di P.M.A.A e di permessi di costruire, su DIA e su progetti e piani attuativi, quando ne rilevi il contrasto con le prescrizioni per la tutela delle invariati strutturali, e con i criteri, i vincoli e divieti stabiliti nel presente Piano Strutturale o con le salvaguardie di cui al PIT ed al PTC.

8. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e/o altro atto di governo avente la stessa efficacia, e ai fini della formazione dei contenuti di tali atti in applicazione del presente Piano, i principali indirizzi per la progettazione degli interventi nel territorio rurale sono:

- la permanenza delle attività produttive agricole salvaguardando i caratteri fisici del territorio, e in modo da non apportare danni e dissesti ambientali;
- la difesa del suolo, la salvaguardia dal rischio idraulico, la sicurezza idrogeologica;
- il recupero delle aree di degrado ambientale;
- la conservazione del patrimonio architettonico, storico, ambientale;
- la possibilità degli usi plurimi dei beni territoriali, con particolare riguardo alle attività turistiche, di tempo libero, di promozione culturale, di residenzialità laddove costituente presidio ambientale;
- l'attenzione per l'inserimento dei nuovi volumi edilizi nel paesaggio e la preferenza per l'uso di forme e materiali tradizionali; l'incentivazione per la manutenzione e conservazione dei caratteri rurali del paesaggio, con particolare attenzione alla viabilità minore ed ai manufatti (tabernacoli, pozzi, muri a secco, etc.);

- la salvaguardia ed il potenziamento dei corridoi biotici per la connessione ecologica, la dispersione della fauna e la conservazione della biodiversità;
- il potenziamento della rete ecologica attraverso la conservazione dei corridoi di vegetazione riparia e della vegetazione di margine delle strade campestri, le siepi interpoderali e le macchie arbustive a margine delle aree boscate, per la conservazione della connessione ecologica, ecosistemica e paesaggistica dell'intero territorio comunale;
- la limitazione fino all'esclusione delle attività urbanistico-edilizie connesse alle attività agricole nelle aree che il presente Piano riconosce come identitarie dal punto di vista paesaggistico o eccellenti dal punto di vista ambientale e naturalistico.

9. Il Regolamento urbanistico, o altro atto di governo avente medesima efficacia e natura, dovrà integrare e/o modificare la regolamentazione contenuta nel piano regolatore vigente per il territorio rurale, modificando i perimetri delle zone E e delle sottozone E, specificando prevalenza ed esclusività della funzione agricola, in coerenza con il presente piano strutturale, e nel pieno rispetto delle sue condizioni statutarie e delle sue strategie.

#### ***Art. 51            Interventi fatti salvi***

1. Fino all'adozione del Regolamento Urbanistico è ammessa l'attuazione delle previsioni del vigente piano regolatore generale comunale secondo i parametri e le prescrizioni attualmente vigenti esclusivamente per le aree di intervento che risultino "compatibili" nelle Schede di Valutazione del presente Piano. Anche in tal caso, tuttavia, in sede di presentazione e approvazione del progetto, dovrà essere esplicitato il rispetto delle condizioni statutarie del presente piano e il soddisfacimento delle sue strategie, o, almeno l'indifferenza dell'intervento rispetto alle prime e alle seconde.

2. Gli interventi dovranno comunque essere conformi agli indirizzi dello Statuto del Territorio e conseguire i seguenti obiettivi di qualità:

- rapporto con le preesistenze edilizie: struttura del tessuto urbano, tipologia, dimensione e materiali costruttivi del patrimonio edilizio esistente consolidato;
- raccordo con le preesistenze caratterizzanti il paesaggio agrario storicizzato;
- orientamento degli edifici in modo da favorire l'ottimizzazione delle caratteristiche climatiche del luogo al fine del risparmio energetico;
- ottimizzazione della fruibilità di spazi ed edifici pubblici ed ad uso pubblico eventualmente inclusi nelle previsioni di piano attuativo
- contributo dell'intervento alla qualità degli insediamenti o alla qualità del territorio rurale e alla difesa delle risorse territoriali.

3. Il progetto dovrà contenere uno specifico elaborato grafico e/o descrittivo che evidenzia la coerenza con il presente Piano, il rispetto delle

condizioni statutarie contenute nella presente Disciplina e nello specifico con quanto dettato al precedente comma, la convergenza con gli obiettivi statuari e gli indirizzi strategici dei sistemi e sottosistemi territoriali e funzionali e delle Utoe cui gli interventi appartengono.

4. Con l'approvazione del Regolamento Urbanistico e successive varianti, le dimensioni e la localizzazione degli interventi fatti salvi di cui al comma 3 dell'art. 49 della presente Disciplina ed in quanto risultanti compatibili tramite le schede di valutazione contenute nel presente Piano, potranno essere riproposte anche con parametri e disegno di suolo diversi da quelli del vigente piano regolatore generale comunale, per meglio adeguarli ai contenuti del presente Piano.

5. Gli interventi fatti salvi di cui al precedente articolo 49 e quelli fatti salvi in quanto risultanti compatibili tramite le schede di valutazione contenute nel presente Piano, che non siano stati approvati prima dell'adozione del primo Regolamento Urbanistico, entrano a far parte del dimensionamento del Piano strutturale e non vi si applicano più le regole della salvezza bensì saranno inseriti nei regolamenti urbanistici successivi seguendo tutte le disposizioni del presente Piano. Ad essi si applicano anche le decadenze di cui al comma 5 dell'art 55 della LR 1/2005 riferito ai piani che non siano stati approvati e convenzionati nel quinquennio successivo all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

#### ***Art. 52           Norme finali e transitorie***

1. Non costituiscono variante al PS le modifiche introdotte per recepire disposizioni, piani o progetti immediatamente prevalenti o direttamente operativi contenuti in leggi o in atti amministrativi di altri enti territoriali per i settori di competenza.

2. I progetti delle opere per la difesa del suolo che verranno approvati e realizzati successivamente all'adozione del presente Piano Strutturale sono da questo recepiti senza che ne costituiscano variante.

3. Per recepire le disposizioni, piani o progetti di cui ai due commi precedenti, l'Amministrazione dovrà assumere rituale deliberazione per l'adeguamento degli elaborati del presente Piano, valutandone gli eventuali effetti sulle disposizione del presente Piano e/o degli atti di governo ad esso successivo, ed assumendo le conseguenti decisioni.

4. Le deliberazioni prese ai sensi del comma precedente devono essere adeguatamente comunicate ai cittadini.