

# REGOLAMENTO URBANISTICO

## COMUNE DI CAPALBIO

PROVINCIA GROSSETO



Progettisti  
Arch. Giancarlo Pedreschi  
Avv. Enrico Amante

Responsabile del Procedimento  
Arch. Giancarlo Pedreschi

Garante della informazione e Partecipazione  
D.ssa Anna Bianchi

ELABORATO MODIFICATO IN ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

### Regolamento Urbanistico

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 24/02/2012.  
Divenuto efficace dal giorno 18/04/2012, data di pubblicazione  
del relativo avviso sul BURT n. 16.

Variante approvata ai sensi del combinato disposto di cui all'art.  
19 comma 4 e art. 222 della L.R.T. n. 65/2014, con Delibera del  
Consiglio Comunale n. 35 del 23/09/2016. Pubblicata sul BURT  
n. 51 del 21/12/2016 e divenuta efficace dal 20/01/2017 ai sensi  
dell'art. 19 comma 7 della L.R.T. n. 65/2014.

**Norme tecniche di attuazione**

**VARIANTE SEMPLIFICATA**

# Indice

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO I**

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

*Art. 1 - Natura del Regolamento urbanistico*

*Art. 2 - Ambito di applicazione, contenuti*

*Art. 3 - Efficacia e validità*

*Art. 4 - Elaborati costituenti il Regolamento urbanistico*

*Art. 5 - Attuazione*

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

*Art. 7 - Standard pubblici e oneri*

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

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

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

#### **CAPO II**

#### **VALUTAZIONE**

*Art. 11 - Attività di valutazione*

*Art. 12 - Monitoraggio e aggiornamento*

#### **CAPO III**

#### **PIANIFICAZIONE COMUNALE DI SETTORE**

*Art. 13 - Disciplina delle funzioni*

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

*Art. 15 - Regole urbanistico commerciali*

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

## **TITOLO II**

### **REGOLE DI GESTIONE E DI TRASFORMAZIONE**

#### **CAPO I**

#### **DEFINIZIONI E REGOLE GENERALI**

*Art. 17 - Definizioni*

- Art. 18 - Regole di uso e di intervento*
- Art. 19 - Destinazione d'uso e vincoli relativi*
- Art. 20 - Cambio di destinazione d'uso*
- Art. 21 - Categorie degli interventi*
- Art. 22 - Manutenzione ordinaria*
- Art. 23 - Manutenzione straordinaria*
- Art. 24 - Restauro*
- Art. 25 - Risanamento conservativo*
- Art. 26 - Ristrutturazione edilizia*
- Art. 27 - Sostituzione edilizia*
- Art. 28 - Ristrutturazione urbanistica*
- Art. 29 - Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia*
- Art. 30 - Demolizione senza ricostruzione*
- Art. 31 - Nuova edificazione*
- Art. 32- Frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari*
- Art. 33- Tamponamenti di elementi architettonico-edilizi (logge, balconi, portici, tettoie)*
- Art. 34- Ruederi e edifici crollati o resi inagibili da eventi eccezionali o calamitosi*
- Art. 35- Pertinenze del patrimonio edilizio- Opere pertinenziali esterne*
- Art. 36- Aree e corti private e condominiali*
- Art. 37- Regole per la progettazione nei centri abitati*
- Art. 38- Regole per il verde urbano*

## **CAPO II**

### **INCENTIVI PER LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

*Art. 39 - ~~—~~Incentivi per l'edilizia sostenibile ex art. 220 L.R. 65/2014~~Requisiti e condizioni di sostenibilità ambientale~~*

*Art. 39 bis – Ulteriori incentivi per la promozione dell'uso di energia elettrica da fonti rinnovabili*

*Art. 39 ter - Ulteriori incentivi per lo smaltimento acque reflue*

*Art. 39 quater - Ulteriori incentivi per lo smaltimento acque reflue*

## **CAPO III**

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

*Art. 40 - Ambito di applicazione*

*Art. 41 - Regole generali*

*Art. 42 - Regole specifiche*

## **CAPO IV<sup>H</sup>**

### **REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE**

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

## **CAPO IV**

### **REGOLE DI PROTEZIONE E DI FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA E IDRAULICA**

- Art. 50 - Prescrizioni generali*
- Art. 51 - Aree soggette a tutela secondo le disposizioni del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Ombrone*
- Art. 52 - Regole e salvaguardie di protezione idrogeologica*
- Art. 53 - Classi di Pericolosità e di Fattibilità per aspetti geomorfologici*
- Art. 54 - Classi di Pericolosità e di Fattibilità per aspetti idraulica*

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

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

- Art. 55 - Ambiti e tessuti del sottosistema prevalentemente urbanizzato, connotato dall'identità urbana o dall'infrastrutturazione del territorio – Centri Abitati e Nuclei Urbani.*
- Art. 56 - Regole per i tessuti storici*
- Art. 57 - Regole per i tessuti insediativi ad assetto recente, saturazioni, ristrutturazioni urbanistiche, completamenti*
- Art. 58 - Regole per gli ambiti specialistici produttivi*
- Art. 59 - Regole per i Nuclei Urbani e i Complessi Edilizi*

### **CAPO II - TERRITORIO APERTO NON URBANIZZATO**

- Art. 60- Articolazione del sottosistema prevalentemente non urbanizzato con connotazioni rurali consolidate dall'utilizzo agricolo e complementare.*
- Art. 61 - Regole generali per il territorio rurale e le invarianti strutturali*
- Art. 62 - Regole per la progettazione edilizia*
- Art. 63- Regole per le sottozone E1*
- Art. 64 - Regole per le sottozone E2*
- Art. 65 - Regole per le sottozone E3*

Art. 66- *Regole per ambiti specifici– il “percorso dei sapori”*

### **CAPO III – DEMANIO MARITTIMO**

Art. 67 - *Ambito di applicazione, efficacia, disposizioni procedurali*

Art. 68 - *Definizioni, parametri e regole generali*

Art. 69 - *Interventi ammessi*

Art. 70 – *Accessi al demanio marittimo*

Art. 71 - *Individuazione degli interventi ed articolazione territoriale*

Art. 72 - *Altri Interventi*

Art. 73 – *Criteri per assegnazione nuove concessioni demaniali -*

### **CAPO IV**

#### **INFRASTRUTTURE E DOTAZIONI TERRITORIALI E URBANE**

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

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

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

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

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

Art. 79 - *Verde (Vn)*

Art. 80 - *Attrezzature e impianti di interesse generale (Fn)*

Art. 81 - *Dotazioni urbane (Gn)*

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

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

Art. 82 - *Interventi di addizione e di riqualificazione insediativa – aree di trasformazione (At) – comparti di perequazione (Cp)*

Art. 83 - *Interventi della riqualificazione e della crescita produttiva (APS)*

### **CAPO II - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INFRASTRUTTURALI**

Art. 84 – *Corridoio infrastrutturale*

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

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

*Art. 85 - Piani attuativi adottati o approvati, progetti esecutivi  
e titoli abilitativi rilasciati, pianificazione pregressa*

**CAPO II - SALVAGUARDIE**

*Art. 86 - Salvaguardie*

*Art. 87 - Aree non pianificate*

**CAPO III - POTERI DI DEROGA**

*Art. 88 - Poteri di deroga*

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

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

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

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

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

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

Il Regolamento urbanistico si applica all'intero territorio comunale.

Il Regolamento urbanistico si compone di due parti.

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

- a) il quadro conoscitivo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- b) il perimetro aggiornato dei centri abitati e del territorio prevalentemente urbanizzato ai sensi dell'articolo 224 della LRT 65/2014 e s.m.i.;
- c) la disciplina dell'uso, del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico, di cui ai titoli II e III delle presenti norme e alle Tavole 1.n e 2.n di R.U. "Gestione e Trasformazioni del Territorio";
- d) l'individuazione delle aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o ampliamento degli edifici esistenti, di cui alle Tavole 2 di R.U. "Gestione e Trasformazioni del Territorio";
- e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui alle Tavole 1 e 2 di R.U. "Gestione e Trasformazioni del Territorio" rispettivamente al 10.000 e al 2.000;
- f) la disciplina del territorio rurale, di cui al Titolo III Capo II delle presenti norme e alle Tavole 1.n e 2.n di R.U. "gestione e Trasformazioni del territorio rurale" scala 1:10.000;
- g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, che detta criteri per il coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e dell'accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- h) la valutazione di fattibilità idrogeologica e idraulica;
- i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa di cui alle Tavole 1.n e 2.n di R.U. "Gestione e Trasformazioni del Territorio".

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

- a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti, interni ed esterni al perimetro dei centri abitati, di cui alle Tavole 1.n e 2.n di R.U. "Gestione e Trasformazioni del Territorio";
- b) gli interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico, di cui alle Tavole 1.n e 2.n di R.U. "Gestione e Trasformazioni del Territorio";
- c) gli interventi che in ragione della loro complessità e rilevanza si attuano tramite piani attuativi (indicazione nelle schede delle At);
- d) le aree destinate alle politiche di settore del Comune;

- e) le infrastrutture da realizzare, di cui alle Tavole 1.n e 2.n di R.U. “Gestione e Trasformazioni del Territorio”;
- f) gli interventi per l’abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche, ai fini della fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni, di cui alle Tavole e alla relazione “barriere Architettoniche” (Dossier A);
- g) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo finalizzato all’esproprio ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR 8 giugno 2001 n. 327.
- h) la disciplina della perequazione di cui all’art. 8 delle presenti norme.

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

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

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

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

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

All’interno delle aree ove sono ammessi interventi di trasformazione sono indicati, con apposita grafica, l’area insediabile, gli edifici esistenti, gli edifici di progetto, i parcheggi pubblici, il verde pubblico, la viabilità pubblica, piazze e percorsi pedonali, opere pubbliche in genere.

L’individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo corrisponde alla individuazione di aree pubbliche, non assegnate a interventi di trasformazione, riconoscibili sulle tavole del presente Regolamento urbanistico tramite apposita perimetrazione e sigla.

L’individuazione degli ambiti At e Cu avrà sigla alfanumerica di colore rosso in caso di intervento oggetto di valutazione di compatibilità effettuata da parte del P.S. ai sensi dell’articolo 36 del PIT sulle zone di P.R.G. non attuate.

### ***Art. 3 - Efficacia e validità***

La disciplina dell’attività urbanistica e edilizia di cui al precedente art. 1, comma 2, consiste nella gestione degli insediamenti esistenti e nei progetti e interventi pubblici e privati di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi, ritenuti

ammissibili nella fase temporale di governo del territorio a cui si riferisce il Regolamento urbanistico o sua variante.

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

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

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

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

**Non decadono:**

- le previsioni di servizi e attrezzature di interesse o uso pubblico se non preordinate obbligatoriamente all'esproprio;
- i corridoi infrastrutturali rappresentati graficamente sugli elaborati grafici del presente Regolamento urbanistico, in quanto non configurati quali previsioni definitive di tracciati infrastrutturali. La definizione ed esatta localizzazione del tracciato del corridoio infrastrutturale con il conseguente assoggettamento vincolo espropriativi, ove del caso, sarà recepita tramite adeguamento e variante al presente Regolamento Urbanistico.

Le aree di trasformazione, una volta effettuati gli interventi, entreranno a far parte del sistema insediativo e come tale inserito nel perimetro dei centri abitati.

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

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

Gli elaborati del Regolamento Urbanistico sono:

**1 - Relazione illustrativa**

**2- Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e i sottoelencati elaborati ad esse allegati:**

- a) Schede di orientamento progettuale - Aree di Trasformazione (At.n) e Comparti di perequazione (Cp.n);
- b) Aree sottoposte ad esproprio
- c) Nuclei rurali ordinari
- d) Schede normative dei beni architettonici del sistema prevalentemente non urbanizzato
- e) Il dimensionamento del Regolamento urbanistico

**3 - Cartografia**

- Tav. n. 0 – “Quadro di unione delle tavole di Regolamento Urbanistico”
- Tav. n. 1 Tavola di R.U. “gestione e Trasformazioni del territorio” territorio rurale scala 1:10.000 (Tav. 1.1-1.4)
- Tav. n 2 Tavola di R.U. “Gestione e Trasformazioni del Territorio” Centri Abitati e Nuclei - scala 1:2.000 (Tav. 2.1- 2.6)
- Tav. n. 3 Assimilazione alle zone omogenee 1:10000 (Tav. 3.1-3.4)
- Tav. n. 4 Fasce di rispetto e Vincolo Idrogeologico 1:10000 (Tav. 4.1-4.4)
- Tav. n. 5 “Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e Piano Paesistico Regionale”1:10000 (TAV 5.1-5.4)
- Tav. n. 6 - Aree di rilevante valore paesaggistico 1:10.000 (Tav. 6.1-6.4)
- Tav. n. 7 – Carta delle aree di collegamento ecologico funzionale (scala 1:20.000);
- Tav. n. 8 – Carta delle aree vocate alle colture ad alto reddito (scala 1:20.000).

- Tav. T.0 - scala 1:20.000 “Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell’articolo 224 della LRT 65/2014 e s.m.i.”
- Tav. T - scala 1:10.000 (Tav. T.1 – T.4) “Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell’articolo 224 della LRT 65/2014 e s.m.i.”

#### 4 -I Dossiers

- Dossier “A” Barriere architettoniche;
- Dossier “B” Analisi dei Tessuti e delle funzioni nei centri abitati: documentazione fotografica e Tavole scala 1:2.000 TAVV. B1-B4;

#### 5 Elaborati delle attività di Valutazione Integrata ai sensi della Lrt. 65/2014, di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della Lrt. 10/2010 e Valutazione di Incidenza:

- Valutazione Integrata del R.U.;
- Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata;
- Schede della Valutazione Integrata del R.U.;
- Il rapporto ambientale definitivo;
- Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale;
- Studio di Incidenza del Rapporto Ambientale del R.U.;

#### 6 - Elaborati per gli aspetti geologici ed idrogeologici

Relazione geologica di fattibilità comprensiva delle schede di fattibilità dei singoli interventi con i seguenti allegati elaborati grafici:

- Allegato 3 – Elaborati cartografici - Carta con l'individuazione delle aree con problematiche idrogeologiche, Carta della pericolosità geomorfologica; Carta della pericolosità idraulica; Carte di fattibilità:

- *Tavole di dettaglio*

- TAV.1 Carta della Fattibilità (1:2.000) Capalbio
- TAV.2 Carta della Fattibilità (1:2.000) Borgo Carige
- TAV.3 Carta della Fattibilità (1:2.000) Capalbio Scalo
- TAV.4 Carta della Fattibilità (1:2.000) Torba
- TAV.5 Carta della Fattibilità (1:2.000) Chiarone
- TAV.6a Carta della Fattibilità (1:2.000) Nuclei rurali policentrici 1
- TAV.6b Carta della Fattibilità (1:2.000) Nuclei rurali policentrici 2

**7 -Elaborati per gli aspetti idraulici** di supporto al regolamento urbanistico del comune di Capalbio ai sensi del regolamento di attuazione n. 26/R dell'art. 62 della LRTT 1/2005:

#### *Elaborati Grafici*

<b>N° Tavola</b>	<b>descrizione</b>	<b>scala</b>
Tavola 7.1	Corografia, planimetria dei corsi d'acqua studiati	1:10000
Tavola 7.2	Modello Idrologico dei corsi d'acqua nell'area di Borgo Carige	1:10000
Tavola 7.3	Planimetria di rilievo e modello idraulico dei corsi d'acqua nell'area di Borgo Carige	1:1000
Tavola 7.4	Sezioni fluviali stato attuale con livelli TR 20 - 30 - 200 - 500 anni dei corsi d'acqua nell'area di Borgo Carige	Varie
Tavola 7.5	Pericolosità idrauliche ai sensi del D.P.G.R. 26R dei corsi d'acqua nell'area di Borgo Carige e inviluppo delle Pericolosità	1:2000
Tavola 7.6	Modello Idrologico dei corsi d'acqua nell'area di Pescia Fiorentina	1:10000
Tavola 7.7	Planimetria di rilievo e modello idraulico dei corsi d'acqua nell'area di Pescia Fiorentina	1:1000
Tavola 7.8	Sezioni fluviali stato attuale con livelli TR 20 - 30 - 200 - 500 anni dei corsi d'acqua nell'area di Pescia Fiorentina	Varie
Tavola 7.9	Pericolosità idrauliche ai sensi del D.P.G.R. 26R dei corsi d'acqua nell'area di Pescia Fiorentina e inviluppo delle Pericolosità	1:2000
Tavola 7.10	Modello Idrologico dei corsi d'acqua nell'area di Borgo Giardino	1:10000
Tavola 7.11	Planimetria di rilievo e modello idraulico dei corsi d'acqua nell'area di Borgo Giardino	1:1000

Comune di Capalbio - Regolamento Urbanistico

Tavola 7.12	Sezioni fluviali stato attuale con livelli TR 20 - 30 - 200 - 500 anni dei corsi d'acqua nell'area di Borgo Giardino	1:100
Tavola 7.13	Pericolosità idrauliche ai sensi del D.P.G.R. 26R dei corsi d'acqua nell'area di Borgo Giardino e inviluppo delle Pericolosità	1:1000
Tavola 7.14	Modello Idrologico dei corsi d'acqua nell'area di Torre Palazzi	1:10000
Tavola 7.15	Planimetria di rilievo e modello idraulico dei corsi d'acqua nell'area di Torre Palazzi	1:1000
Tavola 7.16	Sezioni fluviali stato attuale con livelli TR 20 - 30 - 200 - 500 anni dei corsi d'acqua nell'area di Torre Palazzi	1:200
Tavola 7.17	Pericolosità idrauliche ai sensi del D.P.G.R. 26R dei corsi d'acqua nell'area di Torre Palazzi e inviluppo delle Pericolosità	1:1000
Tavola 7.18	Modello Idrologico dei corsi d'acqua nell'area della foce del Chiarone	1:20000
Tavola 7.19	Planimetria di rilievo e modello idraulico dei corsi d'acqua nell'area della foce del Chiarone	1:1000
Tavola 7.20	Sezioni fluviali stato attuale con livelli TR 20 - 30 - 200 - 500 anni dei corsi d'acqua nell'area della foce del Chiarone	
Tavola 7.21	Pericolosità idrauliche ai sensi del D.P.G.R. 26R dei corsi d'acqua nell'area della foce del Chiarone e inviluppo delle Pericolosità	
Tavola 7.22	Raccordo con le Pericolosità del Piano Strutturale	

*Elaborati Testuali*

7.RT - Relazione Tecnica

7. Allegato 1 - Modellistica idrologica - idraulica

7. Allegato 2 - Risultati della modellistica idrologica - idraulica

Integrazione – Revisione B

*Elaborati Grafici*

<b>N° Tavola</b>	<b>descrizione</b>	<b>scala</b>
Tavola 7.23	Corografia, planimetria dei corsi d'acqua studiati	1:10000
Tavola 7.24	Modello Idrologico dei corsi d'acqua nell'area di Lido di Torba	1:5000
Tavola 7.25	Planimetria di rilievo e modello idraulico dei corsi d'acqua nell'area di Lido di Torba	1:2000
Tavola 7.26	Sezioni fluviali stato attuale con livelli TR 20 - 30 - 200 - 500 anni dei corsi d'acqua nell'area di Lido di Torba	1:200
Tavola 7.27	Pericolosità idrauliche ai sensi del D.P.G.R. 26R dei corsi d'acqua nell'area di Lido di Torba e inviluppo delle Pericolosità	1:200
Tavola 7.28	Integrazione modello Idrologico dei corsi d'acqua nell'area di Borgo Giardino	1:10000
Tavola 7.29	Integrazione planimetria di rilievo e modello idraulico dei corsi d'acqua nell'area di Borgo Giardino	1:5000
Tavola 7.30	Integrazione sezioni fluviali stato attuale con livelli TR 20 - 30 - 200 - 500 anni dei corsi d'acqua nell'area di Borgo Giardino	Varie
Tavola 7.31	Integrazione pericolosità idrauliche ai sensi del D.P.G.R. 26R dei corsi d'acqua nell'area di Borgo Giardino e inviluppo delle Pericolosità	1:5000
Tavola 7.32	Integrazione modello Idrologico dei corsi d'acqua nell'area di Torre Palazzi	1:10000
Tavola 7.33 A	Integrazione planimetria di rilievo e modello idraulico dei corsi d'acqua nell'area di Torre Palazzi	1:2000
Tavola 7.33 B	Integrazione planimetria di rilievo e modello idraulico dei corsi d'acqua nell'area di Torre Palazzi	1:2000
Tavola 7.33C	Integrazione planimetria di rilievo e modello idraulico dei corsi d'acqua nell'area di Torre Palazzi	1:2000
Tavola 7.34	Integrazione sezioni fluviali stato attuale con livelli TR 20 - 30 - 200 - 500 anni dei corsi d'acqua nell'area di Torre Palazzi	varie

Tavola 7.35	Integrazione pericolosità idrauliche ai sensi del D.P.G.R. 26R dei corsi d'acqua nell'area di Torre Palazzi e inviluppo delle Pericolosità	1:2000
Tavola 7.36	Integrazione planimetria di rilievo e modello idraulico dei corsi d'acqua nell'area di Pescia Fiorentina	1:1000
Tavola 7.37	Integrazione sezioni fluviali stato attuale con livelli TR 20 - 30 - 200 - 500 anni dei corsi d'acqua nell'area di Pescia Fiorentina	1:200
Tavola 7.38	Integrazione pericolosità idrauliche ai sensi del D.P.G.R. 26R dei corsi d'acqua nell'area di Torre Palazzi e inviluppo delle Pericolosità	1:1000
Tavola 7.39	Integrazione planimetria di rilievo e modello idraulico dei corsi d'acqua nell'area della foce del Chiarone	varie
Tavola 7.40	Integrazione sezioni fluviali stato attuale con livelli TR 20 - 30 - 200 - 500 anni dei corsi d'acqua nell'area della foce del Chiarone	varie
Tavola 7.41	Integrazione pericolosità idrauliche ai sensi del D.P.G.R. 26R dei corsi d'acqua nell'area della foce del Chiarone e inviluppo delle Pericolosità	1:5000
Tavola 7.42	Modello idrologici dei corsi d'acqua nell'area di S.Floriano	1:5000
Tavola 7.43	Planimetria di rilievo e modello idraulico dei corsi d'acqua nell'area di S.Floriano	1:2000
Tavola 7.44	Sezioni fluviali stato attuale con livelli TR 20 - 30 - 200 - 500 anni dei corsi d'acqua nell'area di S.Floriano	1:200
Tavola 7.45	Pericolosità idrauliche ai sensi del D.P.G.R. 26R dei corsi d'acqua nell'area di S.Floriano e inviluppo delle Pericolosità	1:2000
Tavola 7.46	Integrazione raccordo con le Pericolosità del Piano Strutturale	

*Elaborati Testuali*

7.RT - Relazione Tecnica

7. Allegato 2 - Risultati della modellistica idrologica - idraulica

### **Art. 5 - Attuazione**

Il Regolamento Urbanistico si attua tramite:

- strumenti urbanistici attuativi di cui al Titolo V, Capo II della LRT 65/2014;
- progetti esecutivi delle opere pubbliche;
- progetti unitari accompagnati da convenzione fra privati e Comune;
- programma di sostenibilità;
- interventi edilizi diretti secondo la normativa vigente e le specificazioni del Regolamento Edilizio;
- programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo - ambientale di cui all'art 74 della Lrt 65/2014;
- altri strumenti quali accordi, progetti e programmi derivanti da norme comunitarie europee, nazionali, regionali ai quali il Comune aderisce.

#### **a) Interventi edilizi diretti e convenzionati**

Con riferimento alle tipologie e ai caratteri degli interventi edilizi diretti, definiti ai successivi articoli 16, 17 e 18, il Regolamento Edilizio comunale definisce in dettaglio, in conformità a quanto indicato dalla Lrt 65/2014 e dai relativi regolamenti attuativi, i contenuti, i caratteri e le modalità di redazione e presentazione dei progetti, e delle procedure e modalità per il rilascio dei conseguenti titoli abilitativi (permesso a costruire e segnalazione certificata d'inizio attività).

#### **b) Piani attuativi**

I piani attuativi, d'iniziativa pubblica e privata, costituiscono atti di governo del territorio di dettaglio e attuazione del Regolamento urbanistico ai sensi della Lrt 65/2014, hanno i contenuti e validità di cui agli articoli 109 e 110 della medesima legge e sono approvati

dal Comune con le modalità di cui all'articolo 111 della stessa.

Ciascun piano attuativo, d'ora in poi PA, può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di una o più delle tipologie di piano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 115 – 121 della Lrt 65/2014:

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

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

Nelle aree soggette obbligatoriamente a PA, nelle more di formazione dello stesso, non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione sino a **rl**.

Il Regolamento urbanistico individua sulla cartografia le aree di trasformazione identificate con sigle *Atn* riferite a schede normative e di orientamento progettuale all'interno delle quali è riportata la modalità di attuazione.

Il Regolamento edilizio comunale, sulla base delle disposizioni di legge vigenti in materia e dei regolamenti attuativi della LRT 65/2014, stabilisce in dettaglio i contenuti, i caratteri e le modalità di redazione e presentazione dei piani attuativi, nonché gli elaborati necessari a garantire le attività di valutazione integrata e monitoraggio.

### ***c) Programma di sostenibilità***

In coerenza con quanto disposto dall'art. 46 della Disciplina del Piano Strutturale vigente, il presente Regolamento urbanistico ammette “il programma di sostenibilità” quale strumento per attuare le strategie di Piano strutturale.

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

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

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

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

- i dati identificativi dei soggetti proponenti, anche in partenariato fra proprietà e gestori dotati di specifica e comprovata capacità relativa alle attività proposte;
- la perimetrazione dell'area interessata dal programma;
- l'indicazione delle finalità degli usi, delle azioni e delle opere di conservazione e trasformazione delle risorse;
- l'articolazione del programma per fasi e tempi e di realizzazione;
- la relazione sui costi e sui finanziamenti pubblici e/o privati;

- l'indicazione, prescrittiva per dimensionamento e non per localizzazione, degli spazi e impianti pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive la cui realizzazione e gestione sono assunti dai soggetti proponenti il programma.
- l'indicazione delle risorse presenti nell'area di intervento e l'illustrazione del loro stato;
- il rilievo delle invariante storiche, artistiche, paesaggistiche e ambientali ricadenti nell'area;
- i fabbisogni idrici, di depurazione, di raccolta dei rifiuti solidi ed energetici, dovuti all'intervento e le relative misure di soddisfacimento;
- i provvedimenti specifici per il risparmio idrico e energetico;
- la verifica del rispetto delle condizioni stabilite nel Titolo II della Disciplina del Piano Strutturale;
- la verifica del rispetto delle regole contenute nel Titolo II delle presenti Norme;
- i contenuti della fase iniziale della valutazione integrata.

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

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

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

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

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

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

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

Al fine di garantire un'elevata qualità degli insediamenti, anche in relazione ai livelli di sostenibilità ambientale, sono puntualmente previsti, quale condizione per l'attuazione degli interventi, oneri aggiuntivi e la cessione gratuita di ulteriori spazi pubblici ovvero

misure di mitigazione e compensazione, secondo criteri di perequazione e di compensazione, regolati al successivo articolo 8, applicati a ogni comparto urbanistico corrispondente al perimetro dell'area di trasformazione.

La possibilità di "monetizzare" tali ulteriori oneri ai sensi delle norme e dei regolamenti vigenti in funzione degli interventi e delle destinazioni d'uso previsti deve essere esplicitata all'interno della scheda di riferimento dell'intervento.

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

Ai fini dell'applicazione di quanto disposto dalle presenti Norme, si danno le seguenti definizioni.

#### ***Perequazione***

Attribuzione di diritto edificatorio uniforme a tutte le proprietà dei suoli in analogo stato di fatto e di diritto per la realizzazione di una trasformazione urbanistica prevista in una o più aree anche non contigue, unitariamente comprese in comparto urbanistico corrispondente all'ambito di trasformazione (At).

#### ***Compensazione***

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

#### ***Comparto urbanistico***

S'intende per comparto urbanistico l'unità minima per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbana consistenti in ristrutturazioni urbanistiche, nuove edificazioni, sostituzioni, localizzazioni, in conformità con il Piano strutturale vigente, per l'applicazione della perequazione, della compensazione e delle premialità. E' attuato secondo quanto indicato nella scheda di intervento ad opera dei soggetti interessati. Sono comparti urbanistici le Aree di Trasformazione (At), i Comparti di Perequazione (Cp), gli interventi Ru e Cu, gli ambiti soggetti a progetto di sostenibilità (APS), e gli ambiti con funzione specialistica (D) per i quali è prevista l'attuazione con piano attuativo.

#### ***Premialità***

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

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

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

#### ***Diritti edificatori***

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

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

#### ***Edilizia Convenzionata***

Ai sensi della normativa vigente l'edilizia convenzionata prevista dal P.S. si configura come edilizia economica e popolare al fine di immettere sul mercato alloggi a prezzi concordati con il Comune ed accessibili ai residenti. Gli ambiti di trasformazione (At) contengono le indicazioni sulla dimensione di SUL da realizzare..

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

Il presente Regolamento urbanistico utilizza la perequazione e la compensazione urbanistica, al fine di realizzare insediamenti e contestualmente far crescere le dotazioni urbane e le performance sociali e ambientali dell'edificato.

Per quanto sopra, in applicazione dei principi della perequazione e della compensazione, è posta a carico degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica la cessione e/o la realizzazione di standard/dotazioni territoriali quali l'edilizia residenziale convenzionata, le attrezzature collettive o scolastiche, la viabilità, le aree di verde, oltre gli standard di cui al D.M. 1444/1968, per realizzare l'assetto urbano confacente al raggiungimento degli obiettivi di qualità funzionale fissati dal R.U. e dal P.S.

La realizzazione di tali opere pubbliche e/o la cessione gratuita delle aree rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico.

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

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

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

L'Amministrazione comunale rimane estranea ad ogni questione relativa alla perequazione dei benefici e degli oneri.

La quota di alloggi da riservare all'edilizia convenzionata è stabilita, sulla base dei criteri sopra richiamati, nelle schede degli interventi.

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

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

- ambiti esclusivamente o prevalentemente residenziali: tessuti insediativi storici  $S_n$ , tessuti insediativi ad assetto recente  $T_n$ ;
- ambiti a specializzazione funzionale:  $D_n$  produttivi artigianale, commerciale, direzionale, per la ricettività;
- mobilità e sosta - infrastrutture per la sosta  $P_n$ , infrastrutture per la mobilità  $M_n$ , Verde  $V_n$ ,
- dotazioni urbane – attività di interesse collettivo  $G_n$ , Attrezzature e impianti di interesse generale  $F_n$ , Parchi pubblici territoriali  $F_x$ ;
- ambiti del territorio aperto  $E_n$ .

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

**Zone omogenee "A"** sono individuate nella tavola 3 e corrispondono prevalentemente al patrimonio storico - insediativo *Sn*, al patrimonio architettonico e ai beni culturali nel sistema insediativo e nel territorio rurale e aperto.

Sono assimilate a zone A:

- **Beni del sistema insediativo** (tramite individuazione solo grafica): Impianto urbano di particolare valore identitario;
- **Beni del territorio aperto** (tramite individuazione solo grafica): Nucleo storico in territorio aperto, Edificio o manufatto di interesse storico in zona agricola

**Sn tessuti storici di matrice pre-ottocentesca e di matrice otto-novecentesca**, appartenenti al sistema insediativo storico, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione e sotto articolati in:

- S1 tessuto storico di matrice pre-ottocentesca
- S2 tessuto storico di matrice otto-novecentesca
- S3 tessuto storico derivante dalla riforma agraria che ha mantenuto i caratteri originari.

**Zone omogenee "B"** Sono assimilate a zone B:

- **Atn Area di trasformazione** caratterizzata da ruolo di saturazione o di riqualificazione del sistema insediativo consolidato – in tale caso ne viene dato atto all'interno della scheda di orientamento progettuale.
- **Cpn Comparti di perequazione** se l'assegnazione di edificabilità ad aree di atterraggio è caratterizzata da ruolo di saturazione del sistema insediativo consolidato – in tale caso ne viene dato atto all'interno della scheda di orientamento progettuale.
- **Tn Tessuti insediativi ad assetto recente**, individuati nella tavola 2.n e corrispondenti prevalentemente al sistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione, sotto articolati in:

**T1 tessuto ad assetto compiuto per singoli lotti** con prevalenza di palazzine di vari livelli fuori terra con presenza di giardini pertinenziali;

**T2 tessuto a matrice insediativa mista ad assetto compiuto per singoli lotti o a isolato aperto** con prevalenza di tipologie edilizie a villino mono/bifamiliare isolato con presenza di spazi pertinenziali scoperti.

**T3 tessuto ad isolato aperto** con prevalenza di palazzine oltre il secondo livello fuori terra anche con presenza di spazi condominiali;

**T4 a progettazione urbanistica unitaria** realizzato posteriormente al 1940, formato da tipologie edilizie varie, con eventuale presenza di spazi attrezzati

**T5 a progettazione urbanistica unitaria** realizzato in attuazione degli strumenti urbanistici successivi al 1999.

**Zone omogenee "C"** sono individuate nella tavola 3, corrispondono ai nuovi complessi insediativi soggetti a piano urbanistico attuativo, derivanti da ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione, delocalizzazione e nuova localizzazione, individuate con sigla alfanumerica e perimetrazione, articolate in:

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

**Cpn Comparti di perequazione** se l'assegnazione di edificabilità ad aree di atterraggio è caratterizzata da ruolo di espansione del sistema insediativo

consolidato.

**Zone omogenee “D”** destinate ad attività produttive, soggette a consolidamento, ristrutturazioni, espansioni, individuate con sigla alfanumerica e perimetrazione, articolate in *D<sub>n</sub>* ambiti produttivi artigianale, commerciale, direzionale, per la ricettività ecc...

**D<sub>n</sub>** *ambiti produttivi artigianale, commerciale, direzionale, per la ricettività*

**D1** = a prevalente carattere artigianale e commerciale con edifici a tipologia specialistica e impianti tecnologici

**D2** = ad esclusivo carattere produttivo artigianale

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

**D4** = a esclusivo carattere commerciale

**D5** = Turistico ricettivo

**D6** = Campeggio e/o villaggio turistico

**D7** = Area attrezzata per la sosta camper stagionale

**D8** = Stabilimenti Balneari e Aree Attrezzate

**Zone omogenee “E” agricole**, corrispondenti ai sistemi del territorio aperto del Piano strutturale, individuate con sigla alfanumerica e perimetrazione, sotto articolate in:

**E1** = Agricola produttiva

**E1.1** = degli appoderamenti

**E1.2** = dei Centri rurali minori.

**E1.3** = di Capalbio Scalo – Torba e Giardino

**E2** = Agricola produttiva dei rilievi di interesse paesaggistico di insieme

**E2.1** = della Valle interna

**E2.2** = di Capalbiaccio

**E2.3** = di Monteti

**E2.4** = del Lago Acquato

**E3** = Di rilevante e preminente valore paesaggistico

**E3.1** – della fascia retrodunale agricola

**E3.2** – della duna

**E3.3** – della spiaggia

**Es n** = ambito rurale a destinazione speciale

**Es.1** – di conservazione della funzione esistente

**Es.2** – maneggio Torre Palazzi

**Es.3** – agri albergo centro benessere

**Es.4** – attrezzature di servizio per animali

**Es.5** – centro ippico

**Es.6** – maneggio Casale Nuovo

**Es.7** – agri albergo – “La Pescia”

**Es.8** – agri albergo – “Ghiacciobosco”

**Es.9** – agri albergo – “Giardino”

**Es.10** - Vivaio

**Es.11** – agri albergo – “La Capita”

Nel territorio rurale e aperto sono inseriti i beni soggetti a tutela per la specificità dei valori naturalistici, ambientali e paesaggistici come indicati dal Piano Strutturale (invarianti strutturali).

**Zone “F” parti del territorio destinate a parco o nelle quali esistono attrezzature ed**

***impianti di interesse generale***

- F1** attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale, musei, centri espositivi, centri culturali e sociali, sale per spettacoli, aree e spazi per la protezione civile eliporto per soccorso ecc..)
- F2** impianti sportivi
- F3** infrastrutture ed impianti tecnologici di interesse generale
- F4** aree e attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti e attività assimilate
- F5** aree e attrezzature cimiteriali
- F6** spazi di aggregazione per l'intrattenimento temporaneo gli eventi e le fiere
- F7** parco pubblico urbano
- F8** parco pubblico territoriale
- F9** aree e parchi museali

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

- infrastrutture per la sosta (**P**),
- infrastrutture per la mobilità (**M**),
- **ID** impianti per la distribuzione carburanti
- spazi di verde (**V**) attrezzato o naturale, pubblico o privato,
- dotazioni urbane di livello locale (**G**),
- attrezzature generali e collettive (**F**).

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

Le aree per urbanizzazione secondaria comprendono sia quelle aventi già la destinazione assegnata, sia quelle vincolate a detta destinazione; queste ultime sono individuate e quantificate per il quinquennio di validità del Regolamento urbanistico.

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

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

- P** parcheggio pubblico
- Pb** parcheggio pubblico e area di sosta a servizio della balneazione
- Pp** parcheggio privato di uso pubblico
- Pr** parcheggio privato di previsione

***Infrastrutture per la mobilità su gomma, su ferro***

- Sf** ambito e stazione ferroviaria
- ID** Impianti per la distribuzione dei carburanti (individuazione grafica solo all'interno dei centri abitati)
- rete delle strade residenziali, delle piazze carrabili, delle piste ciclabili, delle strade e*

*delle piazze pedonali*: individuazione solo grafica (campitura di colore grigio) all'interno del sistema insediativi

**Verde**

- V1** Verde attrezzato (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. c)  
**V2** Verde attrezzato per attività sportive di interesse urbano e di quartiere (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. c)  
**V3** Piazze Alberate ed aree attrezzate per il passeggio (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. c)  
**V4** Verde privato vincolato  
**V5** Verde di pregio ambientale

Tramite individuazione grafica: *elementi di pregio ambientale* articolati in

- elemento isolato
- filari alberati esistenti
- filari alberati di progetto

**Dotazioni urbane di interesse locale Gn**

- G1** attività ricreative e culturali locali (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b)  
**G2** attrezzature e spazi per i culti religiosi (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b)  
**G3** attrezzature e servizi pubblici e di interesse comune di livello locale (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b)  
**G4** servizi sanitari e assistenziali di interesse locale (D.M. 444/68 art. 3, lett. b)  
**G5** attrezzature scolastiche dell'obbligo (D.M. n. 1444/1968, art. 3, lett. a)

## **CAPO II VALUTAZIONE**

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

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

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

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

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

Al fine di verificare l'efficacia della azioni programmate e se e come queste abbiano consentito di raggiungere gli obiettivi indicati dalla pianificazione, il R.U. prevede la costruzione di un sistema di monitoraggio basato sull'analisi degli indicatori descritti nel Rapporto ambientale con specifico riferimento alle dotazioni di servizi pubblici.

Al fine di controllare l'aumento del carico urbanistico e gli effetti ambientali conseguenti, il Comune tiene sotto monitoraggio sia gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che utilizzano il dimensionamento del Piano strutturale vigente, sia gli interventi che il presente Regolamento urbanistico ammette in conformità al criterio di compatibilità del P.S. (Schede di valutazione della compatibilità degli interventi previsti nel P.R.G.)

Il Comune controlla che l'attuazione degli interventi garantisca dei criteri e parametri stabiliti dalla attività di valutazione ambientale strategia ed integrata facente parte integrante e sostanziale del presente Regolamento urbanistico.

Le informazioni di cui ai precedenti commi sono raccolte in un data base di tipo geografico (geodatabase) con lo scopo di elaborare un report biennale.

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

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

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

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

La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", di cui alle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, regola i mutamenti delle destinazioni

d'uso degli immobili, ivi comprese delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni non edificati.

Essa garantisce il controllo della distribuzione delle funzioni d'interesse collettivo e di servizio ai residenti e persegue una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, salvaguardando il diritto dei cittadini all'autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro.

La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" è coordinata con la classificazione acustica del territorio comunale (PCCA già approvato).

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

Tale normativa costituisce disciplina delle funzioni fino ad eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale con le caratteristiche di cui al presente articolo.

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

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

In qualunque momento il Comune può formare piani specifici per la tutela e la valorizzazione del centro storico di Capalbio che assume valenza di variante al presente RU, con il quali specificare le regole di dettaglio per gli interventi e l'assetto estetico e funzionale degli spazi pubblici.

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

In ordine alla disciplina urbanistico-commerciale, e in riferimento al regolamento attuativo della LRT 28/2005 emanato con D.P.G.R. 15/R/2009, il presente Regolamento urbanistico contiene la specifica regolamentazione delle funzioni ammesse, comprensive degli usi commerciali, secondo le definizioni dettate dalle presenti Norme, sia sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente che per i nuovi insediamenti, in relazione ai quali sono definiti la tipologia degli esercizi commerciali realizzabili, il relativo settore merceologico (alimentare e non alimentare) e le eventuali soglie dimensionali;

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

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

#### ***Chiosco***

Il regolamento urbanistico individua con apposita simbologia la possibilità della installazione di chioschi a scopo turistico/commerciale finalizzati alla degustazione e promozione di prodotti tipici locali.

Tali chioschi dovranno essere in legno, facilmente smontabili ed ancorati al suolo ed avere superficie coperta massima di mq. 50 di cui almeno il 40% completamente libero su tre lati comprendente un servizio igienico per uso pubblico e qualora ricadenti su suolo pubblico dovranno essere affidati tramite bando. L'installazione qualora non su suolo pubblico è soggetta a atto unilaterale di obbligo di impegno alla rimozione in caso di

cessazione dell'attività e a sottoscrizione di relativa polizza fidejussoria. In tutti i casi dovrà essere verificata la dotazione di spazi necessari per garantire l'accesso e la sosta.

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

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

Il Comune potrà prevedere, in stralci funzionali pluriennali, nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche, la progressiva attuazione degli interventi ai fini dell'adeguamento degli spazi e degli edifici pubblici individuati dal Regolamento urbanistico come non accessibili o accessibili non a norma.

Gli elaborati citati al primo comma del presente articolo costituiscono disciplina per il superamento delle barriere architettoniche, assimilata al Piano di settore relativo alla materia (PEBA), e vale fino ad eventuale approvazione di detto strumento, avente valore di atto di governo ai sensi della LRT 65/2014, in quanto piano di settore comunale con effetti territoriali.

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

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

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

Ai fini della applicazione delle presenti Norme, si recepiscono i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi determinati con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 11 novembre 2013, n. 64/R “Regolamento di attuazione dell’art. 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio”,. I suddetti parametri e definizioni sostituiscono i parametri e definizioni eventualmente difformi contenute nelle presenti norme e nel regolamento edilizio comunale.

La fattibilità degli interventi come definiti nel presente Capo è subordinata alle regole del Capo II, III e IV del presente titolo e alle condizioni e limitazioni dei Tessuti e degli Ambiti di riferimento come specificate al TITOLO III e al TITOLO IV delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Nelle presenti Norme si utilizzano le seguenti ulteriori definizioni e prescrizioni:

#### ***Alloggio***

Si intende per alloggio l'insieme di spazi privati strutturalmente correlati tra loro, destinati allo dimora e allo sviluppo delle relazioni dei nuclei familiari, le cui caratteristiche distributive dipendono dalla tipologia edilizia di appartenenza.

Il presente Regolamento urbanistico stabilisce le dimensioni minime degli alloggi all’interno delle singole At, Re o Cu, tali dimensioni nel rispetto della disciplina dei P.S. non potranno essere inferiori a Mq. 60 di SUL.

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

Il presente Regolamento urbanistico individua ambiti a prevalente o esclusiva funzione residenziale (identificati rispettivamente con le sigle R1 e R2) e a specializzazione funzionale in base alle rispettive funzioni; nonché tessuti urbani, secondo una analisi di carattere storico, morfologico e tipologico, indicati con le sigle Sn e Tn.

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

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

#### ***Tipologia edilizia***

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

Il presente Regolamento urbanistico considera le caratteristiche tipologiche degli

insediamenti esistenti per definire i nuovi interventi di sostituzione, di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica.

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

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

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

Ai fini della determinazione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, il Regolamento urbanistico detta:

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

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

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

Il Regolamento urbanistico stabilisce per gli interventi di gestione degli insediamenti esistenti, e per quelli di trasformazione degli assetti insediativi ed edilizi, le destinazioni d'uso ammissibili per singoli edifici, complessi edilizi, aree di addizione e di riorganizzazione dei tessuti urbanistici.

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

Il Regolamento urbanistico prescrive le condizioni di ammissibilità e di attuazione dei mutamenti di destinazione d'uso.

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

Le regole di intervento si articolano:

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

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

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

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

Nei predetti interventi si intendono ammesse le seguenti categorie di lavori:

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

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

L'elenco che segue contiene la definizione delle destinazioni d'uso secondo le categorie, numerate da 1 ad 8bis, ai sensi dell'articolo 99 l.r. 65/2014 anche al fine di stabilire limitazioni al mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale di cui al comma 1 lettera e) – Direzionale e di servizio.

All'interno di tali categorie sono individuate delle sottocategorie.

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

#### **1. RESIDENZIALE (R)**

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.

#### **2. ARTIGIANALE**

Le destinazioni specialistiche industriali e artigianali sono disciplinate dagli articoli riferiti alle zone produttive "D"

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 media struttura di vendita, compresi i centri commerciali

3.01.02 esercizi di vicinato che include le attività di ristorazione con esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti

3.02 *Non alimentare*

3.02.01 media struttura di vendita

3.02.02 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio di: prodotti del tabacco e di altri generi di monopolio compresi gli articoli per fumatori, cosmetici, articoli di profumeria e per l'igiene personale, erboristerie, articoli in cuoio, calzature ed accessori, libri, giornali, riviste, periodici, articoli di cancelleria e cartoleria, articoli per fotografia, cinematografia ed ottica, orologi, giochi, giocattoli e videogiochi, abbigliamento ed accessori, articoli sportivi e per il tempo libero, oggetti d'arte e di antiquariato, libri antichi, oggetti d'artigianato e di decorazione, bomboniere, chincaglieria, oggetti di ricordo e da regalo, articoli per le belle arti, tappeti, stuoie ed arazzi, filatelia, numismatica e articoli da collezionismo

Botteghe artigiane intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non rumorose tipo: ricamo, sartoria, lavorazione a maglia, oggettistica in tessuto, legno, pelle, impagliatura sedie,

antiquariato con connesse attività di piccolo restauro, piccola ceramica, gioielleria, oreficeria, lavorazione di pietre preziose, bigiotteria

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

3.02.03 farmacie, vendita al dettaglio di prodotti sanitari, ricevitorie, banche, agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, servizi di comunicazione, uffici postali.

3.02.04 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti nonché noleggio di auto e motocicli

3.02.05 esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita

3.03 *somministrazione di alimenti e bevande* (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, ecc) nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc)

3.04 *luoghi di intrattenimento*: sale da ballo, discoteche, night-club, sale da gioco, sale cinematografiche, sale scommesse, ecc.

3.05 *distributori di carburante*

#### **4. TURISTICO-RICETTIVA**

4.01 albergo, motel, villaggio albergo, locande di campagna con ospitalità non superiore a 100 posti letto/esercizio e residenze d'epoca a ciò destinate

4.02 r.t.a. e residenze d'epoca a ciò destinate

4.03 ostelli per la gioventù

4.04 campeggi e parchi vacanza

4.05 villaggi turistici

4.06 aree sosta camper

4.07 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, i centri congressi.

#### **6. SERVIZI o di erogazione di servizi**

6.01 parcheggi

6.02 verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, passeggiate pubbliche

6.03 istruzione e cultura: asili, scuole, biblioteche, musei, ecc

6.04 servizi religiosi e luoghi di culto

6.05 Strutture sanitarie, assistenziali e veterinarie: 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, ecc...

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, ecc...

- 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, ecc...
- 6.11 servizi per gli animali: canili, 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 e depositi per lo smistamento delle merci, rimessaggio, stoccaggio, ricoveri all'aperto e/o al coperto di merci e/o mezzi e /o veicoli diversi da quelli ad uso familiare privato comprensivi di attività di guardiania, riparazione, manutenzione e lavaggio

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

Abitazione IAP, Annessi Agricoli e magazzini, vi sono comprese anche le attività di lavorazione, trasformazione e stoccaggio, limitatamente a quanto prodotto in azienda, quelle connesse e le attività turistico ricettive consentite dalle leggi vigenti (agriturismo, agri campeggio; attività didattiche, culturali, sportive, escursionistiche; somministrazione).

### **8 bis. – ATTIVITA' INTEGRATIVE**

- **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;

- **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, 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.;

- **attività integrative di servizio:** attività a scopi didattici e ricreativi legate alla fruizione dei luoghi; i manufatti destinati a tali attività;

- **attività integrative di ricettività rurale:** si intendono le attività ricettive di tipo alberghiero di cui all'art. 26 della Legge regionale 23 marzo 2000, n. 42 e suo regolamento di attuazione n. 18/R del 23.4.2001, 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.

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

Si intendono per mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie elencate dalla legge 65/2014e nel al precedente articolo delle presenti Norme.

I mutamenti di destinazione d'uso, ancorché realizzati in assenza di opere edilizie, sono assoggettati alla richiesta di titolo edilizio e soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione di competenza della nuova destinazione.

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

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

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

Si classificano **interventi di conservazione e recupero** e si definiscono compatibili con le risorse esistenti, le categorie come definite dall'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 e dalla l.r. 65/2014

- la manutenzione ordinaria;
- la manutenzione straordinaria;
- il restauro e il risanamento conservativo
- la ristrutturazione edilizia;

Si classificano **interventi di trasformazione**, ossia incidenti sullo stato delle risorse esistenti, gli interventi come definiti dall'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 e dalla l.r. 65/2014:

- la sostituzione edilizia prevista dall'articolo 134 comma 1 lettera l) della l.r. 65/2014;
- la ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi di nuova costruzione.

Il presente Regolamento Urbanistico demanda al Regolamento Edilizio comunale la definizione di dettaglio degli interventi afferenti alle diverse tipologie di intervento..

In caso di modificazione della definizione degli interventi da parte del legislatore nazionale o regionale, la classificazione di cui sopra resterà ferma in base alle definizioni dei singoli interventi, dovendosi intendere, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.P.R. 380/2001, sostituito ex lege il riferimento numerico alla norma regionale oggi vigente.

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

comunque stabiliti dal presente Regolamento urbanistico.

Negli interventi di trasformazione (Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica e Nuova Costruzione) è necessaria una verifica sulla riduzione dell'inquinamento luminoso

***Art. 22 - Manutenzione ordinaria (a)***

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

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici. 65/2014

***Art. 23 - Manutenzione straordinaria (b)***

Gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

***Art. 24 - Restauro (c)***

Sono interventi di restauro gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

***Art. 25 - Risanamento conservativo (c1)***

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

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

***Art. 26 - Ristrutturazione edilizia (rn)***

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione

edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. Il presente Regolamento Urbanistico, ai fini di determinare l'ammissibilità degli interventi nelle diverse zone, articola la ristrutturazione edilizia in sottocategorie di intervento, **r1 r2, r3.a, r3.b**, riferite alla gradualità delle opere nel rispetto dei caratteri tipologici, storici, ornamentali, distributivi degli edifici.

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

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

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

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

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

- interventi di demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione entro i limiti della superficie esistente, anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- interventi sulle pertinenze degli edifici regolati dalle presenti Norme;
- la realizzazione di opere pertinenziali ed accessorie degli edifici esistenti così come regolati dalle presenti norme;

#### **a) r1 - Ristrutturazione edilizia conservativa**

La categoria **r1** è assimilata alle fattispecie di cui all'art. 135 comma 2 lett. d), della LRT 65/2014 e s.m.i. e comprende, oltre a quanto sopra:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- la organizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, anche con aumento del numero di queste ultime a condizione che non vi sia incidenza sul dimensionamento, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifica agli elementi verticali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano;
- il recupero dei sottotetti, legittimamente esistenti, a fini abitativi, ed

esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti sottostanti alle condizioni di cui alla Legge RT 5/2010 e s.m.i..

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

Nella categoria **r1** sono ammissibili gli interventi pertinenziali se previsti dalle norme del tessuto o degli ambiti di riferimento .

**b) r2 - Ristrutturazione edilizia conservativa con interventi pertinenziali.**

La categoria **r2** è assimilata alle fattispecie di cui all'art. 135 comma 2 lett. d) della l.r. 65/2014, e comprende la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico – sanitario, con eventuale cambio della destinazione d'uso.

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

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

- le opere della categoria **r1**;
- gli interventi pertinenziali di cui alla lettera e) dell'articolo 134 comma 2 l.r. 65/2014 secondo le prescrizioni dell'articolo 35 e le limitazioni riportate negli ambiti territoriali dalle presenti Norme;
- rialzamento della copertura dell'ultimo piano, anche se non risulti abitato, della misura massima di ml 0.80, anche al fine della sua abitabilità.

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

**c) r3.a - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva**

La categoria **r3.a** è assimilata alle fattispecie di cui all'art. 134 comma 1 lettera h) punto 1 della l.r. 65/2014 , e comprende, con o meno eventuale modifica di destinazione d'uso gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

Comprende altresì::

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

Qualunque modifica alla facciata dei fabbricati deve rispettare le caratteristiche architettoniche dell'edificio preesistente e tipologico-formali del contesto di riferimento.

**d) r3.b - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva.**

La categoria **r3.b** è assimilata alle fattispecie di cui all'art. 134 comma 1 lettera h) punto 2 della l.r. 65/2014 , e comprende:

- le opere della categoria **r1**;
- la demolizione completa dell'edificio e contestuale ricostruzione, comunque

configurata, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- i frazionamenti e gli accorpamenti di cui al successivo articolo 31 ove consentiti dalla disciplina dei tessuti o degli ambiti di riferimento e nel rispetto delle modalità e condizioni ivi specificate .

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

#### ***Art. 27 – Sostituzione edilizia (s)***

L'intervento di sostituzione è definito dalla lettera l) comma 1) dell'art. 134 della Lr 65/2014 .

#### ***Art. 28 - Ristrutturazione urbanistica (ru)***

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono definiti al comma 1 lett. e) dell'art. 134 della l.r. 65/2014.

#### ***Art. 29 - Addizioni volumetriche agli edifici esistenti (amn)***

Le addizioni volumetriche definite dall'art. 134 comma 1 lett. g) della l.r. 65/2014, sono consentite in ampliamento orizzontale o verticale dell'edificio esistente e come rialzamento del medesimo, definiti come segue.

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

Si specificano le seguenti sotto categorie di intervento:

##### ***a) am1 - Addizioni volumetriche ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, per la realizzazione di nuovi vani abitabili/agibili.***

La categoria am1 comprende, con eventuale modifica di destinazione d'uso, le opere della categoria **r2** e la realizzazione di addizioni per la realizzazione di nuovi vani abitabili/agibili residenziali e/o commerciali.

Tali addizioni non possono superare la misura massima complessiva di mq. 35 di superficie utile lorda in ampliamento della unità immobiliare esistente, e a condizione che l'addizione costituisca con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente compatibile.

Per l'addizione, soprattutto nel caso dei tessuti a edifici di più piani, possono essere utilizzati porticati, logge, terrazze, anche per la ricomposizione dei prospetti, a condizione che si proceda attraverso un progetto unitario complessivo.

##### ***b) am2 - Ampliamento orizzontale e/o verticale***

Categoria di intervento che riguarda l'attuazione dei Piani di Recupero vigenti in loc. La Torba e consiste nella possibilità di ampliamento orizzontale o verticale di edificio esistente comprendendo opere di sostituzione edilizia **S** e opere di ristrutturazione edilizia **r3.a** e **r3.b** secondo gli schemi tipologici approvati con le seguenti prescrizioni.

La consistenza dell'ampliamento è quello approvato nell'ambito del Piano di Recupero vigente e riferito alle unità di intervento n 3,4,5,6 e 7.

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

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

In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo, agli immobili oggetto del presente intervento si applicherà la disciplina del tessuto di riferimento.

**c) am3- Rialzamento in sagoma**

Gli interventi di rialzamento del singolo edificio o di parte di esso, senza superare il filo delle murature esterne esistenti, permette la realizzazione di un solo piano dell'altezza massima di ml 3.50, in aggiunta a quelli esistenti senza nuove unità immobiliari abitative.

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

**d) am4- Rialzamento in sagoma comportante nuovo alloggio**

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

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

**Art. 30 - Demolizione senza ricostruzione (dm)**

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

**Art. 31 - Nuova edificazione (cu.n.)**

Sono interventi di nuova edificazione, ossia interventi di trasformazione edilizia e urbanistica ai sensi della lettera a) del comma 1 dell'art. 134 della 65/2014l.r. :

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

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

Nel sistema insediativo, il frazionamento in più unità immobiliari di edifici esistenti è consentito alle seguenti condizioni:

- che l'edificio oggetto di intervento sia dotato di Certificato di Abitabilità/agibilità
- che ciascuna delle unità immobiliari di nuova realizzazione abbia i requisiti minimi previsti per la destinazione d'uso d'origine;
- che, trattandosi di unità ad uso abitativo, ciascuna unità abbia una SUL di almeno mq. 60 e sia garantito il reperimento di almeno 1 nuovo posto auto per ogni nuova unità abitativa risultante dall'intervento.

E' vietato il frazionamento nel Centro Storico di Capalbio.

Sono sempre ammessi, anche nel territorio prevalentemente non urbanizzato, gli accorpamenti di unità abitative esistenti.

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

Gli interventi di cui al presente articolo sono finalizzati al miglioramento architettonico edilizio e della funzionalità degli edifici esistenti, intesa anche come miglioramento delle capacità di contenimento dei consumi energetici, delle prestazioni relative all'accessibilità, nonché della qualità estetica.

Gli interventi di cui al presente articolo sono compresi nella categoria **am1** ove ammesso. Gli oggetti di detti interventi sono di norma nel filo dei corpi di fabbrica; possono essere esterni ad esso purché non comportino diminuzione della funzionalità degli spazi pubblici su cui si dovessero affacciare, eventualmente confinanti, e se omogenei al tessuto urbanistico in cui si collocano.

Qualora l'intervento riguardi edifici di più piani è prescritta la presentazione di un progetto unitario esteso all'intero prospetto da autorizzate e realizzare in modo complessivo, salvo i casi ove le norme di dettaglio disciplinano puntualmente l'intervento.

***Art. 34 - Edifici resi inagibili da eventi eccezionali o calamitosi (rc)***

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

La dimostrazione dell'effettiva sussistenza di eventi eccezionali o calamitosi deve essere contenuta in appositi elaborati tra cui una perizia giurata redatta da professionista abilitato e secondo quanto dettagliato dal REC.

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

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

***Art. 35 - Pertinenze del patrimonio edilizio- Opere pertinenziali esterne – Piscine, Campi da tennis e da calcetto, Garage interrato e Tettoie per posti auto.***

Le pertinenze sono costruzioni accessorie necessarie e compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, sono da considerarsi parte integrante dell'edificio stesso, non determinano incremento del carico urbanistico e non possono essere alienate separatamente dall'edificio principale cui sono asservite.

I relativi interventi edilizi sono subordinati alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente; l'atto d'obbligo individua le aree di pertinenza dell'edificio principale. Gli interventi edilizi devono in ogni caso garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di valenza storico-testimoniale. Eventuali volumi aggiuntivi per interventi pertinenziali non possono essere oggetto di successivi interventi di accorpamento all'edificio principale per interventi di ampliamento.

***a) Opere pertinenziali esterne***

Sono pertinenze del patrimonio edilizio non suscettibili di utilizzo autonomo i gazebo, i barbecue, i forni, le cantine e i ripostigli qualora destinati ad usi accessori che migliorano l'utilizzo dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento.

La realizzazione di tali pertinenze potrà comportare anche un volume aggiuntivo qualora espressamente indicato nella norma tecnica specifica dell'ambito o tessuto di riferimento di cui al successivo Titolo III.

***b) piscine, campi da tennis, campi da calcetto, garage interrati e tettoie per posti auto***

La realizzazione di piscine, campi da tennis, campi da calcetto, e altre opere per pratiche sportive e ludiche a carattere pertinenziale dell'edificio o complesso principale, è sottoposta alle seguenti prescrizioni, fatto salvo quanto diversamente e ulteriormente stabilito ai successivi Capo I e II del Titolo III:

- le opere devono mantenere il migliore rapporto con l'andamento del terreno;
- in nessun punto il piano dei campi da tennis, da calcetto o il bordo superiore della piscina può discostarsi di oltre 50 cm. dalla quota originaria del terreno;
- se poste in territorio rurale, si devono rispettare gli allineamenti del tessuto agrario quali muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
- per eventuali schermature a verde si devono utilizzare specie tipiche della zona, o comunque compatibili con il paesaggio;
- non possono essere previsti impianti di illuminazione esterna se non a basso impatto (luci basse soffuse; segna passo ecc...) e secondo le indicazioni dei singoli ambiti territoriali;

***1) Piscine***

la realizzazione di vasche scoperte ad uso piscina a servizio di attività turistico- ricettive, agrituristiche, residenze private, ove ammissibile secondo quanto indicato nelle rispettive norme delle singole zone, deve rispettare le seguenti condizioni:

- che non siano distrutte opere quali viabilità rurale e altre opere agrarie minori
- sia dimostrato l'approvvigionamento idrico autonomo
- sia dimostrata la fattibilità idrogeologica
- le sistemazioni esterne, compresa la pavimentazione perimetrale, siano realizzate con materiali conformi ai luoghi quali cotto, legno, manto erboso, pietra naturale e simili;
- macchinari e accessori siano interrati o completamente nascosti in vani tecnici opportunamente schermati;
- l'illuminazione della zona circostante sia bassa o interrata (luci basse soffuse; segna passo ecc...).

***2) Campi da tennis e da calcetto***

la realizzazione di campi da tennis e da calcetto a servizio di attività turistico ricettive, agrituristiche, residenze private, ove ammissibile secondo quanto indicato nelle rispettive norme, deve rispettare inoltre le seguenti condizioni:

- non si determini sensibile trasformazione planivolumetrica alle morfologica delle giaciture dei suoli preesistenti;
- siano ubicati nel rispetto della maglia poderale senza interferenza con la rete viaria e scolante;
- la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia realizzata in materiali drenanti di colorazione in tono con le cromie dominanti l'intorno;
- non si realizzino impianti di illuminazione.

***3) Garage interrato***

la realizzazione di garage a servizio di attività turistico ricettive, agrituristiche, residenze private, ove ammissibile secondo quanto indicato nelle rispettive norme di zona, deve rispettare inoltre le seguenti condizioni:

- a) che la morfologia del sito di intervento consenta limitate le opere di scavo e contenimento;
- b) che la realizzazione della rampa di accesso non comporti pareti libere;

c) che la parete di edificio interrato libera dal terreno sia limitata al solo vano di accesso;

#### **4) Tettoie per posti auto**

la realizzazione di tettoie per posti auto a servizio di attività turistico ricettive, agrituristiche, residenze private, ove ammissibile salvo quanto indicato nelle rispettive norme di zona, deve rispettare in generale le seguenti condizioni:

- Realizzazione con materiali eco compatibili e tipologie tipiche della zona di riferimento;
- Dimensione massima, ove non diversamente stabilito nella disciplina di zona di mq. 30 (2 posti Auto ml. 3 x ml. 5);
- Utilizzo di materiali compatibili con esclusione delle coperture in lamiera;
- Sulla copertura possono essere installati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per autoconsumo (pensilina fotovoltaica).

#### **5) Tettoie pertinenziali per abitazioni e attività turistico ricettive**

La realizzazione di tettoie di cui al DPGR 64/R e s.m.i. di pertinenza ad abitazioni e a servizio di attività turistico ricettive, agrituristiche, residenze private, **ove ammissibile (10)** salvo quanto indicato nelle rispettive norme di zona, deve rispettare in generale le seguenti condizioni:

- Realizzazione con materiali eco compatibili e tipologie tipiche della zona di riferimento con esclusione delle coperture in lamiera;
- Dimensione massima, ove non diversamente stabilito nella disciplina di zona, 40% della Superficie Coperta;
- Sulla copertura possono essere installati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per autoconsumo.

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

Sono ammesse le modificazioni del terreno finalizzate a creare spazi di sosta, gli interventi previsti dal precedente articolo delle presenti Norme per le pertinenze del patrimonio edilizio, la realizzazione di costruzioni destinate ad autorimesse pertinenziali, di pensiline, porticati, pergolati e gazebo, nei limiti stabiliti dal vigente Regolamento edilizio, con esclusione delle aree e degli immobili di valore storico architettonico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

semplice pertinenza.

## CAPO II

### INCENTIVI PER LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

#### ***Art. 39-~~Requisiti e condizioni di sostenibilità ambientale~~ Incentivi per l'edilizia sostenibile ex art. 220 L.R. 65/2014***

1. Nelle ipotesi di cui all'art. 220, comma 7, L.R. 65/2014 e negli interventi previsto nell'allegato "B", sono recepiti gli incentivi, mediante ampliamenti volumetrici, previsti e disciplinati dall'All. B alle presenti norme.
2. Gli incentivi di cui al comma 1 sono ammessi anche in relazione al patrimonio edilizio esistente già adeguato o parzialmente adeguato sotto il profilo dell'efficientamento energetico, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a. l'immobile non abbia già totalmente beneficiato dell'incentivo volumetrico;
  - b. sia comprovata, nelle modalità di cui all'art. 221 L.R. 65/2014, la sussistenza dei requisiti di efficientamento.

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

~~Al fine dell'applicazione degli incentivi previsti dal Titolo VIII della L.r.t. 65/2014, si applica quanto definito dall'Allegato "B" alle presenti N.T.A. "Norme Comunali in materia di edilizia sostenibile e della eco efficienza degli edifici (L.R. 65/2014 - L.R. 39/05 - D.Lgs. 192/05) ovvero, in alternativa il bonus volumetrico previsto all'articolo 12 del D.Lgs. 28/2011 nei limiti e alle condizioni ivi stabilite.~~

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

#### ***Art. 39 bis - Ulteriori incentivi per la promozione dell'uso di energia elettrica da fonti rinnovabili. (58)***

1. Oltre agli incentivi di cui al precedente art. 39, nelle ipotesi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ristrutturazione edilizia conservativa e di addizione volumetrica che assicurano una copertura dei consumi di elettricità superiore al 30% dei minimi di cui all'All.3 al d.lgs. 28/2011 e s.m.i, sono consentiti i seguenti incentivi volumetrici, nel rispetto delle condizioni che seguono:
  - a. copertura tra il 30% e il 40% superiore ai minimi: incremento volumetrico massimo del 5% del volume esistente per ogni unità immobiliare servita dal nuovo impianto;
  - b. copertura tra il 41% e il 60% superiore ai minimi: incremento volumetrico massimo del 10% del volume esistente per ogni unità immobiliare servita dal nuovo impianto;
  - c. copertura tra il 61% e il 80% superiore ai minimi incremento volumetrico massimo del 15% del volume esistente per ogni unità immobiliare servita dal nuovo impianto;
  - d. copertura superiore al 81% dei minimi: incremento volumetrico massimo

del 20% del volume esistente per ogni unità immobiliare servita dal nuovo impianto.

2. Gli incentivi di cui al comma 1 sono ammessi anche in relazione al patrimonio edilizio esistente, ancorché già adeguato o parzialmente adeguato sotto il profilo della produzione dell'energia elettrica, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a. Detratti eventuali incrementi volumetrici dei quali l'unità immobiliare abbia già beneficiato in forza di previsioni in tema di incentivi per la promozione di fonti per l'energia rinnovabile;
  - b. sia comprovata, nelle modalità di cui all'All.3 d.lgs. 28/2011, la produzione di energia da fonti rinnovabili. (58)

**Art. 39 ter - Ulteriori incentivi per lo smaltimento acque reflue (58)**

1. Oltre agli incentivi di cui ai precedenti artt. 39 e 39 bis, per la promozione della qualità ambientale e la tutela delle falde, sono ammessi i seguenti incentivi volumetrici per lo smaltimento delle acque reflue attraverso sistemi di depurazione con recupero delle acque a fini irrigui, nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:
  - a. l'impianto deve essere realizzato in conformità a alle disposizioni statali e regionali di settore;
  - b. l'impianto deve assicurare la completa assenza di scarichi in acque superficiali, anche di troppo pieno, mediante l'istallazione di serbatoi di accumulo;
  - c. ampliamento massimo ammissibile pari a 25 mq. di SU aggiuntiva *una tantum* per ogni unità immobiliare servita dal nuovo impianto;
  - d. sia assicurata la completa eliminazione del pregresso impianto, se esistente.
2. Gli incentivi di cui al comma 1 sono ammessi anche in relazione al patrimonio edilizio esistente, ancorché già adeguato o parzialmente adeguato sotto il profilo dello smaltimento dei reflui, nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma 1. (58)

**Art. 39 quater - Norme comune e ulteriori incentivi (58)**

1. Gli incentivi e incrementi previsti dai precedenti artt. 39, 39 bis e 39 ter:
  - a. possono essere cumulati in presenza dei rispettivi presupposti;
  - b. possono cumularsi con gli ulteriori incrementi e ampliamenti previsti dalle NTA;
  - c. sono consentiti in deroga ai vigenti parametri urbanistico-edilizi;
  - d. deve essere assicurata la tutela degli elementi tipologici e formali dell'organismo edilizio nonché il corretto inserimento ambientale del contesto;
  - e. possono cumulare gli incentivi per riduzione oneri urbanizzazione per l'importo massimo risultante ossia il 10% degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria (art. 39) con il 20% degli Oneri di Urbanizzazione Primaria (art. 39 bis e 39 ter).
2. Gli interventi di cui agli artt. 39 bis e 39 ter comportano la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria, se dovuti, dell'importo quantificato in forza delle vigenti tabelle parametriche con le seguenti modalità:
  - a. Interventi art. 39 bis lettere a) e b) riduzione oneri urbanizzazione primaria 5%;
  - b. Interventi art. 39 bis lettere c) e d) riduzione oneri urbanizzazione primaria 10%;
  - c. Interventi art. 39 ter riduzione oneri urbanizzazione primaria 10%.

- ~~3. A garanzia della completa e regolare esecuzione delle opere e/o impianti finalizzati alla sostenibilità ambientale del patrimonio edilizio il proponente deve produrre, prima del rilascio del titolo ovvero della proposizione della SCIA, la apposita polizza a garanzia di cui all'art. 6 del vigente All.B alle presenti norme ("Norme comunali per l'edilizia sostenibile").~~
- ~~4. La mancata esecuzione delle opere e/o impianti finalizzati alla sostenibilità ambientale del patrimonio edilizio, ovvero il mancato conseguimento dei livelli prestazionali prescritti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 12 del vigente All. B alle presenti norme ("Norme comunali per l'edilizia sostenibile").(58)~~

## **CAPO III**

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

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

Con il presente Capo sono messe in opera le disposizioni del Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesaggistico, d'ora in poi PIT/PPR, del P.T.C. e del Piano strutturale comunale vigente in merito a beni culturali e paesaggistici vincolati per disposizioni legislative e atti conseguenti, e alle invarianti strutturali individuate dal PIT/PPR, PTC e dal Piano strutturale.

Le regole di cui al presente Capo si applicano all'intero territorio comunale.

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

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

Le regole di cui al presente Capo danno operatività ai vincoli e alle condizioni d'uso delle risorse statuite dal Piano strutturale e si applicano ai beni paesaggistici definiti dalle norme nazionali in materia e al paesaggio inteso come risorsa del territorio, come stabilito dal PIT.

I beni di cui al presente Capo sono considerati invarianti strutturali ai sensi della LRT 65/2014, e, per quanto in tale legge statuito, i limiti d'uso definiti dalle presenti Norme in attuazione del Piano strutturale ai fini della loro salvaguardia, non sono indennizzabili.

Ai fini del presente Capo, il regolamento definisce e classifica aree, beni, risorse e sistemi come segue:

- a) Sono **aree e beni di rilevante valore architettonico, documentale, culturale e paesaggistico**:
  - a.1) le aree e i beni assoggettati ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004;
  - a.2) le aree individuate come aree naturali protette di interesse locale (ANPIL) e ambiti di reperimento per le medesime ai sensi della LRT 49/1995;
  - a.3) le aree e i beni individuati come emergenze dal Piano territoriale di coordinamento provinciale vigente e dal Piano strutturale vigente.
- b) Sono **invarianti strutturali**, per le quali, in assenza di individuazione cartografica del

presente RU, sono fatte salve le indicazioni dello Statuto del Piano strutturale vigente:

- b.1)** per la **risorsa acqua**, regolate nel presente Capo e nei successivi Capi III e IV del presente Titolo II:
- b.1.1) **quantità e qualità della risorsa idrica** da garantire nei diversi usi e da conservare ove censita dal quadro conoscitivo del Piano strutturale a garanzia della sostenibilità degli sviluppi futuri;
  - b.1.2) le seguenti **componenti areali o puntuali** del territorio:
    - Lago Acquato;
    - Lago di San Floriano;
    - Lago di Burano;
    - Lago Radicata;
    - Laghetto Marruchetone;
  - b.1.3) **zone umide e canali della bonifica** quali patrimonio storico e loro prestazioni come riserva per settore agricolo e come rete ecologica che garantisce lo spostamento di molte specie sul territorio;
  - b.1.4) livelli di **qualità dell'acqua litoranea** per la balneazione e dell'acqua per gli usi potabili;
- c) per la **risorsa suolo**, regolate nel presente Capo e nei successivi Capi III e IV del presente Titolo II:
- c.1.1) Aree boscate e assimilate
  - c.1.2) Aree retro dunali
  - c.1.3) Spiagge e dune
- d) per la **risorsa ecosistemi naturali**, regolate nel presente Capo e nei successivi Capi III e IV del presente Titolo II, nonché nel Capo II del Titolo III:
- d.1)** I corridoi ecologici;
  - d.2)** I SIR. (Siti di Importanza Regionale):
    - d.2.1) SIR 129 - Boschi delle Colline di Capalbio (Codice Natura 2000: IT51a0029);
    - d.2.2) SIR 130 – Lago Acquato, Lago di San Floriano (Codice Natura 2000: IT51a0030);
    - d.2.3) SIR 131 – Lago di Burano (Codice Natura 2000: IT51a0031);
    - d.2.4) SIR 132 - Duna Lago di Burano (Codice Natura 2000: IT51a0032);
    - d.2.5) SIR 133 (ZPS) - Lago di Burano (Codice Natura 2000: IT51a0033);
    - d.2.6) SIR 134 – Isolotti grossetani dell'Arcipelago Toscano (Codice Natura 2000: IT51a0034);
- e) per la risorsa **Città e sistemi degli insediamenti**, regolate per la gestione dal capo I del Titolo III e per la trasformazione dal Capo I del Titolo IV nonché tramite le prescrizioni contenute nelle Schede di intervento allegate alle presenti Norme:
- e.1)** il centro antico di Capalbio che comprende il centro storico di Capalbio e le sue pendici collinari;
  - e.2)** la maglia insediativa poderale della riforma agraria<sup>3</sup>. i beni puntuali di valore storico architettonico tra cui il Giardino dei Tarocchi.
- f) per la risorsa **Paesaggio e beni culturali**, oltre a quanto riportato nella precedente lettera a), le seguenti zone indicate nel Piano strutturale e regolate nel presente Capo e nei successivi Capi III e IV del presente Titolo II, nonché nel Capo II del Titolo III:
- f.1)** Monte Nebbiello
  - f.2)** Poggio Capalbiaccio
  - f.3)** Poggio Forane
  - f.4)** Poggio Casaglia
  - f.5)** Poggio Pontone

- f.6) Poggio Monteti
  - f.7) Poggio Canetello
  - f.8) Poggio Verruzzo
  - f.9) S. Antonino
  - f.10) Leccetina – Pozzarellina
  - f.11) Poggio Lungo
  - f.12) Grottaccia e Sant'Antonio
  - f.13) Poggi Alti e Capita
  - f.14) Poggio Vaccaio
  - f.15) Poggio Casacchia e Poggio Capraio
  - f.16) Poggio Pelato
  - f.17) Poggetti
  - f.18) memorie storiche diffuse nel paesaggio
  - f.19) viabilità storica
- g) per la risorsa **Sistemi infrastrutturali e tecnologici**, regolate nel Capo IV del Titolo III e nel Titolo IV:
- g.1) modello localizzatore dello sviluppo infrastrutturale finalizzato al contenimento del consumo di suolo e alla concentrazione degli impatti funzionali e percettivi
  - g.2) requisito delle infrastrutture per la mobilità: percezione significativa e qualificante del territorio tra cui:
    - g.2.1) la strada dell'Origlio;
    - g.2.2) la strada Litoranea;
    - g.2.3) la strada da Capalbio a Pescia Fiorentina.

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

A tal fine sono prescritti:

- a) il rispetto delle specifiche caratteristiche dei sottosistemi del territorio rurale, individuati dal Piano strutturale vigente e recepiti dal presente Regolamento urbanistico, da osservarsi nei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, o strumenti equipollenti comunque denominati, ove deve essere garantita la conservazione dell'assetto definito come invariante strutturale;
- b) il rispetto dei limiti alle trasformazioni che il presente Regolamento urbanistico impone nella articolazione delle zone E del territorio rurale, al fine di contenere la riduzione delle risorse agro ambientali, di tutelare le aree boscate, di ammettere lo sviluppo delle attività unicamente in coerenza col valore paesaggistico dei luoghi in cui tali attività si espletano, in applicazione delle prescrizioni dettate dall'art. 22 e dall'art. 23 della disciplina del PIT/PPR nonché dall'art. 5 della sua specifica disciplina paesaggistica;
- c) il rispetto delle regole dettate dal presente Regolamento urbanistico per la tutela dei centri e dei nuclei storici, nel sistema insediativo e in quello del territorio rurale, in applicazione della disciplina del PIT/PPR;
- d) il rispetto delle indicazioni dettate per gli interventi di trasformazione dal presente Regolamento urbanistico, e la possibilità di proporre soluzioni migliorative da parte dei soggetti proponenti, tramite l'individuazione di interventi di trasformazione e riqualificazione che perseguano la qualità dei paesaggi urbani e garantiscano la costituzione di luoghi di relazione, socialità e condivisione dei significati che quegli stessi luoghi assumono per la cultura civica, come prescritto dalla disciplina del

PIT/PPR

- e) il rispetto delle regole che il presente Regolamento urbanistico dispone per il recupero e la riqualificazione di strutture produttive dismesse situate al di fuori delle aree urbanizzate e implicanti il mutamento della destinazione d'uso, secondo criteri di rilocalizzazione e di ripristino paesaggistico, dalla disciplina del PIT/PPR;
- f) il rispetto delle regole che il presente Regolamento urbanistico dispone ai fini della tutela ambientale e paesaggistica per la realizzazione e il completamento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate, per garantire soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento nei contesti paesaggistici di tali insediamenti o la loro riqualificazione ai medesimi fini, con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e alla vegetazione nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata, come prescritto dalla disciplina del PIT/PPR;
- g) il rispetto delle regole dettate al presente Capo per le componenti della costa, finalizzate alla tutela degli elementi particolarmente caratterizzanti, quali la macchia mediterranea, la pineta costiera ed il sistema dunale e aree di collegamento ecologico, nonché per le aree prospicienti i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua come prescritto dalla disciplina del PIT/PPR e dalla sua specifica disciplina paesaggistica;
- h) il rispetto delle regole dettate dal presente Regolamento urbanistico per le aree protette, i parchi, le aree di valore storico archeologico, le aree destinate temporaneamente alle attività di escavazione, come prescritto dalla specifica disciplina paesaggistica del PIT/PPR;
- i) il rispetto per i limiti e i criteri disposti dal presente Regolamento urbanistico ai fini del risparmio energetico e della produzione energetica tramite l'utilizzo di fonti rinnovabili, affinché tali politiche non importino danni al paesaggio e alle sue invariante, in riferimento a quanto stabilito dalla Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT).

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

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

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia **ri** degli edifici esistenti, al fine del loro utilizzo collegato alla gestione e alla fruizione delle risorse presenti, tutelate dal presente Capo e dai vincoli sopra ordinati;
- b) il restauro e il recupero delle opere agrarie minori, delle componenti del paesaggio agrario, delle componenti della vegetazione, di ogni opera che costituisca documento materiale della cultura e della storia insediativa locale;
- c) il rinverdimento di terreni coltivati ove ne sia dimostrata l'utilità per specie di flora e fauna di interesse;
- d) la realizzazione e l'ampliamento di elementi lineari e puntiformi delle aree di collegamento ecologico mediante allargamento di fasce riparie, costituzione di siepi, alberature, boschetti e muretti a secco;
- e) potatura e tagli selettivi di diradamento a carico di esemplari deperenti e soprannumerari;
- f) la manutenzione dei tracciati viari esistenti, l'eventuale loro ammodernamento funzionale purché compatibilmente con le caratteristiche del contesto e del tracciato

medesimo, ai fini della sicurezza delle persone e per realizzare percorsi ciclo pedonali;

- g) l'installazione di segnaletica e cartelloni informativi sullo stato delle risorse naturali, servizi ristoro e informazione, noleggio biciclette, manufatti in legno funzionali alla rete escursionistica in aree attrezzate a tal scopo, ubicate di norma lungo la viabilità e i percorsi esistenti; segnaletica a servizio di attività turistiche e agrituristiche e di qualunque altra attività presente o ammessa dalle presenti Norme;
- h) l'adeguamento di segnaletica stradale e di informazione turistica lungo la viabilità esistente purché non ostruisca punti di vista panoramici;
- i) l'apertura di piste fuori strada per mezzi motorizzati necessari alle attività agro-silvo-pastorali o all'approvvigionamento di rifugi, posti di soccorso, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, prevenzione incendi, realizzazione di opere pubbliche;
- j) le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo;
- k) le opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, naturalistiche;
- l) realizzazione di strutture temporanee di servizio e igienico -sanitarie, anche con ciclo stagionale, con utilizzo di forme e materiali non lesivi dei valori estetico percettivi o specificatamente tutelati;
- m) realizzazione di strutture leggere per l'informazione turistica, permanenti o a ciclo stagionale, con utilizzo di forme e materiali non lesivi dei valori estetico percettivi o specificatamente tutelati;
- n) realizzazione di strutture per la gestione delle risorse naturalistiche, ivi compresa la fauna, permanenti o ciclo stagionale, con utilizzo di forme e materiali non lesivi dei valori estetico percettivi o specificatamente tutelati;
- o) realizzazione di strutture per le attività di ricerca, studio, ai fini didattici, scientifici, culturali, permanenti o a ciclo stagionale, con utilizzo di forme e materiali non lesivi dei valori estetico percettivi o specificatamente tutelati;
- p) realizzazione di manufatti funzionali alla cura di verde privato (boschetti e giardini) pertinenziale di edifici esistenti;
- q) le opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico, parcheggi pubblici, viabilità pubblica) funzionali ad attività pubbliche, purché siano tutelati i segni storici del paesaggio urbano e rurale, la viabilità storica, le opere agrarie minori;
- r) nuove costruzioni solo per finalità pubbliche, per le quali sia dimostrato che il sito scelto sia utilizzabile a tal fine e che non vi sono alternative di pari livello per il soddisfacimento di tali finalità, e sempre che non siano compromesse le caratteristiche ambientali e paesaggistiche.

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

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

**Sono sempre vietati:**

- a) nuove infrastrutture, ivi compresi impianti della telefonia mobile (se non in forme, dimensioni, tecnologie tali da permetterne l'inserimento senza impatti) e impianti per la produzione di energia eolica, fatti salvi i piccoli generatori eolici ad uso agricolo;
- b) l'apertura di nuove cave;
- c) la derivazione di acque superficiali e profonde in quantità superiori al mantenimento del minimo deflusso costante vitale negli alvei sottesi;
- d) la riduzione o la trasformazione di vegetazione boschiva e assimilata, dunale, di zone umide e degli acquiferi, di minerali e fossili, di formazioni arboree di argine, ripa e

- golena, di alberature segnaletiche, monumentali, di arredo e stradali, di siepi rigenerate e residue, di vegetazione forestale presente nelle aree di pregio paesaggistico e/o di verde privato individuate dal presente Regolamento urbanistico;
- e) impianti di vegetazione estranei al contesto ambientale;
  - f) alterazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie, di viabilità e tracciati storici, di emergenze geomorfologiche e florofaunistiche.

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

Sui beni oggetto del presente Capo valgono altresì le seguenti regole specifiche suddivise in seguito al valore del bene:

- 1) ***Tutela del patrimonio storico architettonico e archeologico e documentale.*** Il presente Regolamento Urbanistico riconosce al patrimonio storico architettonico e archeologico valore identitario. Tale patrimonio è soggetto obbligatoriamente a manutenzione ad opera della proprietà pubblica e privata e nel dettaglio:
  - a) Sugli **edifici di valore storico architettonico** censiti dal presente Regolamento Urbanistico, nel territorio rurale sono sempre ammessi interventi di restauro e di risanamento conservativo e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili e gli interventi specifici previsti dal presente RU nella schedatura (allegato d) alle presenti norme.
    1. È fatto obbligo del mantenimento delle partiture e delle aperture originali poste sui fronti principali e delle strutture portanti orizzontali originali, con particolare attenzione per le coperture.
    2. Le coperture possono essere sostituite, se deteriorate, solo con materiali analoghi a quelli originari, potendosi utilizzare materiali e tecnologie volte a garantire il rispetto delle norme sismiche.
    3. Al fine di conservare i caratteri che attribuiscono valore storico ai nuclei e garantirne gli aspetti percettivi nonché la loro utilizzazione secondo consoni criteri manutentivi, sono prescritti:
      - (1) l'inedificabilità degli spazi scoperti, tali in quanto rispondenti alle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto insediativo, dell'impianto fondiario, o in quanto tradizionalmente destinati a usi collettivi;
      - (2) la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, e delle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, rispondenti alle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione, mediante la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, tali caratteristiche siano riconoscibili e significative;
      - (3) il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, in cui, e per quanto, esse siano state alterate, facendo riferimento a cartografie storiche, o ad altre idonee documentazioni storiche e iconografiche, ovvero a elementi o tracce superstiti degli assetti originari.
      - (4) E' prescritta la conservazione integrale dei manufatti edilizi minori, e in genere dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali tabernacoli, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili, nonché delle fontane, fontanili e abbeveratoi con ripristino e mantenimento dell'acqua vitale al loro interno, siti in ogni parte del territorio, ancorché non individuati dal presente Regolamento urbanistico.
  - b) Il **patrimonio archeologico** ha un preminente interesse e valore pubblico, ed è soggetto a:
    1. interventi di tutela, restauro e valorizzazione dei beni archeologici presenti nei siti censiti dal presente Regolamento Urbanistico, o ancorché da questo non individuati, segnalati dalle competenti Autorità;

2. interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati.
- 2) **Tutela della panoramicità.** A tutela dei valori estetico percettivi legati all'ampiezza delle visuali, individuati dal PIT/PPR per gli ambiti di paesaggio 24, 25 (Atlante dei Paesaggi del PIT) dei quali fa parte il territorio comunale di Capalbio, il presente Regolamento Urbanistico obbliga ogni piano, programma o progetto che interessi tanto le aree vincolate quanto l'intero territorio, a considerare detti valori quali fondanti il paesaggio capalbiese.
- E' prescritto che siano adottate le misure necessarie a garantire il mantenimento dei valori della panoramicità, laddove siano ammessi interventi pubblici o privati che possano avere influenza sulle visuali individuate nel P.S.
- L'eventuale installazione di segnaletica lungo i tracciati aventi valore panoramico deve essere progettata in modo da non arrecare danno, né per dimensione né per materiali, ai valori indotti dall'ampiezza della visualità e dal paesaggio che ne viene percepito.
- 3) **Aree vincolate degradate** Il presente Regolamento urbanistico riconosce la seguente area degradata, individuata nel PIT/PPR:
- Località Torba
- In relazione al degrado rilevato, il presente Regolamento urbanistico ammette interventi tramite i quali possano essere recuperate tali situazioni o si giunga al riassetto delle aree con nuova qualità paesaggistica. Dette regole sono specificate nelle schede degli interventi.
- 4) **Tutela della vegetazione di pregio** I complessi di vegetazione esistenti sono assoggettati 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 di vegetazione 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 utilizzo dei diserbanti e del pirodiserbo per il controllo della vegetazione della rete idraulica artificiale (canali di irrigazione, fossati e canali collettori);
  - 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 LRT. n. 82/82 o a carattere monumentale;
  - mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;
  - 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;
- Sono ammessi i seguenti interventi:**
- 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;
  - introduzione di essenze arboree autoctone, finalizzate alla tutela della fauna.

**E sempre vietato:**

- l'impianto di essenze estranee ed infestanti;
- l'utilizzo su tutto il territorio comunale delle essenze coltivate di specie vegetali protette caratteristiche degli habitat all'Allegato A1 della LRT 56/2000 come modificato con Delibera Consiglio Regionale n. 68 del 19.07.2005 e succ. o inseriti nelle aree SIC, ZPS, ZSC, SIR, o ANPIL”.

**5) Tutela degli ecosistemi naturali** Secondo quanto individuato dal Piano strutturale vigente e dal presente Regolamento Urbanistico, gli ecosistemi naturali sono:

1. L'ecosistema dunale e retrodunale;
2. L'ecosistema delle zone umide minori, costituita da bacini di raccolta delle acque caratterizzati da dimensioni modeste e da acqua ferma o debolmente corrente (pozze, acquitrini, piccoli stagni, laghi, antichi lavatoi);
3. L'ecosistema delle eccellenze costituite dal Lago di Burano, e dai SIR;
4. L'acquifero di Capalbio caratterizzato dalla presenza del calcare cavernoso che genera il sistema affiorante dei laghetti, fondamentale per la ricchezza della biodiversità;
5. La rete ecologica;

Al fine della conservazione di tali beni sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

1. opere di conservazione e miglioramento dei valori naturali e paesistici;
2. collegamenti pedonali e ciclabili dotate di equipaggiamento paesaggistico, utilizzando specie proprie di ogni ecosistema;
3. interventi di piantagione e mantenimento di specie di flora autoctona sulle sponde e nelle porzioni d'acqua, compatibilmente con le funzioni proprie di ogni zona umida minore;
4. limitate attività ricreative, centri di cultura ambientale e di osservazione del patrimonio faunistico;

**6) Tutela delle dune**

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

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

Non sono ammessi attraversamenti sui complessi dunali ulteriori rispetto a quelli esistenti.

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

Sono comunque ammessi i seguenti interventi necessari per consentire una corretta fruizione degli arenili:

- a) passerelle per l'accesso diretto alla spiaggia
- b) recinzioni dissuasive, realizzate in legno ed associate a schermi frangivento
- c) sistemazioni ed opere per la regimazione delle acque di ruscellamento
- d) sistemi frangivento, realizzati con materiali naturali (stuoie di canna, fascinate verticali, recinti porosi in legno)
- e) opere di contenimento e consolidamento delle sabbie
- f) barriere permeabili in legno con funzione di smorzamento dei venti.

**7) Tutela del patrimonio naturalistico faunistico**

E' fatto obbligo di mantenere i nidi di Rondine (*Hirundo rustica*) presenti in edifici

rurali, fienili, stalle e nelle varie tipologie di annessi agricoli. In caso di interventi edilizi questi dovranno essere eseguiti previa verifica di non presenza della specie. Negli interventi di ristrutturazione edilizia si dovranno predisporre accorgimenti architettonici per favorire la presenza di avifauna e mammiferi come i Chiroteri.

Parte integrante del presente Regolamento Urbanistico è il Piano di mantenimento e Conservazione dell'Oasi del Lago di Burano e dei relativi interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio faunistico.

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

Ai fini di salvaguardare la viabilità storica, sono prescritti il mantenimento nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali, nonché, ove si siano conservati, o siano recuperabili, gli aspetti costruttivi e formali sia degli elementi di viabilità che dei relativi elementi di supporto e di arredo, quali i muri di recinzione, quelli di sostegno, di contenimento e simili.

Al fine di quanto sopra sono vietate:

1. trasformazioni territoriali, fondiari, edilizie, che comportino la cancellazione di percorsi storici e di interesse paesaggistico,
2. l'asfaltatura della viabilità poderale e vicinale;
3. la distruzione o la manomissione delle diverse componenti formali e costruttive, dimensionali, di tracciato della viabilità storica e dei relativi elementi di supporto e di arredo, quali i muri di recinzione, quelli di sostegno, di contenimento, e simili;
4. demolizione delle murature a secco poste lungo la S.P. 75 nel tratto Capalbio incrocio SP 101 per Vallerana
5. demolizione delle murature a secco in Località Tricosto site tra l'antico nucleo abitato e la SP 93 Pedemontana.
6. demolizione delle murature a secco perimetrali del Poggio di Capalbiaccio e delle altre simili poste lungo la viabilità ed i percorsi esistenti.

Sono invece ammesse:

1. gli interventi volti a rimettere in luce la pavimentazione, e gli altri elementi costitutivi, originari, e a ripristinarne, per quanto possibile, gli assetti storici qualora tali elementi non siano stati trasformati in modo irreversibile in elementi dell'esistente viabilità carrabile;
2. la posa in opera di pavimentazioni in terra stabilizzata e/o conglomerati a semipenetrazione.
3. La trasformazione delle strade vicinali, con limitati spostamenti del tracciato per esigenze funzionali dell'edificato esistente o di nuovo impianto. Nella progettazione dei nuovi tratti si devono rispettare geometrie fondiari esistenti e criteri di coerenza con il contesto ambientale e paesistico consolidato; recuperare tracciati preesistenti; allinearsi in pianta e sezione alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno, evitare significativi movimenti di terra; riproporre i caratteri tipologici e costruttivi della viabilità principale.

#### **9) Tutela delle spiagge**

Al fine di garantire la evoluzione naturale della dinamica costiera si richiamano le disposizioni contenute nell'articolo 20 del PAI del Bacino Ombrone " Direttive per le aree di particolare attenzione per l'equilibrio costiero che vengono recepite dal presente Regolamento Urbanistico.

Eventuali interventi previsti sugli arenili, al fine del corretto utilizzo del demanio marittimo e delle zone del mare territoriale e al fine di evitare il degrado della risorsa litorale, nonché per la realizzazione degli interventi di difesa delle coste, dovrà essere

preventivamente verificata la compatibilità degli stessi rispetto alla complessiva dinamica costiera; di tale valutazione tecnica dovrà essere dato espressamente atto negli atti concessori o autorizzativi.

## **CAPO IV - REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE**

### ***Art. 43 - Regole per la tutela dell'aria e del clima acustico***

#### ***Tutela dell'aria***

La nuova edificazione di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti è ammessa previa valutazione degli effetti che le emissioni generano sulla qualità dell'aria nonché dietro dimostrazione della fattibilità e del relativo impegno all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

La valutazione di cui al comma 1 contiene la descrizione delle modalità e delle misure previste per evitare, ridurre, compensare effetti negativi del progetto sulla qualità dell'aria, attraverso l'attivazione di azioni dirette e indirette che permettano la riduzione, nell'ambito oggetto di intervento e negli ambiti comunque interessati dagli impatti, di emissioni inquinanti paragonabili alle maggiori emissioni derivanti dal nuovo impianto.

Gli obblighi relativi alle azioni di cui al comma 2 sono contenuti nella convenzione che accompagna il piano attuativo o in specifico atto d'obbligo di corredo al progetto, in assenza di piano attuativo.

#### ***Tutela del clima acustico***

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

Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II dal vigente piano di classificazione acustica del territorio comunale non sono ammessi usi per attività produttive che comportino emissioni acustiche superiori ai limiti delle relative classi di destinazioni d'uso del territorio sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.

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

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

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

Al fine di garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica e l'equilibrio del bilancio idrico si applicano le relative disposizioni del presente Regolamento, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione

delle acque.

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

- a) trasformazioni che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori o uguali a 10.000 mc/anno;

Ai fini di cui sopra il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:

- valuta il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione e il suo impatto sul bilancio idrico complessivo del Comune;
- verifica la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici e alla eliminazione degli sprechi quali:
  - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
  - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
  - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
  - l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività produttive;
  - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo;

Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui ai precedenti commi. Nella scelta delle soluzioni relative all'area oggetto della trasformazione viene considerato e prioritariamente attuato quanto previsto dagli specifici piani di settore vigenti.

In tutti di intervento ammessi dalle presenti norme è fatto comunque obbligo di:

- a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni unità abitativa, nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel sistema insediativo urbano;
- b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
- c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua, qualsiasi altro dispositivo utile ai fini del risparmio idrico);

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

Gli interventi di modificazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno non debbono comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi, e devono essere eseguiti secondo quanto previsto stabilito dalle presenti Norme in merito a fattibilità idrogeologica, geologica e idraulica..

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

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

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

Il presente Regolamento urbanistico contiene il censimento delle aree percorse da

incendio, aggiornato al 2010 (tavola n. 4).

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

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

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

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

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

Negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica soggetti a piano urbanistico attuativo e/o comportanti la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, dovranno essere previste aree destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti.

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

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

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

Ai fini di cui al comma 1, dovranno essere rispettate le Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna di cui alla deliberazione di Giunta regionale 27 settembre 2004, n. 962 e s.m.i.

#### ***Art. 49 - Regole per il risparmio energetico e criteri localizzativi impianti energetici da fonti rinnovabili***

##### ***efficienza energetica e obblighi relativi***

Le nuove edificazioni e le ristrutturazioni delle unità immobiliari sono progettate e messe

in opera in modo tale da contenere, in relazione al progresso della tecnica ed in modo efficiente sotto il profilo dei costi, le necessità di consumo di energia, in attuazione della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in materia.

Per i nuovi edifici, sostituzioni o ristrutturazioni urbanistiche è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici combinati per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 60% del fabbisogno annuale e ad almeno il 30% del fabbisogno annuale per il riscaldamento.

La progettazione di nuovi assetti morfologici insediativi, derivanti da azioni di trasformazione comportanti nuova edificazione e da ristrutturazioni urbanistiche, e la progettazione degli edifici in modo da garantirne l'efficienza ambientale, di iniziativa pubblica o privata, deve tener conto di:

- standard di illuminazione naturale e condizione solare, in relazione alle diverse destinazioni degli edifici
- garanzia dell'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche locali e legate alla morfologia del tessuto urbano;
- garanzia dell'esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari realizzati o progettati;
- garanzia di schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;
- garanzia di utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- riduzione dell'effetto "sacca termica", mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica
- adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;
- utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
- adozione, ove possibile, di sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

### ***Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili***

Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono solari termici e fotovoltaici, eolici, a biomassa, a biogas.

Ai fini delle presenti Norme, essi sono definiti:

#### \* in base alla collocazione:

- fotovoltaici e solari termici integrati in quanto progettati unitariamente nella nuova edificazione o negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici e manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;
- fotovoltaici e solari termici parzialmente integrati, in quanto collocati sulle coperture di edifici e di manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;
- fotovoltaici e solari termici non integrati, in quanto collocati a terra;

#### \* in base alle finalità produttive:

- per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco almeno il 70% dell'energia che produce;
- per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia ad integrazione del reddito agricolo, come meglio stabilito dalla normativa vigente in materia;

- per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia per cederla alla rete elettrica nazionale.

Per gli impianti non riconducibili alle tipologie sopra elencate valgono le disposizioni specifiche e generali riportate di seguito.

**a) Impianti fotovoltaici** - La realizzazione di impianti fotovoltaici è sempre ammessa negli ambiti a specializzazione funzionale produttiva, nonché negli ambiti destinati ad impianti tecnologici, preferibilmente integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici. La realizzazione di impianti fotovoltaici è inoltre obbligatoria nelle nuove costruzioni. La realizzazione di impianti fotovoltaici nel territorio aperto è ammessa nel rispetto dei criteri generali e di quelli localizzativi e prestazionali riportati di seguito.

**a.1)** Gli impianti finalizzati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze delle aziende agricole;

**a.2)** gli impianti connessi sono ammessi in tutte le sottozone agricole secondo i criteri, limiti e parametri indicati dal P.T.C.;

**a.3)** La realizzazione di impianti fotovoltaici non compresi nella categoria dell'autoconsumo, della produzione commisurata e di quella complementare delle aziende agricole, è ammessa esclusivamente: negli ambiti estrattivi dismessi in territorio aperto, indipendentemente dalla specifica sottozona di appartenenza.

**a.4)** Sia per gli impianti destinati all'autoconsumo, sia per quelli connessi e complementari alle attività agricole nonché per gli impianti non compresi in tali fattispecie, è dovuto il rispetto dei seguenti criteri localizzativi e di quanto altro contenuto nelle Linee Guida statali:

**a.4.1)** È ammessa la realizzazione di posti auto con pensiline fotovoltaiche, da ubicare nell'area di pertinenza degli immobili, nel rispetto delle sopradette condizioni, e con le seguenti limitazioni:

- max. 20 Kwatt per residenziali, strutture commerciali, direzionali, artigianali, turistico-ricettive ivi incluse le attività agrituristiche;

**b) Impianti a Biomasse** - Gli impianti a biomasse e a biogas per produzione energetica nel territorio aperto sono ammessi come attività connessa secondo le indicazioni delle norme di riferimento fermo restando che:

**b.1)** gli impianti devono essere preferibilmente localizzati in prossimità della rete viaria carrabile esistente;

**b.2)** deve essere prestata fideiussione a garanzia dello smontaggio e dello smaltimento dell'impianto nonché dei percorsi carrabili realizzati per garantirne l'alimentazione al termine del periodo di utilizzo;

**c) Impianti eolici** - Gli impianti eolici sono ammessi, nell'ambito del sistema insediativo e nel territorio rurale, ad esclusione degli edifici e manufatti di interesse storico e dei nuclei storici, purché destinati all'autoconsumo e con altezza al rotore comunque inferiore a ml. 12. Si dovranno rispettare i seguenti criteri:

**c.1)** sia esclusa l'interferenza con corridoi ecologici avifaunistici;

### **Criteria generali**

Per l'autorizzazione, la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica da F.E.R. si richiamano per quanto direttamente efficaci, i contenuti delle Linee Guida emanate in attuazione del D.Lgs 29.12.2003 n. 387 e loro modifiche ed integrazioni.

Per tutte le tipologie di impianti da installare si dovranno osservare i seguenti ulteriori criteri:

- sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana;
- sia dimostrata la salvaguardia degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche dei nuclei e centri antichi;
- sia dimostrata la tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici e dei nuclei antichi nel loro valore d'insieme;
- sia esclusa la realizzazione di nuove linee aeree di media e alta tensione di collegamento alla rete;
- sia prodotto uno studio idrologico-idraulico per interventi in aree sottoposte a tutela specifica e sia prevista la "trasparenza idraulica" per gli impianti fotovoltaici;

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

### ***Art. 50 - Prescrizioni generali***

Il presente Regolamento urbanistico contiene, per le aree oggetto di nuova previsione urbanistica con specifica ubicazione, la Carta della Pericolosità Geomorfologica e Problematiche di Dinamica Costiera, la Carta delle aree con problematiche idrogeologiche redatte secondo le disposizioni del D.P.G.R. 26/R/2007 e, per la Pericolosità Idraulica, studi specifici di approfondimento dei corsi d'acqua principali e del reticolo minore (Elaborati della sezione 7 – e la Tavola 7.46 di integrazione e raccordo con le pericolosità idrauliche del Piano Strutturale).

In relazione ai risultati dei suddetti studi idrologico idraulici il Regolamento Urbanistico contiene quindi anche la Carta della Pericolosità Idraulica redatta secondo le disposizioni del D.P.G.R. 26/R/2007 sempre per le aree oggetto di nuova previsione urbanistica con specifica ubicazione.

Per tutte le nuove previsioni con specifica ubicazione è stata redatta infine la carta di fattibilità geologica ed idraulica. Per i condizionamenti di fattibilità geologica ed idraulica delle altre previsioni senza specifica ubicazione si fa riferimento a quanto indicato nelle matrici di fattibilità riportate nella relazione geologica di supporto al R.U..

Dette cartografie sono nello Studio Geologico e nello Studio Idrologico – Idraulico, elaborati costitutivi del presente Regolamento urbanistico.

**Per le rimanenti aree del territorio aperto e per quelle comunque senza specifica ubicazione si fa riferimento alle valide carte di pericolosità geologica ed idraulica allegate al Piano Strutturale.**

A tutti i corsi di acqua del reticolo idrografico così come aggiornato con la D.C.R.T. n°9/2015 si applicano le disposizioni di cui il R.D. n°523/1904, nonché dell'art. 1 della L.R. n°21/2012. A tal proposito si rimanda alla consultazione della cartografia aggiornata disponibile nel geoportale della Regione Toscana.

### ***Art. 51 - Aree soggette a tutela secondo le disposizioni del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Ombrone***

In tutto il territorio comunale di Capalbio valgono le norme specifiche per gli interventi di trasformazione e gestione del territorio stabiliti nelle Norme di Piano del P.A.I. approvate con Del. C.R. 12/2005, secondo la classificazione areale della cartografia del P.A.I. stesso.

Con le Indagini Geologiche Tecniche e con lo Studio Idrologico Idraulico di supporto al presente Regolamento Urbanistico sono state definite con approfondimenti specifici le aree non precedentemente perimetrate dal P.A.I. in riferimento all'art. 16 (Norme di Piano Assetto idrogeologico) per il rischio geomorfologico e all'art. 8 per la prevenzione del rischio idraulico.

#### **PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA**

*Aree non perimetrate ai sensi dell'art. 16 delle Norme di Piano Assetto Idrogeologico (Del. C.R. 12/05)*

Nel rispetto dell'art. 16 delle NTA del P.A.I. sono state individuate nella Carta della Pericolosità Geomorfologica e problematiche di dinamica costiera del R.U. le zone a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E.) ed a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E.) sulla base di adeguati studi geomorfologici di approfondimento eseguiti

in sede di P.S. e recepiti nel presente R.U.. In tali zone, precedentemente non perimetrate dal P.A.I., valgono i vincoli e le prescrizioni contenuti nell'art. 13 (P.F.M.E.) e 14 (P.F.E.) delle Norme del P.A.I..

PERICOLOSITA' IDRAULICA

- *Aree non perimetrate ai sensi dell'art. 8 delle Norme di Piano Assetto Idrogeologico (Del. C.R. 12/05)*

Nel rispetto dell'art. 8 delle NTA del P.A.I. sono state individuate nella Carta della Pericolosità Idraulica del R.U. le zone a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.) ed a pericolosità idraulica elevata (P.I.E.) sulla base di adeguati studi idrologico idraulici di approfondimento eseguiti in sede del presente R.U.. In tali zone, precedentemente non perimetrate dal P.A.I., valgono i vincoli e le prescrizioni contenuti nell'art. 5 (P.I.M.E.) e 6 (P.I.E.) delle Norme del P.A.I..

Eventuali modifiche al perimetro delle suddette aree, a seguito di studi approfonditi e di dettaglio, a seguito del parere del competente ufficio del genio civile andranno a costituire approfondimenti del quadro conoscitivo di cui all'articolo 21 della l.r. 65/2014.

**Art. 52- Regole e salvaguardie di protezione idrogeologica**

Con la redazione delle Indagini Geologico Tecniche di supporto al R.U. sono stati condotti approfondimenti specifici e verifiche delle precedenti tavole del Piano Strutturale in riferimento alle problematiche idrogeologiche per l'intero territorio comunale.

In relazione a quanto sopra sono indicate le seguenti misure di protezione e salvaguardia.

MISURE DI PROTEZIONE PER LE AREE AD ELEVATA E MEDIA VULNERABILITA' DELLA FALDA (Tavola QC.G.07 del P.S. e tavole delle indagini geologiche di supporto al R.U.).

Nelle zone di alta vulnerabilità, ogni intervento impattante la matrice interessata (acquifero vulnerabile) deve contenere studi idrogeologici di dettaglio finalizzati alla tutela della risorsa idrica ed alla definizione del grado di fattibilità progettuale.

Nelle zone di media vulnerabilità in relazione a tipologie di intervento e destinazione d'uso particolari, quali strutture per liquidi inquinanti, infrastrutture nodali, viarie di importanza regionale, fognarie, condotte, discariche e cave, la realizzazione degli interventi è subordinata all'effettuazione di studi idrogeologici di dettaglio finalizzati alla tutela della risorsa idrica ed alla definizione del grado di fattibilità progettuale, nonché alla necessaria definizione delle misure di mitigazione.

Ove non altrimenti disposto, nelle aree ad alta o media vulnerabilità valgono le Norme di cui all'art. 10 del PTCP di Grosseto.

AREE DI PROTEZIONE DEI POZZI PER USO POTABILE, AREE CON CONDUCIBILITA' ELETTRICA ANOMALA CON VALORI SUPERIORI A 3.000 mS/cm (Tavola QC.G.04 del P.S. e Tavola QC.G.07 del P.S. e tavole delle indagini geologiche di supporto al R.U.).

- *Zona di rispetto e Zona di Tutela assoluta delle acque sotterranee destinate al consumo umano (art. 94 D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.).*

Per l'estensione areale delle aree vincolate in prossimità di pozzi destinati al consumo umano e le relative limitazioni d'uso del territorio valgono i disposti del D.Lgs. 152/2006.

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

Nella zona di rispetto (raggio di 200 ml intorno all'opera di presa individuata in Tavola QC.G.07 del P.S.) sono vietati gli interventi, le opere, le destinazioni d'uso e le attività di

cui al punto 4 dell'art. 95 del D.Lgs. 152/2006. Nelle suddette zone di rispetto è comunque vietata la trivellazione di pozzi con la sola esclusione di quelli da adibirsi ad uso pubblico per reperimento di risorse idriche ad uso potabile.

- *Aree con conducibilità elettrica anomala con valori superiori a 3.000 mS/cm (aree speciali con misure temporanee di protezione idrogeologica)*

Tali aree, particolarmente fragili per forti condizionamenti naturali e dove si concentrano eccessivi prelievi, che hanno contribuito a creare condizioni avanzate e progressive di disequilibrio idrogeologico, necessitano di misure di tutela speciali temporanee.

Nelle aree soggette a misure speciali temporanee di protezione idrogeologica sono vietate nuove opere di captazione a qualsiasi uso nonché il rilascio di nuove concessioni di derivazione ed autorizzazioni all'emungimento.

I proprietari dei pozzi esistenti e regolarmente autorizzati (qualsiasi uso), dovranno presentare adeguata documentazione idrogeologica e fotografica e dovranno dimostrare l'assoluta protezione idrogeologica nei pressi dell'opera di captazione.

I pozzi dovranno essere dotati di pozzetto di ispezione a tenuta e con chiusino ermetico, in modo da non avere pericolose interferenze con le acque superficiali e le acque sotterranee da proteggere.

Le opere dovranno rispettare tutti i requisiti di sicurezza per ciò che riguarda cadute accidentali di cose o persone nel perforo.

I pozzi dovranno essere dotati di regolare contatore per i controlli periodici dei prelievi.

Nel caso di utilizzo di sistema di emungimento con forza motrice esterna al perforo si dovrà adeguatamente impermeabilizzare l'intorno (cementazione, guaina o ulteriori sistemi di protezione) dove è collocato il motore ed il serbatoio del carburante, il piano impermeabilizzato, a quota inferiore della testa pozzo dovrà altresì presentare una pendenza adeguata verso l'esterno e recapitare eventuali sversamenti accidentali in una camera stagna di tenuta di adeguata volumetria e periodicamente ricavabile. Gli eventuali reflui dovranno altresì essere smaltiti nel rispetto della normativa ambientale vigente.

Per una miglior protezione della falda, è preferibile l'adozione di impianti di adduzione elettrosommersi allacciati a linea elettrica.

MISURE DI PROTEZIONE PER LE AREE A RISCHIO? SINKHOLES (Tavola QC.G.03 del P.S. e tavole delle indagini geologiche di supporto al R.U.) Eventuali previsioni per il territorio rurale e quelle prive di specifica scheda urbanistica, ricadenti in aree a rischio sinkholes, devono essere considerate non fattibili.

In tali aree è inoltre vietata l'apertura di nuovi pozzi che captano le acque dal Calcare Cavernoso per qualsiasi uso.

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

Nel rispetto del punto 3 dell'Allegato A del D.P.G.R. 26/R/2007-Direttive per la formazione del Regolamento Urbanistico e relative varianti – per ogni tipologia di intervento è stata assegnata la classe di fattibilità e definite le condizioni di fattibilità specifiche.

Per le previsioni del presente Regolamento urbanistico (opere pubbliche e interventi privati nel tessuto insediativo definiti arealmente), è stata realizzata una cartografia di supporto specifica (Carta della fattibilità) in cui sono indicate le singole fattibilità e la scheda monografica di fattibilità di riferimento.

Per tutti gli altri interventi (ad esclusione delle prescrizioni specifiche di carattere idrogeologico indicate negli articoli precedenti) la classe di fattibilità geomorfologica è individuata attraverso la matrice di fattibilità riportata nella Relazione Geologica.

Per le condizioni di fattibilità si dovranno comunque sempre rispettare per intero le

direttive del punto 3.2.1 dell'Allegato A del D.P.G.R. 26/R/2007.

Di seguito si riportano le classi di fattibilità assegnate e le relative condizioni di fattibilità:

**Fattibilità senza particolari limitazioni (F1):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non vengono indicate prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

**Fattibilità con normali vincoli (F2):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali vengono indicate la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

**Fattibilità condizionata (F3):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, vengono indicate la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Gli eventuali interventi di messa in sicurezza devono comunque essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti.

Possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Per gli interventi di Regolamento Urbanistico ubicati non è mai stata assegnata la classe di fattibilità geomorfologica 4 – limitata.

Eventuali previsioni ricadenti in pericolosità geomorfologica molto elevata (G4) per il territorio rurale e per quelle prive di specifica scheda urbanistica devono essere considerate non fattibili.

E' comunque compito dei professionisti incaricati verificare la fattibilità dei singoli interventi in funzione della classe di pericolosità geomorfologica, considerando tutti i parametri necessari ad una corretta valutazione anche alla luce delle possibili evoluzioni dei processi geomorfologici.

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

Sono stati definiti due ambiti di pericolosità come di seguito indicato.

- ***Pericolosità idraulica analitica in prossimità di nuove previsioni con specifica ubicazione in aree a pericolosità idraulica geometrica e qualitativa da P.S. di categoria elevata e molto elevata:***

**Pericolosità idraulica bassa (I.1):** aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali non vi sono notizie storiche di inondazioni e sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

**Pericolosità idraulica media (I.2\*):** aree di fondovalle per le quali sono state verificate le condizioni di allagamento per eventi con  $Tr > 500$  anni mediante studi idrologici e idraulici analitici.

**Pericolosità idraulica media (I.2):** aree di fondovalle per le quali sono state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi tra  $200 < Tr \leq 500$  anni mediante studi idrologici e idraulici analitici.

**Pericolosità idraulica elevata (I.3):** aree di fondo valle per le quali sono state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi tra  $30 < Tr \leq 200$  anni mediante studi idrologici e idraulici analitici.

**Pericolosità idraulica molto elevata (I.4):** aree di fondovalle per le quali sono state verificate le condizioni di allagamento per eventi con  $Tr \leq 30$  anni mediante studi idrologici e idraulici analitici.

Nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo le nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche delle infrastrutture.

- **Pericolosità idraulica geometrica e qualitativa da precedenti studi di supporto al P.S. per le rimanenti aree:**

**Pericolosità idraulica bassa (I.1):** aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali non vi sono notizie storiche di inondazioni e sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

**Pericolosità idraulica media (I.2):** aree di fondovalle non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici per le quali ricorrano le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

**Pericolosità idraulica elevata (I.3):** aree di fondovalle non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

**Pericolosità idraulica molto elevata (I.4):** aree di fondovalle non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

In tali aree (I.4 senza studio idrologico-idraulico specifico di supporto al R.U.), salvo quanto previsto nella specifica matrice di fattibilità (per gli interventi non significativi ai fini del rischio idraulico) in linea generale non sono consentiti nuovi interventi.

Tenendo in considerazione quanto sopra nel rispetto del punto 3 dell'Allegato A del D.P.G.R. 26/R/2007–Direttive per la formazione del Regolamento Urbanistico e relative varianti – per ogni tipologia di intervento è stata assegnata la classe di fattibilità e definite le condizioni di fattibilità specifiche. Nel dettaglio per le aree di trasformazione o comunque per le nuove previsioni di piano (opere pubbliche e interventi privati nel tessuto insediativo definiti arealmente) è stata realizzata una cartografia di supporto specifica (Carta della fattibilità) in cui sono indicate le singole fattibilità e la scheda monografica di fattibilità di riferimento. Per valutazioni specifiche si rimanda alla suddetta cartografia ed alla relazione geologica con allegate le schede di fattibilità. Per tutti gli altri interventi (ad esclusione delle prescrizioni specifiche di carattere

idrogeologico indicate negli articoli precedenti) la classe di fattibilità idraulica è individuata attraverso la matrice di fattibilità riportata nella Relazione Geologica.

Per le condizioni di fattibilità si dovranno comunque sempre rispettare per intero le direttive del punto 3.2.2 dell'Allegato A del D.P.G.R. 26/R/2007 e s.m.i..

Di seguito si riportano le classi di fattibilità assegnate e le relative condizioni di fattibilità:

**Fattibilità senza particolari limitazioni (F1):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non vengono indicate prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

**Fattibilità con normali vincoli (F2):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali vengono indicate la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

**Fattibilità condizionata (F3):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, vengono indicate la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Le previsioni possono essere attuate con la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni (TR200). Gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici ed idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

Della sussistenza delle condizioni di messa in sicurezza idraulica deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza non può essere rilasciata dichiarazione di agibilità.

**Fattibilità limitata (F4):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che sono stati individuati e definiti, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione in seguito ai risultati degli studi idrologico-idraulici di dettaglio allegati al R.U.. Si sottolinea quindi che sono fattibili solo gli interventi per i quali esistono già a supporto del R.U. e del P.S. studi idrologici idraulici approvati dall'autorità competente, che individuano anche le limitazioni della fattibilità.

In caso contrario gli interventi in classe 4 di fattibilità devono essere considerati non fattibili.

E' compito dei professionisti incaricati verificare la fattibilità dei singoli interventi in funzione della classe di pericolosità idraulica, considerando tutti i parametri necessari ad una corretta valutazione.

I progetti edilizi dovranno contenere specifici elaborati riferiti al presente Capo.

## **TITOLO III - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI e DEL TERRITORIO RURALE E APERTO**

### **CAPO I SISTEMA INSEDIATIVO**

***Art. 55 – Ambiti e tessuti del sottosistema prevalentemente urbanizzato, connotato dall'identità urbana e dalla infrastrutturazione del territorio – Centri Abitati - Nuclei Insediativi della realtà rurale policentrica – Complessi Edilizi.***

Le Unità territoriali organiche elementari (Utoe) sono riportate nelle tavole del presente RU così come individuate dal Piano strutturale.

Sono stati individuati con apposito segno grafico sulle tavole in scala 1:10000 e 1:2.000, i perimetri aggiornati del territorio urbanizzato ai dell'articolo 224 della LRT 65/2014 costituenti delimitazioni continue che comprendono tutte le aree edificate e i lotti interclusi, all'interno dei quali sono contraddistinti i tessuti insediativi, questi ultimi riportati solo nelle tavole in scala 1:2000:

- 1) *Capalbio Capoluogo*
- 2) *Borgo Carige*
- 3) *Capalbio Scalo*
- 4) *La Torba*

Sono stati altresì individuati con apposito segno grafico e sempre ai sensi del medesimo disposto di legge i seguenti “*Nuclei Insediativi della realtà rurale policentrica*” ovvero piccoli agglomerati urbani regolati da specifiche norme di piano ma che non hanno le caratteristiche per essere classificati “centri abitati”

1. *Casale Nuovo*
2. *Carige Alta*
3. *Chiarone*
4. *Giardino*
5. *Torre Palazzi*
6. *Pescia Fiorentina*
7. *Selva Nera*
8. *Vallerana*

Per i “nuclei insediativi”, non essendo individuabili tessuti edilizi, in considerazione della formazione del predetto nucleo, viene indicata una specifica normativa di intervento all'articolo 59 e nelle tavole grafiche.

Sono stati, infine, individuati i seguenti “*complessi edilizi*” quali nuclei insediativi non rurali nel territorio aperto realizzati, con progettazione urbanistica unitaria, in attuazione di vecchi strumenti urbanistici:

1. *Complesso Edilizio - Ansedonia Sud II*
2. *Complesso Edilizio - Ansedonia Sud III*
3. *Complesso Edilizio - Nunziatella*

I tessuti si suddividono tra storici e relativi all'insediamento recente.

Le funzioni di riferimento dei tessuti sono residenziale e produttiva.

La funzione residenziale può essere esclusiva o prevalente ed è contraddistinta da apposita sigla alfanumerica ma con la stessa colorazione:

**R1 - Prevalente funzione residenziale**

**R2 - Esclusiva funzione residenziale** – in questi ambiti funzionali è consentita la sola funzione residenziale e sono ammessi cambi di destinazione d'uso solo verso tale funzione.

Le altre funzioni (commerciale, produttiva e turistico/ricettiva, direzionale e servizi) sono indicate con sigla alfanumerica e di altro colore.

Il territorio rurale è tutto il territorio non incluso nel sopra indicato perimetro dei centri abitati, dei nuclei insediativi della realtà rurale policentrica e dei complessi edilizi.

Gli ambiti rurali sono definiti nel perimetro e contraddistinti con una sigla alfanumerica, con sfondo trasparente.

Gli edifici e i complessi dove sono ammesse funzioni speciali sono contraddistinti con apposita sigla, così come gli interventi ammissibili.

In cartografia sono altresì riportate le invarianti strutturali.

### ***Art. 56 - Regole per i tessuti storici***

I tessuti storici di matrice pre-ottocentesca e di matrice otto-novecentesca, appartenenti al sub sistema insediativo storico, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione *S<sub>n</sub>*, sono articolati in ordine alla formazione storica e alla permanenza o meno dei caratteri originari.

#### ***S1 tessuto storico di matrice pre-ottocentesca che ha mantenuto i caratteri originari (Centro Storico di Capalbio)***

##### **Categorie di Intervento**

Restauro (**c**) e risanamento conservativo (**c1**)

##### **Destinazioni d'uso**

1, 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03, 4.01 (limitatamente ad alberghi e residenze d'epoca), 5, 6 (tutte le sottocategorie)

Non è ammesso il cambio d'uso a residenziale al piano terra, con le seguenti eccezioni:

- i) che la destinazione d'uso abitativa del piano terra sia sorta con la realizzazione dell'edificio;
- ii) che l'intervento sia promosso dalla Pubblica Amministrazione;
- iii) che l'uso residenziale al piano terra sia finalizzato a garantire l'utilizzo a soggetti che abbiano permanenti difficoltà motorie;

Non è ammesso il cambio d'uso dei locali posti ai piani terra per la realizzazione di garages.

##### **Regole specifiche**

Non sono ammesse attività che comportino la emissione di fumi o rumori oltre la normale soglia di tolleranza.

#### ***S2 tessuto storico di matrice otto-novecentesca***

##### **Categorie di Intervento**

Restauro (**c**) e risanamento conservativo (**c1**) - ove non diversamente indicato in cartografia tavola n. 2.n

##### **Destinazioni d'uso**

1, 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03, 3.04, 4.01 (limitatamente ad alberghi e residenza d'epoca), 5; 6 (tutte le sottocategorie).

##### **Regole specifiche**

Il progetto del singolo edificio deve considerare i caratteri morfologici e tipologici del tessuto in cui sono collocati ed essere esteso alle pertinenze.

I cambi di destinazione d'uso sono ammissibili previa valutazione di compatibilità con il tessuto nel quale insistono. E' ammessa la realizzazione, negli spazi di pertinenza di locali commerciali di tettoie per ampliamento delle superficie dell'attività, anche con tamponatura stagionale, per una dimensione massima di mq. 50.

### ***S3 tessuto storico derivante dalla Riforma Agraria (centro rurale)***

#### **Categorie di Intervento**

ristrutturazione edilizia (**r1**), ove non diversamente specificato in cartografia.

#### **Destinazioni d'uso**

1; 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, 3.04, 5, 6 (tutte le sottocategorie).

#### **Regole specifiche**

I cambi di destinazione d'uso sono ammissibili previa valutazione di compatibilità con il tessuto nel quale insistono.

Nella piazza di Borgo Carige non sono ammessi negli edifici al piano terreno cambi di destinazione d'uso in residenziale.

### ***Saturazioni, ristrutturazioni urbanistiche, completamenti, ampliamenti***

Gli interventi di saturazione, ristrutturazione urbanistica, completamento, ampliamento sono evidenziati nella cartografia del presente Regolamento urbanistico con le sigle e i numeri di seguito specificati, si attuano mediante permesso di costruire previa sottoscrizione di convenzione con la quale il richiedente si impegna a realizzare gli interventi perequativi indicati per ciascun intervento.

### **Interventi di Completamento Urbano (cu) / Recupero Edilizio (re) comportanti nuovi alloggi residenziali (Destinazione d'uso 1)**

<b>cu 1</b>	<p>Capalbio Capoluogo - Completamento del lotto mediante la realizzazione di n. 1 alloggio di massimo mq. 100 di SUL (mc. 280 compreso l'esistente) a condizione che lo stesso avvenga nel rispetto della disciplina dei tessuti di riferimento e dei valori paesaggistici (ambito oggetto di valutazione di compatibilità effettuata dal P.S. ai sensi dell'articolo 6 del Regolamento n. 3R-scheda n. 44).</p> <p>Quale opera perequativa si prevede si prevede la monetizzazione degli spazi pubblici di competenza, per un valore pari all'importo degli oneri di urbanizzazione, da utilizzare per manutenzione del patrimonio pubblico.</p> <p>L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dei Tessuti S2, con categoria di intervento ammessa ristrutturazione edilizia (<b>r1</b>) senza addizioni volumetriche.</p>
<b>cu 2</b>	<p>Capalbio Capoluogo - Completamento del lotto mediante la realizzazione di n. 1 alloggio di massimo mq. 100 di SUL (mc. 280) a condizione che lo stesso avvenga nel rispetto della disciplina dei tessuti di riferimento e dei valori paesaggistici. (ambito oggetto di valutazione di compatibilità effettuata dal P.S. ai sensi dell'articolo 6 del Regolamento n. 3R-scheda n. 45). Quale opera perequativa si prevede la e realizzazione e cessione del parcheggio pubblico P2 (ml. 19,20 x 2,50 = mq. 48).</p> <p>Lo strumento per la realizzazione dell'intervento è il permesso condizionato alla realizzazione del Parcheggio pubblico indicato con la sigla P2 da attuare</p>

	<p>previa sottoscrizione di apposita convenzione regolante i rapporti con il Comune per la realizzazione e cessione delle aree e spazi pubblici. L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dei Tessuti S2 e categoria di intervento ristrutturazione edilizia <b>(r1)</b> senza addizioni volumetriche.</p>
<b>cu 3</b>	<p>Capalbio Capoluogo - Completamento del lotto mediante la realizzazione di n. 1 alloggio di massimo mq. 100 SUL (mc. 280) a condizione che lo stesso avvenga nel rispetto della disciplina dei tessuti di riferimento e dei valori paesaggistici. (ambito oggetto di valutazione di compatibilità effettuata dal P.S. ai sensi dell'articolo 6 del Regolamento n. 3R- scheda n. 46). Quale opera perequativa si prevede si prevede la monetizzazione degli spazi pubblici di competenza, per un valore pari all'importo degli oneri di urbanizzazione, da utilizzare per manutenzione del patrimonio pubblico. L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dei Tessuti S2 e categoria di intervento ristrutturazione edilizia <b>(r1)</b> senza addizioni volumetriche</p>
<b>cu 4</b>	<p>Capalbio Capoluogo - Completamento del lotto mediante la realizzazione di alloggi di massimo mq. 200 SUL complessivi (mc. 425), a condizione che lo stesso avvenga nel rispetto della disciplina dei tessuti di riferimento e dei valori paesaggistici (ambito oggetto di valutazione di compatibilità effettuata dal P.S. ai sensi dell'articolo 6 del Regolamento n. 3R- scheda n. 47). Quale opera perequativa si prevede la realizzazione e cessione del parcheggio pubblico P3 (mq. 105 ca.). Lo strumento per la realizzazione dell'intervento è il permesso condizionato alla realizzazione del Parcheggio pubblico indicato con la sigla P3 da attuare previa sottoscrizione di apposita convenzione regolante i rapporti con il Comune per la realizzazione e cessione delle aree e spazi pubblici. L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dei Tessuti S2 e categoria di intervento ristrutturazione edilizia <b>(r1)</b> senza addizioni volumetriche.</p>
<b>cu 5</b>	<p>Caserma Carabinieri Capalbio capoluogo - Completamento del lotto mediante la realizzazione di alloggi per il personale, uffici e strutture di servizio per un massimo mq. 215 di SUL complessiva (Mc. 600) (cfr. Valutazione P.S. - Scheda 15);</p>
<b>cu 6</b>	<p>Capalbio Capoluogo - Completamento del lotto di mq. 1800 mediante la realizzazione alloggi di massimo Mq. 200 di SUL complessiva con contestuale demolizione del fabbricato esistente (cfr. Valutazione P.S. - Scheda 48) e accesso pedonale dalla Piazza Belvedere; L'intervento è subordinato all'individuazione di area di sosta e/o garage pertinenziale da reperire nelle vicinanze. Quale opera perequativa si prevede la cessione di area da destinare a Verde attrezzato di uso pubblico (V1.2 di 620 mq di previsione, adiacente a Piazza Carlo Giordano) al cui interno potrà essere realizzato un chiosco da assegnare attraverso un bando pubblico. In alternativa, il Comune potrà optare su richiesta del soggetto attuatore per la monetizzazione dell'onere perequativo da determinarsi sulla base dell'area a verde, secondo stima da richiedersi all'Agenzia delle Entrate. L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dei Tessuti S2 e categoria di intervento ristrutturazione edilizia <b>(r1)</b> senza addizioni volumetriche.</p>

### ***Art. 57 - Regole per i tessuti del sub sistema insediativo recente***

I tessuti urbani appartenenti al sub sistema insediativo recente, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione  $T_n$ , sono contraddistinti in base al rapporto fra edifici e spazi pubblici o viabilità, alla presenza di funzioni diverse fra piani terra e piani superiori, alla tipologia edilizia, alla formazione tramite progettazione urbanistica unitaria o crescita edilizia singola. Per ogni tessuto sono date le seguenti norme.

Le categorie di intervento indicate sono quelle prevalenti per il tessuto.

In maniera puntiforme specifica possono essere prescritte diverse categorie di intervento su edifici o complessi, rappresentate con apposita simbologia sulla cartografia, nonché individuati ambiti di riqualificazione soggetti a piano attuativo per i quali operano specifiche disposizioni.

I tessuti insediativi recenti ( $T_n$ ) sono:

- T1** tessuto ad assetto compiuto per singoli lotti con prevalenza di palazzine di vari livelli fuori terra con presenza di giardini pertinenziali;
- T2** tessuto a matrice insediativa mista ad assetto compiuto per singoli lotti o a isolato aperto con prevalenza di tipologie edilizie a villino mono/bifamiliare isolato con presenza di spazi pertinenziali scoperti.
- T3** tessuto ad isolato aperto con prevalenza di palazzi oltre il secondo livello fuori terra anche con presenza di spazi condominiali;
- T4** a progettazione urbanistica unitaria realizzato posteriormente al 1940, formato da tipologie edilizie varie, con eventuale presenza di spazi attrezzati.
- T5** a progettazione urbanistica unitaria realizzato in attuazione degli strumenti urbanistici successivamente al 1999.

Le regole d'uso e di intervento per i tessuti sono dettate di seguito:

- T1** tessuto ad assetto compiuto per singoli lotti con prevalenza di palazzine di vari livelli fuori terra con presenza di giardini pertinenziali;

#### **Categorie di Intervento**

Tutti fino alla Ristrutturazione edilizia fino alla **r3.a**

Ampliamento nella misura massima previsto per la categoria **am1**

#### **Destinazioni d'uso**

1, 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, 5, 6 (tutte le sottocategorie).

#### **Regole specifiche**

Gli interventi di ristrutturazione devono prevedere anche la sistemazione e il riordino delle pertinenze.

#### **Interventi pertinenziali**

Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettera a) delle presenti NTA. Eventuali volumi aggiuntivi (massimo 10% dell'edificio principale) non determinando aumento di carico urbanistico non possono avere uso commerciale disgiunto e pertanto dovranno essere collegati da un vincolo di pertinenzialità all'edificio principale; altresì non potranno essere oggetto di mutamento di destinazione di uso/utilizzo o di interventi di demolizione e successiva costruzione per l'ampliamento dell'edificio di cui sono pertinenza.

E' ammessa la realizzazione di tettoie per rimessa macchine nel limite di mq. 30 per unità immobiliare, garage interrati e piscine pertinenziali alle condizioni di cui all'articolo 35 lettera b).

**T2 tessuto a matrice insediativa mista ad assetto compiuto per singoli lotti o a isolato aperto** con prevalenza di tipologie edilizie a villino mono/bifamiliare isolato con presenza di spazi pertinenziali scoperti.

**Categorie di Intervento**

Tutti fino alla Ristrutturazione edilizia **r3.b**

Ampliamento nella misura massima previsto per la categoria **am1**

**Destinazioni d'uso**

Residenziale 1

**Regole specifiche**

Gli accessi di nuova realizzazione devono rispettare le seguenti dimensioni: se pedonali larghezza massima pari a ml 1,20, se carrabili larghezza massima pari a ml 2,80.

**Interventi pertinenziali**

Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettera a) delle presenti NTA. Eventuali volumi aggiuntivi (massimo 10% dell'edificio principale) non determinando aumento di carico urbanistico non possono avere uso commerciale disgiunto e pertanto dovranno essere collegati da un vincolo di pertinenzialità all'edificio principale; altresì non potranno essere oggetto di mutamento di destinazione di uso/utilizzo o di interventi di demolizione e successiva costruzione per l'ampliamento dell'edificio di cui sono pertinenza.

E' ammessa la realizzazione di tettoie per rimessa macchine nel limite di mq. 30 per unità immobiliare, garage interrati e piscine pertinenziali alle condizioni di cui all'articolo 35 lettera b).

Gli spazi esterni di particolare pregio devono essere mantenuti e/o riqualificati nelle loro caratteristiche morfologiche e d'uso. In tal caso non sono ammesse partizioni o recinzioni che danneggino le relazioni spaziali fra l'edificio e la pertinenza, indipendentemente dagli usi e dalle proprietà.

**T3 tessuto ad isolato aperto** con prevalenza di palazzine oltre il secondo livello fuori terra anche con presenza di spazi condominiali;

**Categorie di Intervento**

Tutti fino alla Ristrutturazione edilizia **r2**

**Destinazioni d'uso**

1, 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, 5, 4.01 (limitatamente ad alberghi e residenze d'epoca), 6 (tutte le sottocategorie)

**Regole specifiche**

Gli interventi di ristrutturazione devono prevedere anche la sistemazione e il riordino delle pertinenze.

E' prescritto il mantenimento della continuità dei fronti.

Ai piani terra non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso per civile abitazione, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra.

**Interventi pertinenziali**

Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettera a) delle presenti NTA. Eventuali volumi aggiuntivi (massimo 10% dell'edificio principale) non determinando aumento di carico urbanistico non possono avere uso commerciale disgiunto e pertanto dovranno essere collegati da un vincolo di pertinenzialità all'edificio

principale; altresì non potranno essere oggetto di mutamento di destinazione di uso/utilizzo o di interventi di demolizione e successiva costruzione per l'ampliamento dell'edificio di cui sono pertinenza.

E' ammessa la realizzazione di tettoie per rimessa macchine nel limite di mq. 30 per unità immobiliare, garage interrati e piscine pertinenziali alle condizioni di cui all'articolo 35 lettera b). Anche in caso di utilizzi diversi da quelli di origine degli spazi condominiali, non sono ammesse recinzioni né partizioni di detti spazi, che devono mantenere le relazioni di continuità e di apertura che le legano agli edifici e caratterizzano il loro attacco a terra, contribuendo a formare l'effetto urbano.

**T4 tessuto a progettazione urbanistica unitaria** realizzato posteriormente al 1940, formato da tipologie edilizie varie, con eventuale presenza di spazi attrezzati

**Categorie di Intervento**

Tutti fino alla Ristrutturazione edilizia **r1**

Interventi di ristrutturazione edilizia di rango superiore e di Ristrutturazione Urbanistica sono ammessi previa approvazione di piano attuativo.

**Destinazioni d'uso**

1, 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, 5, 6 (tutte le sottocategorie)

**Regole specifiche**

E' prescritto il mantenimento delle facciate progettate unitariamente.

Non sono ammesse alterazione o riduzione degli spazi attrezzati.

Nel caso in cui la categoria d'intervento assegnata al singolo edificio lo permetta, la chiusura di logge o balconi è ammessa limitatamente all'ingombro esistente degli stessi.

Il mutamento d'uso in residenza dei piani terra non è consentito quando la previsione unitaria prevedeva usi commerciali, direzionali, terziari o equivalenti.

**Interventi pertinenziali**

Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettera a) delle presenti NTA. Eventuali volumi aggiuntivi (massimo 10% dell'edificio principale) non determinando aumento di carico urbanistico non possono avere uso commerciale disgiunto e pertanto dovranno essere collegati da un vincolo di pertinenzialità all'edificio principale; altresì non potranno essere oggetto di mutamento di destinazione di uso/utilizzo o di interventi di demolizione e successiva costruzione per l'ampliamento dell'edificio di cui sono pertinenza.

E' ammessa la realizzazione di tettoie per rimessa macchine nel limite di mq. 30 per unità immobiliare, garage interrati e piscine pertinenziali alle condizioni di cui all'articolo 35 lettera b).

**T5 tessuto a progettazione urbanistica unitaria** realizzato in attuazione degli strumenti urbanistici successivi al 1999

**Categorie di Intervento**

Ristrutturazione edilizia **r1**

Interventi di ristrutturazione edilizia di rango superiore e di Ristrutturazione Urbanistica sono ammessi previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato a seguito di progettazione unitaria del complesso.

**Destinazione d'uso**

1, 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, 5, 6 (tutte le sottocategorie), 3.04 (limitatamente alle sale da giuoco e sale scommesse nel rispetto della Legge regionale 18 ottobre 2013, n. 57)

**Regole specifiche**

E' prescritto il mantenimento della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari..

Non sono ammesse alterazione o riduzione degli spazi pubblici e delle relazioni fra i medesimi e gli edifici. Il mutamento d'uso in residenza dei piani terra non è consentito quando la previsione unitaria prevedeva usi commerciali, direzionali, terziari o equivalenti.

**Interventi pertinenziali**

Sono ammessi gli interventi pertinenziali di cui all'articolo 35 lettera a) delle presenti NTA. purché non comportanti volumi aggiuntivi.

***Ristrutturazioni edilizie, ristrutturazioni urbanistiche, completamenti, ampliamenti***

Sono elencati di seguito, gli interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, completamento, e ampliamento con sigla e numero come indicato in cartografia del presente Regolamento urbanistico con riferimento ai tessuti di riferimento. Tali intervento comportano la realizzazione di nuovi alloggi e si attuano mediante permesso di costruire previa sottoscrizione di convenzione con la quale i richiedenti si impegnano a realizzare gli interventi perequativi indicati per ciascun intervento.

**Interventi di Completamento Urbano (cu) / Recupero Edilizio (re)  
comportanti nuovi alloggi - Destinazione d'uso 1 residenziale -**

<b>cu 7</b>	Capalbio Capoluogo - Completamento del lotto mediante la realizzazione di una palazzina di n. 2 livelli fuori terra di complessivi mq. 400 di SUL, con contestuale realizzazione di idonei spazi per parcheggio privato (L.122/89) in ragione minima di n. 2 ad unità abitativa (Valutazione P.S. - Scheda 14 parte) oltre mq. 300 SUL a destinazione direzionale e di servizio. Quale opera perequativa si prevede la realizzazione di un intervento di manutenzione del patrimonio pubblico a parziale scomputo (60%) degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dei Tessuti T1 e categoria di intervento ristrutturazione edilizia ( <b>r1</b> ) senza addizioni volumetriche.
<b>cu 8</b>	Capalbio Capoluogo - Completamento del lotto mediante la realizzazione di una villetta di massimo mq. 200 di SUL complessiva. Quale opera perequativa è prevista la cessione dell'area destinata a spazio a verde attrezzato ed impianti sportivi (V1.1) e relativa strada di accesso o la loro monetizzazione. Lo strumento per la realizzazione dell'intervento è il permesso condizionato alla cessione dell'area destinata a verde attrezzato e impianti e della strada indicato con la sigla V1.4 da attuare previa sottoscrizione di apposita convenzione regolante i rapporti con il Comune per la realizzazione e delle aree e spazi pubblici o le modalità di monetizzazione. L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dei Tessuti T1 e categoria di intervento ristrutturazione edilizia ( <b>r1</b> ) senza addizioni volumetriche.
<b>cu 9</b>	Capalbio Capoluogo - Completamento del lotto mediante la realizzazione di palazzine di due livelli fuori terra di complessivi mq. 600 di SUL, derivanti in parte dal recupero, mediante demolizione del fabbricato esistente, con contestuale realizzazione di idonei spazi per parcheggio privato (L.122/89) in ragione minima di n. 2 ad unità abitativa. Quale opera perequativa si prevede la realizzazione e cessione del parcheggio

	<p>pubblico P4 da localizzare all'interno del lotto lungo strada (ml. 40,00 * 6,00 – mq. 240) ubicato all'interno del lotto per l'importo eccedente quello degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che possono essere scomputati per intero.</p> <p>Lo strumento per la realizzazione dell'intervento è il permesso condizionato alla realizzazione del Parcheggio pubblico indicato con la sigla P4 ovvero di quello da individuarsi dentro il lotto da attuare previa sottoscrizione di apposita convenzione regolante i rapporti con il Comune per la realizzazione e cessione delle aree e spazi pubblici.</p> <p>In alternativa a quanto sopra potrà essere monetizzato il relativo onere per realizzare interventi sul patrimonio pubblico nel Capoluogo.</p> <p>L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dei Tessuti T2 e categoria di intervento ristrutturazione edilizia (<b>r1</b>) senza addizioni volumetriche.</p>
<b>cu 10</b>	<p>Capalbio Scalo - Completamento del lotto mediante la realizzazione di una o due palazzine di due piani fuori terra di complessivi mq. 440 di SUL. Quale opera perequativa si prevede la realizzazione e cessione della zona a Verde Pubblico attrezzato - V1.3 adiacente di mq. 1300. Lo strumento per la realizzazione dell'intervento è il permesso condizionato alla realizzazione dell'area a verde pubblico attrezzato indicato con la sigla V1.3 da attuare previa sottoscrizione di apposita convenzione regolante i rapporti con il Comune per la realizzazione e cessione delle aree e spazi pubblici. E' consentita, al fine di mantenere l'allineamento sul fronte strada, l'edificazione sul limite di zona tra cu 10 e V1.3, con prescrizione da recepire nella convenzione. L'intervento è eseguito con scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dei Tessuti T2 e categoria di intervento ristrutturazione edilizia (<b>r1</b>) senza addizioni volumetriche.</p>
<b>cu 11</b>	<p>Selva Nera - Completamento del lotto mediante la realizzazione di un edificio di complessivi mq. 150 di SUL.</p> <p>Quale opera perequativa si prevede la cessione della zona antistante l'incrocio necessaria per la realizzazione della rotatoria di progetto.</p> <p>Lo strumento per la realizzazione dell'intervento è il permesso condizionato alla cessione dell'area destinata alla realizzazione della rotatoria da attuare previa sottoscrizione di apposita convenzione regolante i rapporti con il Comune per la realizzazione e cessione delle aree e spazi pubblici.</p> <p>L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dell'Ambito R2 e categoria di intervento ristrutturazione edilizia (<b>r1</b>) senza addizioni volumetriche.</p>
<b>cu 12</b>	<p>Selva Nera - Completamento del lotto mediante la realizzazione di un edificio di complessivi mq. 300 di SUL. Quale opera perequativa si prevede la sistemazione dell'area a verde di proprietà comunale a scomputo degli oneri di urbanizzazione.</p> <p>L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dell'Ambito R2 e categoria di intervento ristrutturazione edilizia (<b>r1</b>) senza addizioni volumetriche.</p>
<b>cu 13</b>	<p>Capalbio Capoluogo – Realizzazione di un edificio di massimo mq. 300 di SUL compreso il recupero delle volumetrie esistenti. Quale opera perequativa si prevede la cessione dei terreni censiti al foglio 24 particella 291..</p>

	L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dei Tessuti T1 e categoria di intervento ristrutturazione edilizia <b>(r1)</b> senza addizioni volumetriche.
<b>cu 14</b>	Capalbio Capoluogo – realizzazione di un edificio di massimo 150 mq SUL. Quale opera perequativa si prevede l'esecuzione di interventi da destinarsi a manutenzione del patrimonio pubblico e/o alla realizzazione di opere a parziale scomputo (60%) degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dei Tessuti T1 e categoria di intervento ristrutturazione edilizia <b>(r1)</b> senza addizioni volumetriche.
<b>cu 15</b>	Capalbio Capoluogo – realizzazione di un edificio di massimo mq. 450 di SUL . Quale opera perequativa si prevede la cessione della zona Verde V2.1 a chiusura e mitigazione della zona PEEP esistente e dell'abitato. E' consentita la realizzazione della strada di accesso al lotto attraverso gli ambiti V2.1 o parcheggio pubblico.
<b>cu 16</b>	Pescia Fiorentina – realizzazione di massimo mq. 300 di SUL . Quale opera perequativa si prevede la monetizzazione delle aree per standards pubblici che risultano soddisfatti nella frazione da destinarsi a manutenzione del patrimonio pubblico e/o alla realizzazione di opere. L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dei Tessuti T1 e categoria di intervento ristrutturazione edilizia <b>(r1)</b> senza addizioni volumetriche.
<b>cu 17</b>	Pescia Fiorentina – realizzazione di massimo mq. 450 di SUL . Quale opera perequativa si prevede la monetizzazione delle aree per standards pubblici che risultano soddisfatti nella frazione da destinarsi a manutenzione del patrimonio pubblico e/o alla realizzazione di opere. E' ammissibile l'accesso dalla zona V1 previa disponibilità dell'area da dimostrare nella istanza di permesso di costruire. L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dei Tessuti T1 e categoria di intervento ristrutturazione edilizia <b>(r1)</b> senza addizioni volumetriche.
<b>re 1</b>	Pescia F.na - Completamento del lotto mediante recupero urbanistico dell'ex scuola con realizzazione <u>di massimo n.2</u> nuovi edifici <u>di cui n.1 edificio per edilizia sociale</u> di complessivi Mq. <u>300-600</u> di SUL <u>e n.1 edificio</u> in edilizia libera <u>dimensione minima alloggi mq. 60 SUL-</u> <u>di complessivi Mq. 300 di SUL.</u> L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dei Tessuti T2 e categoria di intervento ristrutturazione edilizia <b>(r1)</b> senza addizioni volumetriche. Monetizzazione Aree per Standards Urbanistici i quali risultano soddisfatti da quelli presenti nella frazione da utilizzare per manutenzione del patrimonio pubblico. <u>Quale opera perequativa è prevista la realizzazione di interventi pubblici da eseguire nella località di Pescia Fiorentina (31) da concertare con l'Amministrazione per un importo pari almeno al 25% degli oneri di urbanizzazione.</u>
<b>re 2</b>	Loc. Vallerana - Completamento del lotto mediante recupero urbanistico dell'ex scuola con realizzazione di 2 nuovi edifici di complessivi mq. 440 di SUL (di cui parte da recupero e parte di nuova costruzione). (Scheda di P.S. – Scheda n. 7) - L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dei Tessuti T2 e categoria di intervento ristrutturazione edilizia <b>(r1)</b> senza

	<p>addizioni volumetriche. Monetizzazione Aree per Standards Urbanistici i quali risultano soddisfatti da quelli presenti nella frazione da utilizzare per manutenzione del patrimonio pubblico.</p>
<b>re 3</b>	<p>PdR Carige Alta – Realizzazione di n. 1 alloggio della superficie massima di mq. 100 di SUL attraverso il recupero edilizio. - L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dei Tessuti T2 e categoria di intervento ristrutturazione edilizia (<b>r1</b>) senza addizioni volumetriche. Monetizzazione Aree per Standards Urbanistici i quali risultano soddisfatti da quelli presenti nella frazione da utilizzare per manutenzione del patrimonio pubblico.</p>
<b>re 4</b>	<p>Capalbio capoluogo - Recupero edilizio dell'immobile ex sede Comunale sito in Via Nuova tramite ristrutturazione del tipo r3.a. con alloggi di mq. 60 di SUL minima con onere del contestuale reperimento dei posti auto nelle vicinanze o, in sostituzione, in regime convenzionato con parcheggi privati. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso ad Albergo per 30 posti letto, con onere del contestuale reperimento dei posti auto nelle vicinanze o, in sostituzione, in regime di convenzione con parcheggi privati. <u>—</u>  <u>E' altresì ammissibile il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di un centro polifunzionale, direzionale e di servizi a fini turistici.</u>  L'intervento una volta realizzato sarà sottoposto alla norma dei Tessuti S2 e categoria di intervento ristrutturazione edilizia (<b>r1</b>) senza addizioni volumetriche.  Per i nuovi alloggi monetizzazione aree per Standards Urbanistici i quali risultano soddisfatti da quelli presenti nella frazione da utilizzare per manutenzione del patrimonio pubblico</p>
<b>re 5</b>	<p>Capalbio Capoluogo - Recupero edilizio dei fabbricati siti in Via del Cutignolo a confine con la zona D4 mediante intervento di ristrutturazione edilizia r3.b con cambio di destinazione d'uso residenziale con onere del contestuale reperimento dei posti auto all'interno del lotto, nelle vicinanze o, in sostituzione, in regime convenzionato con parcheggi privati . Quale opera perequativa si prevede la realizzazione del parcheggio pubblico P5 della lunghezza di ml. 65,00 per una profondità 5,00.  Lo strumento per la realizzazione dell'intervento è il permesso di costruire condizionato alla realizzazione del Parcheggio pubblico indicato con la sigla P5 da attuare previa sottoscrizione di apposita convenzione regolante i rapporti con il Comune per la realizzazione e cessione delle aree e spazi pubblici con esecuzione a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria.  In alternativa è ammissibile la monetizzazione degli interventi perequativi con incidenza calibrata sulle volumetrie oggetto di intervento rispetto al complessivo dell'ambito Re5  L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dei Tessuti T1 e categoria di intervento ristrutturazione edilizia (<b>r1</b>) senza addizioni volumetriche.</p>
<b>re 6</b>	<p>Pescia F.na - Recupero edilizio dei fabbricati non residenziali siti in Pescia Fiorentina a confine con la zona V1 (ambiti R2 in V4) per la realizzazione di nuove residenze attraverso un intervento unitario finalizzato al del recupero del degrado fisico dell'ambito di intervento. Quale opera perequativa si prevede la monetizzazione per un valore pari all'importo degli oneri di urbanizzazione da destinarsi a manutenzione del patrimonio pubblico e/o alla realizzazione di opere. L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla</p>

	norma dell'Ambito R1 e categoria di intervento ristrutturazione edilizia ( <b>r1</b> ) senza addizioni volumetriche. Per i nuovi alloggi monetizzazione aree per Standards Urbanistici i quali risultano soddisfatti da quelli presenti nella frazione per un valore da utilizzare per manutenzione del patrimonio pubblico.
<b>re 7</b>	Borgo Carige - Recupero edilizio dei fabbricati non residenziali siti in Borgo Carige a confine con la zona D3.1 (Ambito R2) per la realizzazione di nuove residenze finalizzate attraverso un intervento unitario finalizzato al del recupero del degrado fisico dell'ambito di intervento. L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dell'Ambito R2 e categoria di intervento ristrutturazione edilizia ( <b>r1</b> ) senza addizioni volumetriche. Per i nuovi alloggi monetizzazione aree per Standards Urbanistici i quali risultano soddisfatti da quelli presenti nella frazione da utilizzare per manutenzione del patrimonio pubblico.
<b>re 8</b>	Casale nuovo - Recupero edilizio del fabbricato posto in loc. Poggetti per la realizzazione di una nuova unità abitativa di mq. 80 SUL massima. L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dell'Ambito R1 e sarà sottoposto alla categoria di intervento ristrutturazione edilizia ( <b>r1</b> ) senza addizioni volumetriche. Per i nuovi alloggi monetizzazione aree per Standards Urbanistici i quali risultano soddisfatti da quelli presenti nella frazione da utilizzare per manutenzione del patrimonio pubblico.
<b>am4</b>	Capalbio Capoluogo – Indicazione nelle tavole 1 e 2 per complessivi 2 alloggi – L'edificio una volta eseguito il rialzamento assumerà la categoria di intervento ristrutturazione edilizia ( <b>r1</b> ) senza addizioni volumetriche. In caso di non esecuzione nel quinquennio la categoria di intervento am4 potrà essere elisa e l'alloggio assegnato potrà ritornare nella disponibilità complessiva.
<b>am4</b>	Pescia Fiorentina – indicazione nelle tavole 1 e 2 per 1 alloggio L'edificio una volta eseguito il rialzamento assumerà la categoria di intervento ristrutturazione edilizia ( <b>r1</b> ) senza addizioni volumetriche. In caso di non esecuzione nel quinquennio la categoria di intervento am4 potrà essere elisa e l'alloggio assegnato potrà ritornare nella disponibilità complessiva.
<b>am4</b>	Loc. Torba – indicazione nelle tavole 1 e 2 per complessivi 1 nuovo alloggio L'edificio una volta eseguito il rialzamento assumerà la categoria di intervento ristrutturazione edilizia ( <b>r1</b> ) senza addizioni volumetriche. In caso di non esecuzione nel quinquennio la categoria di intervento am4 potrà essere elisa e l'alloggio assegnato potrà ritornare nella disponibilità complessiva

***Art. 58 - Regole per gli ambiti specialistici produttivi***

Le attività produttive presenti sul territorio, classificate in base alle funzioni prevalenti e alla loro capacità di incrementare la qualità insediativa esistente e/o di aumentare l'offerta di spazi, sono organizzate per tessuti, identificati tramite sigla alfanumerica *Dn*, e disciplinati dalle norme di riferimento di ciascun ambito indicate di seguito

***Ambiti a destinazione artigianale, industriale, commerciale, direzionale***

**D1= ambito a prevalente carattere artigianale e commerciale con edifici**

## **a tipologia specialistica e impianti tecnologici**

### Regole Generali

Ciascun intervento dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari al 25% del lotto di riferimento.

### Interventi consentiti

Sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, con ampliamenti limitati al soddisfacimento degli adeguamenti sorgenti da innovazioni normative, salvo quanto specificato nell'ambito D.1.1

### Destinazioni ammesse

1 (limitatamente all'alloggio di servizio), 2.02, 2.03, 3.02, 6.10.

### Parametri tecnici

Rapporto di copertura: 40%

H massima ml. 8,50

Distanza minima dai confini = ml. 6,00

Distanza minima dal filo strada = ml. 7,00.

La superficie destinata a attività di vendita all'ingrosso e/o vendita al dettaglio non può superare il 30% della SUL complessiva e comunque mq. 200 di superficie.

## **D1.1 Ambito produttivo Capalbio Scalo**

### Regole Generali

Ciascun intervento dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari al 25% del lotto di riferimento.

### Interventi consentiti

Tutti fino alla nuova edificazione, tramite piano attuativo.

### Destinazioni ammesse

1 (limitatamente all'alloggio di servizio) 2.02, 2.03, 3.02.

### Parametri tecnici

Alloggio di servizio: superficie massima mq. 110 SUL (ammesso per interventi su lotti di superficie superiore a mq. 1.500).

Distanza minima dal filo strada indicate in cartografia così come riportate dal trascinamento (scheda n. 30 del P.S.).

Aree per spazi pubblici (Standard di cui al D.M. 1444/68): minimo 15% della superficie territoriale. Deve essere prevista la realizzazione di una fascia di verde alberato, con profondità di almeno 7 metri, lungo tutto il perimetro dell'area soggetta a strumento attuativo; non meno del 10% della superficie di ciascun lotto deve essere rinverdita con essenze tipiche locali ad alto fusto, messe a dimora con altezza non inferiore a 3.ml. nella misura di almeno tre ogni 50 mq. Deve essere in ogni modo garantito il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere ai sensi di legge.

Eventuali ampliamenti e/o nuove costruzioni ricadenti all'interno del corridoio infrastrutturale sono postergati alla definitiva localizzazione della infrastruttura di grande scorrimento prevista all'interno del corridoio.

## **D2 = ad esclusivo carattere produttivo artigianale**

### Regole Generali

Ciascun intervento dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari al 25% del lotto di riferimento.

### Interventi consentiti

Tutti fino alla nuova edificazione,

Destinazioni ammesse

1 (limitatamente all'alloggio di servizio) 2.02, 2.03,

Parametri tecnici

Rapporto di copertura: 40%

H massima ml. 12,00

Distanza minima dai confini = ml. 6,00

Distanza minima dal filo strada = ml. 7,00.

**D3 = a prevalente carattere artigianale e commerciale con episodiche funzioni residenziali pertinenti alle attività in essere**

Regole Generali

Ciascun intervento dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari al 25% del lotto di riferimento.

Interventi consentiti

Tutti fino alla nuova edificazione, tramite permesso di costruire convenzionato con la quale il richiedente si assume l'onere della realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione e di quanto altro previsto nelle seguenti regole specifiche.

Negli ambiti soggetti a programma di sostenibilità (APS), in assenza del predetto programma, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia del tipo **r1**

Destinazioni ammesse

1,2.02, 2.03, 3.01.02, 3.02, 3.03, 5, 6.10

Parametri tecnici

Alloggi: sup. massima mq. 110 SUL (solo al primo piano) – lotto minimo mq. 1.500

Altezza massima: ml. 7,50

Rapporto copertura: 40% (incluso l'esistente)

Distanza minima dai confini = m. 6,00

Distanza minima dal filo strada = m. 7,00.

Aree per spazi pubblici (Standard di cui al D.M. 1444/68): minimo 15% della superficie territoriale oltre a quelli per le superfici commerciali previsti dalla legge.

Deve essere prevista la sistemazione del sito con la realizzazione di parti a verde; non meno del 10% della superficie di ciascun lotto deve essere rinverdita con essenze tipiche locali ad alto fusto, messe a dimora con altezza non inferiore a 3.ml. nella misura di almeno tre ogni 50 mq. Deve essere in ogni modo garantito il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere ai sensi di legge.

Regole specifiche

Il Permesso convenzionato della zona D3 di Borgo Carige potrà prevedere una dimensione massima di mq. 1.500 di SUL produttiva e dovrà prevedere il recupero del fontanile esistente, con progetto allegato alla convenzione, e il suo utilizzo pubblico. Dovranno essere realizzate fasce a verde di schermatura e mitigazione degli interventi.

**D3.1 – Produttiva /Commerciale - Carige Nord**

Regole Generali

Ciascun intervento dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari al 25% del lotto di riferimento.

La zona D3.1 viene suddivisa, per una migliore realizzazione, nei seguenti sub-ambiti

**D3.1a**

Interventi consentiti

Tutti fino alla ristrutturazione edilizia del tipo **r3a** con permesso di costruire convenzionato per il fabbricato in pietra.

Destinazioni ammesse

1, 2.02, 2.03, 3.01, 3.02, 3.03, 6.10

Parametri tecnici

Alloggi collegati all'attività massimo n. 5, oltre gli esistenti. Superficie dei singoli alloggi massimo mq. 110 SUL cadauno (solo al primo piano).

All'interno della volumetria esistente possono essere realizzati n. 2 livelli fuori terra.

Aree per spazi pubblici, debitamente sistemati senza scomputo dagli oneri di urbanizzazione, (Standard di cui al D.M. 1444/68): minimo 15% della superficie territoriale oltre a quelli per le superfici commerciali previsti dalla legge.

Deve essere prevista la sistemazione del sito con la realizzazione di parti a verde; non meno del 10% della superficie di ciascun lotto deve essere rinverdata con essenze tipiche locali ad alto fusto, messe a dimora con altezza non inferiore a ml. 3 nella misura di almeno tre ogni 50 mq. Deve essere in ogni modo garantito il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere ai sensi di legge.

**D3.1b**

Interventi consentiti

Tutti fino alla sostituzione edilizia **S** a parità di volume e di superficie per gli altri edifici al fine di recuperare l'insediamento e riorganizzarlo secondo la tipologia insediativa esistente dell'edificio in pietra inserito nell'ambito D3.1a e quindi con la realizzazione di un unico corpo di fabbrica a due livelli fuori terra attraverso un permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni ammesse

1, 2.02, 2.03, 3.01, 3.02, 3.03, 6.10

Parametri tecnici

Alloggi collegati all'attività massimo n. 3.

Superficie dei singoli alloggi massimo mq. 110 SUL cadauno (solo al primo piano).

All'interno della volumetria esistente possono essere realizzati n. 2 livelli fuori terra.

Aree per spazi pubblici, debitamente sistemati senza scomputo dagli oneri di urbanizzazione, (Standard di cui al D.M. 1444/68): minimo 15% della superficie territoriale oltre a quelli per le superfici commerciali previsti dalla legge.

Deve essere prevista la sistemazione del sito con la realizzazione di parti a verde; non meno del 10% della superficie di ciascun lotto deve essere rinverdata con essenze tipiche locali ad alto fusto, messe a dimora con altezza non inferiore a ml. 3 nella misura di almeno tre ogni 50 mq. Deve essere in ogni modo garantito il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere ai sensi di legge.

**D3.2 – Produttiva /Commerciale - Carige Sud**

Regole Generali

Ciascun intervento dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari al 25% del lotto di riferimento.

La zona D3.2 è il trasferimento della porzione edificabile artigianale/commerciale dell'Area di Trasformazione AT4 a seguito della localizzazione del nuovo impianto di depurazione (Delibera Consiglio Comunale n. 7/2014) per cui almeno 3 dei lotti oggetto di realizzazione dovranno essere ceduti a prezzo convenzionato.

Interventi consentiti

Tutti fino alla nuova costruzione con permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni ammesse

1 (Alloggio di servizio) , 2.02, 2.03, 3.01, 3.02, 3.03, 6.10

Parametri tecnici

Alloggi di servizio superficie. massima mq. 110 SUL (solo al primo piano) con un lotto minimo mq. 1.500.

Altezza massima: ml. 7,50

Superficie Copribile massima di mq. 2.600 (Trasferimento potenzialità edificatoria Area PIP (Scheda 21 di S) dall'Ambito di Trasformazione At04)

Distanza minima dai confini = m. 6,00

Distanza minima dal filo strada = m. 7,00.

Aree per spazi pubblici (Standard di cui al D.M. 1444/68): minimo 15% della superficie territoriale oltre a quelli per le superfici commerciali previsti dalla legge.

Deve essere prevista la sistemazione del sito con la realizzazione di parti a verde; non meno del 10% della superficie di ciascun lotto deve essere rinverdata con essenze tipiche locali ad alto fusto, messe a dimora con altezza non inferiore a 3.ml. nella misura di almeno tre ogni 50 mq. per schermare l'intervento sul lato della strada comunale del 33.

Deve essere in ogni modo garantito il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere ai sensi di legge.

## **D4= a esclusivo carattere commerciale**

### Regole Generali

Ciascun intervento dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari al 25% del lotto di riferimento.

### Interventi consentiti

Tutti fino alla nuova edificazione

### Destinazioni ammesse

1 (alloggio di servizio) per lotto minimo di mq. 1.500, 2.03, 3.01, 3.02, 3.03, 5, 6.10

### Parametri tecnici

Altezza massima: ml. 6,50 escluso volumi tecnici

Rapporto copertura: 50% (incluso l'esistente)

Distanza minima dai confini = m. 5,00

Distanza minima dal filo strada = m. 7,00.

Aree per spazi pubblici (Standard di cui al D.M. 1444/68): minimo 15% della superficie territoriale oltre a quelli per le superfici commerciali previsti dalla legge.

E' ammessa la realizzazione di massimo n. 1 alloggio di servizio di mq. 110 di SUL per lotto minimo di mq. 1.500.

Deve essere prevista la sistemazione del sito con la realizzazione di parti a verde; non meno del 10% della superficie di ciascun lotto deve essere inverdata con essenze tipiche locali ad alto fusto, messe a dimora con altezza non inferiore a 3.ml. nella misura di almeno tre ogni 50 mq. Deve essere in ogni modo garantito il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere ai sensi di legge.

## **D4.1 - zona commerciale Capalbio Scalo**

### Regole Generali

Ciascun intervento dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari al 25% del lotto di riferimento.

### Interventi consentiti

Tutti fino alla nuova edificazione con permesso di costruire convenzionato con il quale si prevedano gli interventi perequativi indicati nella proposta definitivamente approvata con delibera consiliare n. 8/2011

### Destinazione d'uso:

1 (alloggio di servizio), 2.03, 3.01, 3.02, 3.03, 5, 6.09,6.10

#### Indici e parametri edilizi e urbanistici

- Rapporto di copertura minore o uguale al 30%;
- Altezza massima ml. 8,50, escluso volumi tecnici;
- Distanza minima dai confini: ml. 5,00;
- Distanza minima dal filo strada: ml. 7,00;
- Rapporto di permeabilità maggiore al 25%;
- Sono ammesse volumetrie interrato per locali tecnici e accessori nella misura massima del 30% del volume fuori terra;
- La superficie dei parcheggi privati a servizio dell'attività commerciale – direzionale sarà almeno pari a:  $m_q (\text{sup. lorda} / 100) / 2 + \text{Volume lordo} / 20 \times 1$
- La progettazione deve prevedere sistemazione esterne che rappresentino come l'intervento delimiti lo sviluppo del centro abitato.

E' vietato il deposito permanente all'aperto di materiali di qualsiasi genere.

E' ammessa la realizzazione di massimo n. 1 alloggio di servizio di mq. 110 di SUL

La realizzazione dell'intervento è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione con la quale ci sia l'impegno a realizzare le opere pubbliche previste a titolo perequativo (sistemazione incrocio – parcheggio – rotatoria orologio) e ci si impegni alla demolizione dell'esistente edificio destinato ad attività commerciale con relative polizza fidejussoria a garanzia;

### **D4.2 - zona commerciale Torba**

#### Regole Generali

Ciascun intervento dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari al 25% del lotto di riferimento.

#### Interventi consentiti

Tutti fino alla ristrutturazione dei volumi esistenti, senza ampliamento, stante l'inserimento all'interno del corridoio tirrenico. Eventuali ampliamenti e nuove costruzioni ricadenti all'interno del corridoio infrastrutturale sono postergati alla definitiva localizzazione della infrastruttura di grande scorrimento prevista all'interno del corridoio.

E' ammessa la realizzazione all'interno del capannone di un alloggio collegato all'attività al fine di custodia e guardiana di massimo mq. 110 di SUL.

#### Destinazioni ammesse

2.03, 3.01, 3.02, 3.03, 5, 6.10

#### Parametri tecnici

Altezza massima: ml. 6,50

Rapporto copertura: 30% (incluso l'esistente)

Distanza minima dai confini = m. 6,00.

Distanza minima dal filo strada = m. 7,00.

Aree per spazi pubblici (Standard di cui al D.M. 1444/68): minimo 15% della superficie territoriale oltre a quelli per le superfici commerciali previsti dalla legge.

Deve essere prevista la sistemazione del sito con la realizzazione di parti a verde; non meno del 10% della superficie deve essere rinverdita con essenze tipiche locali ad alto fusto, messe a dimora con altezza non inferiore a 3.ml. nella misura di almeno tre ogni mq. 50. Deve essere in ogni modo garantito il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere ai sensi di legge.

La realizzazione di interventi di nuova edificazione e/o di ampliamento rimane subordinata alla verifica di compatibilità con l'infrastruttura da localizzare nel corridoio tirrenico.

### **D4.3 - Centro raccolta prodotti agricoli Loc. Selva Nera**

Destinazioni: 2.03, 3.01.

Interventi consentiti:

Tutti fino alla nuova edificazione, per realizzare un capannone di massimo mq. 800 con altezza massima ml. 7.00.

Il nuovo edificio dovrà essere ubicato e orientato in modo da rispettare il contesto paesaggistico ambientale di riferimento.

Deve essere prevista la sistemazione del sito con la realizzazione di parti a verde; non meno del 10% della superficie deve essere rinverditata con essenze tipiche locali ad alto fusto, messe a dimora con altezza non inferiore a 3.ml. nella misura di almeno tre ogni mq. 50 , anche per schermare l'intervento.

La superficie destinata a attività di vendita all'ingrosso e/o vendita al dettaglio non può superare il 30% della SUL complessiva e comunque mq. 250 di superficie.

L'intervento si attua, e successivo permesso a costruire convenzionato, condizionato alla stipula di una convenzione che garantisca:

- la demolizione dei manufatti che saranno realizzati con l'intervento nel caso di cessazione delle funzioni entro 10 anni dalla data di fine lavori;
- il rinverdimento complessivo dell'area di intervento e le opere di mitigazione;
- la realizzazione di un impianto di depurazione a ricircolo totale con assoluto divieto di sub irrigazione;

oltre alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che impegni, a tempo, indeterminato, al mantenimento della destinazione, al mantenimento della produzione agricola, nonché vieti il frazionamento e la alienazione separata dei manufatti e dei terreni costituenti l'azienda.

E' possibile la realizzazione, all'interno del predetto capannone, di una unità abitativa di mq. 110 di SUL collegata all'attività ai fini di custodia e guardiania.

La realizzazione dell'intervento è subordinato alla sottoscrizione di convenzione regolante i rapporti, le destinazioni d'uso e la realizzazione a titolo perequativo degli interventi di sistemazione del verde pubblico in loc. Selva Nera.

### ***Ambiti ed edifici a destinazione turistico -ricettiva***

**D5** = Strutture turistico ricettive

**D6** = Campeggio e/o villaggio turistico

**D7** = Area attrezzata per la sosta camper stagionale

**D8** = Stabilimento Balneare – Spiaggia Attrezzata

### **D5=Strutture turistico ricettive**

Interventi consentiti

Tutti fino alla nuova edificazione

Parametri

Per le strutture esistenti è ammesso l'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, salvo le norme di dettaglio degli edifici con disciplina speciale.

L'aumento dei posti letto è assoggettato ad obbligo di mantenimento della destinazione ricettiva da formalizzarsi mediante atto unilaterale d'obbligo che obblighi all'indivisibilità e vincoli la destinazione per trenta anni.

All'interno di tali strutture sono ammesse attività commerciali non alimentari purché

integrate all'attività principale di servizio.

Salvo quanto indicato nelle seguenti sottozone valgono i seguenti parametri generali:

Distanza minima dai confini = ml. 6,00

Distanza minima dal filo strada = ml. 7,00.

Tutti gli interventi che prevedono ampliamento di volumetria indicati per le strutture ricettive dovranno garantire le quantità minime di parcheggi pubblici previsti per le varie destinazioni e comunque in ragione di 1 per nuova camera

## **D5.1 - ALBERGO RESIDENCE LA VALLE DEL BUTTERO**

### **Interventi consentiti**

Tutti fino alla ristrutturazione edilizia (**r1**) con ampliamento per nuovi servizi alla struttura ricettiva di massimo mq. 500 SUL su un livello fuori terra e una sala convegni di massimo mq. 250 SUL previa valutazione della dotazione di parcheggi;

Interventi pertinenziali:

Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettere a) e b) delle presenti NTA, non comportanti volumi aggiuntivi.

### **Destinazioni ammesse**

3.03, 4.01 (limitatamente ad alberghi), 4.02

### **Parametri**

L'intervento è disciplinato dalla scheda n. 10 di compatibilità allegata al P.S.

Nell'edificio esistente è ammessa la trasformazione del terzo piano fuori terra in unità turistico-ricettive (residence) con realizzazione di massimo n. 10 unità in r.t.a. o in alternativa la realizzazione di n. 4 unità residenziali di massimo mq. 100 di SUL, fermo restando il rispetto delle dotazioni di parcheggi, e previa corresponsione a titolo perequativo di un importo pari a quello degli oneri di urbanizzazione da destinare ad interventi di manutenzione degli edifici scolastico del Capoluogo o ad altra opera di interesse pubblico.

## **D5.2 – LA TORRICELLA**

### **Interventi consentiti**

a) Interventi diretti tutti fino alla Ristrutturazione edilizia r3.b

b) Interventi consentiti attraverso Permesso di Costruire convenzionato:

Nuova edificazione con ampliamento per nuovi posti letto e servizi sino a un massimo di posti letto n. 80 (mc. 6.000), oltre l'esistente alla data di adozione del R.U.. La realizzazione di interventi di nuova edificazione e/o di ampliamento ricadenti nel "corridoio tirrenico" rimane subordinata alla verifica di compatibilità con l'infrastruttura da localizzare; in tale ambito potranno essere realizzati posti auto coperti e/o pensiline fotovoltaiche previa stipula di convenzione contenete l'impegno alla rimozione delle strutture che eventualmente potessero interferire con l'infrastruttura da realizzare

E' consentita la realizzazione di un alloggio di mq. 100 SUL di servizio alla struttura alberghiera per custodia e guardiania.

L'intervento è assentibile mediante permesso di costruire previa sottoscrizione di convenzione regolante i rapporti con l'Ente e il rapporto di connessione dell'alloggio con la struttura alberghiera.

### **Interventi pertinenziali:**

Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettere a) e b) delle presenti NTA, non comportanti volumi aggiuntivi.

Potranno essere realizzati impianti di illuminazione notturna per gli impianti sportivi

dell'albergo nel rispetto dei principi contenute nell'articolo 48 delle presenti NTA e della valutazione di impatto sulla S.S. n. 1 Aurelia e dell'infrastruttura di previsione.

**Destinazioni ammesse**

3.03, 3.01.02, 3.02.02, 3.05, 4.01, 6.05.

**Parametri**

L'intervento è disciplinato dalla scheda n. 23 di compatibilità allegata al P.S.

Posti letto: massimo n. 80 (oltre l'esistente alla data di adozione del R.U.)

Altezza Massima ml. 7.50

Rapporto di Copertura massimo 30% lotto

Area destinata a parco giardino 20% lotto

Posti Auto minimo 1 per ogni camera - Distanza Strada Statale n. 1 Aurelia ml. 45.

### **D5.3 – AGRIALBERGO CAPALBIO**

**Interventi consentiti**

Tutti fino alla nuova edificazione con ampliamento per nuovi posti letto e servizi sino a un massimo di mc. 2.000.

**Interventi pertinenziali:**

Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettere a) e b) delle presenti NTA, non comportanti volumi aggiuntivi.

**Destinazioni ammesse**

3.03, 4.01 (limitatamente ad alberghi)

**Parametri**

Posti letto: massimo n. 20

Altezza Massima ml. 7.50

Rapporto di Copertura massimo: 30% lotto

Area destinata a parco giardino: minimo 20% lotto

Posti Auto minimo 1 per ogni camera

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla definizione degli ambiti territoriali interessati da allagamenti riferiti a  $TR < 30$  anni e  $30 < TR < 200$  anni. Qualora dalla definizione degli ambiti succitati ne derivasse una modifica della pericolosità idraulica come individuata dal Piano Strutturale e qualitativamente dal Regolamento Urbanistico, dovranno essere individuati gli interventi di messa in sicurezza idraulica, calibrati sull'evento con TR 200 anni, che non comportino aggravio del rischio in altre aree, anche in termini di aumento dei livelli in alveo.

### **~~D.5.4 – L'OVILE~~**

**~~Interventi consentiti~~**

~~Tutti fino alla ristrutturazione urbanistica per la trasformazione dei volumi legittimamente esistenti non residenziali in una struttura turistico ricettiva, con mantenimento degli alloggi esistenti accorpati tra loro in un unico fabbricato,, da effettuarsi tramite piano attuativo~~

**~~Interventi pertinenziali:~~**

~~Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettere a) e b) delle presenti NTA, non comportanti volumi aggiuntivi.~~

**~~Destinazioni ammesse~~**

~~1 (mantenimento), 3.03, 4.01 (limitatamente ad alberghi) 4.02, 6.09.~~

**~~Parametri~~**

~~Posti letto: massimo n. 60~~

~~Altezza Massima ml. 6.50~~

~~Rapporto di Copertura 30% lotto~~

~~Area destinata a parco giardino 20% lotto~~

~~E' consentita, all'interno della volumetria esistente e/o interrata la realizzazione di sala ritrovo, ristorante, SPA, reception.~~

## **D.5.5 – LA CAPITA**

### **Interventi consentiti**

Tutti fino alla ristrutturazione urbanistica per la trasformazione dei volumi esistenti non residenziali in una struttura turistico ricettiva con mantenimento degli alloggi esistenti a servizio della struttura, da effettuarsi tramite piano attuativo con un incremento volumetrico di mc. 1500 per aumentare la dotazione di servizi. Tale piano attuativo dovrà essere accompagnato da un adeguato studio che avvalori le considerazioni idrauliche generali effettuate dal Regolamento Urbanistico, così come richiesto dall'Autorità di Bacino nel parere di coerenza espresso in data 14.02.2012 al n. 44768.

Restauro e recupero conservativo della parte oggetto di notifica.

Il Piano di recupero può essere sostituito da permesso di costruire convenzionato per interventi fino alla ristrutturazione edilizia che interessino un solo edificio.

### **Interventi pertinenziali:**

Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettere a) e b) delle presenti NTA, non comportanti volumi aggiuntivi.

### **Destinazioni ammesse**

1 (mantenimento), 3.03, 3.04; 4.01 (limitatamente ad alberghi e residenze d'epoca) 4.02.

### **Parametri**

Posti letto: massimo n. 60 attraverso il recupero delle volumetrie legittimamente esistenti  
Attrezzature di servizio – foresteria ecc.. nel limite del recupero della volumetria esistente e con incremento volumetrico per un massimo di mc. 1500.

Area destinata a parco giardino minimo il 20% lotto

E' possibile la realizzazione di impianti sportivi pertinenziali nella restante parte dell'area agricola di proprietà posta nell'immediata vicinanza previa approvazione di un piano attuativo.

## **D.5.6 – LA CAPANNA**

### **Interventi consentiti**

Tutti fino alla nuova edificazione con ampliamento per nuovi posti letto e servizi sino a un massimo di mc. 2.000. La realizzazione di interventi di nuova edificazione e/o di ampliamento ricadenti nel "corridoio tirrenico" rimane subordinata alla verifica di compatibilità con l'infrastruttura da localizzare.

[E' ammessa la realizzazione all'interno del capannone di un alloggio collegato all'attività al fine di custodia e guardiania di massimo mq. 110 di SUL.](#)

### **Destinazioni ammesse**

[1 \(alloggio del custode\)](#)3.03, 4.01

### **Parametri**

L'intervento è disciplinato dalla scheda n. 24 di compatibilità allegata al P.S.

[Residenza per il custode mq. 110 SUL](#)

Posti letto: massimo n. 20.

Altezza Massima ml. 7.50

Rapporto di Copertura massimo 30% lotto

Area destinata a parco giardino minimo 20% lotto

Posti Auto minimo 1 per ogni camera.

Interventi pertinenziali:

Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettere a) e b) delle presenti NTA, non comportanti volumi aggiuntivi.

## **D.5.7 ALBERGO CASALE DEL BRIZZI**

### **Interventi consentiti**

Tutti fino alla nuova edificazione con ampliamento per nuovi posti letto e servizi sino a un massimo di mc. 2.000.

### **Destinazioni ammesse**

3.03, 4.01 (limitatamente ad alberghi)

### **Parametri**

Posti letto: massimo n. 20

Altezza Massima ml. 7.50

Rapporto di Copertura massimo: 30% lotto

Area destinata a parco giardino: minimo 20% lotto

Posti Auto minimo 1 per ogni camera

Interventi pertinenziali:

Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettere a) e b) delle presenti NTA, non comportanti volumi aggiuntivi.

## **D6= Campeggio e/o villaggio turistico**

Le strutture esistenti sono disciplinate dalle norme sotto riportate. Ambiti oggetto di trasformazione con piano attuativo vigente sono riportati nella specifica norma.

### **D6.1 Camping Costa d'Argento**

La zona D6 che corrisponde al perimetro dell'esistente campeggio in Loc. Nunziatella, viene suddivisa ai fini dell'applicazione delle norme nei seguenti due ambiti:

#### **D6.1a Ambito antropizzato**

##### **Interventi consentiti**

Tutti fino alla nuova edificazione (questa ultima tramite piano attuativo)

##### **Destinazioni ammesse**

3.01.02, 3.02.02, 3.02.04, 3.03, 3.04, 4.04, 4.05, 6.01, 6.08

##### **Parametri e regole**

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 29 della LRT. 42/2000 e s.m.i., nonché un ampliamento dei fabbricati di servizio esistenti fino a un massimo di mq. 250 di SUL per innalzare la qualità dell'offerta ricettiva e dei servizi collegati, nel rispetto delle distanze e condizioni sorgenti dalla inclusione parziale all'interno del corridoio tirrenico.

Distanza minima dai confini = ml. 6,00

Distanza minima dal filo strada = ml. 7,00.

#### **D6.1b Ambito naturale**

##### **Interventi consentiti**

Tutti fino alla ristrutturazione edilizia del tipo r1 senza aumento di volumetria

##### **Destinazioni ammesse**

3.01.02, 3.02.02, 3.02.04, 3.03, 3.04, 4.04, 4.05, 6.01, 6.08

##### **Parametri e regole**

Sono ammessi gli interventi di manutenzione del verde e degli impianti tecnologici esistenti compreso gli aggiornamenti tecnologici necessari per garantirne la funzionalità.

## **D6.2 = Centro Sportivo Turistico Balneare - Chiarone**

(Scheda di P.S. n. 42 di Valutazione di Compatibilità dell'intervento effettuata ai sensi dell'articolo 36 del PIT)

### **Interventi consentiti**

Tutti fino alla completa demolizione dei fabbricati esistenti all'interno della duna mobile e della duna consolidata, così come indicato nelle tavole grafiche, con traslazione delle volumetrie nella fascia retrostante ad eccezione del fabbricato (ex dogana) già indicato nel catasto Leopoldino

**Strumenti di Intervento:** Piano Attuativo particolareggiato sulla superficie di mq. 110.160 corrispondenti al perimetro indicato nelle tavole di R.U e nella scheda di compatibilità del P.S. n. 42.

**Disposizioni transitorie:** Nelle more del procedimento di approvazione del piano attuativo è possibile, previa valutazione di compatibilità paesaggistica e al di fuori della Duna, l'installazione temporanea delle case mobili di cui alla legge regionale di settore in misura non superiore al 10% delle piazzole disponibili.

**Destinazioni d'uso:** 3.01.02, 3.02.02, 3.02.04, 3.03, 3.04, 4.04, , 4.06, 4.07, 6.01, 6.08

### **Parametri e regole per la trasformazione**

La struttura ricettiva attualmente esistente dovrà essere tralata a parità di carico urbanistico secondo quanto indicato nella scheda di valutazione del Piano Strutturale nell'ambito retrodunale del sistema agricolo.

L'intervento di trasformazione è subordinato alle seguenti prescrizioni:

- Dovrà essere garantita l'inedificabilità assoluta delle aree interessate da esondazioni con  $Tr=20$  anni;
- Dovrà essere presentato uno Studio di Incidenza Ambientale per valutare e verificare i rapporti e i rischi correlati alla realizzazione del progetto con il corridoio ecologico "sistema delle dune" nonché con le specie e gli habitat di interesse dei vicini Siti della Rete Natura 2000.
- Dovrà essere ricostituita ed integrata la presenza arborea esistente nelle porzioni interessate dalla demolizione degli edifici esistenti nel sistema dunale.
- Dovranno essere sistemati e resi pedonali i percorsi esistenti all'interno del sistema dunale, rendendoli permeabili con possibilità di opere di pavimentazione ecocompatibili e delimitandoli con staccionate in legno al fine di evitare accessi incontrollati alla Duna.
- Dovrà essere presentato un idoneo e dettagliato studio di inserimento paesaggistico ambientale comprendente la realizzazione e gestione delle opere di naturalizzazione e di protezione a verde sia dei fabbricati che degli spazi pubblici unitamente

Il permesso a costruire sarà condizionato alla stipula di apposita convenzione a garanzia delle obbligazioni assunte con il piano attuativo.

E' vietato il prelievo della risorsa idrica.

### **Indici e parametri urbanistici:**

Area per attività sportive e relativi impianti, incluso spazio per rimessaggio massimo 30% area totale.

Area per verde di arredo e di inserimento minimo 30% area totale.

Area per Parcheggi minimo 10% area totale – in aggiunta dovranno essere previsti i seguenti parcheggi:

- parcheggio da minimo 50 posti (trasferimento dell'attuale previsione di PRG).
- parcheggio da minimo 50 posti (per residenti).

Volume per servizi di pertinenza all'area sportiva massimo mc. 500 e mq. 160 di SUL.

Volume per Servizi massimo mc. 5.000 e mq. 1.600 di SUL compresa la volumetria esistente nel sistema dunale, da demolirsi e ricostruirsi con l'eccezione del fabbricato della Dogana.

Altezza massima nuove volumetrie ml. 4,00.

Distanza minima dai confini = ml. 6,00

Distanza minima dal filo strada = ml. 7,00.

Dovranno essere preventivamente realizzate le opere necessarie per la messa in sicurezza idraulica, anche con riporti di terreno vegetale, necessari per consentire l'impostazione di una diversa quota rispetto a quella naturale, nel caso che risultasse non idonea in seguito a dettagliata indagine idraulica; tale quota, dalla quale si calcoleranno le altezze e le volumetrie, non potrà comunque mai superare la quota esistente della strada di Graticciaia. Le opere di bonifica idraulica dovranno, inoltre, garantire la possibilità di immettere acqua dolce nel canale "Acque basse del levante" in modo da consentire, nei casi di necessità, l'arrivo di acqua al Lago di Burano, attraverso le idrovore.

### **D7 = Area attrezzata per la sosta camper diurna stagionale**

#### **Interventi consentiti**

Tutti fino alla nuova edificazione per la realizzazione di un manufatto polifunzionale di massimo mq. 100 di SUL per reception-biglietteria, servizi igienici, docce, magazzino e spogliatoio ad unico livello fuori terra e altezza massima ml. 2,50.

#### **Destinazioni ammesse**

4.06, 6.01,

#### **Parametri e regole**

Dovrà essere presentato un idoneo e dettagliato studio di inserimento paesaggistico ambientale comprendente la salvaguardia delle preesistenti essenze arboree.

L'area oggetto dell'intervento dovrà essere sistemata con recinzione alla maremmana con servizio di custodia. Le sistemazioni esterne dovranno essere effettuate con essenze autoctone. Eventuale viabilità interna dovrà essere realizzata con pavimentazione di tipo permeabile.

L'Area di sosta avrà un funzionamento diurno, dall'alba al tramonto, con divieto di sosta notturna.

### ***Art. 59 - Regole per i "Nuclei Insediativi della realtà rurale policentrica", per i "Complessi Edilizi" e gli ambiti soggetti a programma di sostenibilità.***

Il Regolamento individua i seguenti "Nuclei" identificati con la sigla **N<sub>n</sub>** per i quali valgono le norme specificate nelle tavola grafiche relative ai singoli ambiti ove sono consentite le destinazioni d'uso residenziale e il mantenimento delle altre destinazioni d'suo esistenti.

#### ***N 1. Casale Nuovo***

##### **Definizione**

Nucleo a carattere rurale con struttura ricettiva per il quale si prevedono interventi mantenimento del presidio umano e opere di completamento urbano e della struttura ricettiva.

##### **Interventi ammessi**

Gli interventi ammessi sono quelli fino alla ristrutturazione **r1** salvo se non diversamente specificato nelle tavole grafiche

##### **Interventi pertinenziali**

Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettera a) delle presenti NTA. Eventuali volumi aggiuntivi (massimo 10% dell'edificio principale) non determinando aumento di carico urbanistico non possono avere uso commerciale disgiunto e pertanto dovranno essere collegati da un vincolo di pertinenzialità all'edificio principale; altresì non potranno essere oggetto di mutamento di destinazione di uso/utilizzo o di interventi di demolizione e successiva costruzione per l'ampliamento dell'edificio di cui sono pertinenza.

E' ammessa la realizzazione di tettoie per rimessa macchine nel limite di mq. 30 per unità immobiliare, garage interrati e piscine pertinenziali alle condizioni di cui all'articolo 35 lettera b).

## ***N 2. Carige Alta***

### **Definizione**

Nucleo a carattere insediativo per il quale si prevedono interventi di mantenimento del presidio umano mediante opere di ristrutturazione e adeguamento.

### **Interventi ammessi**

Gli interventi ammessi sono quelli fino al restauro **c** e risanamento conservativo **c1**, salvo se non diversamente specificato nelle tavole grafiche.

### **Interventi pertinenziali**

Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettera a) delle presenti NTA. purché non determinino volumi aggiuntivi.

E' ammessa, la realizzazione di tettoie per rimessa macchine nel limite di mq. 30 per unità immobiliare, garage interrati e piscine pertinenziali alle condizioni di cui all'articolo 35 lettera b).

## ***N 3. Chiarone***

### **Definizione**

Nucleo a carattere prevalentemente turistico -ricettivo per il quale si prevedono interventi di potenziamento dell'offerta e della ricezione.

### **Interventi ammessi**

Gli interventi ammessi sono quelli fino alla ristrutturazione **r1** salvo se non diversamente specificato nelle tavole grafiche

E' ammessa la realizzazione, negli spazi di pertinenza di locali commerciali di tettoie per ampliamento delle superficie dell'attività per un massimo di mq 50, anche con tamponatura stagionale.

### **Interventi pertinenziali**

Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettera a) delle presenti NTA. Eventuali volumi aggiuntivi (massimo 10% dell'edificio principale) non determinando aumento di carico urbanistico non possono avere uso commerciale disgiunto e pertanto dovranno essere collegati da un vincolo di pertinenzialità all'edificio principale; altresì non potranno essere oggetto di mutamento di destinazione di uso/utilizzo o di interventi di demolizione e successiva costruzione per l'ampliamento dell'edificio di cui sono pertinenza.

E' ammessa la realizzazione di tettoie per rimessa macchine nel limite di mq. 30 per unità immobiliare, garage interrati e piscine pertinenziali alle condizioni di cui all'articolo 35 lettera b).

## ***N 4. Giardino***

### **Definizione**

Nucleo a carattere rurale e residenziale per il quale il RU prevede limitati interventi di completamento urbano.

**Interventi ammessi**

Gli interventi ammessi sono quelli fino alla ristrutturazione **r1** salvo se non diversamente specificato nelle tavole grafiche.

E' ammessa la realizzazione, negli spazi di pertinenza di locali commerciali di tettoie per ampliamento delle superficie dell'attività per un massimo di mq 50, anche con tamponatura stagionale.

**Interventi pertinenziali**

Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettera a) delle presenti NTA. Eventuali volumi aggiuntivi (massimo 10% dell'edificio principale) non determinando aumento di carico urbanistico non possono avere uso commerciale disgiunto e pertanto dovranno essere collegati da un vincolo di pertinenzialità all'edificio principale; altresì non potranno essere oggetto di mutamento di destinazione di uso/utilizzo o di interventi di demolizione e successiva costruzione per l'ampliamento dell'edificio di cui sono pertinenza.

E' ammessa la realizzazione di tettoie per rimessa macchine nel limite di mq. 30 per unità immobiliare, garage interrati e piscine pertinenziali alle condizioni di cui all'articolo 35 lettera b).

***N 5. Torre Palazzi***

**Definizione**

Nucleo urbano a prevalente carattere rurale per il quale si prevedono interventi di mantenimento della struttura e dell'impianto derivante dalla Riforma.

**Interventi ammessi**

Gli interventi ammessi sono quelli fino alla ristrutturazione **r1** salvo se non diversamente specificato nelle tavole grafiche.

**Interventi pertinenziali**

Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettera a) delle presenti NTA. Eventuali volumi aggiuntivi (massimo 10% dell'edificio principale) non determinando aumento di carico urbanistico non possono avere uso commerciale disgiunto e pertanto dovranno essere collegati da un vincolo di pertinenzialità all'edificio principale; altresì non potranno essere oggetto di mutamento di destinazione di uso/utilizzo o di interventi di demolizione e successiva costruzione per l'ampliamento dell'edificio di cui sono pertinenza.

E' ammessa la realizzazione di tettoie per rimessa macchine nel limite di mq. 30 per unità immobiliare, garage interrati e piscine pertinenziali alle condizioni di cui all'articolo 35 lettera b).

***N 6. Pescia Fiorentina***

**Definizione**

Nucleo urbano di costituzione ex rurale che ha consolidato nel tempo una struttura a carattere residenziale con attività di pertinenza sviluppate intorno alla Piazza centrale e per il quale si prevedono prevede interventi di potenziamento.

**Interventi ammessi**

Gli interventi ammessi sono quelli fino alla ristrutturazione **r2** salvo se non diversamente specificato nelle tavole grafiche.

E' ammessa la realizzazione, negli spazi di pertinenza di locali commerciali di tettoie per ampliamento delle superficie dell'attività per un massimo di mq 50, anche con

tamponatura stagionale.

**Interventi pertinenziali**

Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettera a) delle presenti NTA. Eventuali volumi aggiuntivi (massimo 10% dell'edificio principale) non determinando aumento di carico urbanistico non possono avere uso commerciale disgiunto e pertanto dovranno essere collegati da un vincolo di pertinenzialità all'edificio principale; altresì non potranno essere oggetto di mutamento di destinazione di uso/utilizzo o di interventi di demolizione e successiva costruzione per l'ampliamento dell'edificio di cui sono pertinenza.

E' ammessa la realizzazione di tettoie per rimessa macchine nel limite di mq. 30 per unità immobiliare, garage interrati e piscine pertinenziali alle condizioni di cui all'articolo 35 lettera b).

***N 7. Selva Nera***

**Definizione**

Nucleo Urbano sviluppato intorno alla Torre e consolidato dalla urbanizzazione del PRG per il quale il RU prevede opere di completamento e sistemazione degli spazi pubblici.

**Interventi ammessi**

Gli interventi ammessi sono quelli fino alla ristrutturazione r1 salvo se non diversamente specificato nelle tavole grafiche.

E' ammessa la realizzazione, negli spazi di pertinenza di locali commerciali di tettoie per ampliamento delle superficie dell'attività per un massimo di mq 50, anche con tamponatura stagionale.

**Interventi pertinenziali**

Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettera a) delle presenti NTA. Eventuali volumi aggiuntivi (massimo 10% dell'edificio principale) non determinando aumento di carico urbanistico non possono avere uso commerciale disgiunto e pertanto dovranno essere collegati da un vincolo di pertinenzialità all'edificio principale.; Altresì non potranno essere oggetto di mutamento di destinazione di uso/utilizzo o di interventi di demolizione e successiva costruzione per l'ampliamento dell'edificio di cui sono pertinenza.

E' ammessa la realizzazione di tettoie per rimessa macchine nel limite di mq. 30 per unità immobiliare, garage interrati e piscine pertinenziali alle condizioni di cui all'articolo 35 lettera b).

***N 8. Vallerana***

**Definizione**

Nucleo Urbano a carattere rurale sviluppato intorno all'incrocio tra la S.P. n. 101 e la S.C. di Vallerana per il quale il RU prevede opere di completamento.

**Interventi ammessi**

Gli interventi ammessi sono quelli fino alla ristrutturazione r1 salvo se non diversamente specificato nelle tavole grafiche. E' ammesso l'ampliamento di mq. 100 SUL per l'attività di ristorazione esistente.

**Interventi pertinenziali**

Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettera a) delle presenti NTA. Eventuali volumi aggiuntivi (massimo 10% dell'edificio principale) non determinando aumento di carico urbanistico non possono avere uso commerciale disgiunto e pertanto dovranno essere collegati da un vincolo di pertinenzialità

all'edificio principale; altresì non potranno essere oggetto di mutamento di destinazione di uso/utilizzo o di interventi di demolizione e successiva costruzione per l'ampliamento dell'edificio di cui sono pertinenza.

E' ammessa la realizzazione di tettoie per rimessa macchine nel limite di mq. 30 per unità immobiliare, garage interrati e piscine pertinenziali alle condizioni di cui all'articolo 35 lettera b).

Il Regolamento Urbanistico individua i seguenti "Complessi Edilizi" identificati con la sigla **C<sub>n</sub>** per i quali valgono le norme specificate nelle tavola grafiche relative ai singoli ambiti aventi destinazione d'uso esclusivamente residenziale.

### **CE 1. Nunziatella**

#### **Definizione**

Complesso edilizio a progettazione unitaria realizzato negli anni '80.

#### **Interventi ammessi**

Gli interventi ammessi, previa approvazione di un progetto unitario relativo all'intero complesso edilizio con valore di piano di recupero, sono quelli fino alla ristrutturazione edilizia del tipo **r1**. In assenza di progetto unitario sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia del tipo **r1** senza aumenti di volumetrie e senza modifica delle facciate e della sagoma, assicurando il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari.

#### **Interventi pertinenziali**

Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettera a) delle presenti NTA. purché non determinino volumi aggiuntivi.

### **CE 2. Ansedonia Sud III**

#### **Definizione**

Complesso edilizio a progettazione unitaria realizzato negli anni '80.

#### **Interventi ammessi**

Gli interventi ammessi, previa approvazione di un progetto unitario relativo all'intero complesso edilizio con valore di piano di recupero, sono quelli fino alla ristrutturazione edilizia del tipo **r1**. In assenza di progetto unitario sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia del tipo **r1** senza aumenti di volumetrie e senza modifica delle facciate e della sagoma, assicurando il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari.

#### **Interventi pertinenziali**

Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettera a) delle presenti NTA. purché non determinino volumi aggiuntivi.

### **CE 3. Ansedonia Sud I**

#### **Definizione**

Complesso edilizio a progettazione unitaria realizzato negli anni '90.

#### **Interventi ammessi**

Gli interventi ammessi, previa approvazione di un progetto unitario relativo all'intero complesso edilizio con valore di piano di recupero, sono quelli fino alla ristrutturazione edilizia del tipo **r1**. In assenza di progetto unitario sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia del tipo **r1** senza aumenti di volumetrie e senza modifica delle facciate e della sagoma con eccezione della tamponatura della piccola loggia di ingresso realizzata mediante semplice traslazione della parete senza

modifica delle aperture e con materiali analoghi, assicurando il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari.

Interventi pertinenziali

Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettera a) delle presenti NTA. purché non determinino volumi aggiuntivi.

Il Regolamento individua i seguenti ambiti soggetti a programma di sostenibilità, con ipotesi di premialità e di recupero di zone degradate:.

**APS 1.** *"Area di frangia in loc. Capalbio Scalo"*

**APS 2.** *"Ambito di Borgo Carige"*

**APS 3.** *"Ambito della Cantina Cooperativa"*

All'articolo 83 viene indicata la specifica disciplina di intervento per il singolo ambito APS.

## CAPO II- IL TERRITORIO APERTO NON URBANIZZATO

### ***Art. 60 - Articolazione del sottosistema prevalentemente non urbanizzato con connotazioni rurali consolidate dall'utilizzo agricolo e complementare. Patrimonio storico. Ambiti a esclusiva o prevalente funzione agricola***

Il presente Regolamento urbanistico, sulla base degli indirizzi tracciati del Piano strutturale, disciplina al presente Capo, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre integrate e compatibili con la tutela e le risorse del territorio rurali.

Il Regolamento disciplina altresì le aree dei territori rurali attraverso specifiche norme che garantiscano la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale nonché la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura, ivi comprese le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero e la produzione di energia da fonte rinnovabile per autoconsumo, anche attraverso il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana.

Il patrimonio di carattere storico architettonico notificato ai sensi del D.Lgs 42/04, quello oggetto di schedatura dal precedente P.R.G. nonché quello presente nel catasto Leopoldino come riportato nella Tavola QC. 11 del P.S. è censiti all'interno del presente R.U. con apposite schede in allegato alle presenti norme (Allegato d)) le cui indicazioni normative prevalgono sulla disposizione generale della zona agricola di riferimento.

Atteso che le zone agricole sono componenti di caratterizzazione paesaggistica, come puntualizzato dagli strumenti urbanistici comunali e sovra comunali (territorio complementare), al precipuo fine di garantire la permanenza dei valori paesaggistici consolidati e alla realizzazione di nuovi, nonché di indicare l'esclusività o prevalenza della funzione agricola il territorio comunale non urbanizzato è stato suddiviso nelle sottozone elencate di seguito:

**E1**= Rurale produttivo

**E1.1.**= degli appoderamenti (UTOE 5) Ambito a prevalente funzione agricola

**E1.2** = dei Centri rurali minori. Ambito ad esclusiva funzione agricola (UTOE 5)

**E1.3** = di Capalbio Scalo, Torba e Giardino (UTOE 6) Ambito a prevalente funzione agricola

**E2** = Rurale produttivo di interesse paesaggistico di insieme

**E2.1** = della Valle Interna (UTOE 1) Ambito a prevalente funzione agricola

**E2.2** = di Capalbiaccio (UTOE 2) Ambito a prevalente funzione agricola

**E2.3** = di Monteti (UTOE 3) Ambito a prevalente funzione agricola

**E2.4** = del Lago Acquato (UTOE 4) Ambito a prevalente funzione agricola

**E3** = Di rilevante e preminente valore paesaggistico e ambientale Ambito a prevalente funzione agricola ma per il quale date le forti connotazioni ambientali valgono le specifiche regole sotto indicate.

**E3.1** – della Fascia Costiera (UTOE 7-8-9)

**E3.2** – della Duna (UTOE 7-8-9)

- Sottozona **E3.2.a** - “duna consolidata”

- Sottozona **E3.2.b** – “duna mobile”

- Sottozona **E3.2.c** – “sedimenti di duna”

**E3.3** - del litorale sabbioso (UTOE 7-8-9)

**Es.n** = ambito rurale a destinazione speciale

- Es.1 – di conservazione della funzione esistente
- Es.2 – maneggio Torre Palazzi
- Es.3 – agri albergo – “Lago Acquato”
- Es.4 – attrezzature di servizio per animali
- Es.5 – centro ippico
- Es.6 – maneggio Casale Nuovo
- Es.7 – agri albergo – “La Pescia”
- Es.8 – agri albergo – “Ghiacciobosco”
- Es.9 – agri albergo – “Giardino”
- Es.10 - Vivaio
- Es.11 – agri albergo – “La Capita”

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si definisce **Unità Poderale** una azienda agricola attiva costituita da terreni e da un centro aziendale (residenza e/o annessi) di pertinenza, [come individuata ai sensi degli art. 29 e ss., Titolo II \(10\) Capo II, del vigente Piano strutturale.](#)

## ***Art. 61 - Regole generali per il territorio rurale – Il sottosistema funzionale dell'ambiente e del paesaggio - La rete ecologica -***

### ***1) Regole generali per il territorio rurale***

Nelle **aree di interesse archeologico** individuate negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico le lavorazioni di scavo possono essere eseguite solo previa comunicazione alla competente Soprintendenza Archeologica.

Per quanto riguarda i **sistemi idrogeopedologici**, il Regolamento contiene il perimetro delle “**aree sensibili**” (articolo 91 del D.Lgs 152/2006 – D.C.R.T. 171 del 08.10.2003) dove vanno rispettate le disposizioni contenute nelle norme citate a cui si rimanda.

Per la tutela generale dei sistemi idrogeopedologici, salvo quanto indicato al precedente comma, si stabiliscono le seguenti regole:

- a) conservazione del reticolo idrografico e delle opere di bonifica ed in particolare di quelle storiche;
- b) realizzazione delle opere di sponda con tecniche di ingegneria naturalistica;
- c) tutela delle aree di ravvenamento delle falde idriche sotterranee e divieto di escavazione in alveo e di riduzione del grado di permeabilità del suolo nelle aree di ravvenamento;
- d) mantenimento a cielo aperto dei corsi d'acqua e nel corso naturale;
- e) regolamentazione dei prelievi in falda e da acque superficiali;
- f) mantenimento e, ove necessario, ripristino della vegetazione di sponda;
- g) difesa delle capacità di auto depurazione dei terreni;
- h) divieto di impermeabilizzazione dei suoli, salvo quanto puntualmente specificato dalla presenti norme, esclusione delle escavazioni in zone franose se non per interventi di bonifica;
- i) difesa dell'insabbiamento delle foci dei corsi d'acqua;
- j) ammissibilità delle immissioni liquide in relazione alla legislazione nazionale e regionale.

Ai fini delle **conservazione dei valori ambientali e degli assetti idrogeologici** nelle zone agricole non è ammesso:

- a) ridurre la consistenza delle formazioni arboree lineari e corridoi ecologici individuate negli elaborati grafici di piano e tutelate dal presente strumento;
- b) eliminare qualsiasi manufatto di valore storico e/o culturale;

- c) eliminare e asfaltare la viabilità podereale esistente con manto bituminoso tradizionale;
- d) diminuire il grado di efficienza idraulica della rete scolante superficiale;
- e) eseguire opere di sistemazione fondiaria che aggravino le possibilità di ristagni ed impaludamenti;
- f) procedere con asportazione di materiale arido se non nelle quantità strettamente necessarie per nuovi ordinamenti colturali di aziende agricole.
- g) derogare, in caso di emungimento di acqua dal sottosuolo a scopo irriguo, alle disposizioni contenute nelle presenti Norme ed in quelle geologico e tecniche di fattibilità allegate al Regolamento Urbanistico.

Per quanto riguarda i **sistemi di vegetazione** si stabiliscono le seguenti norme:

- a) mantenimento e ripristino delle aree boschive, fatte salve le operazioni di rimboschimento compensativo previste dalla normativa vigente;
- b) conservazione degli insiemi di vegetazione di tipo particolare (zone umide, ecc)
- c) divieto d'impiego di essenze non autoctone e infestanti;
- d) introduzione di essenze arboree autoctone finalizzate alla tutela della fauna;
- e) ricostruzione delle alberature lungo le strade;
- f) mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;
- g) conservazione nella fascia costiera della flora arbustiva, della macchia e della flora arborea;
- h) conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo: filari di alberi, cespugli, canneti, etc. anche al fine di garantire la permanenza di reti e corridoi ecologici.

Per quanto riguarda gli **assetti colturali**, il Regolamento contiene il perimetro delle “*Aree Vulnerabili ai nitrati di origine agricola*” (art. 92 D.Lgs. 152/2006 – D.C.R.T. n. 3 del 17.01.2007 e Regolamento 13/R approvato con DPGR del 16.02.2010) per le quali valgono le norme più restrittive contenute nelle richiamate disposizioni.

In generale, per gli assetti colturali, salvo quanto disposto al precedente comma, si stabiliscono le seguenti norme:

- a) sono indicati come prioritari il mantenimento e il ripristino di colture tradizionali, la cui fattibilità o meno deve essere motivata nei programmi di miglioramento agricolo ambientali;
- b) le produzioni agricole devono eliminare o ridurre significativamente fattori inquinanti in base a tecnologie agronomiche opportune;
- c) è fatto divieto di smaltimenti solidi e liquidi, compresi i fertilizzanti chimici e i pesticidi, inquinanti e alteranti le proprietà del suolo e delle risorse idriche;
- d) è fatto divieto di arature secondo modalità alteranti l'equilibrio idrogeologico dei terreni;
- e) è sempre ammesso lo sviluppo agro-ecologico riguardante le coltivazioni alternative, le produzioni vinicole e olivicole, gli allevamenti minori;
- f) sono sempre ammesse coltivazioni alterative (colture officinali, frutti di sottobosco ecc.);
- g) sono sempre ammessi prati-pascoli e foraggiere nei crinali e nei poggi non boscati;
- h) sono prescritti il mantenimento e il ripristino degli oliveti di valore testimoniale ed ambientale e delle prode storiche.

Per quanto riguarda **l'assetto fondiario**, al fine di salvaguardare gli usi agricolo -produttivi e con essi i presidi per la tutela paesaggistica dei luoghi, si applicano le disposizioni di seguito riportate.

I programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale e i progetti di

sistemazione ambientale devono porre attenzione agli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, che dovranno essere restaurati e ripristinati, quali terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche con valore paesaggistico, assetti morfologici significativi, reticolo idrografico superficiale.

Nelle singole sottozone è indicata la maglia poderale minima per la realizzazione di nuove aziende e la possibilità di nuovi edifici rurali.

1) Le nuove aziende agricole possono ~~tranne~~ insediarsi nel territorio ~~nel rispetto~~ ~~individuato della~~ ~~dalla~~ maglia poderale, ~~individuata come~~ ~~quale~~ invariante strutturale anche per la sua valorizzazione e mantenimento unicamente nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:

a) ~~e~~ senza introdurre modifiche alla rete viaria e scolante (canalizzazioni, fossetti e scoline)

b) con caratteristiche tipologiche prettamente rurali e senza introdurre forme insediative di tipo urbano per definire le aree di pertinenza, recinzioni ed individuazione di lotti;

c) nel rispetto dei criteri insediativi preesistenti desumibili dalla tavola del Piano Strutturale indicata STA2.

Ai fini del rispetto della previsione di cui al precedente punto c), sono ammesse, quale valorizzazione della maglia, le nuove localizzazioni di manufatti che, a titolo esemplificativo:

i. completano sistemazioni preesistenti lungo la viabilità;

ii. si configurano quali integrazioni di unità poderali esistenti;

iii. non comportano la creazione di nuclei isolati incongrui rispetto alla maglia;

2) Le nuove aziende agricole possono insediarsi nel territorio comunale non interessato dall'invariante strutturale della maglia poderale nel rispetto ~~della disciplina del PIT/PPR e del PTCP e (58)~~ dei seguenti criteri:

a) senza introdurre modifiche alla rete viaria e scolante (canalizzazioni; fossi, etc.);

b) con caratteristiche tipologiche prettamente rurali e senza introdurre forme insediative di tipo urbano per definire le aree di pertinenza, recinzioni ed individuazione di lotti;

c) in aggregazione a nuclei agricoli, ove preesistenti;

d) in assenza di nuclei agricoli preesistenti, lungo la viabilità e le infrastrutture per servizi esistenti.

e) ~~garantendo il rispetto delle tradizioni insediative storicamente consolidate. (22)~~

### ***Percorsi vicinali ed interpoderali***

In coerenza con il piano strutturale, i sentieri, i percorsi privati poderali e pubblici vicinali costituiscono un patrimonio che deve essere conservato nella sua integrità e consistenza, con il mantenimento ed il recupero delle condizioni di fruibilità e garantendone l'accessibilità.

Devono essere tutelate, conservate e, se necessario, ripristinate:

- la continuità e la percorribilità pubblica dei tracciati;
- la configurazione plano altimetrica generale dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;

- le opere d'arte, i manufatti minori ed i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature tradizionali segnaletiche e quelle ai lati dei tracciati;

Gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. Sono ammesse altresì tecniche nuove, purché non alterino l'aspetto consolidato delle strade di campagna e purché mantengano la permeabilità dei suoli o, in relazione alla sua eventuale riduzione, realizzino opere per la regimazione delle acque piovane e per il loro recupero.

I percorsi possono essere adeguati alle necessità viarie sulla base di specifici progetti, che tengano conto del miglior inserimento ambientale, della maggiore sicurezza, della limitazione del rischio idraulico e della pericolosità per la instabilità dei versanti.

Le variazioni non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiarie esistenti, in particolare:

- recuperare percorsi o tracce di essi preesistenti;
- allinearsi piano altimetrico alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno e lungo le linee di minor pendenza;
- prevedere la sistemazione ed i materiali del fondo stradale coerenti con la preesistenza; e vietata l'asfaltatura delle strade bianche e sono consentiti esclusivamente interventi di modesta entità al fine di evitare il sollevamento di polveri in prossimità delle abitazioni private, attraverso l'impiego di asfalti o altri materiali ecologici che non alterino l'effetto cromatico originario.

Nella presentazione dei progetti per l'intervento edilizio o nella predisposizione di un PAPMAA dovranno essere descritti gli elementi ricadenti in questa categoria presenti sul territorio interessato dallo stesso, in modo da prevederne la valorizzazione e tutelarne la permanenza d'uso.

E' consentita la realizzazione di nuove strade interpoderali per motivi collegati alla conduzione agricola o di servizio alla residenza, purché esse siano: in terra battuta, rinverdite o inghiaiate o simili purché permeabili.

E' ammessa la realizzazione di canalette per la raccolta delle acque meteoriche realizzate mediante semplice scavo del terreno, canalette in legno e/o in pietrame secondo le tecniche di ingegneria naturalistica.

Le **modifiche del suolo** sono gli interventi di modificazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno, e comprendono la realizzazione di manufatti, infrastrutture, impianti e attrezzature in superficie e in profondità.

Ferme restando le norme nazionali e regionali, gli interventi di modifica del suolo, se necessari, devono limitarne l'erosione per evitare il trasporto solido di materiale e l'aumento della velocità di deflusso delle acque.

Gli interventi non debbono comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi, e devono essere eseguiti secondo quanto previsto dalle classi di fattibilità di cui al Titolo II Capo III delle presenti Norme, nonché nel rispetto della normativa tecnica vigente in materia di rischio idraulico.

Gli interventi su terreni che comportino trasformazioni degli assetti del territorio, come movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, sono consentiti se realizzati in conformità delle norme di tutela ambientale delle presenti Norme,.

Sono vietati in tutto il territorio comunale movimenti di terra volti all'abbattimento di terrazzamenti, ciglionamenti, calanchi salvo motivata dimostrazione di esigenza dovuta al prevenire di fenomeni franosi e/o situazioni di pericolo.

Per quanto riguarda gli **assetti infrastrutturali** si stabiliscono le seguenti norme:

- conservazione e manutenzione della viabilità esistente, compresa quella poderale;
- divieto di chiusura di strade e percorsi;
- divieto di costruzione di nuove strade per traffico meccanizzato, mentre sono ammessi limitati interventi di adeguamento e modifica dei tracciati che non determinino significative alterazioni morfologiche, le infrastrutture funzionali alle attività agricole e agrituristiche e quelle necessarie per la vigilanza e la sicurezza;
- ripristino di soddisfacenti condizioni ambientali e paesaggistiche in presenza di situazioni di degrado geomorfologico;
- utilizzazione della viabilità esistente a scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico.

Il recupero della viabilità minore e vicinale che dovrà essere privilegiato in ogni intervento di riqualificazione funzionale per la migliore circolazione e per i collegamenti, è finalizzato a:

- mantenere attiva una rete viaria altrimenti destinata a ridursi o degradarsi;
- ritrovare una maglia articolata di supporto alla viabilità principale, nella salvaguardia di percorsi storici e tradizionali;
- costituire una rete di collegamento "leggera" per permettere una fruizione di tutto il territorio, delle sue risorse paesaggistiche e storiche, promovendo circuiti del tempo libero e del turismo alternativo;
- costituire una sede per mobilità leggera, ossia percorsi pedonali, percorsi trekking, ciclocross, percorsi vita, percorsi verdi.

In caso di opere di manutenzione, adeguamento o nuova realizzazione di viabilità pubblica o privata, laddove consentita, si devono utilizzare materiali congrui per colori e consistenza, limitare le altezze dei muri a retta e garantire la conservazione delle opere minori e dei manufatti di valore documentale nonché delle alberature.

Il mantenimento e il recupero della viabilità minore e vicinale sono obbligatori in ogni intervento, pubblico o privato.

E' consentito il consolidamento della viabilità poderale attraverso l'utilizzo di terre stabilizzate o di altre tecniche che per cromia ed impiego di materiali non alterino la percezione consolidata del paesaggio rurale.

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

Si deve osservare il criterio della realizzazione di "corridoi" in cui concentrare le reti di trasporto energetico al fine di evitare la loro casuale disseminazione sul territorio.

Per quanto riguarda **l'assetto urbanistico e edilizio** si stabiliscono le seguenti regole:

- divieto di ogni tipo di costruzione i cui limiti superiori delle coperture superino le linee di crinale o le vette dei poggi;
- ubicare gli interventi in corrispondenza dei nuclei poderali, ove presenti, o, in assenza di questi, degli edifici più significativi disponendo e configurando i manufatti in modo da conseguire aggregazioni significative, secondo modelli a corte; in assenza di preesistenze edilizie garantire comunque il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel territorio provinciale. Da tali criteri sono fatte salve le misure igienico-sanitarie e funzionali per annessi dedicati all'allevamento di bestiame ed eventuali esigenze di tutela del patrimonio storico o paesaggistico;
- nel caso il riuso di edifici esistenti comporti il trasferimento delle volumetrie in altro sito, tali volumetrie saranno ricostruite in corrispondenza di nuclei poderali esistenti;
- adottare tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni

costruttive dell'intorno e del più ampio contesto ambientale; in caso di progetti con caratteristiche formali significative e/o utilizzo di tecnologie innovative, l'applicazione dei suddetti criteri sarà rapportata alla specialità dell'intervento in relazione all'ambito interessato;

- sviluppare la configurazione insediativa e il disegno della rete scolante in coerenza col sistema delle acque superficiali e sotterranee e in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;
- contenere la volumetria fuori terra delle cantine e altre grandi strutture;
- riferire i frazionamenti parziali di proprietà a modalità di suddivisione dei fondi che consentano di realizzare future nuove edificazioni in aggregato alle preesistenti e/o in coerenza con la maglia poderale preesistente;
- realizzare le strutture pertinenziali per il tempo libero (campi da tennis, piscine etc.), tenendo conto dei seguenti criteri:
  - ubicazione nelle pertinenze dei fabbricati;
  - definizione di accorgimenti (collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale) efficaci per contenere l'impatto paesaggistico;
  - prevedere forme e materiali adeguati al contesto paesistico-ambientale, evitando elementi standardizzati;
  - dimostrazione di fattiva realizzazione in riferimento alla compatibilità con il sistema ambientale (bilancio idrico, cuneo salino etc.).
- la realizzazione di campi da tennis e piscine è ammessa nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali e produttivi solo se non comportano impatto negativo paesaggistico - ambientale;
- è fatto obbligo di mantenere in efficienza il sistema dei terrazzamenti;
- le nuove costruzioni, quando ammesse, devono essere realizzate con materiali di carattere tradizionale, quali murature intonacate o faccia vista limitatamente ai casi previsti, con le coperture a falde inclinate e manto di laterizio, infissi di legno, ferro e/o PVC verniciati;
- per la pavimentazione di aree di sosta e di parcheggio in territorio rurale e aperto, pubbliche e private, a servizio o meno di insediamenti agricoli, turistici, produttivi o residenziali, è prescritto l'uso di materiali permeabili e tali da garantire il rapido deflusso delle acque piovane e il trattamento superficiale antipolvere. E' vietato l'impiego di manti impermeabili continui, come asfaltatura e simili nonché l'uso di auto bloccanti in cemento se non nella tipologia del green-pav. Sono vietati materiali, colori e pose in opera nonché "disegni" della pavimentazione che abbiano caratteri riconducibili agli spazi urbani e non al territorio rurale. L'area di parcheggio deve essere protetta e qualificata da idonee alberature o schermata con siepi cespugliose sempreverdi, costituite da essenze arboree tipiche locali.

Gli scarichi delle acque delle cucine e dei WC che non possono essere convogliati nella fognatura comunale dovranno essere trattati con autonomi e/o comuni impianti di depurazione e smaltimento nel rispetto delle norme vigenti preferibilmente non in sub-irrigazione ma con impianti di fitoevapotraspirazione.

Per questi dovranno essere adottate, in relazione alle caratteristiche delle zone, tecniche ecocompatibili anche finalizzate al recupero e riutilizzo delle acque depurate.

#### ***Attuazione degli interventi di valorizzazione delle risorse naturalistiche, storiche e paesaggistiche***

Per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturalistiche, storiche e paesaggistiche presenti nel territorio rurale, il Comune ha la facoltà di redigere piani attuativi. Detti piani possono prevedere sentieri e percorsi pedonali di pubblica utilità per scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico; possono altresì

prevedere varchi, piste e opere di pubblica utilità per la vigilanza e la sicurezza dei luoghi.

### ***Recinzioni e fondi chiusi***

Le recinzioni in aree agricole sono ammesse per delimitare le corti delle abitazioni e delle relative pertinenze. Esse dovranno essere realizzate alla maremmana con cancellate, siepi e reti metallica di altezza massima di ml. 2,00.

I terreni agricoli possono essere delimitati da recinzioni o fondi chiusi in funzione della conduzione agraria:

- per allevamenti zootecnici e aziende faunistico-venatorie;
- per la produzione e cattura della fauna selvatica.

I fondi chiusi sono soggetti alle specifiche disposizioni di legge.

Tutte le recinzioni dovranno essere realizzate con tecniche e materiali compatibili con il paesaggio e possibilmente abbinare a siepi.

### ***Ospitalità rurale in spazi aperti – Agricampeggio e Agrisosta Camper***

L'attività di cui all'art. 13 della LRT. 23 giugno 2003 n. 30 non è ammessa nella fascia costiera e nelle aree intercluse tra la S.S. n. 1 e la ferrovia, nonché nelle zone interessate dalle Invarianti di cui al successivo punto 2 ad eccezione di quelle soggette unicamente a vincolo di cui al D.Lgs 42/2004.

Ove consentita dovrà essere effettuata con i requisiti nel rispetto delle seguenti condizioni:

- è assolutamente vietata l'installazione di strutture anche temporanee e amovibili del tipo Bungalow, tettoie e similari;
- tutti i servizi necessari per garantire il rispetto dei requisiti igienico sanitari ed il supporto a tale attività (bagni, lavabi, lavanderie ed altri locali tecnici), non dovranno comportare la realizzazione di nuove strutture, ma essere unicamente ricavati nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente inclusa l'addizione volumetrica di cui all'articolo 71 comma 1 lettera g) per tali usi nelle quantità di cui all'ampliamento **am1** e la Ristrutturazione Urbanistica;
- l'ospitalità stagionale in spazi aperti dovrà essere obbligatoriamente effettuata nelle aree contigue alle strutture di servizio in precedenza indicate o/a manufatti esistenti;
- il perimetro dello spazio interessato dovrà essere mitigato con la presenza di piante ed essenze tipiche dell'agro capalbiese con assenza di recinzioni a rete a magli sciolta, muratura, teli ombreggianti e similari. E' consentita la sola staccionata alla maremmana con pali semplicemente infissi al suolo;
- le dimensioni per tale attività, fermo restando il rispetto delle dimensioni di legge non possono altresì superare il limite di 2 piazzole per tenda o sosta camper ad ettaro con il limite massimo di 15 piazzole per azienda.

### ***Capanni di caccia "rialto"***

E' ammessa la realizzazione, negli ambiti individuati con apposito simbolo grafico puntuale (indicativo ma non prescrittivi della localizzazione) nelle tavole 1 e 2, di "capanni di caccia" con funzioni di "rialto" nel limite di uno per ogni squadra di caccia o azienda faunistica venatoria e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) il richiedente deve essere una squadra di caccia iscritta all'A.T.C., ovvero una azienda faunistica venatoria;
- b) il capanno deve avere una dimensione di 3 mq./cacciatore iscritto alla squadra per un massimo di mq. 200 e nel limite di mq. 200 per le aziende faunistico venatorie;
- c) il capanno deve essere realizzato con materiali precari, facilmente rimovibili (legno, scopo o altro tipo di arbusto) e con esclusione della realizzazione di pavimentazione;
- d) la efficacia del titolo è subordinata alla sottoscrizione di un apposito atto d'obbligo a firma del proprietario della resede di terreno dove viene realizzato il capanno nel

quale si impegna alla rimozione del manufatto all'atto della cessazione della squadra di caccia o alla cessazione dell'attività faunistico venatoria dell'azienda, nonché alla prestazione di una polizza fidejussoria a garanzia degli impegni della rimozione.

#### *Aree attrezzate reversibili per cani da attività venatoria*

1. Nel territorio agricolo è consentita, ai sensi dell'articolo 79 78 (10) (58) L.R.T. 65/2014, anche a soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, l'installazione di aree attrezzate recintate per il ricovero di cani da caccia, mediante permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- b) l'area deve essere collocata nel raggio di mt. 50 da edifici preesistente di titolarità dell'istante;
- c) l'area deve essere integralmente recintata;
- d) l'area può ricomprendere spazi per sgambamento nonché un ricovero per animale;
- e) gli spazi di ricovero non possono occupare un'area maggiore di 80 mq.
- f) gli spazi di ricovero devono rispettare le dimensioni e i requisiti di cui alla L.R. 59/2009 ed al relativo regolamento di attuazione approvato con DGPR 38/R/2011, con altezza media non superiore ad h. 2.10;
- g) l'area deve essere dotata di pavimentazione e impianti idonei al recupero e smaltimento liquami;
- h) il perimetro esterno dello spazio interessato deve essere mitigato con la presenza di piante tipiche dell'agro capalbiese.

2. E' condizione per il rilascio del permesso di costruire la sottoscrizione di apposito impegno dell'istante, per sé e propri aventi causa, alla rimozione integrale dell'area, ed ai conseguenti ripristini, al cessare delle esigenze e, comunque, non superiore al ventennio dal rilascio del titolo corredato di garanzia fidejussoria o bancaria dell'importo forfettario di Euro 50,00 per ogni metro quadrato. La mancata rimozione entro i termini previsti comporta oltre all'incameramento della polizza fidejussoria l'applicazione delle disposizioni di cui al titolo VII capo II della LRT 65/2014 e s.m.i..

3. L'installazione dei manufatti di cui al comma 1 non è consentita nelle aree boscate, sui crinali e nelle aree a pericolosità idraulica elevata.

#### ***Garage pertinenziali interrati***

Al piano interrato dei fabbricati possono essere realizzati, all'interno della volumetria consentibile, garage pertinenziali a condizione:

- a) che la morfologia del sito di intervento consenta limitate opere di scavo e contenimento;
- b) che la parete di edificio interrato libera dal terreno sia limitata al solo vano di accesso;
- c) che l'edificio sia posto al di fuori di ambiti di pericolosità idraulica 3 e 4;
- d) che, qualora il sito sia interessato da Invarianti Strutturali, dovrà essere fatto un idoneo studio geologico e paesaggistico;

#### ***Depositi occasionali / permanenti di materiali***

E' vietato l'utilizzo del territorio agricolo per usi non appropriati quali depositi occasionali e/o permanenti di materiali vari non attinenti l'attività agricola (rifiuti, rottamazioni, materiali edili ecc..) in modo da mantenere la qualità e le caratteristiche del territorio rurale.

## ***2) Il sottosistema funzionale dell'ambiente e del paesaggio***

Il Regolamento Urbanistico riconosce il sottosistema funzionale dell'ambiente e del

paesaggio, come individuato dal Piano Strutturale all'interno dello statuto del territorio, quale strumento di disciplina e di tutela delle aree protette.

Il sottosistema è raffigurato nelle tavole 1 ed 2 con apposito segno grafico di rinvio nelle Tavole 5 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e PPR - D.Lgs 42/04) e 6 (Aree Protette e Invarianti Strutturali di PTC e PS) per la individuazione dei beni destinatari della seguente normativa.

Sui beni appartenenti al sottosistema funzionale del paesaggio non sono ammessi:

- interventi che distruggano le caratteristiche e le qualità, le funzioni e i valori che ne hanno determinato il valore di invariante strutturale da parte del P.S.;
- nuove infrastrutture;
- sistemazioni esterne impermeabili, salvo quanto espressamente previsto dalle presenti norme per le pertinenze, gli ampliamenti, porticati ecc...;
- nuove costruzioni ad uso abitativo ancorché di pertinenza degli IAP, fatta eccezione delle aree soggette unicamente al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 e purché le medesime non siano comprese all'interno di altre tipologie di invariante e fermo restando il rispetto della maglia poderale;
- impianti di vegetazione estranei al contesto ambientale;
- alterazione di crinali, di elementi tipici delle sistemazioni agrarie, di viabilità e tracciati storici, di emergenze geomorfologiche e floreali;
- 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;
- attività di ospitalità all'aperto di cui all'art. 13 della LRT. 23 giugno 2003 n. 30 e s.m.i.

Negli ambiti territoriali sopra specificati, le aziende agricole, sfornite di annessi indispensabili per la conduzione dell'azienda, potranno presentare unitamente con il programma aziendale degli interventi di cui all'art. 74 LRT. 65/2014, uno studio correlato 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) ~~b~~) 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;
- e) ~~b~~) la localizzazione degli interventi sia effettuata secondo le disposizioni delle singole sottozone agricole 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 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 della localizzazione dell'intervento rispetto ad altre possibili alternative di ubicazione;

- Le misure proposte per mitigare, attenuare e/o compensare gli effetti non eliminabili sul paesaggio;

Sono ammessi, fatte salve le prescrizioni contenute nelle successive norme di dettaglio, 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 naturalizzazione 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;

- 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 realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali;

- interventi necessari per le attività di ricerca, studio o simili ai fini didattici, scientifici, culturali;

### **3) La Rete ecologica**

Il presente RU affida all'intero territorio rurale e aperto, la capacità di funzionare quale ambito paesistico ambientale, e quindi con un ruolo attivo quale rete ecologica diffusa, strumento di tutela e valorizzazione della biodiversità.

In quanto coincidente con il sistema del territorio rurale e aperto, la rete ecologica diffusa non è indicata sugli elaborati grafici del presente RU, ma è sovrapposta alle destinazioni urbanistiche, in modo da permettere lo svolgimento delle attività e degli usi regolati dalle presenti Norme, aumentando le prestazioni ambientali e paesaggistiche del territorio rurale e la qualità della vita e della salute umana in esso.

Ai fini di mantenere e incrementare concretamente la rete ecologica diffusa, si definiscono le seguenti opere:

- di "completamento" della rete attraverso azioni per rinverdire aree e siti degradati alterati che possono essere riportati in uno stato di conservazione soddisfacente;

- di "miglioramento" degli elementi esistenti, ossia di aggiunta di caratteri naturalistici e relative prestazioni ad aree o siti non compromessi.

Le suddette opere sono promosse e realizzate tramite piani e programmi di settore da parte degli enti e soggetti competenti e tramite progetti pubblici e privati: esse, inoltre, possono essere contenute nei programmi di miglioramento ambientali fra le opere di sistemazione ambientale e nei progetti di deruralizzazione per la sistemazione delle pertinenze ove vi si

ravvisino tali possibilità.

Ai fini della programmazione agricolo ambientale, si stabilisce che, ove sia più marcata la frammentazione e conseguentemente la perdita di naturalità, le aziende agricole devono individuare superfici da destinare alle opere di completamento e di miglioramento precedentemente definite.

Per dette opere si individuano come siti di applicazione prioritari argini di fossi, canali e invasi irrigui o laghetti artificiali, confini di proprietà dove realizzare nuove siepi camperecce e potenziare quelle esistenti, alberate di strada poderali, aree di rispetto dei pozzi pubblici.

Gli interventi devono essere accompagnati, ove possibile, da una riduzione dei livelli di intensificazione delle tecniche agrarie e da avvicendamenti colturali diversificati, oltre alla realizzazione in prossimità dei boschi di piccoli appezzamenti coltivati a erba medica o altre leguminose al fine di diminuire “l’effetto margine” e per offrire alimento al Capriolo italico.

Il presente R.U. identifica altresì la rete ecologica specifica e Corridoi Ecologici Principali aggiornando il quadro conoscitivo di Piano strutturale.

Sono vietati interventi di modifica ed alterazione della rete specifica e dei corridoi ecologici.

## ***Art. 62 – Regole per la progettazione edilizia – Opere di Sistemazione Ambientale***

### ***1) Regole per la progettazione edilizia***

Fatte salve le specifiche disposizioni relative alle diverse sottozone agricole, sono stabiliti i seguenti parametri:

#### ***a) Annessi agricoli:***

##### Tipologia

La tipologia di riferimento degli annessi rurali deve avere le seguenti caratteristiche costruttive:

- tetto a copertura a falde inclinate, in laterizio o lastre di colore analogo con gronda in aggetto; pendenza falde massimo del 30%, con esclusione di copertura piana;
- finestre con parapetto ad altezza di almeno ml. 1,50 misurata dal pavimento interno con esclusione di infissi a vetro unico;
- finitura esterna intonacata e tinteggiata, è ammessa la finitura esterna in muratura a faccia vista nei soli casi di completamento di edifici esistenti già realizzati con tale tecnica o nuovi a condizione che non siano in aggregazione di nuclei rurali intonacati.
- possibilità di realizzazione di un servizio igienico delle dimensioni massime mq. 2.50, salvo diversa comprovata esigenza a seguito di approvazione di PAPMAA;

##### Limiti dimensionali e ubicazione

L'altezza massima dei nuovi annessi agricoli non potrà superare ml. 7,50, fatto salvo che dal P.A.P.M.A.A. emergano esigenze funzionali correlate alla conduzione del fondo che necessitino di altezze superiori.

Ubicazione a almeno ml. 5,00 dal confine e in conformità al Codice della Strada e suo regolamento di attuazione.

#### ***b) Abitazioni rurali:***

##### Tipologia

La tipologia di riferimento delle abitazioni rurali deve avere le seguenti caratteristiche costruttive:

- uno o due livelli fuori terra;
- tetto a copertura a falde inclinate, con manto di copertura in laterizio e con gronda in

aggetto; pendenza falde massimo del 30%, con esclusione di copertura piana; Porzioni di copertura piana possono essere realizzate se a servizio del piano primo da cui accedere come terrazzo, mai a livello di copertura dell'edificio;

-parete esterne intonacate e tinteggiate con eventuale finiture a faccia vista limitate alle colonne dei porticati o 'zoccolature' fino all'altezza di ml. 0,90 eventuale realizzazione a faccia vista potrà essere consentita con le limitazioni indicate;

-le aperture e le luci, incluse le finestre, devono rifarsi ai caratteri degli edifici rurali, con dimensione massima di larghezza di ml 3,00, fermo restando il mantenimento del rapporto tra superficie piena e superficie vetrata previsto dal R.E.C.

#### Limiti dimensionali

L'altezza massima delle nuove abitazioni rurali non potrà superare ml. 7,50 né essere inferiore a ml. 2,40 per un massimo di due livelli fuori terra.

Ubicazione a almeno ml. 5,00 dal confine e in conformità al Codice della Strada e suo regolamento di attuazione.

#### **c) "Cantine Vinicole" e, "Ambiti ES" e "Agriturismo"(58) (22)**

Come definito ai precedenti commi, è ammessa la realizzazione di cantine vinicole, da localizzare secondo i criteri giù indicati per gli annessi agricoli, per il sostegno alla produzione di prodotti di qualità e incentivazione al turismo enogastronomico, la cui volumetria fuori terra deve essere contenuta nel rispetto delle Norme del PTC. Per la realizzazione di cantine vitivinicole devono essere rispettati i rapporti massimi tra volumi edilizi e superfici fondiari stabiliti dal PTC

La dimensione aziendale dovrà comunque rispettare i minimi previsti per gli ambiti di riferimento.

E' ammissibile l'introduzione di architetture contemporanee solo se comportano valorizzazione e riqualificazione del paesaggio capalbiese, in tale ipotesi il PAPMAA o, in caso di interventi negli ambiti "ES.n", il progetto edilizio dovrà essere integrato con gli ulteriori elaborati che saranno indicati da apposita Commissione di esperti del settore istituita ad Hoc con deliberazione della Giunta Comunale. L'intervento potrà essere autorizzato con permesso di costruire previa stipula di apposita convenzione regolante i rapporti con l'Ente e contenente il rispetto delle indicazioni fornite dalla commissione sopra indicata.

Le cantine quali annessi agricoli ai sensi della LRTT 65/2014, realizzate dopo l'entrata in vigore delle disposizioni cui al Capo III della stessa legge regionale, non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso in residenza.

#### **d) Regole generali**

Esigenze di contenimento del rischio idraulico possono consentire, nei fabbricati rurali, l'innalzamento del piano di campagna.

E' consentito sia in sede di nuova costruzione sia di ampliamento l'accorpamento del volume degli annessi alle residenze a condizione che non siano comunicanti.

Gli interventi di nuova edificazione e di trasformazione devono obbligatoriamente prevedere un sistema di raccolta delle acque meteoriche tramite cisterne, serbatoi o invasi per l'accumulo, finalizzati al riutilizzo della risorsa.

Tali interventi dovranno sempre precedere opere di sistemazione ambientale e mitigazione per un migliore inserimento mediante la piantumazione di alberature di altezza ml. 4.00 secondo lo schema di intervento obbligatoriamente allegato al progetto e nella misura minima di n. 1 ogni mc. ~~20~~ 100 di fabbricato.

Per l'allaccio dei nuovi fabbricati alla rete elettrica e telefonica esistete potranno essere realizzare solo linee completamente interrate.

Gli interventi di trasformazione di edifici non utilizzati ai fini agricoli in abitazione (con eccezione del recupero delle stalle nei Centri contraddistinti con le lettere da A a M, in

quante espressamente disciplinate dal P.S.) sono subordinati al mantenimento di una area pertinenziale del terreno della superficie di almeno mq. 31.000.

## **2) Opere di sistemazione ambientale**

Ogni intervento sia di nuova edificazione, sia sul patrimonio esistente, anche non più utilizzato ai fini agricoli, deve contemplare le opere di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza di edifici oggetto di deruralizzazione che garantisca un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.

Non assolvono l'onere della sistemazione ambientale gli interventi obbligatori previsti per la difesa idrogeologica, per la prevenzione degli incendi, per la tutela della flora e della fauna.

Per ciò che concerne gli interventi di sistemazione ambientale collegati alle deruralizzazioni (Art. 83, comma 4, LRT 65/2014), in aziende con aree di pertinenza superiore ad 1 ettaro, l'eventuale programma aziendale o la istanza di permesso a costruire devono contenere l'individuazione degli interventi di miglioramento ambientale e la specifica dei dati relativi ai caratteri pedologici ed ambientali oltre che il rilievo cartografico e fotografico degli aspetti e delle risorse di rilevanza paesaggistica ed ambientale presenti sui fondi dell'azienda, nonché descrizione della loro consistenza e del loro stato di conservazione, con indicazione degli interventi di miglioramento relativi alle risorse rilevate, tramite la ricostituzione o l'incremento delle stesse, la riduzione degli aspetti negativi, il risanamento delle situazioni di degrado.

## **Art. 63 – Regole per le sottozone E1 – Rurali della riforma agraria**

Il presente regolamento, in conformità a quanto indicato dalla disciplina di P.S., individua le seguenti sottozone agricole produttive poste nella piana di Capalbio e nella zona pedecollinare, in quanto ambiti interessati dalla riforma agraria che ha fortemente caratterizzato l'antropizzazione del territorio (Tavola 1 e 2):

**E1.1** porzione di territorio interessata dall'appoderamento diffuso (UTOE 5) a prevalente funzione agricola;

**E1.2** porzione di territorio interessata dai "Centri" (Centri A-M) (UTOE 5) ad esclusiva funzione agricola;

**E1.3** porzione di territorio rurale in loc. Capalbio Scalo-Torba-Gardino(UTOE 6) a prevalente funzione agricola; Ddi seguito per ogni ambito viene indicata la specifica disciplina di intervento.

### **1) Sottozona E1.1 "dell'appoderamento diffuso" (UTOE 5)**

L'ambito di riferimento, a prevalente funzione agricola, è la porzione della pianura dell'agro capalbiese, ricompresa all'interno dell'UTOE n. 5 del P.S., posta a nord della strada statale n. 1 Aurelia fino al confine con il sistema collinare. Ambito fortemente caratterizzato dalla riforma agraria con maglia poderale e appoderamento diffuso di rilevante valore paesaggistico (invariante strutturale di P.S.).

#### **a) Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella Agricola (ivi incluse le attività connesse ed integrative) e Residenziale.

#### **b) Categorie di Intervento**

Tutte fino alla nuova costruzione con le indicazioni, prescrizioni e limitazioni di cui alla LRT. 65/2014 e ai precedenti articoli 61 e 62 e secondo quanto di seguito specificato.

Il mutamento di utilizzo e/o d'uso da magazzino ad abitazione dei piani terra degli edifici

rurali, salvo quanto specificato dall'articolo 71 l.r.65/2014, è sempre consentito mediante fusione all'abitazione esistente a condizione che:

- 1) non sussistano divieti normativi o convenzionali alla trasformazione;
- 2) non comporti la realizzazione di nuove unità abitative;
- 3) venga mantenuta una porzione dell'edificio non inferiore a mq. 10 adibita a rimessa di attrezzi necessari per la conduzione della corte.

**c) Nuovi Edifici rurali (Art. 73 LRT 65/2014)**

Previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'articolo 74 della LRT. 65/2014, è ammessa la realizzazione di **nuove abitazioni rurali**, subordinatamente all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione a superfici fondiari minime non inferiori a quelle prescritte dal presente Regolamento, alla cui conduzione debbono intendersi asserviti.

E' altresì ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali, sempre previa approvazione del P.A.P.M.A.A., agli imprenditori agricoli titolari di Unità Poderali, come sopra definite, che alla data di avvio del procedimento del PS mantenessero in produzione superfici fondiari minime inferiori a quelle di cui al comma precedente, ma comunque rientranti nei limiti di cui al PTC vigente e comunque con una dimensione minima non inferiore a Ha 5.00.00.

**Nuovi annessi agricoli** sono consentiti esclusivamente previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale alle condizioni di cui all'articolo 73 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii. e suo regolamento di attuazione nonché secondo i criteri e le disposizioni previste dal P.T.C. vigente

**Nel rispetto della disciplina del PIT/PPR sono consentiti (58) per aziende aventi superficie fondiaria minima non inferiore a ha 3.00.00 (22):**

[Nuovi manufatti di cui all'art. 70, comma 1, L.R.T. 65/2014 sono consentiti, senza previa approvazione di PAPMAA, nel rispetto delle previsioni della legge regionale e dell'art. 1, DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R.](#)

[Nuovi manufatti di cui all'art. 70, comma 2 e 3, L.R.T. 65/2014 sono consentiti, senza previa approvazione di PAPMAA, nel rispetto delle previsioni della legge regionale e degli artt. 2 e 3, DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R, con esclusione delle invarianti strutturali individuate dall'art. 23, comma 9 n. 3, del vigente Piano strutturale, con la sola esclusione della installazione dei manufatti aziendali temporanei di cui all'articolo 70 comma 1 della l.r. 65/2014 costituenti attività edilizia libera alle condizioni ivi previste.](#)

**c.1.1) Localizzazione nuovi edifici rurali e condizioni per la realizzazione**

La localizzazione dei nuovi edifici rurali deve improntarsi al rispetto della maglia poderale tipica della riforma agraria; pertanto i manufatti possono essere ubicati (i) a completamento della maglia poderale, ~~laddove la stessa non sia completa;~~ come specificato all'articolo 61 (ii) a integrazione di aggregati esistenti nella propria azienda ~~[intendendosi con ciò a una distanza inferiore a ml. 30 dai manufatti esistenti]~~ ovvero (iii) in mancanza di fabbricati aziendali, in modo da formare una aggregazione con i manufatti e fabbricati esistenti sui fondi confinanti.

In assenza di aggregazione significativa non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali; unica eccezione è la localizzazione di annessi agricoli ad uso stalle o altri utilizzi che ai sensi delle norme igienico sanitarie, da dimostrarsi unitamente alla proposta di PAPMAA, necessitano secondo precise prescrizioni normative di una distanza maggiore dalle abitazioni; Ai fini dell'applicazione di questa esimente all'interno dell'atto di obbligo dovrà essere prevista, in caso cessazione dell'attività e/o di cambio di utilizzazione, la demolizione degli annessi.

L'edificazione degli edifici rurali, ove consentibile, deve comunque essere rapportata alle superfici colturali, ed è condizionata al rispetto dei seguenti requisiti:

- per tutte le aziende, anche formatesi dopo la data di avvio del Piano Strutturale e/o derivanti da accorpamento di preesistenti, la dimensione minima aziendale, alla cui conduzione sono funzionali i nuovi edifici ad uso abitativo, deve pari almeno a 13 Ha. , fatto salvo, ai sensi della disciplina di Piano Strutturale, le Unità Poderali per le quali vale il disposto di cui alla precedente lettera c).
- le nuove residenze rurali massimo mq. 150 di ~~SUL~~SU, ottenuti sia tramite recupero che tramite nuova edificazione;
- le residenze per i salariati massimo mq 80 di ~~SUL~~SU per unità, ottenuti sia tramite recupero che tramite nuova edificazione;
- gli annessi rurali di nuova edificazione commisurati alla capacità produttiva dei terreni non devono superare i parametri stabiliti dal presente regolamento, dal PTC e dalla LRT 65/2014.

**c.1.2)** Non sono ammessi manufatti per attività amatoriali o per il tempo libero, né altri annessi che non siano funzionali alla conduzione di aziende gestite da imprenditori agricoli assentibili tramite programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, ai sensi della normativa regionale vigente ad esclusione di quelli espressamente previsti all'articolo 61 delle presenti norme.

**c.1.3)** Sono ammesse per le aziende agricole strutture temporanee per la vendita in campo con eventuale somministrazione dei propri prodotti agricoli, da realizzarsi ~~esclusivamente in materiali precari (legno), senza basamenti in calcestruzzo né servizi igienici, da mantenersi per un periodo massimo di mesi 9 (nove), non prorogabile, al termine del quale dovranno essere rimosse,~~ ai sensi dell'articolo 70 comma 1 e comma 3 della LRT 65/2014 e DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R, da ubicare in via prioritaria secondo i criteri e i parametri insediativi degli annessi agricoli.

**d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo (Art. 71 e 72 LRT. 65/2014)**

Sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo trova applicazione l'articolo 71 e ~~71-72~~ della LRT. 65/2014 e s.m.i. con le seguenti indicazioni limitazioni e condizioni:

**d.01) Trasferimenti di volumetrie in favore delle Aziende agricole ai sensi articolo 72 comma 1 lettera b bis) della LRT 65/2014.**

Al solo fine di soddisfare le esigenze agricole e connesse, le Aziende possono beneficiare, attraverso PAPMAA, nel rispetto della disciplina di PIT/PPR e del PTCP (58) (22) di trasferimenti di volumetrie mediante la demolizione di edifici esistenti ricadenti nel territorio comunale, purché non vincolati ai sensi della parte II del d.lgs. 42/2004, per un volume massimo complessivo del trasferimento di mc. 2000.

Tali interventi devono prevedere la completa demolizione dell'edificio da trasferire e la nuova collocazione complessiva della volumetria nell'azienda agricola beneficiaria senza residui volumetrici.

Gli interventi di trasferimento di volumetrie in favore delle Aziende agricole sono consentiti a condizione che nella convenzione accessoria al PAPMAA l'Azienda si impegni, con idonea polizza fideiussoria a garanzia:

- a) alla completa demolizione dell'edificio da trasferire e bonifica, se occorrente, delle relative aree di sedime e, comunque, alla riqualificazione dell'area attraverso la piantumazione di specie autoctone o la restituzione all'attività agricola;
- b) al mantenimento della destinazione d'uso agricola dei volumi ricostruiti per almeno un ventennio dalla fine lavori;
- c) alla salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico testimoniale;
- d) al mantenimento in produzione di superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal vigente Piano Strutturale;
- e) ad eseguire interventi di compensazione ambientale in favore dell'Amministrazione

comunale, anche in forma monetaria, da definire con apposita deliberazione.  
Gli interventi di trasferimento di volumetrie in favore delle Aziende agricole devono rispettare tutte le seguenti condizioni:

- a) sono consentiti solamente se la ricostruzione avviene in aggregazione significativa al centro poderale esistente;
- b) non possono comportare la realizzazione di nuove unità di residenza agricola;
- c) non possono comportare la realizzazione di più di un edificio, se il trasferimento interessa non oltre 1000 mc;
- d) non possono comportare la realizzazione di più di due edifici, se il trasferimento interessa oltre 1000 mc;
- e) sono consentiti anche in assenza del rispetto dei rapporti massimi tra volumi edilizi e superfici fondiarie prescritte dal PTC e dal vigente Piano strutturale;(58)(22)
- f) non sono consentiti se il fabbricato oggetto di demolizione è posto al di fuori dal territorio comunale;
- g) sono consentiti in favore dall'azienda agricola *una tantum*.
- h) devono essere eseguiti con caratteristiche tipologiche prettamente rurali e senza introdurre forme insediative di tipo urbano per definire le aree di pertinenza, recinzioni ed individuazione di lotti.
- i) devono essere eseguiti unitamente ad interventi di mitigazione ambientale, con inserimento di essenze autoctone (almeno 1 pianta di altezza non inferiore a 4 metri ogni mc. 100 di volume trasferito) e di mantenimento della rete scolante secondo uno specifico progetto da approvare unitamente al P.A.P.M.A.A

**d.1) Trasferimento di Volumetria articolo 71 comma 2 LRT 65/2014 per la ~~con~~ realizzazione di nuovi annessi agricoli.**

Al fine di favorire il miglioramento della funzionalità dei fabbricati a servizio della conduzione dell'azienda, sono consentiti trasferimenti di volumetria nei limiti di cui all'articolo 71, comma 2 della l.r. 65/2014 che comportino ~~anche~~ la realizzazione di nuovi annessi agricoli; tali interventi sono assentibili con preventiva approvazione di P.A.P.M.A.A., previa sottoscrizione di atto unilaterale di obbligo, - e a condizione che i nuovi annessi siano ricostruiti esclusivamente in corrispondenza dei centri agricoli esistenti secondo i criteri di cui alla precedente lettera (c.1.1);

**d.2) Sostituzione edilizia **S** e Ristrutturazione Edilizia **Rn** con le seguenti prescrizioni e limitazioni:**

L'intervento, anche nel rispetto del comma 1 lett. 1) dell'art. 134 della L.R.T. 65/2014, deve prevedere che l'edificio, se in ricostruzione, deve collocarsi per almeno il 10% sull'area di sedime di quello in demolizione e senza aumento di superficie coperta e di volume.

Previa verifica della consistenza della corte di pertinenza può essere consentita la traslazione all'interno della predetta corte a condizione che il nuovo edificio non si sposti oltre ml. 20 dalla sagoma del precedente, che la traslazione comporti il rispetto della maglia poderale insediativa, la nuova localizzazione avvenga nel raggio della distribuzione dei volumi esistenti e sia sottoscritta convenzione con la quale si prevedano oneri di sistemazione ambientale, di mantenimento della rete scolante e di mitigazione dell'intervento.

In tali interventi si può comprendere l'ampliamento previsto dall'articolo 71 comma 2 lett. a) della l.r. 65/2014.

In deroga a quanto sopra è ammessa la traslazione dell'edificio in ricostruzione fuori dalla sagoma di quello in demolizione nei caso in cui l'edificio esistente sia posto in fascia di rispetto stradale, di elettrodotto e cimiteriale oppure in ambito accertato, in seguito di

specifiche indagini di dettaglio, di elevata pericolosità idraulica e/o geomorfologica. Tale traslazione deve comunque avvenire nel rispetto della maglia poderale e nei limiti strettamente necessari per la messa in sicurezza o traslazione al di fuori della fascia di rispetto senza modifiche alla rete scolante e la realizzazione di nuova viabilità.

Negli interventi di Sostituzione edilizia è sempre ammissibile il cambio di utilizzazione di annessi agricoli, purché ~~non realizzati ai sensi della LRT 1/2005~~, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, in ampliamento ad unità agricole ad uso abitativo dell'azienda.

Sono, altresì, ammessi una tantum ai sensi dell'articolo 71 comma 3 della l.r. 65/2014 interventi comportanti il frazionamento delle unità abitative agricole esistenti nell'edificio finalizzati alla realizzazione di una sola nuova unità abitativa agricola alle seguenti condizioni:

- che tutte le unità residenziali rimangano, anche a seguito di successivi interventi, all'interno del medesimo edificio.

- che ciascuna unità immobiliare risultante non abbia superficie lorda inferiore a quella minima prevista dalle presenti Norme (~~s.u.~~ISU. mq 60)

~~- che la nuova unità ad uso agricolo sia destinata al Salariato, al Coadiuvante Agricolo oppure all'extra agricolo entro il 2° grado di parentela che lavora saltuariamente nell'azienda.~~ (22) ~~e maggiore a quelle previste dalle presenti NTA per le diverse tipologie (IAP - Salariato - Coadiuvante Agricolo).~~

~~- che in caso di unità immobiliare risultante da destinare all'extra agricolo entro il 2° grado di parentela, che lavora saltuariamente nell'azienda, la dimensione massima dell'alloggio non sia superiore a quella dello IAP.~~

~~- che sia effettuata la verifica dell'ULU attestante la necessità aziendale per tutte le unità abitative agricole sia esistenti che in progetto (22);~~

~~- che sia sottoscritto atto unilaterale di obbligo decennale di impegno al mantenimento dell'utilizzo richiesto per la nuova unità residenziale agricola e di quanto dichiarato per la necessità aziendale secondo lo schema approvato dal Comune;~~

**e) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad ~~destinazione d'uso non agricola~~ (Art. 79 LRT. 65/2014)**

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non ~~agricolo~~-agricola sono ammessi interventi di cui all'articolo 79 comma 1 della l.r. 65/2014, alle condizioni ivi prescritte.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola residenziale sono inoltre ammessi i seguenti interventi di cui all'articolo 79 comma 2 della l.r. 65/2014 ~~che prevedano la ricostruzione fino a mc. 950:~~

—1) Tutti gli interventi di cui alla Ristrutturazione Edilizia ~~rn~~ ivi compresa la demolizione di volumi secondari e l'accorpamento al fabbricato principale;

—2) Ampliamento una tantum del tipo **am1** a condizione che non abbiano già usufruito di tale beneficio.

—3) Sostituzione edilizia **S** anche con ampliamento di cui al precedente punto 2, con le seguenti prescrizioni:

a) ~~L~~I l'intervento deve prevedere che l'edificio in ricostruzione deve collocarsi per almeno il 10% sull'area di sedime di quello in demolizione fermo restando la superficie coperta ed il volume.

b) ~~P~~P previa verifica della consistenza della corte di pertinenza può essere consentita la traslazione all'interno della predetta corte a condizione che il nuovo edificio non si sposti oltre ml. 20 dalla sagoma del precedente, che la traslazione comporti un maggiore rispetto della maglia poderale insediativa, la nuova localizzazione avvenga nel raggio della distribuzione dei volumi

esistenti e sia sottoscritta convenzione con la quale si prevedano oneri di sistemazione ambientale, di mantenimento della rete scolante e di mitigazione dell'intervento.

~~Nell'intervento di S si può comprendere l'ampliamento am1 con le condizioni sopra indicate.~~

- c) In deroga a quanto sopra è ammessa, per interventi di Sostituzione edilizia S la traslazione dell'edificio in ricostruzione fuori dalla sagoma di quello in demolizione nei caso in cui l'edificio sia posto in fascia di rispetto stradale, di elettrodotto, e cimiteriale oppure in ambito accertato, in seguito di specifiche indagini di dettaglio, di elevata pericolosità idraulica e/o geomorfologica. Tale traslazione deve comunque avvenire nel rispetto della maglia poderale e nei limiti strettamente necessari per la messa in sicurezza o traslazione al di fuori della fascia di rispetto senza modifiche alla rete scolante e la realizzazione di nuova viabilità.

4) Ampliamento volumetrico una tantum di edifici o parte di essi ad uso diverso dal residenziale pari al 10% del volume esistente a condizione che non abbiano già usufruito di tale beneficio.

~~Gli interventi di cui sopra che comportano la ricostruzione di una volumetria maggiore di me 950, sono ammessi subordinatamente, per la rilevanza paesaggistica e l'incidenza sull'assetto ambientale eccedente quella effettuata contestualmente alla stesura del presente Regolamento, a preventiva approvazione di Piano Attuativo.~~

Sono altresì ammessi una tantum, alle condizioni di legge gli interventi di cui all'art. 79, comma 2, lett. a) e a bis) (10) della l.r. 65/2014, comportanti il frazionamento delle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale esistenti alla data di approvazione del RU solo esclusivamente se finalizzati alla realizzazione di una sola nuova unità immobiliare e a condizione che ciascuna unità immobiliare risultante non abbia superficie lorda inferiore a quella minima prevista dalle presenti Norme (s.u. SU. mq 60) e che tutte le unità immobiliari rimangano, anche a seguito di successivi interventi, all'interno del medesimo edificio.

**f) Interventi comportanti cambio mutamento di destinazione d'uso e/o di utilizzazione**

Sul patrimonio edilizio esistente ad uso ~~non~~ (58) agricolo ovvero non più utilizzato a fini agricoli, -ferme restando le disposizioni dell'articolo 81 della l.r. 65/2014, attraverso interventi fino alla Sostituzione Edilizia S, compreso l'ampliamento una tantum am1, sono ammessi il cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 83 LRT 65/2014, ~~e di utilizzazione~~ per la realizzazione di una nuova unità abitativa residenziale di ~~SU-SU~~ non superiore a mq. 150 e non inferiore a mq. 60 (anche ottenuta computando l'ampliamento una tantum).

E' prescritta la ricorrenza di una delle seguenti condizioni, ~~alternative tra di loro~~:

- a) ~~a)-c~~ Che l'intervento riguardi Edifici storicizzati censiti al catasto Leopoldino o realizzati precedentemente alla riforma anche se parzialmente diruti ma con volumetrie di significativa consistenza al fine di poter qualificare l'intervento come ristrutturazione edilizia;
- b) che l'intervento riguardi annessi agricoli con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, per un massimo di una nuova unità abitativa residenziale per azienda agricola;
- ~~—~~ che l'intervento riguardi edifici rurali ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007;
- bd) ~~c~~ Che il proprietario risulti assegnatario, in sede di Bando, di uno dei nuovi alloggi

per recupero di edifici esistenti previsti dal presente regolamento.

Gli interventi di cui alla lettera a), b) e c), saranno soggetti a monitoraggio mentre l'Amministrazione metterà a disposizione dei potenziali destinatari per interventi di cui alla lettera db) -n. 35-30 nuovi alloggi da ottenersi mediante recupero dei manufatti esistenti con destinazione d'uso non agricola ovvero non più utilizzati a fini agricoli da assegnarsi mediante bando pubblico, mentre gli interventi di cui alle precedenti lett. a)-e ba), b) e c) si attuano ai sensi e alle condizioni di cui all'articolo 83 l.r. 65/2014, fermo restando che il numero complessivo degli interventi dovrà rispettare il limite previsto dal Piano Strutturale.

Il Bando dovrà prevedere i criteri per l'assegnazione secondo i seguenti principi:

- 1) Incentivazione del mantenimento della popolazione residente sul territorio;
- 2) Favorire la prossimità dei figli alle famiglie di origine;
- 3) Agevolare la prossimità dei destinatari al luogo di lavoro;
- 4) -Esistenza di una viabilità di servizio idonea al raggiungimento del manufatto oggetto della trasformazione;
- 5) Prossimità con altre aggregazioni abitate;
- 6) Riqualificazione di ambienti particolarmente degradati e del contesto circostante;
- 7) Disponibilità allo svolgimento di interventi perequativi;
- 8) Interventi di miglioramento ambientale del sistema insediativi

L'intervento da parte degli assegnatari sarà soggetto a preventiva sottoscrizione di apposito atto di obbligo trascritto che preveda:

- obbligo di abitazione da parte dell'assegnatario e/o dei suoi familiari entro il 4° grado;
- divieto di alienazione e locazione per un periodo di anni 10 dalla data di fine dei lavori a soggetti diversi da quelli di cui al comma precedente, salvo le cause di forza maggiore che saranno indicate nel bando;
- esecuzione di opere di mitigazione degli interventi;
- interventi e azioni di valorizzazione.

~~E' ammesso, ai sensi dell'articolo 83 della l.r. 65/2014, nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione e Sostituzione Edilizia sul patrimonio edilizio esistente non agricolo ovvero non più utilizzato a fini agricoli, ferme le disposizioni dell'articolo 81 della l.r. 65/2014, il cambio di destinazione d'uso e/o di utilizzazione in residenziale di manufatti o porzioni di questi laddove sia finalizzato all'ampliamento di unità abitative esistenti alla data di approvazione del P.S., quindi senza la realizzazione di nuovi alloggi;~~

Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali di cui alla presente lettera f), salvo quanto specificato dall'articolo 81 L.R. 65/2014, è sempre consentito a condizione che:

- 1) non sussistano divieti normativi o convenzionali;
- 2) sia mantenuta, nel caso di mutamento di destinazione di annessi agricoli, una porzione dell'edificio non inferiore a mq. 10 adibita a rimessa attrezzi;
- 3) vi sia disponibilità residua nel dimensionamento del P.S. secondo il monitoraggio per massimo n. 30 nuovi alloggi;

~~Non è mai ammessa la realizzazione per trasformazione con cambio di destinazione d'uso e/o utilizzazione per realizzazione di nuove unità abitative di SUL superiore a mq. 150 anche se il manufatto da trasformare supera tale dimensione.~~

~~E' consentito, ai fini dell'ammissibilità degli interventi di manutenzione del patrimonio esistente di cui alla LRT 65/2014, ai sensi, con le prescrizioni e condizioni dell'articolo 83 della LRT 65/2014 e s.m.i. il cambio di destinazione d'uso da agricolo a non agricolo, senza contestuale cambio di utilizzazione e senza la realizzazione di nuovi alloggi, dei fabbricati esistenti non facenti parte di aziende agricole al 30.12.2014, data di avvio del procedimento di Variante al Regolamento Urbanistico.~~

### **g) Agriturismo**

Per le attività agrituristiche tramite recupero, Sostituzione Edilizia e ampliamento di edifici esistenti ~~, anche attraverso interventi di trasferimento di volumetrie di cui al punto d.01) della precedente lettera d) del presente articolo~~ (Legge RT 80/2020) è ammessa, alle condizioni di cui all'articolo 71 comma 4 della LRT 65/2014, salvo limiti per i valori storico architettonici del fabbricato e compatibilmente con le procedure specifiche della disciplina di settore di cui alla LRT. 30/03 e s.m.i. e ~~suo~~ relativo regolamento di attuazione, la realizzazione di posti letto in camera o in unità indipendenti. In questo ultimo caso, le unità dovranno rispettare la tipologia agricola, con divieto di realizzare manufatti tipo bungalow, case mobili e similari.

### **h) Prescrizioni Regole specifiche:**

#### **h.1) Pertinenze**

Nelle aree di pertinenza delle abitazioni rurali, dei manufatti non più utilizzati ai fini agricoli ad uso abitativo e delle attività agrituristiche è ammessa la realizzazione di tutte le opere pertinenziali esterne di cui al precedente art. 35, lett. a) e le opere di cui all'art. 35, lett. b), quest'ultime secondo le seguenti indicazioni:

- attrezzature per attività sportive, con il limite di una in caso di pertinenza di abitazione;
- una tettoia, aperta su tutti i lati, ad uso rimessa autoveicoli realizzata con materiali leggeri eco compatibili (legno o similare), nei limiti di una per abitazione della superficie massima di mq. 50;

Le attrezzature sportive pertinenziali alle attività agrituristiche sono ammesse a condizione che siano facilmente accessibili dalla viabilità principale.

Per la realizzazione delle strutture per le pratiche pertinenziali, dovrà essere seguito il criterio della aggregazione significativa, accompagnato dalla stretta prossimità al fabbricato cui la struttura è pertinenziale.

Sono consentiti volumi tecnici per gli impianti di approvvigionamento idrico nella misura strettamente necessaria alla funzione di servizio nonché, per le sole attrezzature per attività sportivi, la realizzazione di un servizio igienico della superficie massima di mq. 4,00 e altezza interna ml. 2,40.

La realizzazione dovrà tenere conto dei seguenti criteri:

- definizione di accorgimenti (collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale) efficaci per contenere l'impatto paesaggistico;
- prevedere forme e materiali adeguati al contesto paesaggistico ambientale, evitando elementi standardizzati;
- dimostrazione di fattiva realizzazione in riferimento alla compatibilità con il sistema ambientale (bilancio idrico, cuneo salino, e similari).

#### **h.2) Serre**

La realizzazione di serre fisse è sottoposta alle stesse procedure e disposizioni localizzative previste per gli annessi agricoli. Inoltre, se previste da aziende prive di un nucleo poderale esistente, dovranno essere ubicate nelle aree riservate dal P.S. alle colture ortoflorovivaistiche specializzate.

Le serre temporanee e con copertura stagionale sono ammesse con le modalità previste dalla legge regionale n. 65/2014e dal relativo regolamento d'attuazione.

#### **h.3) Attività integrative con quelle agricole**

E' ammessa, subordinatamente all'approvazione del progetto denominato "percorso dei sapori", la realizzazione di nuovi edifici a servizio dello svolgimento di funzioni sussidiarie alla attività agricola esercitata dagli I.A.P., purché compatibili con la tutela e la salvaguardia paesaggistica e ambientale e coerente con le caratteristiche e le vocazioni del territorio rurale, con i seguenti limiti dimensionali:

- n. 2 edifici per attività integrative commerciali di max. mq. 200 di SU $\perp$  l'uno;
- n. 3 edifici per attività integrative artigianali di max. mq. 200 di SU $\perp$  l'una;
- n. 4 edifici per attività integrative di servizio di max. mq. 200 di SU $\perp$  l'una.

Non è ammesso più di un nuovo edificio per attività integrative per ciascuna azienda indipendentemente dalle funzioni svolte. Non sono ammessi nuovi edifici per le aziende già dotate di edifici e strutture aziendali eccedenti le capacità produttive del fondo.

## **2) Sottozona E1.1.a – Recupero ambientale**

Recupero Agricolo Forestale della cava dimessa e abbandonata potenzialmente recuperabile censita dal PAERP con il numero 178 Poggio la Strega.

Il recupero ambientale sarà effettuato secondo le modalità indicate nelle NTA del PAERP, Art. 3 – criteri per il ripristino ambientale delle cave dimesse e le prescrizioni contenute nel PRAER (approvato con DCRT 27 del 27.02.2007), Allegati 1, Elaborato 2, parte II, punto 4 – Recupero ambientale di cave dimesse, integrate con i sotto indicati criteri

### **Criteri per il ripristino ambientale**

Il progetto di recupero ambientale dovrà prevedere il recupero ambientale (morfologico, paesaggistico e agro-forestale) del sito degradato o di porzioni dello stesso, dal momento che trattasi di due fronti di cava separati e distinti, da realizzare anche con interventi autonomi.

Azioni di riqualificazione:

- a) mantenimento delle aree boscate esistenti, di cui alla LRT 39/2000 e s.m.i., ed in alternativa prevedere la compensazione delle superfici boscate da eliminare, mediante nuovo impianto boschivo da realizzare in continuità con il bosco presente al perimetro dell'area di intervento; mantenimento e/o compensazione, solo in casi di impossibilità del mantenimento, delle aree boscate;
- b) realizzazione di scarpate con pendenze che rendano praticabile l'attività agricola e che consentano al tempo stesso un regolare deflusso delle acque superficiali;
- c) salvaguardia della situazione idrogeologica attraverso opportune verifiche in merito alla compatibilità tra i terreni in posto ed i materiali di riempimento;
- d) ricostituzione dello strato di terreno vegetale per uno spessore atto alla semina e piantagione di specie erbacee, arbustive e arboree tipiche del contesto naturale;
- e) adeguate opere di drenaggio che non consentano la formazione di zone di ristagno delle acque superficiali;
- f) assunzione del sito, al termine degli interventi, della norma della zona E1.

### **Autorizzazione**

L'autorizzazione alle operazioni di recupero ambientale è rilasciata dal Comune dietro presentazione di elaborati progettuali grafici e scritto-grafici contenenti, oltre a quanto previsto dall'art. 4 del P.A.E.R.P. per l'ottenimento dell'ordinaria autorizzazione per nuova attività estrattiva con esclusione degli elementi riguardanti in forma specifica la sola progettazione delle nuove cave, le seguenti informazioni:

- 1) Stima quantitativa del materiale già scavato nella cava prima della cessazione dell'attività estrattiva, giustificata da idonea documentazione (cartografica, aerofotografica, progettazione d'archivio, ecc.).
- 2) Quantitativo massimo di materiale scavabile, destinato alla commercializzazione, non superiore al 30% di quanto già scavato antecedentemente la cessazione dell'attività estrattiva.
- 3) Perizia di stima del piano finanziario a costi di mercato, con evidenziazione dei costi di recupero e dei ricavi ipotizzabili per il materiale da commercializzare, da cui si evinca un utile di impresa non superiore al 20% dei costi di recupero.

- 4) Codificazione, caratteristiche e quantità di materiali riutilizzabili in R10 per recuperi ambientali in fase di modellamento del profilo finale.
- 5) Disciplinare contenente idonee polizze che garantiscano al Comune:
  - a) La realizzazione degli interventi di recupero ambientale previsti dal progetto presentato ed approvato;
  - b) Un onere di perequazione a favore dell'Ente, quantificato nella misura del 10% del prezzo di mercato in €/mc (Euro/metro cubo) o €/t (Euro/tonnellata) del materiale scavato, finalizzato a:
    - Compensazione per l'utilizzo delle infrastrutture comunali;
    - Sorveglianza dell'intervento a carico del comune a mezzo di tecnico specializzato;
    - Compensazione pubblica con oneri destinati a progetti specifici.

Al termine degli interventi l'ambito assume la norma della zona E.1.1.

### **3) Sottozona E1.2 “dei Centri” (UTOE 5)**

L'ambito di riferimento, ad esclusiva funzione agricola, è la porzione della pianura dell'agro capalbiese, ricompresa all'interno dell'UTOE n. 5 del P.S., posta a sud della strada statale n. 1 Aurelia fino al confine con la fascia costiera. Ambito caratterizzato dalla riforma agraria con sistema insediativi tipico con edificazione concentrata in nuclei rurali *ordinari* (Centri identificati con lettere da “A” ad “M”).

#### **a) Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella Agricola (ivi incluse le attività connesse ed integrative) e Residenziale.

#### **b) Categorie di Intervento**

Tutte fino alla nuova costruzione con le indicazioni e prescrizioni di cui alla LRT. 65/2014e ai precedenti articoli 60 e 61 e secondo quanto di seguito specificato.

Il mutamento di utilizzo e/o d'uso da magazzino ad abitazione dei piani terra degli edifici rurali, salvo quanto specificato dall'articolo 71 l.r.65/2014, è sempre consentito mediante fusione a condizione che:

- 1) non sussistano divieti normativi o convenzionali alla trasformazione;
- 2) non comporti la realizzazione di nuove unità abitative;
- 3) venga mantenuta una porzione dell'edificio non inferiore a mq. 10 adibita a rimessa di attrezzi necessari per la conduzione della corte.

#### **c) Nuovi Edifici rurali (Art. 73 LRT. 65/2014)**

Previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'articolo 74 della LRT. 65/2014, è ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali, subordinatamente all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione a superfici fondiari minime non inferiori a quelle prescritte dal presente Regolamento, alla cui conduzione debbono intendersi asserviti.

E' altresì ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali, sempre previa approvazione del P.A.P.M.A.A., agli imprenditori agricoli titolari di Unità Poderali, come sopra definite, che alla data di avvio del procedimento del PS mantenessero in produzione superfici fondiari minime inferiori a quelle di cui al comma precedente, ma comunque rientranti nei limiti di cui al PTC vigente e comunque con una dimensione minima non inferiore a Ha 3.00.00.

**Nuovi annessi agricoli** sono consentiti esclusivamente previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale alle condizioni di cui all'articolo 73 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i. e suo regolamento di attuazione nonché secondo i criteri e le disposizioni previste dal P.T.C. vigente con la sola esclusione della installazione dei manufatti aziendali temporanei di cui all'articolo 70 comma 1 della l.r.

65/2014 costituenti attività edilizia libera alla condizioni ivi previste.-

**Nel rispetto della disciplina del PIT/PPR sono consentiti (58) per aziende aventi superficie fondiaria minima non inferiore a ha 3.00.00 (22):**

Nuovi manufatti di cui all'art. 70, comma 1, L.R.T. 65/2014 sono consentiti, senza previa approvazione di PAPMAA, nel rispetto delle previsioni della legge regionale e dell'art. 1, DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R.

Nuovi manufatti di cui all'art. 70, comma 2 e 3, L.R.T. 65/2014 sono consentiti, senza previa approvazione di PAPMAA, nel rispetto delle previsioni della legge regionale e degli artt. 2 e 3, DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R, con esclusione delle invarianti strutturali individuate dall'art. 23, comma 9 n. 3, del vigente Piano strutturale.

**c.1.1) Localizzazione nuovi edifici rurali e condizioni per la realizzazione**

La localizzazione dei nuovi edifici rurali deve improntarsi al rispetto del principio della addizione ai centri esistenti al fine di salvaguardare la struttura urbanistica degli appoderamenti della riforma; pertanto i nuovi manufatti possono essere ubicati (i) all'interno del perimetro dei centri rurali contraddistinti con le lettere da "A" a "M" così come indicato nelle tavole grafiche del RU ovvero nell'immediata adiacenza degli stessi, ovvero (ii) a integrazione di aggregati esistenti nella propria azienda. ~~[intendendosi con ciò a una distanza inferiore a ml. 30 dai manufatti esistenti].~~

In assenza di una delle suddette condizioni, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali; unica eccezione è la localizzazione di annessi agricoli ad uso stalle o altri utilizzi che ai sensi delle norme igienico sanitarie, da dimostrarsi unitamente alla proposta di PAPMAA, necessitano secondo precise prescrizioni normative di una distanza maggiore dalle abitazioni; Ai fini dell'applicazione di questa esimente all'interno dell'atto di obbligo dovrà essere prevista, in caso cessazione dell'attività e/o di cambio di utilizzazione, la demolizione degli annessi..

L'edificazione degli edifici rurali, ove consentibile, deve comunque essere rapportata alle superfici colturali, ed è condizionata al rispetto dei seguenti requisiti:

- per tutte le aziende, anche formatesi dopo la data di avvio del Piano Strutturale e/o derivanti da accorpamento di preesistenti, la dimensione minima aziendale, alla cui conduzione sono funzionali i nuovi edifici ad uso abitativo, deve pari almeno a 13 Ha, fatto salvo, ai sensi della disciplina di Piano Strutturale, le Unità Poderali per le quali vale il disposto di cui alla precedente lettera c).

- le residenze rurali massimo mq. 150 di SU~~L~~, ottenuti sia tramite recupero che tramite nuova edificazione;

- le residenze per i salariati massimo mq 80 di SU~~L~~ per unità, ottenuti sia tramite recupero che tramite nuova edificazione;

- gli annessi rurali di nuova edificazione commisurati alla capacità produttiva dei terreni non devono superare i parametri stabiliti dal presente regolamento, dal PTC e dalla LRT65/2014.

**c.1.2) Non sono ammessi manufatti per attività amatoriali o per il tempo libero, né altri annessi che non siano funzionali alla conduzione di aziende gestite da imprenditori agricoli assentibili tramite programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, ai sensi della normativa regionale vigente ad esclusione di quelli espressamente previsti all'articolo 61 delle presenti norme.**

**c.1.3) Sono ammesse per le aziende agricole strutture temporanee per la vendita in campo con eventuale somministrazione dei propri prodotti agricoli, da realizzarsi ai sensi dell'articolo 70 comma 1 e comma 3 della LRT 65/2014 e DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R ~~esclusivamente in materiali precari (legno), senza basamenti in calcestruzzo né servizi igienici, da mantenersi per un periodo massimo di mesi 9 (nove), non prorogabile, al termine del quale dovranno essere rimosse~~ da ubicare in via prioritaria secondo i criteri e**

i parametri insediativi degli annessi agricoli-

**d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo (Art. 71 e 72 LRT. 65/2014)**

Sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo trova applicazione l'articolo 71 e 71-72 della LRT. 65/2014 e s.m.i. con le seguenti limitazioni e condizioni: ~~indicazioni~~.

**d.01) Trasferimenti di volumetrie in favore delle Aziende agricole ai sensi dell'articolo 72 comma 1 lettera b bis) della LRT 65/2014.**

Al solo fine di soddisfare le esigenze agricole e connesse, le Aziende possono beneficiare, attraverso PAPMAA, nel rispetto della disciplina di PIT/PPR e del PTCP (58) (22) di trasferimenti di volumetrie mediante la demolizione di edifici esistenti ricadenti nel territorio comunale, purché non vincolati ai sensi della parte II del d.lgs. 42/2004, per un volume massimo complessivo del trasferimento di mc. 2.000.

Tali interventi devono prevedere la completa demolizione dell'edificio da trasferire e la nuova collocazione complessiva della volumetria nell'azienda agricola beneficiaria senza residui volumetrici.

Gli interventi di trasferimento di volumetrie in favore delle Aziende agricole sono consentiti a condizione che nella convenzione accessoria al PAPMAA l'Azienda si impegni, con idonea polizza fideiussoria a garanzia:

- a) alla completa demolizione dell'edificio da trasferire e bonifica, se occorrente, delle relative aree di sedime e, comunque, alla riqualificazione dell'area attraverso la piantumazione di specie autoctone o la restituzione all'attività agricola;
- b) al mantenimento della destinazione d'uso agricola dei volumi ricostruiti per almeno un ventennio dalla fine lavori;
- c) alla salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico testimoniale;
- d) al mantenimento in produzione di superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal vigente Piano Strutturale;
- e) ad eseguire interventi di compensazione ambientale in favore dell'Amministrazione comunale, anche in forma monetaria, da definire con apposita deliberazione.

Gli interventi di trasferimento di volumetrie in favore delle Aziende agricole devono rispettare tutte le seguenti condizioni:

- a) sui fabbricati esistenti all'interno nei nuclei rurali ordinari contraddistinti con il toponimo "Centro" e con la lettera da "A" ad "M" tali interventi sono ammissibili nei limiti del 10% di quanto indicato dalla presente disposizione
- b) sono consentiti solamente se la ricostruzione avviene in aggregazione significativa al centro poderale esistente;
- c) non possono comportare la realizzazione di nuove unità di residenza agricola;
- d) non possono comportare la realizzazione di più di un edificio, se il trasferimento interessa non oltre 1000 mc;
- e) non possono comportare la realizzazione di più di due edifici, se il trasferimento interessa oltre 1000 mc;
- f) ~~sono consentiti anche in assenza del rispetto dei rapporti massimi tra volumi edilizi e superfici fondiari prescritte dal PTC e dal vigente Piano Strutturale;~~(58) (22)
- g) non sono consentiti se il fabbricato oggetto di demolizione è posto al di fuori dal territorio comunale;
- h) sono consentiti in favore dall'azienda agricola *una tantum*.
- i) devono essere eseguiti con caratteristiche tipologiche prettamente rurali e senza introdurre forme insediative di tipo urbano per definire le aree di pertinenza, recinzioni ed individuazione di lotti.
- j) devono essere eseguiti unitamente ad interventi di mitigazione ambientale, con

inserimento di essenze autoctone (almeno 1 pianta di altezza non inferiore a 4 metri ogni mc. 100 di volume trasferito) e di mantenimento della rete scolante secondo uno specifico progetto da approvare unitamente al P.A.P.M.A.A

**d.1) Trasferimento di Volumetria articolo 71 comma 2 LRT 65/2014 ~~con~~ per la realizzazione di nuovi annessi agricoli.**

Al fine di favorire il miglioramento della funzionalità dei fabbricati a servizio della conduzione dell'azienda, sono consentiti trasferimenti di volumetria nei limiti di cui all'articolo 71, comma 2 della l.r. 65/2014 che comportino ~~anche~~ la realizzazione di nuovi annessi agricoli ~~nei limiti di cui all'articolo 71, comma 2 lett. b) della l.r. 65/2014~~; tali interventi sono assentibili con preventiva approvazione di P.A.P.M.A.A., previa sottoscrizione di atto unilaterale di obbligo e a condizione che i nuovi annessi siano ricostruiti nel rispetto dei criteri di aggregazione esclusivamente in corrispondenza di nuclei poderali esistenti secondo i criteri di cui alla precedente lettera (c.1.1);

**d.2) Sostituzione edilizia S e Ristrutturazione Edilizia Rn con le seguenti prescrizioni e limitazioni:**

L'intervento, anche nel rispetto del comma 1 lett. 1) dell'art. 134 della L.R.T. 65/2014, deve prevedere che l'edificio in ricostruzione deve collocarsi per almeno il 10% sull'area di sedime di quello in demolizione e senza aumento di superficie coperta e di volume.

Previa verifica della consistenza della corte di pertinenza può essere consentita la traslazione all'interno della predetta corte a condizione che il nuovo edificio non si sposti oltre ml. 20 dalla sagoma del precedente, che la traslazione comporti un maggiore rispetto della maglia poderale insediativa, la nuova localizzazione avvenga nel raggio della distribuzione dei volumi esistenti e sia sottoscritta convenzione con la quale si prevedano oneri di sistemazione ambientale, di mantenimento della rete scolante e di mitigazione dell'intervento.

In tali interventi si può comprendere l'ampliamento previsto dall'articolo 71 comma 2 lett. a) l.r. 65/2014.

In deroga a quanto sopra è ammessa la traslazione dell'edificio in ricostruzione fuori dalla sagoma di quello in demolizione nei caso in cui l'edificio esistente sia posto in fascia di rispetto stradale, di elettrodotto, e cimiteriale oppure in ambito accertato, in seguito di specifiche indagini di dettaglio, di elevata pericolosità idraulica e/o geomorfologica.. Tale traslazione deve comunque avvenire nel rispetto della maglia poderale e nei limiti strettamente necessari per la messa in sicurezza o traslazione al di fuori della fascia di rispetto senza modifiche alla rete scolante e la realizzazione di nuova viabilità.

Gli interventi sopra descritti non possono in ogni caso comportare aumento dei livelli fuori terra.

Negli interventi di Sostituzione edilizia è sempre ammissibile il cambio di utilizzazione di annessi agricoli, purché ~~non realizzati ai sensi della LRT 1/2005~~ con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, in ampliamento ad unità agricole ad uso abitativo dell'azienda.

Sono, altresì, ammessi una tantum ai sensi dell'articolo 71 comma 3 della l.r. 65/2014 interventi comportanti il frazionamento delle unità abitative agricole esistenti nell'edificio finalizzati alla realizzazione di una sola nuova unità abitativa agricola alle seguenti condizioni:

- che tutte le unità residenziali rimangano, anche a seguito di successivi interventi, all'interno del medesimo edificio.
- che ciascuna unità immobiliare risultante non abbia superficie lorda inferiore a quella minima prevista dalle presenti Norme (~~s.u.l.~~ SU mq 60);
- che la nuova unità ad uso agricolo sia destinata ~~e maggiore a quelle previste dalle~~

~~presenti NTA per le diverse tipologie (IAP al Salariato al Coadiuvante Agricolo) oppure all'extra agricolo entro il 2° grado di parentela che lavora saltuariamente nell'azienda (22):-~~

~~- che in caso di unità immobiliare risultante da destinare all'extra agricolo entro il 2° grado di parentela, che lavora saltuariamente nell'azienda, la dimensione massima dell'alloggio non sia superiore a quella dello IAP.~~

~~- che sia effettuata la verifica dell'ULU attestante la necessità aziendale per tutte le unità abitative agricole sia esistenti che in progetto (2);~~

~~- che sia sottoscritto atto unilaterale di obbligo decennale di impegno al mantenimento dell'utilizzo richiesto per la nuova unità residenziale agricola e di quanto dichiarato per la necessità aziendale secondo lo schema approvato dal Comune;~~

**e) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad destinazione d'uso non ~~agricolo~~ agricola (Art. 79 LRT. 65/2014)**

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non ~~agricolo~~ agricola sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 79 comma 1 l.r. 65/2014, alle condizioni ivi prescritte.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola ~~residenziale~~ sono altresì ammessi i seguenti interventi di cui all'articolo 79 comma 2 della l.r. 65/2014 ~~che prevedano la ricostruzione fino a mc. 950:~~

1) - Tutti gli interventi fino di cui alla Ristrutturazione Edilizia ~~rn~~ ivi compresa la demolizione di volumi secondari e l'accorpamento al fabbricato principale;

2) - Ampliamento una tantum del tipo **am1** a condizione che non abbiano già usufruito di tale beneficio.

3) - Sostituzione edilizia **S** anche con ampliamento di cui al precedente punto 2, con le seguenti prescrizioni:

a) ~~L'~~ intervento deve prevedere che l'edificio in ricostruzione deve collocarsi per almeno il 10% sull'area di sedime di quello in demolizione fermo restando la superficie coperta ed il volume.

b) ~~Previa~~ ~~previa~~ verifica della consistenza della corte di pertinenza può essere consentita la traslazione all'interno della predetta corte a condizione che il nuovo edificio non si sposti oltre ml. 20 dalla sagoma del precedente, che la traslazione comporti comunque il rispetto della maglia poderale insediativa, la nuova localizzazione avvenga nel raggio della distribuzione dei volumi esistenti e sia sottoscritta convenzione con la quale si prevedano oneri di sistemazione ambientale, di mantenimento della rete scolante e di mitigazione dell'intervento.

~~In tale intervento si può comprendere l'ampliamento **am1** con le condizioni sopra indicate.~~

c) In deroga a quanto sopra è ammessa la traslazione dell'edificio in ricostruzione fuori dalla sagoma di quello in demolizione nei caso in cui l'edificio esistente sia posto in fascia di rispetto stradale, di elettrodotto, e cimiteriale oppure in ambito accertato, in seguito di specifiche indagini di dettaglio, di elevata pericolosità idraulica e/o geomorfologica. Tale traslazione deve comunque avvenire nel rispetto della maglia poderale e nei limiti strettamente necessari per la messa in sicurezza o traslazione al di fuori della fascia di rispetto senza modifiche alla rete scolante e la realizzazione di nuova viabilità.

4) Ampliamento volumetrico una tantum di edifici o parte di essi ad uso diverso dal residenziale pari al 10% del volume esistente a condizione che non abbiano già

usufruito di tale beneficio.

~~Gli interventi di cui sopra comportano la ricostruzione di una volumetria maggiore di mc 950, sono ammessi subordinatamente, per la rilevanza paesaggistica e l'incidenza sull'assetto ambientale eccedente quella effettuata contestualmente alla stesura del presente Regolamento, a preventiva approvazione di Piano Attuativo.~~

Sono altresì ammessi una tantum, alle condizioni di legge.:

~~a) gli interventi di cui all'art. 79, comma 2, lett. f) della l.r. 65/2014.~~

~~b) gli interventi di cui all'art. 79, comma 2, lett. a) e a-bis) (10) della l.r. 65/2014, comportanti il frazionamento delle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale esistenti alla data di ~~adozione del Piano Strutturale~~ **approvazione del RU solo esclusivamente** se finalizzati alla realizzazione di una sola nuova unità immobiliare e a condizione che ciascuna unità immobiliare risultante non abbia superficie lorda inferiore a quella minima prevista dalle presenti Norme (~~s.u.~~SU mq 60) e che tutte le unità immobiliari rimangano, anche a seguito di successi interventi, all'interno del medesimo edificio.~~

**f) Interventi comportanti ~~cambio~~ mutamento di destinazione d'uso ~~e/o~~ di utilizzazione**

Per gli edifici esistenti posti al di fuori dei Nuclei rurali ordinari è ammesso il cambio di destinazione d'uso solo per la realizzazione di residenze per familiari di secondo grado dell'imprenditore agricolo professionale anche se non impegnati nella conduzione del fondo, previa approvazione di P.A.P.M.A.A. che dimostri la non necessità delle predette strutture alla conduzione del fondo medesimo e sottoscrizione del relativo atto di obbligo.;

**g) Interventi nei Centri A – M (nuclei rurali ordinari)**

Sui fabbricati esistenti all'interno dei nuclei rurali ordinari contraddistinti con il toponimo "Centro" e con lettera da "A" ad "M" sono ammissibili, oltre a quanto disposto per la zona E1.2, ai sensi della disciplina di P.S e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 83 della ~~l.r.~~LRT n. 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione e loro modifiche ed integrazioni i seguenti interventi:

**g.1)** la realizzazione di nuove unità abitative tramite la riqualificazione tipologica e cambio di destinazione d'uso degli edifici residenziali esistenti, realizzati all'epoca della riforma agraria, con l'eventuale aumento da una a due unità abitative nei fabbricati stessi anche mediante incremento della superficie utile lorda con interventi fino alla Sostituzione edilizia **S** e di ampliamento del tipo **am1** per edificio. Tali interventi potranno essere eseguiti nel limite complessivo di mq. 2.000 soggetto a monitoraggio a condizione che si mantenga la tipologia edilizia e la maglia insediativa tipica del centro agricolo derivante dalla riforma agraria.

**g.2)** previa approvazione di un progetto generale di sistemazione degli edifici per ciascun nucleo rurale ordinario, attuabile anche per stralci, o comunque, in assenza del progetto, assicurando il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari, il recupero dei manufatti esistenti così come censiti nell'allegato d) con interventi fino alla sostituzione edilizia **S** compreso l'ampliamento del tipo **am1** per la realizzazione di n. 30 nuovi alloggi a condizione che si realizzino edifici di un solo livello fuori terra, di ~~SU~~non inferiore a massima mq. ~~60~~150 e secondo le tipologie tipiche dell'ambito rurale di riferimento.

Questo intervento sarà soggetto a preventiva sottoscrizione di apposita convenzione nel caso di preventiva approvazione da parte del Comune del progetto generale di sistemazione del Centro di appartenenza, al quale il richiedente dovrà obbligatoriamente aderire quale onere perequativo.-

**g.3)** all'interno del suddetto progetto o comunque, in assenza dello stesso, assicurando

il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari, sono ammessi, secondo le indicazioni di P.S., sul patrimonio edilizio esistente non agricolo ovvero non più utilizzato a fini agricoli, fermo restando le disposizioni di cui all'articolo 81 della l.r. 65/2014, attraverso interventi fino alla Sostituzione Edilizia **S**, compreso l'ampliamento di tipo **am1**, il cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 83 LRT 65/2014, alle condizioni ivi previste, e di utilizzazione per la realizzazione di una nuova unità abitativa residenziale di ~~SU non superiore a mq. 150 e~~ non inferiore a mq. 60 per la realizzazione di un massimo di ~~15-10~~ alloggi complessivi da assegnare attraverso il bando così come previsto dal P.S. approvato.

Il Bando dovrà prevedere i criteri per l'assegnazione secondo i seguenti principi:

- 1) Incentivazione del mantenimento della popolazione residente sul territorio;
- 2) Favorire la prossimità dei figli alle famiglie di origine;
- 3) Agevolare la prossimità dei destinatari al luogo di lavoro;
- 4) Riservare nell'ambito dell'intervento una porzione di almeno mq. ~~15~~ **10 (10)** per rimessa attrezzi necessari per il mantenimento della corte;
- 5) Prossimità con altre aggregazioni abitate;
- 6) Riqualficazione di ambienti particolarmente degradati e del contesto circostante;
- 7) Disponibilità allo svolgimento di interventi perequativi;
- 8) Interventi di miglioramento ambientale del sistema insediativi .
- 9) Essere interessato, o avere già eseguito, gli interventi di cui al precedente punto g.3);

-L'intervento da parte degli assegnatari sarà soggetto a preventiva sottoscrizione di apposito atto di obbligo trascritto che preveda:

a) l' esecuzione di opere di mitigazione degli interventi gli interventi di valorizzazione;

~~-esecuzione di opere di mitigazione degli interventi gli interventi di valorizzazione~~

b) l'adesione al progetto generale di sistemazione del Centro di appartenenza ove lo stesso sia stato preventivamente approvato dal Comune.

-

g.3.bis) all'interno del suddetto progetto o comunque, in assenza dello stesso, assicurando il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari, sono ammessi, secondo le indicazioni di P.S., sul patrimonio edilizio esistente ~~non~~ (58) agricolo ovvero non più utilizzato a fini agricoli, fermo restando le disposizioni di cui all'articolo 81 della l.r. 65/2014, attraverso interventi fino alla Sostituzione Edilizia **S**, compreso l'ampliamento di tipo **am1**, il cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 83 LRT 65/2014, alle condizioni ivi previste, ~~fino alla~~ **per la (10)** realizzazione di una nuova unità abitativa residenziale di SU non inferiore a mq. 60 SU a condizione che :

- 1) l'intervento riguardi annessi agricoli con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, per un massimo di una nuova unità abitativa residenziale per azienda agricola;
- 2) che l'intervento riguardi edifici rurali ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007;
- 3) non sussistano divieti normativi o convenzionali;
- 4) sia ,mantenuta, nel caso di mutamento di destinazione di annessi agricoli, una porzione dell'edificio non inferiore a mq. 10 adibita a rimessa attrezzi;
- 5) vi sia disponibilità residua nel dimensionamento del P.S. secondo il monitoraggio per massimo n. 10 alloggi;

**g.4)** la istallazione, per ogni "Centro" come sopra identificato, di un impianto di sollevamento per convogliare gli scarichi reflui agli impianti di depurazione pubblici all'interno del progetto generale di sistemazione degli scarichi nella fascia costiera nell'ambito dell'Accordo di Programma per la Tutela delle Acque e la gestione Integrata

delle Risorse Idriche” e successive integrazioni.

**g.5)** le attività integrative con quelle agricole tramite recupero del patrimonio edilizio secondo i seguenti limiti dimensionali:

- a) n. 2 interventi di recupero per attività integrative commerciali di max. mq. 100 di SU~~L~~ l'uno;
- b) n. 2 interventi di recupero per attività integrative artigianali di max. mq. 100 di SU~~L~~ l'una;
- c) n. 2 interventi di recupero per attività integrative di servizio di max. mq. 100 di SU~~L~~ l'una.

E' ammesso un solo intervento di recupero per attività integrative per ciascuna azienda indipendentemente dalle funzioni svolte.

#### **h) Regole-PreSCRIZIONI specifiche:**

##### ***h.1) Pertinenze***

Nelle aree di pertinenza delle abitazioni rurali, dei manufatti non più utilizzati ai fini agricoli ad uso abitativo e delle attività agrituristiche è ammessa la realizzazione di tutte le opere pertinenziali esterne di cui al precedente art. 35, lett. a) e le opere di cui all'art. 35, lett. b), quest'ultime secondo le seguenti indicazioni:

- a) attrezzature per attività sportive con il limite di una in caso di pertinenza di abitazione;
- b) una tettoia, aperta su tutti i lati, ad uso rimessa autoveicoli realizzata con materiali leggeri eco compatibili (legno, o similare), nei limiti di una per abitazione, della superficie massima di mq. 50;

Le attrezzature sportive pertinenziali alle attività agrituristiche e/o turistico ricettive sono ammesse a condizione che siano facilmente accessibili dalla viabilità principale.

Per la realizzazione delle strutture per le pratiche pertinenziali, dovrà essere seguito il criterio della aggregazione significativa, accompagnato dalla stretta prossimità al fabbricato cui la struttura è pertinenziale.

Sono consentiti volumi tecnici per gli impianti di approvvigionamento idrico nella misura strettamente necessaria alla funzione di servizio nonché, per le sole attrezzature per attività sportive, la realizzazione di un servizio igienico della superficie massima di mq. 4,00, purchè in locali interrati.

La realizzazione dovrà tenere conto dei seguenti criteri:

- definizione di accorgimenti (collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale) efficaci per contenere l'impatto paesaggistico;
- prevedere forme e materiali adeguati al contesto paesaggistico ambientale, evitando elementi standardizzati;
- dimostrazione di fattiva realizzazione in riferimento alla compatibilità con il sistema ambientale (bilancio idrico, cuneo salino, ecc...).

##### ***h.2) Serre***

La realizzazione di serre fisse è sottoposta alle stesse procedure e disposizioni localizzative previste per gli annessi agricoli. Inoltre, se previste da aziende prive di un nucleo poderale esistente, dovranno essere ubicate nelle aree riservate dal P.S. alle colture ortoflorovivaistiche specializzate. Le serre temporanee e con copertura stagionale sono ammesse con le modalità previste dalla legge regionale n° 65/2014 e dal relativo regolamento d'attuazione.

##### ***h.3) Attività integrative con quelle agricole***

Al di fuori dei nuclei rurali ordinari sono ammesse solo attività connesse a quelle agricole nel rispetto delle disposizioni del presente Regolamento e delle indicazioni del PTC.

#### **i) Agriturismo**

Per le attività agrituristiche tramite recupero, Sostituzione Edilizia e ampliamento di

edifici esistenti , anche attraverso interventi di trasferimento di volumetrie di cui al punto d.01) della precedente lettera d) del presente articolo, (Legge 80/2020) è ammessa, alle condizioni di cui all'articolo 71 comma 4 della LRT 65/2014, salvo limiti per i valori storico architettonici del fabbricato e compatibilmente con le procedure specifiche della disciplina di settore di cui alla LRT. 30/03, e s.m.i. e suoi regolamenti di attuazione, la realizzazione di posti letto in camera o in unità indipendenti. In questo ultimo caso, le unità dovranno rispettare la tipologia agricola, con divieto di realizzare manufatti tipo bungalow, case mobili e similari.

#### **4) Sottozona E1.3 “di Capalbio Scalo, Torba e Giardino” (UTOE 6)**

L'ambito di riferimento, a prevalente funzione agricola, è la porzione della pianura dell'agro capalbiese, ricompresa all'interno dell'UTOE n. 6 del P.S., posta a nord della ferrovia, tra il confine con il Comune di Orbetello e il sistema collinare. Ambito caratterizzato dalla riforma agraria con maglia poderale e appoderamento diffuso di rilevante valore paesaggistico (invariante strutturale di P.S.).

##### **a) Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella Agricola (ivi incluse le attività connesse ed integrative) e Residenziale.

##### **b) Categorie di Intervento**

Tutte fino alla nuova costruzione con le indicazioni, prescrizioni e limitazioni di cui alla LRT. 65/2014 e ai precedenti articoli 61 e 62 e secondo quanto di seguito specificato.

Il mutamento di utilizzo e/o d'uso da magazzino ad abitazione dei piani terra degli edifici rurali, salvo quanto specificato dall'articolo 71 l.r.65/2014, è sempre consentito mediante fusione all'abitazione esistente a condizione che:

- 1) non sussistano divieti normativi o convenzionali alla trasformazione;
- 2) non comporti la realizzazione di nuove unità abitative;
- 3) venga mantenuta una porzione dell'edificio non inferiore a mq. 10 adibita a rimessa di attrezzi necessari per la conduzione della corte.

##### **c) Nuovi Edifici rurali (Art. 41 LRT. 65/2014)**

Previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'articolo 74 della LRT. 65/2014, è ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali, subordinatamente all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione a superfici fondiari minime non inferiori a quelle prescritte dal presente Regolamento, alla cui conduzione debbono intendersi asserviti i.

E' altresì ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali, sempre previa approvazione del P.A.P.M.A.A., agli imprenditori agricoli titolari di Unità Poderali, come sopra definite, che alla data di avvio del procedimento del PS mantenessero in produzione superfici fondiari minime inferiori a quelle di cui al comma precedente, ma comunque rientranti nei limiti di cui al PTC vigente e comunque con una dimensione minima non inferiore a Ha 5.00.00.

**Nuovi annessi agricoli** sono consentiti esclusivamente previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale alle condizioni di cui all'articolo 73 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i. e suo regolamento di attuazione nonché secondo i criteri e le disposizioni previste dal P.T.C. vigente.

**Nel rispetto della disciplina del PIT/PPR sono consentiti (58) per aziende aventi superficie fondiaria minima non inferiore a ha 3.00.00 (22):**

**Nuovi manufatti di cui all'art. 70, comma 1, L.R.T. 65/2014 sono consentiti, senza previa approvazione di PAPMAA, nel rispetto delle previsioni della legge regionale e dell'art. 1, DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R.**

**Nuovi manufatti di cui all'art. 70, comma 2 e 3, L.R.T. 65/2014 sono consentiti, senza**

previa approvazione di PAPMAA, nel rispetto delle previsioni della legge regionale e degli artt. 2 e 3, DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R, con esclusione delle invarianti strutturali individuate dall'art. 23, comma 9 n. 3, del vigente Piano strutturale. ~~con la sola esclusione della installazione dei manufatti aziendali temporanei di cui all'articolo 70 comma 1 della l.r. 65/2014 costituenti attività edilizia libera alle condizioni ivi previste.~~

**c.1.1) Localizzazione nuovi edifici rurali e condizioni per la realizzazione**

La localizzazione dei nuovi edifici rurali deve improntarsi al rispetto della maglia poderale tipica della riforma agraria; pertanto i manufatti possono essere ubicati (i) a completamento della maglia poderale, ~~laddove la stessa non sia completa~~ come specificato all'articolo 61; (ii) a integrazione di aggregati esistenti nella propria azienda ~~[intendendosi con ciò a una distanza inferiore a ml. 30 dai manufatti esistenti]~~ ovvero (iii) in mancanza di fabbricati aziendali, in modo da formare una aggregazione con i manufatti e fabbricati esistenti sui fondi confinanti.

In assenza di aggregazione significativa non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali; unica eccezione è la localizzazione di annessi agricoli ad uso stalle o altri utilizzi che ai sensi delle norme igienico sanitarie, da dimostrarsi unitamente alla proposta di PAPMAA, necessitano secondo precise prescrizioni normative di una distanza maggiore dalle abitazioni; Ai fini dell'applicazione di questa esimente all'interno dell'atto di obbligo dovrà essere prevista, in caso cessazione dell'attività e/o di cambio di utilizzazione, la demolizione degli annessi.

L'edificazione degli edifici rurali, ove consentibile, deve comunque essere rapportata alle superfici colturali, ed è condizionata al rispetto dei seguenti requisiti:

- per tutte le aziende, anche formatesi dopo la data di avvio del Piano Strutturale e/o derivanti da accorpamento di preesistenti, la dimensione minima aziendale, alla cui conduzione sono funzionali i nuovi edifici ad uso abitativo, deve pari almeno a 13 Ha, fatto salvo, ai sensi della disciplina di Piano Strutturale, le Unità Poderali per le quali vale il disposto di cui alla precedente lettera c).

- le nuove residenze rurali potranno avere massimo mq. 150 di ~~SUL~~SU, ottenuti sia tramite recupero che tramite nuova edificazione;

- le residenze per i salariati potranno avere massimo mq 80 di ~~SUL~~SU per unità, ottenuti sia tramite recupero che tramite nuova edificazione;

- gli annessi rurali di nuova edificazione commisurati alla capacità produttiva dei terreni non devono superare i parametri stabiliti dal presente regolamento, dal PTC e dalla LRT 65/2014.

**c.1.2)** Non sono ammessi manufatti per attività amatoriali o per il tempo libero, né altri annessi che non siano funzionali alla conduzione di aziende gestite da imprenditori agricoli assentibili tramite programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, ai sensi della normativa regionale vigente. ad esclusione di quelli espressamente previste all'articolo 61 delle presenti norme.

**c.1.3)** Sono ammesse per le aziende agricole strutture temporanee per la vendita in campo con eventuale somministrazione dei propri prodotti agricoli, da realizzarsi ai sensi dell'articolo 70 comma 1 e comma 3 della LRT 65/2014 e DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R ~~, esclusivamente in materiali precari (legno), senza basamenti in calcestruzzo né servizi igienici, da mantenersi per un periodo massimo di mesi 9 (nove), non prorogabile, al termine del quale dovranno essere rimosse,~~ da ubicare in via prioritaria secondo i criteri e i parametri insediativi degli annessi agricoli.

**d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo (Art. 71 e 72 LRT. 65/2014)**

Sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo trova applicazione l'articolo ~~71 e 72~~ 71 e 72

della LRT. 65/2014 e s.m.i. con le seguenti limitazioni e condizioni indicazioni:

**d.01) Trasferimenti di volumetrie in favore delle Aziende agricole ai sensi dell'articolo 72 comma 1 lettera b bis) della LRT 65/2014.**

Al solo fine di soddisfare le esigenze agricole e connesse, le Aziende possono beneficiare, attraverso PAPMAA, nel rispetto della disciplina di PIT/PPR e del PTCP (58) (22) di trasferimenti di volumetrie mediante la demolizione di edifici esistenti ricadenti nel territorio comunale, purché non vincolati ai sensi della parte II del d.lgs. 42/2004, per un volume massimo complessivo del trasferimento di mc. 2000.

Tali interventi devono prevedere la completa demolizione dell'edificio da trasferire e la nuova collocazione complessiva della volumetria nell'azienda agricola beneficiaria senza residui volumetrici.

Gli interventi di trasferimento di volumetrie in favore delle Aziende agricole sono consentiti a condizione che nella convenzione accessoria al PAPMAA l'Azienda si impegni, con idonea polizza fideiussoria a garanzia:

- a) alla completa demolizione dell'edificio da trasferire e bonifica, se occorrente, delle relative aree di sedime e, comunque, alla riqualificazione dell'area attraverso la piantumazione di specie autoctone o la restituzione all'attività agricola;
- b) al mantenimento della destinazione d'uso agricola dei volumi ricostruiti per almeno un ventennio dalla fine lavori;
- c) alla salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico testimoniale;
- d) al mantenimento in produzione di superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal vigente Piano Strutturale;
- e) ad eseguire interventi di compensazione ambientale in favore dell'Amministrazione comunale, anche in forma monetaria, da definire con apposita deliberazione.

Gli interventi di trasferimento di volumetrie in favore delle Aziende agricole devono rispettare tutte le seguenti condizioni:

- a) sono consentiti solamente se la ricostruzione avviene in aggregazione significativa al centro poderale esistente;
- b) non possono comportare la realizzazione di nuove unità di residenza agricola;
- c) non possono comportare la realizzazione di più di un edificio, se il trasferimento interessa non oltre 1000 mc;
- d) non possono comportare la realizzazione di più di due edifici, se il trasferimento interessa oltre 1000 mc;
- e) ~~sono consentiti anche in assenza del rispetto dei rapporti massimi tra volumi edilizi e superfici fondiari prescritte dal PTC e dal vigente Piano strutturale; (58) (22)~~
- f) non sono consentiti se il fabbricato oggetto di demolizione è posto al di fuori dal territorio comunale;
- g) sono consentiti in favore dall'azienda agricola *una tantum*.
- h) devono essere eseguiti con caratteristiche tipologiche prettamente rurali e senza introdurre forme insediative di tipo urbano per definire le aree di pertinenza, recinzioni ed individuazione di lotti.
- i) devono essere eseguiti unitamente ad interventi di mitigazione ambientale, con inserimento di essenze autoctone (almeno 1 pianta di altezza non inferiore a 4 metri ogni mc. 100 di volume trasferito) e di mantenimento della rete scolante secondo uno specifico progetto da approvare unitamente al P.A.P.M.A.A

**d.1) Trasferimento di Volumetria articolo 71 comma 2 LRT 65/2014 ~~con~~per la realizzazione di nuovi annessi agricoli.**

Al fine di favorire il miglioramento della funzionalità dei fabbricati a servizio della

conduzione dell'azienda, sono consentiti trasferimenti di volumetria che comportino anche la realizzazione di nuovi annessi agricoli nei limiti di cui all'articolo 71, comma 2 della l.r. 65/2014; tali interventi sono assentibili con preventiva approvazione di P.A.P.M.A.A., previa sottoscrizione di atto unilaterale di obbligo e a condizione che i nuovi annessi siano ricostruiti esclusivamente in corrispondenza dei centri agricoli esistenti secondo i criteri di cui alla precedente lettera (c.1.1).

**d.2) Sostituzione edilizia S e Ristrutturazione Edilizia Rn con le seguenti prescrizioni e limitazioni:**

L'intervento, anche nel rispetto del comma 1 lett. l) dell'art. 134 della L.R.T. 65/2014, deve prevedere che l'edificio, se in ricostruzione, deve collocarsi per almeno il 10% sull'area di sedime di quello in demolizione e senza aumento di superficie coperta e di volume.

Previa verifica della consistenza della corte di pertinenza può essere consentita la traslazione all'interno della predetta corte a condizione che il nuovo edificio non si sposti oltre ml. 20 dalla sagoma del precedente, che la traslazione comporti un maggiore rispetto della maglia poderale insediativa, la nuova localizzazione avvenga nel raggio della distribuzione dei volumi esistenti e sia sottoscritta convenzione con la quale si prevedano oneri di sistemazione ambientale, di mantenimento della rete scolante e di mitigazione dell'intervento.

In tali interventi si può comprendere l'ampliamento previsto dall'articolo 71 comma 2, lett. a) LRTT 65/2014.

In deroga a quanto sopra è ammessa la traslazione dell'edificio in ricostruzione fuori dalla sagoma di quello in demolizione nei caso in cui l'edificio esistente sia posto in fascia di rispetto stradale, di elettrodotto, e cimiteriale oppure in ambito accertato, in seguito di specifiche indagini di dettaglio, di elevata pericolosità idraulica e/o geomorfologica.. Tale traslazione deve comunque avvenire nel rispetto della maglia poderale e nei limiti strettamente necessari per la messa in sicurezza o traslazione al di fuori della fascia di rispetto senza modifiche alla rete scolante e la realizzazione di nuova viabilità.

Negli interventi di Sostituzione edilizia è sempre ammissibile il cambio di utilizzazione di annessi agricoli, purché ~~non realizzati ai sensi della LRT 1/2005, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007,~~ in ampliamento ad unità agricole ad uso abitativo dell'azienda.

Sono, altresì, ammessi una tantum ai sensi dell'articolo 71 comma 3 della l.r. 65/2014 interventi comportanti il frazionamento delle unità abitative agricole esistenti nell'edificio finalizzati alla realizzazione di una sola nuova unità abitativa agricola alle seguenti condizioni:

- che tutte le unità residenziali rimangano, anche a seguito di successivi interventi, all'interno del medesimo edificio.

- che ciascuna unità immobiliare risultante non abbia superficie lorda inferiore a quella minima prevista dalle presenti Norme (~~s.u.l.~~ SU mq 60) ;

~~- che la nuova unità ad uso agricolo sia destinata al Salarinato, al Coadiuvante Agricolo oppure all'extra agricolo entro il 2° grado di parentela che lavora saltuariamente nell'azienda.~~ (22)

~~e maggiore a quelle previste dalle presenti NTA per le diverse tipologie (IAP Salarinato Coadiuvante Agricolo).~~

~~- che in caso di unità immobiliare risultante da destinare all'extra agricolo entro il 2° grado di parentela, che lavora saltuariamente nell'azienda, la dimensione massima dell'alloggio non sia superiore a quella dello IAP.~~

- che sia effettuata la verifica dell'ULU attestante la necessità aziendale per tutte le unità abitative agricole sia esistenti che in progetto;(22)

~~—che sia sottoscritto atto unilaterale di obbligo decennale di impegno al mantenimento dell'utilizzo richiesto per la nuova unità residenziale agricola e di quanto dichiarato per la necessità aziendale secondo lo schema approvato dal Comune;~~

**e) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad destinazione d'uso non agricola (Art. 79 LRT. 65/2014)**

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 79, comma 1, della l.r. 65/2014, alle condizioni ivi prescritte.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricolo ~~residenziale~~ sono inoltre ammessi i seguenti interventi di cui all'articolo 79 comma 2 della l.r. 65/2014:

~~—che prevedano la ricostruzione fino a mc. 950:~~

1) -- Tutti gli interventi di cui alla Ristrutturazione Edilizia ~~rn~~ ivi compresa la demolizione di volumi secondari e l'accorpamento al fabbricato principale;

2) —Ampliamento una tantum del tipo **am1** a condizione che non abbiano già usufruito di tale beneficio.

3) —Sostituzione edilizia **S** anche con ampliamento di cui al precedente punto 2). con le seguenti prescrizioni:

a) ~~L~~l'intervento deve prevedere che l'edificio in ricostruzione deve collocarsi per almeno il 10% sull'area di sedime di quello in demolizione fermo restando la superficie coperta ed il volume.

b) ~~P~~previa verifica della consistenza della corte di pertinenza può essere consentita la traslazione all'interno della predetta corte a condizione che il nuovo edificio non si sposti oltre ml. 20 dalla sagoma del precedente, che la traslazione comporti un maggiore rispetto della maglia poderale insediativa, la nuova localizzazione avvenga nel raggio della distribuzione dei volumi esistenti e sia sottoscritta convenzione con la quale si prevedano oneri di sistemazione ambientale, di mantenimento della rete scolante e di mitigazione dell'intervento.

~~Negli interventi di **S** si può comprendere l'ampliamento **am1** con le condizioni sopra indicate.~~

c) In deroga a quanto sopra è ammessa, per interventi di Sostituzione edilizia **S** la traslazione dell'edificio in ricostruzione fuori dalla sagoma di quello in demolizione nei caso in cui l'edificio sia posto in fascia di rispetto stradale, di elettrodotto, e cimiteriale oppure in ambito accertato, in seguito di specifiche indagini di dettaglio, di elevata pericolosità idraulica e/o geomorfologica.. Tale traslazione deve comunque avvenire nel rispetto della maglia poderale e nei limiti strettamente necessari per la messa in sicurezza o traslazione al di fuori della fascia di rispetto senza modifiche alla rete scolante e la realizzazione di nuova viabilità.

4) Ampliamento volumetrico una tantum di edifici o parte di essi ad uso diverso dal residenziale pari al 10% del volume esistente a condizione che non abbiano già usufruito di tale beneficio.

~~Gli interventi di cui sopra che comportano la ricostruzione di una volumetria maggiore di mc 950, sono ammessi subordinatamente, per la rilevanza paesaggistica e l'incidenza sull'assetto ambientale eccedente quella effettuata contestualmente alla stesura del presente Regolamento, a preventiva approvazione di Piano Attuativo.~~

Sono altresì ammessi una tantum, alle condizioni di legge gli interventi di cui all'art. 79, comma 2, lett. a) e **a-bis** (10) della l.r. 65/2014, comportanti il frazionamento delle unità

immobiliari con destinazione d'uso residenziale esistenti alla data di approvazione del RU ~~solo~~ esclusivamente se finalizzati alla realizzazione di una sola nuova unità immobiliare e a condizione che ciascuna unità immobiliare risultante non abbia superficie lorda inferiore a quella minima prevista dalle presenti Norme (~~s.u.l.~~ SU mq 60) e che tutte le unità immobiliari rimangano, anche a seguito di successi interventi, all'interno del medesimo edificio.

**f) Interventi comportanti ~~cambio~~ mutamento di destinazione d'uso ~~e/o di~~ utilizzo**

Sul patrimonio edilizio esistente ad uso ~~non~~ (58) agricolo ovvero non più utilizzato a fini agricoli, ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 81 della l.r. 65/2014, attraverso interventi fino alla Sostituzione Edilizia **S**, compreso l'ampliamento *una tantum* **am1**, sono ammessi il cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 83 LRT 65/2014, ~~e di~~ utilizzo per la realizzazione di una ~~nuova~~ nuova unità abitativa ~~residenziale~~ di ~~SUL~~ SU non ~~superiore a mq. 150 e non~~ inferiore a mq. 60 (anche ottenuta computando l'ampliamento *una tantum*).

E' prescritta la ricorrenza di una delle seguenti condizioni, ~~alternative tra di loro~~:

- a) ~~a) Che~~ che l'intervento riguardi Edifici storicizzati censiti al catasto Leopoldino o realizzati antecedentemente alla riforma anche se parzialmente diruti ma con volumetrie di significativa consistenza al fine di poter qualificare l'intervento come ristrutturazione edilizia;
- b) che l'intervento riguardi annessi agricoli con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, per un massimo di una nuova unità abitativa residenziale per azienda agricola;  
~~—~~ che l'intervento riguardi edifici rurali ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007;
- c) ~~b) C~~ che il proprietario risulti assegnatario, in sede di Bando, di uno dei nuovi alloggi per recupero di edifici esistenti previsti dal presente regolamento.

Gli interventi di cui alla lettera a), b) e c), saranno soggetti a monitoraggio mentre l'Amministrazione metterà a disposizione dei potenziali destinatari per interventi di cui alla lettera b) n. 10 nuovi alloggi da ottenersi mediante recupero dei manufatti esistenti con destinazione d'uso non agricola ovvero non più utilizzato a fini agricoli da assegnarsi mediante bando pubblico, mentre gli interventi di cui alle precedenti lett. a) ~~e~~, b) e c) si attuano ai sensi e alle condizioni di cui all'articolo 83 l.r. 65/2014, fermo restando che il numero complessivo degli interventi dovrà rispettare il limite previsto dal Piano Strutturale.

Il Bando dovrà prevedere i criteri per l'assegnazione secondo i seguenti principi:

- 1) Incentivazione del mantenimento della popolazione residente sul territorio;
- 2) Favorire la prossimità dei figli alle famiglie di origine;
- 3) Agevolare la prossimità dei destinatari al luogo di lavoro;
- 4) Esistenza di una viabilità di servizio idonea al raggiungimento del manufatto oggetto della trasformazione;
- 5) Prossimità con altre aggregazioni abitate;
- 6) Riqualficazione di ambienti particolarmente degradati e del contesto circostante;
- 7) Disponibilità allo svolgimento di interventi perequativi;
- 8) Interventi di miglioramento ambientale del sistema insediativi

L'intervento da parte degli assegnatari sarà soggetto a preventiva sottoscrizione di apposito atto di obbligo trascritto che preveda:

- obbligo di abitazione da parte dell'assegnatario e/o dei suoi familiari entro il 4° grado;
- divieto di alienazione e locazione per un periodo di anni 10 dalla data di fine dei

lavori a soggetti diversi da quelli di cui al comma precedente, salvo le cause di forza maggiore che saranno indicate nel bando;

- esecuzione di opere di mitigazione degli interventi
- interventi e azioni di valorizzazione.

~~E' sempre ammesso, ai sensi dell'articolo 83 della l.r. 65/2014, nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione e Sostituzione Edilizia sul patrimonio edilizio esistente non agricolo ovvero non più utilizzato a fini agricoli, ferme le disposizioni dell'art. 81 della l.r. 65/2014, il cambio di destinazione d'uso e/o utilizzazione in residenziale di manufatti o porzioni di questi laddove sia finalizzato all'ampliamento di unità abitative esistenti alla data di approvazione del P.S., quindi senza la realizzazione di nuovi alloggi.~~

Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali di cui alla presente lettera f), salvo quanto specificato dall'articolo 81 L.R. 65/2014, è sempre consentito a condizione che:

- 1) non sussistano divieti normativi o convenzionali;
- 2) sia ,mantenuta, nel caso di mutamento di destinazione di annessi agricoli, una porzione dell'edificio non inferiore a mq. 10 adibita a rimessa attrezzi;
- 3) vi sia disponibilità residua nel dimensionamento del P.S. secondo il monitoraggio per massimo n. 20 nuovi alloggi;

~~Non è mai ammessa la realizzazione per trasformazione con cambio di destinazione d'uso e/o utilizzazione per realizzazione di nuove unità abitative di SUL superiore a mq. 150 anche se il manufatto da trasformare supera tale dimensione.~~

~~E' consentito, ai fini dell'ammissibilità degli interventi di manutenzione del patrimonio esistente di cui alla LRT 65/2014, ai sensi, con le prescrizioni e condizioni dell'articolo 83 della LRT 65/2014 e s.m.i. il cambio di destinazione d'uso da agricolo a non agricolo, senza contestuale cambio di utilizzazione e senza la realizzazione di nuovi alloggi, dei fabbricati esistenti non facenti parte di aziende agricole al 30.12.2014, data di avvio del procedimento di Variante al Regolamento Urbanistico.~~

#### **g) Agriturismo**

Per le attività agrituristiche tramite recupero, Sostituzione Edilizia e ampliamento di edifici esistenti, ~~anche attraverso interventi di trasferimento di volumetrie di cui al punto d.01) della precedente lettera d) del presente articolo,~~ (Legge RT 80/2020) è ammessa, alle condizioni di cui all'articolo 71 comma 4 della LRT 65/2014, salvo limiti per i valori storico architettonici del fabbricato e compatibilmente con le procedure specifiche della disciplina di settore di cui alla LRT. 30/03, e s.m.i. e sui relativi regolamenti regolamento di attuazione , la realizzazione di posti letto in camera o in unità indipendenti. In questo ultimo caso, le unità dovranno rispettare la tipologia agricola, con divieto di realizzare manufatti tipo bungalow, case mobili e similari.

#### **h) Regole-PreSCRIZIONI specifiche:**

##### **h.1) Pertinenze**

Nelle aree di pertinenza delle abitazioni rurali, dei manufatti non più utilizzati ai fini agricoli ad uso abitativo e delle attività agrituristiche è ammessa la realizzazione di tutte le opere pertinenziali esterne di cui al precedente art. 35, lett. a) e le opere di cui all'art. 35, lett. b), quest'ultime secondo le seguenti indicazioni:

- a) una attrezzature per attività sportive, con il limite di una in caso di pertinenza di abitazione;
- b) una tettoia, aperta su tutti i lati, ad uso rimessa autoveicoli realizzata con materiali leggeri eco compatibili (legno o similare), nei limiti di una per abitazione della superficie massima di mq. 50

Le attrezzature sportive pertinenziali alle attività agrituristiche sono ammesse a condizione che siano facilmente accessibili dalla viabilità principale.

Per la realizzazione delle strutture per le pratiche pertinenziali, dovrà essere seguito il

criterio della aggregazione significativa, accompagnato dalla stretta prossimità al fabbricato cui la struttura è pertinenziale.

Sono consentiti volumi tecnici per gli impianti di approvvigionamento idrico nella misura strettamente necessaria alla funzione di servizio nonché, per le sole attrezzature per attività sportivi, la realizzazione di un servizio igienico della superficie massima di mq. 4,00 e altezza interna ml. 2,40.

La realizzazione dovrà tenere conto dei seguenti criteri:

- a) –definizione di accorgimenti (collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale) efficaci per contenere l’impatto paesaggistico;
- b) –prevedere forme e materiali adeguati al contesto paesaggistico ambientale, evitando elementi standardizzati;
- c) –dimostrazione di fattiva realizzazione in riferimento alla compatibilità con il sistema ambientale (bilancio idrico, cuneo salino, e similari).

### **h.2) Serre**

La realizzazione di serre fisse è sottoposta alle stesse procedure e disposizioni localizzative previste per gli annessi agricoli. Inoltre, se previste da aziende prive di un nucleo poderale esistente, dovranno essere ubicate nelle aree riservate dal P.S. alle colture ortoflorovivaistiche specializzate.

Le serre temporanee e con copertura stagionale sono ammesse con le modalità previste dalla legge regionale n. 65/2014 e dal relativo regolamento d’attuazione.

### **h.3) Attività e integrative con quelle agricole**

E’ ammessa, subordinatamente all’approvazione del progetto denominato “percorso dei sapori” , la realizzazione di nuovi edifici a servizio dello svolgimento di funzioni sussidiarie alla attività agricola esercitata dagli I.A.P., purché compatibili con la tutela e la salvaguardia paesaggistica e ambientale e coerente con le caratteristiche e le vocazioni del territorio rurale, con i seguenti limiti dimensionali per azienda:

- a) n. 2 edifici per attività integrative commerciali di max. mq. 200 di SU~~L~~ l’uno;
- b) n. 3 edifici per attività integrative artigianali di max. mq. 200 di SU~~L~~ l’una;
- c) n. 4 edifici per attività integrative di servizio di max. mq. 200 di SU~~L~~ l’una.

Non è ammesso più di un nuovo edificio per attività integrative per ciascuna azienda. Non sono ammessi nuovi edifici per le aziende già dotate di edifici e strutture aziendali eccedenti le capacità produttive del fondo.

## **4.1) Sottozona E1.3.a – Recupero ambientale**

Recupero Agricolo Forestale della cava dimessa potenzialmente recuperabile censita dal PAERP con il numero 180.

Il sito, in conformità a quanto indicato all’articolo 23 comma 2 della Lrt 78/1998 e s.m.i., è stato individuato come cava di prestito per l’esecuzione dei lavori di “Recupero Funzionale a scopi multipli del Lago di S. Floriano”, nell’ambito dell’accordo integrativo per la tutela delle acque del Lago di Burano. In tale contesto è prevista l’escavazione del materiale necessario per la ricostruzione degli argini ed un intervento di ripristino ambientale paesaggistico con riprofilatura del terreno secondo il progetto di opera pubblica da autorizzare previa procedura di VIA.

L’attuazione dell’intervento di tale opera pubblica prevale sulla disciplina di zona.

In caso di non attuazione dell’intervento si applica la normativa sotto indicata.

Il recupero ambientale sarà effettuato secondo le modalità indicate nelle NTA del PAERP, Art. 3 – criteri per il ripristino ambientale delle cave dimesse e le prescrizioni contenute nel PRAER (approvato con DCRT 27 del 27.02.2007), Allegati 1, Elaborato 2, parte II, punto 4 – Recupero ambientale di cave dimesse, integrate con i sotto indicati criteri

### **Criteri per il ripristino ambientale**

Il progetto di recupero ambientale dovrà essere di tipo unitario, dovrà quindi prevedere il recupero ambientale (morfologico, paesaggistico e agro-forestale) di tutto il sito degradato, ma l'esecuzione delle opere, dal momento che trattasi di due fronti di cava separati e distinti, potrà avvenire in due stralci funzionali.

Azioni di riqualificazione

- a) mantenimento delle aree boscate esistenti, di cui alla LRT 39/2000 e s.m.i., ed in alternativa prevedere la compensazione delle superfici boscate da eliminare, mediante nuovo impianto boschivo da realizzare in continuità con il bosco presente al perimetro dell'area di intervento; mantenimento e/o compensazione, solo in casi di impossibilità del mantenimento, delle aree boscate;
- b) realizzazione di scarpate con pendenze che rendano praticabile l'attività agricola e che consentano al tempo stesso un regolare deflusso delle acque superficiali;
- c) salvaguardia della situazione idrogeologica attraverso opportune verifiche in merito alla compatibilità tra i terreni in posto ed i materiali di riempimento;
- d) ricostituzione dello strato di terreno vegetale per uno spessore atto alla semina e piantagione di specie erbacee, arbustive e arboree tipiche del contesto naturale;
- e) adeguate opere di drenaggio che non consentano la formazione di zone di ristagno delle acque superficiali;
- f) assunzione del sito, al termine degli interventi, della norma della zona E1.

#### **Autorizzazione**

L'autorizzazione alle operazioni di recupero ambientale è rilasciata dal Comune dietro presentazione di elaborati progettuali grafici e scritto-grafici contenenti, oltre a quanto previsto dall'art. 4 del P.A.E.R.P. per l'ottenimento dell'ordinaria autorizzazione per nuova attività estrattiva con esclusione degli elementi riguardanti in forma specifica la sola progettazione delle nuove cave, le seguenti informazioni:

- 1) Stima quantitativa del materiale già scavato nella cava prima della cessazione dell'attività estrattiva, giustificata da idonea documentazione (cartografica, aerofotografica, progettazione d'archivio, ecc.).
- 2) Quantitativo massimo di materiale scavabile, destinato alla commercializzazione, non superiore al 30% di quanto già scavato antecedentemente la cessazione dell'attività estrattiva.
- 3) Perizia di stima del piano finanziario a costi di mercato, con evidenziazione dei costi di recupero e dei ricavi ipotizzabili per il materiale da commercializzare, da cui si evinca un utile di impresa non superiore al 20% dei costi di recupero.
- 4) Codificazione, caratteristiche e quantità di materiali riutilizzabili in R10 per recuperi ambientali in fase di modellamento del profilo finale.
- 5) Disciplinare contenente idonee polizze che garantiscano al Comune:
  - a. La realizzazione degli interventi di recupero ambientale previsti dal progetto presentato ed approvato;
  - b. Un onere di perequazione a favore dell'Ente, quantificato nella misura del 10% del prezzo di mercato in €/mc (Euro/metro cubo) o €/t (Euro/tonnellata) del materiale scavato, finalizzato a:
    - Compensazione per l'utilizzo delle infrastrutture comunali;
    - Sorveglianza dell'intervento a carico del comune a mezzo di tecnico specializzato;
    - Compensazione pubblica con oneri destinati a progetti specifici.

Al termine degli interventi siano essi relativi al progetto di opera pubblica che di recupero ambientale l'ambito assume la norma della zona E.1.1

#### **4.2) Sottozona E1.3.b – Lago S. Floriano**

La sottozona riguarda la porzione di territorio occupato dal Lago di S. Floriano, dalle aree necessarie al suo ampliamento secondo il progetto di “Recupero Funzionale a scopi multipli”, nell’ambito dell’accordo integrativo per la tutela delle acque del Lago di Burano, nonché l’area di margine che rimane compressa tra l’opera pubblica di progetto, la sottozona E1.3a (Ambito di Recupero - n. 180 PAERP) e la S.P. Pedemontana. Il progetto di ampliamento del Lago di San Floriano dovrà essere sottoposto al parere del Bacino ai sensi dell’articolo 5 comma 11 del PAI .

Di seguito si indicano le disposizioni per le singole sottozone:

**1) E1.3b1 Area Lago S. Floriano**

Sottozona interamente occupata dal Lago di S. Floriano corrispondente al SIR n. 133 (PSIC – ZPS – ITA0030) per la quale valgono le norme di tutela precedentemente indicate nella presente normativa e nella disciplina di settore.

**2) E1.3b2 Area per Ampliamento Lago S. Floriano**

Sottozona che riguarda le aree necessarie all’ampliamento del Lago di S. Floriano per gli interventi di recupero previsti nel progetto sopra indicato. Tali aree sono oggetto di perequazione urbanistica con cessione al fine dell’attuazione dell’opera pubblica. In caso di mancata attuazione dell’intervento di cui al successivo punto E1.3.b3 tali ambiti sono soggetti ad espropriazione per pubblica utilità.

In caso di attuazione la sottozona assumerà la disciplina dell’ambito E1.3b1

**3) E1.3b3 Area di Margine**

Sottozona che riguarda l’area compressa tra la sottozona E1.3a e la sottozona E1.3b2 ed occupata da edifici residenziali. In questo ambito, oltre agli interventi ammissibili per le zone E1.3 è ammissibile, previo atto notorio con cui il proprietario a sottoscrizione di apposita convenzione con la quale vengono ceduti si impegna a cedere a valore di esproprio i terreni necessari all’ampliamento del Lago di S. Floriano di cui alla sottozona E1.3b2, la realizzazione di un intervento di Ristrutturazione Urbanistica con il quale riorganizzare le volumetrie aziendali (~~già oggetto di piano attuativo~~) per la realizzazione di unità abitative di minimo mq. 60 di SUL senza aumento di volumetria. Una volta attuato l’intervento l’ambito assumerà la norma della zona E1.3. Nelle aree a pericolosità idraulica I3 ed I4, come da studi idraulici allegati al RU, potranno essere eseguiti solo interventi a carattere conservativo delle aree a verde esistenti.

L’attuazione dell’intervento dell’opera pubblica prevale sulla disciplina di zona.

In caso di non attuazione dell’intervento si applica la normativa generale della sottozona E1.3 di cui al presente articolo 63 punto 5).

***Art. 64 – Regole per le sottozone E2 – Rurali di valore paesaggistico e ambientale d’insieme a prevalente funzione agricola***

Il presente regolamento, in conformità a quanto indicato dalla disciplina di P.S., individua le seguenti sottozone agricole produttive di valore paesaggistico ambientale di insieme poste nei rilievi di Capalbio e a prevalente funzione agricola. Ambiti interessati da colture di olivo e vigna con antropizzazione diffusa, presenza di grandi aziende agricole e faunistico venatorie (Tavola 1 e 2):

**E2.1** = della Valle Interna (UTOE 1)

**E2.2** = di Capalbiaccio (UTOE 2)

**E2.3** = di Monteti (UTOE 3)

**E2.4** = del Lago Acquato (UTOE 4)

**Regole generali**

In considerazione del valore paesaggistico degli ambiti di seguito disciplinati, gli interventi di sistemazione ambientale del verde intorno agli edifici dovranno essere

coerenti con il valore paesaggistico del territorio circostante.

L'irrigazione delle aree a verde dovrà essere garantita tramite impianto di approvvigionamento idrico autonomo rispetto alla rete pubblica e, ove possibile, mediante un vaso di raccolta delle acque meteoriche.

Al fine di contenere l'inquinamento luminoso e di stravolgere la visione d'insieme della zona collinare, sono vietati impianti di illuminazione delle strutture pertinenziali e quelli dei fabbricati dovranno essere improntate a garantire la sola illuminazione locale con accorgimenti che impediscano di essere percettibili dall'esterno quali fonti di luce.

E' vietata la asfaltatura della viabilità non principale; sono ammessi tratti di collegamento all'interno delle aziende, purché funzionali alle attività, a condizione che vengano realizzati con tecniche e materiali dei tracciati poderali.

L'apertura di nuovi pozzi è sottoposta ai limiti e alle condizioni di fattibilità previste dalla componente geologica

### **1) Sottozona E2.1 “della Valle Interna” (UTOE 1)**

La sottozona, a prevalente funzione agricola coincide con l'U.T.O.E. n. 1, della Valle Interna . Si tratta dei 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 boschive 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.

#### **a) Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella Agricola (ivi incluse le attività connesse ed integrative) e Residenziale.

#### **b) Categorie di Intervento**

Tutte fino alla nuova costruzione con le indicazioni, prescrizioni e limitazioni di cui alla LRT. 65/2014 e ai precedenti articoli 61 e 62 e secondo quanto di seguito specificato.

Il mutamento di utilizzo e/o d'uso da magazzino ad abitazione dei piani terra degli edifici rurali è sempre consentito, salvo quanto specificato dall'articolo 71 l.r.65/2014, mediante fusione all'abitazione esistente a condizione che:

- 1) non sussistano divieti normativi o convenzionali alla trasformazione;
- 2) non comporti la realizzazione di nuove unità abitative;
- 3) venga mantenuta una porzione dell'edificio non inferiore a mq. 10 adibita a rimessa di attrezzi necessari per la conduzione della corte.

#### **c) Nuovi Edifici rurali (Art. 73 LRT. 65/2014)**

Previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'articolo 74 della LRT. 65/2014, è ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali, subordinatamente all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione a superfici fondiari minime non inferiori a quelle prescritte dal presente Regolamento, alla cui conduzione debbono intendersi asserviti

E' altresì ammessa la realizzazione di **nuove abitazioni rurali**, sempre previa approvazione del P.A.P.M.A.A., agli imprenditori agricoli titolari di Unità Poderali, come sopra definite, che alla data di avvio del procedimento del PS mantenessero in produzione superfici fondiari minime inferiori a quelle di cui al comma precedente, ma comunque rientranti nei limiti di cui al PTC vigente e comunque con una dimensione minima di Ha 5.00.00.

**Nuovi annessi agricoli** sono consentiti esclusivamente previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale alle condizioni di cui all'articolo 73 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.i. e suo regolamento di attuazione nonché secondo i criteri e le disposizioni previste dal P.T.C. vigente;

**Nel rispetto della disciplina del PIT/PPR sono consentiti (58) per aziende aventi superficie fondiaria minima non inferiore a ha 3.00.00 (22):**

Nuovi manufatti di cui all'art. 70, comma 1, L.R.T. 65/2014 sono consentiti, senza previa approvazione di PAPMAA, nel rispetto delle previsioni della legge regionale e dell'art. 1, DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R.

Nuovi manufatti di cui all'art. 70, comma 2 e 3, L.R.T. 65/2014 sono consentiti, senza previa approvazione di PAPMAA, nel rispetto delle previsioni della legge regionale e degli artt. 2 e 3, DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R, con esclusione delle invariati strutturali individuate dall'art. 23, comma 9 n. 3, del vigente Piano Strutturale.

~~con la sola esclusione della installazione dei manufatti aziendali temporanei di cui all'articolo 70 comma 1 della l.r. 65/2014 costituenti attività edilizia libera alla condizioni ivi previste.~~

#### **c.1.1) Localizzazione nuovi edifici rurali e condizioni per la realizzazione**

La localizzazione dei nuovi edifici rurali deve improntarsi al rispetto della maglia poderale tipica della riforma agraria; pertanto i manufatti possono essere ubicati (i) a completamento della maglia poderale, ~~laddove la stessa non sia completa;~~ come specificato all'art. 61 (ii) a integrazione di aggregati esistenti nella propria azienda [~~intendendosi con ciò a una distanza inferiore a ml. 30 dai manufatti esistenti~~] ovvero (iii) in mancanza di fabbricati aziendali, in modo da formare una aggregazione con i manufatti e fabbricati esistenti sui fondi confinanti.

In assenza di aggregazione significativa non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali; unica eccezione è la localizzazione di annessi agricoli ad uso stalle o altri utilizzi che ai sensi delle norme igienico sanitarie, da dimostrarsi unitamente alla proposta di PAPMAA, necessitano secondo precise prescrizioni normative di una distanza maggiore dalle abitazioni; Ai fini dell'applicazione di questa esimente all'interno dell'atto di obbligo dovrà essere prevista, in caso cessazione dell'attività e/o di cambio di utilizzazione, la demolizione degli annessi.

L'edificazione degli edifici rurali, ove consentibile, deve comunque essere rapportata alle superfici colturali, ed è condizionata al rispetto dei seguenti requisiti:

- per tutte le aziende, anche formatesi dopo la data di avvio del Piano Strutturale e/o derivanti da accorpamento di preesistenti, la dimensione minima aziendale, alla cui conduzione sono funzionali i nuovi edifici ad uso abitativo, deve pari almeno a 25 Ha, fatto salvo, ai sensi della disciplina di Piano Strutturale, le Unità Poderali per le quali vale il disposto di cui alla precedente lettera c).

- le nuove residenze rurali potranno avere massimo mq. 150 di ~~SULSU~~, ottenuti sia tramite recupero che tramite nuova edificazione;

- le residenze per i salariati potranno avere massimo mq 80 di ~~SULSU~~ per unità, ottenuti sia tramite recupero che tramite nuova edificazione;

- gli annessi rurali di nuova edificazione commisurati alla capacità produttiva dei terreni non devono superare i parametri stabiliti dal presente regolamento, dal PTC e dalla LRT 65/2014.

**c.1.2)** Non sono ammessi manufatti per attività amatoriali o per il tempo libero, né altri annessi che non siano funzionali alla conduzione di aziende gestite da imprenditori agricoli assentibili tramite programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, ai sensi della normativa regionale vigente ad esclusione di quelli espressamente previste all'articolo 61 delle presenti norme.:

**c.1.3)** Sono ammesse per le aziende agricole strutture temporanee per la vendita in campo con eventuale somministrazione dei propri prodotti agricoli, da realizzarsi esclusivamente in materiali precari (legno), senza basamenti in calcestruzzo né servizi igienici, da mantenersi per un periodo massimo di mesi 9 (nove), non prorogabile, al termine del quale dovranno essere rimosse ai sensi dell'articolo 70 comma 1 e comma 3 della LRT 65/2014 e DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R, da ubicare in via prioritaria secondo i criteri e i parametri insediativi degli annessi agricoli.

**d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo (Art. 71 e 72 LRT. 65/2014)**

Sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo trovano applicazione gli ~~l'~~ articoli 71 e 72 della l.r.65/2014 e s.m.i. con le seguenti limitazioni e condizioni ~~indicazioni~~:

**d.01) Trasferimenti di volumetrie in favore delle Aziende agricole .**

Al solo fine di soddisfare le esigenze agricole e connesse, le Aziende possono beneficiare, attraverso PAPMAA, nel rispetto della disciplina di PIT/PPR e del PTCP (58) (22) di trasferimenti di volumetrie mediante la demolizione di edifici esistenti ricadenti nel territorio comunale, purché non vincolati ai sensi della parte II del d.lgs. 42/2004, per un volume massimo complessivo del trasferimento di mc. 2000.

Tali interventi devono prevedere con la completa demolizione dell'edificio da trasferire e la nuova collocazione complessiva della volumetria nell'azienda agricola beneficiaria senza residui volumetrici.

Gli interventi di trasferimento di volumetrie in favore delle Aziende agricole sono consentiti a condizione che nella convenzione accessoria al PAPMAA l'Azienda si impegni, con idonea polizza fideiussoria a garanzia:

- a) alla completa demolizione dell'edificio da trasferire e bonifica, se occorrente, delle relative aree di sedime e, comunque, alla riqualificazione dell'area attraverso la piantumazione di specie autoctone o la restituzione all'attività agricola;
- b) al mantenimento della destinazione d'uso agricola dei volumi ricostruiti per almeno un ventennio dalla fine lavori;
- c) alla salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico testimoniale;
- d) al mantenimento in produzione di superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dal vigente Piano Strutturale;
- e) ad eseguire interventi di compensazione ambientale in favore dell'Amministrazione comunale, anche in forma monetaria, da definire con apposita deliberazione.

Gli interventi di trasferimento di volumetrie in favore delle Aziende agricole devono rispettare tutte le seguenti condizioni:

- a) sono consentiti solamente se la ricostruzione avviene in aggregazione significativa al centro poderalo esistente;
- b) non possono comportare la realizzazione di nuove unità di residenza agricola;
- c) non possono comportare la realizzazione di più di un edificio, se il trasferimento interessa non oltre 1000 mc;
- d) non possono comportare la realizzazione di più di due edifici, se il trasferimento interessa oltre 1000 mc;
- ~~e) sono consentiti anche in assenza del rispetto dei rapporti massimi tra volumi edilizi e superfici fondiarie prescritte dal PTC e dal vigente Piano strutturale;~~ **(58) (22)**
- f) non sono consentiti se il fabbricato oggetto di demolizione è posto al di fuori dal territorio comunale;
- g) sono consentiti in favore dall'azienda agricola una tantum.
- h) devono essere eseguiti con caratteristiche tipologiche prettamente rurali e senza

introdurre forme insediative di tipo urbano per definire le aree di pertinenza, recinzioni ed individuazione di lotti.

i) devono essere eseguiti unitamente ad interventi di mitigazione ambientale, con inserimento di essenze autoctone (almeno 1 pianta di altezza non inferiore a 4 metri ogni mc. 100 di volume trasferito) e di mantenimento della rete scolante secondo uno specifico progetto da approvare unitamente al P.A.P.M.A.A

**d.1) Trasferimento di Volumetria articolo 71 comma 2 LRT 65/2014 per la ~~con~~ realizzazione di nuovi annessi agricoli**

Al fine di favorire il miglioramento della funzionalità dei fabbricati a servizio della conduzione dell'azienda, sono consentiti trasferimenti di volumetria nei limiti di cui all'articolo 71, comma 2 della l.r. 65/2014 che comportino ~~anche~~ la realizzazione nuovi annessi agricoli :- tali interventi sono assentibili con preventiva approvazione di P.A.P.M.A.A.; previa sottoscrizione di atto unilaterale di obbligo e a condizione che i nuovi annessi siano ricostruiti esclusivamente in corrispondenza dei centri agricoli esistenti secondo i criteri di cui alla precedente lettera (c.1.1.);

**d.2) Sostituzione edilizia S e Ristrutturazione Edilizia Rn con le seguenti prescrizioni e limitazioni:**

L'intervento, anche nel rispetto del comma 1 lett. 1) dell'art. 134 della L.R.T. 65/2014, deve prevedere che l'edificio, se -in ricostruzione, deve collocarsi per almeno il 10% sull'area di sedime di quello in demolizione e senza aumento di superficie coperta e di volume.

Previa verifica della consistenza della corte di pertinenza può essere consentita la traslazione all'interno della predetta corte a condizione che il nuovo edificio non si sposti oltre ml. 20 dalla sagoma del precedente, che la traslazione comporti un maggiore rispetto della maglia poderale insediativa, la nuova localizzazione avvenga nel raggio della distribuzione dei volumi esistenti e sia sottoscritta convenzione con la quale si prevedano oneri di sistemazione ambientale, di mantenimento della rete scolante e di mitigazione dell'intervento.

In tali interventi si può comprendere l'ampliamento previsto dall'articolo 71 comma 2, lett. a) della l.r. 65/2014.

In deroga a quanto sopra è ammessa la traslazione dell'edificio in ricostruzione fuori dalla sagoma di quello in demolizione nei caso in cui l'edificio esistente sia posto in fascia di rispetto stradale, di elettrodotto e cimiteriale oppure in ambito accertato, in seguito di specifiche indagini di dettaglio, di elevata pericolosità idraulica e/o geomorfologica.. Tale traslazione deve comunque avvenire nel rispetto della maglia poderale e nei limiti strettamente necessari per la messa in sicurezza o traslazione al di fuori della fascia di rispetto senza modifiche alla rete scolante e la realizzazione di nuova viabilità.

Negli interventi di Sostituzione edilizia è sempre ammissibile il cambio di utilizzazione di annessi agricoli, purché ~~non realizzati ai sensi della LRT 1/2005~~, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, in ampliamento ad unità agricole ad uso abitativo dell'azienda.

Sono, altresì, ammessi una tantum ai sensi dell'articolo 71 comma 3 della l.r. 65/2014 interventi comportanti il frazionamento delle unità abitative agricole esistenti nell'edificio finalizzati alla realizzazione di una sola nuova unità abitativa agricola alle seguenti condizioni:

- che tutte le unità residenziali rimangano, anche a seguito di successivi interventi, all'interno del medesimo edificio.
- che ciascuna unità immobiliare risultante non abbia superficie lorda inferiore a quella minima prevista dalle presenti Norme (~~s.u.l.~~S.U. mq 60);

~~- che la nuova unità ad uso agricolo sia destinata al Salariato, al Coadiuvante Agricolo oppure all'extra agricolo entro il 2° grado di parentela che lavora saltuariamente nell'azienda.(22)~~

~~e maggiore a quelle previste dalle presenti NTA per le diverse tipologie (IAP—Salariato—Coadiuvante Agricolo).~~

~~—che in caso di unità immobiliare risultante da destinare all'extra agricolo entro il 2° grado di parentela, che lavora saltuariamente nell'azienda, la dimensione massima dell'alloggio non sia superiore a quella dello IAP.~~

~~- che sia effettuata la verifica dell'ULU attestante la necessità aziendale per tutte le unità abitative agricole sia esistenti che in progetto;(22)~~

~~—che sia sottoscritto atto unilaterale di obbligo decennale di impegno al mantenimento dell'utilizzo richiesto per la nuova unità residenziale agricola e di quanto dichiarato per la necessità aziendale secondo lo schema approvato dal Comune;~~

**e) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad destinazione d'uso non ~~agricolo~~ agricola (Art. 79 LRT. 65/2014)**

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non ~~agricolo~~ agricola sono ammessi interventi di cui all'articolo 79, comma 1 della l.r. 65/2014 alle condizioni ivi prescritte.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola residenziale sono inoltre ammessi i seguenti interventi di cui all'articolo 79, comma 2, della l.r. 65/2014 che prevedano la ricostruzione fino a mc. 950:

1)—Tutti gli interventi di cui alla Ristrutturazione Edilizia ~~rn~~ ivi compresa la demolizione di volumi secondari e l'accorpamento al fabbricato principale;

2)- Ampliamento una tantum del tipo **am1** a condizione che non abbiano già usufruito di tale beneficio.

3)—Sostituzione edilizia **S** anche con ampliamento di cui al precedente punto 2), con le seguenti prescrizioni:

a) ~~L'intervento~~ l'intervento deve prevedere che l'edificio in ricostruzione deve collocarsi per almeno il 10% sull'area di sedime di quello in demolizione fermo restando la superficie coperta ed il volume.

b) ~~Previa~~ previa verifica della consistenza della corte di pertinenza può essere consentita la traslazione all'interno della predetta corte a condizione che il nuovo edificio non si sposti oltre ml. 20 dalla sagoma del precedente, che la traslazione comporti un maggiore rispetto della maglia poderale insediativa, la nuova localizzazione avvenga nel raggio della distribuzione dei volumi esistenti e sia sottoscritta convenzione con la quale si prevedano oneri di sistemazione ambientale, di mantenimento della rete scolante e di mitigazione dell'intervento.

~~Negli interventi di S—si può comprendere l'ampliamento am1 con le condizioni sopra indicate.~~

c) ~~In in~~ in deroga a quanto sopra è ammessa, per interventi di Sostituzione edilizia **S** la traslazione dell'edificio in ricostruzione fuori dalla sagoma di quello in demolizione nei caso in cui l'edificio sia posto in fascia di rispetto stradale, di elettrodotto e cimiteriale oppure in ambito accertato, in seguito di specifiche indagini di dettaglio, di elevata pericolosità idraulica e/o geomorfologica. Tale traslazione deve comunque avvenire nel rispetto della maglia poderale e nei limiti strettamente necessari per la messa in sicurezza o traslazione al di fuori della fascia di rispetto senza modifiche alla rete scolante e la realizzazione di nuova viabilità.

4) Ampliamento volumetrico una tantum di edifici o parte di essi ad uso diverso dal residenziale pari al 10% del volume esistente a condizione che non abbiano già usufruito di tale beneficio.

~~Gli interventi di cui sopra che comportano la ricostruzione di una volumetria maggiore di mc 950, sono ammessi subordinatamente, per la rilevanza paesaggistica e l'incidenza sull'assetto ambientale eccedente quella effettuata contestualmente alla stesura del presente Regolamento, a preventiva approvazione di Piano Attuativo.~~

Sono altresì ammessi una tantum, alle condizioni di legge gli interventi di cui all'art. 79, comma 2, lett. a) e **a-bis) (10)** della l.r. 65/2014, comportanti il frazionamento delle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale esistenti alla data di approvazione del RU ~~solo esclusivamente~~ se finalizzati alla realizzazione di una sola nuova unità immobiliare e a condizione che ciascuna unità immobiliare risultante non abbia superficie lorda inferiore a quella minima prevista dalle presenti Norme (~~s.u.l.~~**SU** mq 60) e che tutte le unità immobiliari rimangano, anche a seguito di successi interventi, all'interno del medesimo edificio.

**f) Interventi comportanti ~~cambio~~ mutamento di destinazione d'uso e/o di utilizzazione**

Sul patrimonio edilizio esistente ad uso ~~non~~ **(58)** agricolo ovvero non più utilizzato a fini agricoli, ferme le disposizioni dell'articolo 81 della l.r. 65/2014, attraverso interventi fino alla Sostituzione Edilizia **S**, compreso l'ampliamento *una tantum* **am1**, sono ammessi il cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 83 LRT 65/2014, ~~e di utilizzazione~~ per la realizzazione di una ~~nuova unità abitativa~~ residenziale di ~~SUL~~ **SU** ~~non superiore a mq. 150 e~~ non inferiore a mq. 60 (anche ottenuta computando l'ampliamento una tantum). E prescritta la ricorrenza di una delle seguenti condizioni, ~~alternative tra di loro~~:

- ~~a) a)~~ Che che l'intervento riguardi Edifici storicizzati censiti al catasto Leopoldino o realizzati antecedentemente alla riforma anche se parzialmente diruti ma con volumetrie di significativa consistenza al fine di poter qualificare l'intervento come ristrutturazione edilizia;
- b) che l'intervento riguardi annessi agricoli con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, per un massimo di una nuova unità abitativa residenziale per azienda agricola;
- c) che l'intervento riguardi edifici rurali ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007;
- ~~d) b)~~ Che che il proprietario risulti assegnatario, in sede di Bando, di uno dei nuovi alloggi per recupero di edifici esistenti previsti dal presente regolamento.

Gli interventi di cui alla lettera a), b) e c), -saranno soggetti a monitoraggio mentre l'Amministrazione metterà a disposizione dei potenziali destinatari per interventi di cui alla lettera b) d) n. ~~5~~ **3** nuovi alloggi da ottenersi mediante recupero dei manufatti esistenti con destinazione d'uso non agricola ovvero non più utilizzato a fini agricoli da assegnarsi mediante bando pubblico, mentre gli interventi di cui alle precedenti lett. a) ~~e~~ b) e c) si attuano ai sensi e alle condizioni di cui all'articolo 83 l.r. 65/2014, fermo restando che il numero complessivo degli interventi dovrà rispettare il limite previsto dal Piano Strutturale.

Il Bando dovrà prevedere i criteri per l'assegnazione secondo i seguenti principi:

- 1) Incentivazione del mantenimento della popolazione residente sul territorio;
- 2) Favorire la prossimità dei figli alle famiglie di origine;
- 3) Agevolare la prossimità dei destinatari al luogo di lavoro;
- 4) Esistenza di una viabilità di servizio idonea al raggiungimento del manufatto oggetto della trasformazione;
- 5) Prossimità con altre aggregazioni abitate;

- 6) Riqualficazione di ambienti particolarmente degradati e del contesto circostante;
- 7) Disponibilità allo svolgimento di interventi perequativi;
- 8) Interventi di miglioramento ambientale del sistema insediativi

L'intervento da parte degli assegnatari sarà soggetto a preventiva sottoscrizione di apposito atto di obbligo trascritto che preveda:

- obbligo di abitazione da parte dell'assegnatario e/o dei suoi familiari entro il 4° grado;
- divieto di alienazione e locazione per un periodo di anni 10 dalla data di fine dei lavori a soggetti diversi da quelli di cui al comma precedente, salvo le cause di forza maggiore che saranno indicate nel bando;
- esecuzione di opere di mitigazione degli interventi
- interventi e azioni di valorizzazione

~~E' ammesso, ai sensi dell'articolo 83 della l.r. 65/2014, nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione e Sostituzione Edilizia, sul patrimonio edilizio esistente non agricolo ovvero non più utilizzato a fini agricoli, ferme le disposizioni dell'articolo 81 della l.r. 65/2014, il cambio di destinazione d'uso e/o di utilizzazione in residenziale di manufatti o porzioni di questi laddove sia finalizzato all'ampliamento di unità abitative esistenti alla data di approvazione del P.S., quindi senza la realizzazione di nuovi alloggi.~~

Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali di cui alla presente lettera f), salvo quanto specificato dall'articolo 81 L.R. 65/2014, è sempre consentito a condizione che:

- 1) non sussistano divieti normativi o convenzionali;
- 2) sia ,mantenuta, nel caso di mutamento di destinazione di annessi agricoli, una porzione dell'edificio non inferiore a mq. 10 adibita a rimessa attrezzi;
- 3) vi sia disponibilità residua nel dimensionamento del P.S. secondo il monitoraggio per complessivi 12 nuovi alloggi;

~~Non è mai ammessa la realizzazione per trasformazione con cambio di destinazione d'uso e/o utilizzazione per realizzazione di nuove unità abitative di SUL superiore a mq. 150 anche se il manufatto da trasformare supera tale dimensione.~~

~~E' consentito, ai fini dell'ammissibilità degli interventi di manutenzione del patrimonio esistente di cui alla LRT 65/2014, ai sensi, con le prescrizioni e condizioni dell'articolo 83 della LRT 65/2014 e s.m.i. il cambio di destinazione d'uso da agricolo a non agricolo, senza contestuale cambio di utilizzazione e senza la realizzazione di nuovi alloggi, dei fabbricati esistenti non facenti parte di aziende agricole al 30.12.2014, data di avvio del procedimento di Variante al Regolamento Urbanistico.~~

#### **g) Agriturismo**

Per le attività agrituristiche tramite recupero, Sostituzione Edilizia e ampliamento di edifici esistenti ~~, anche attraverso interventi di trasferimento di volumetrie di cui al punto d.01) della precedente lettera d) del presente articolo.~~ **(LRT 80/2020)** è ammessa, alle condizioni di cui all'articolo 71 comma 4 delle LRT 65/2014, salvo limiti per i valori storico architettonici del fabbricato e compatibilmente con le procedure specifiche della disciplina di settore di cui alla LRT. 30/03 e s.m.i. e ~~suoi relativo regolamenti regolamento~~ di attuazione, la realizzazione di posti letto in camera o in unità indipendenti. In questo ultimo caso, le unità dovranno rispettare la tipologia agricola, con divieto di realizzare manufatti tipo bungalow, case mobili e similari.

#### **h) Prescrizioni Regole specifiche:**

##### **h.1) Pertinenze**

Nelle aree di pertinenza delle abitazioni rurali, dei manufatti non più utilizzati ai fini agricoli ad uso abitativo e delle attività agrituristiche è ammessa la realizzazione di tutte le opere pertinenziali esterne di cui al precedente art. 35, lett. a) e le opere di cui all'art. 35, lett. b), quest'ultime secondo le seguenti indicazioni:

- attrezzature per attività sportive, con il limite di una in caso di pertinenza di abitazione;
- una tettoia, aperta su tutti i lati, ad uso rimessa autoveicoli realizzata con materiali leggeri eco compatibili (legno, ecc...), nei limiti di una per abitazione della superficie massima di mq. 50;

Le attrezzature sportive pertinenziali alle attività agrituristiche sono ammesse a condizione che siano facilmente accessibili dalla viabilità principale.

Per la realizzazione delle strutture per le pratiche pertinenziali, dovrà essere seguito il criterio della aggregazione significativa, accompagnato dalla stretta prossimità al fabbricato cui la struttura è pertinenziale.

Sono consentiti volumi tecnici per gli impianti di approvvigionamento idrico nella misura strettamente necessaria alla funzione di servizio nonché, per le sole attrezzature per attività sportivi, la realizzazione di un servizio igienico della superficie massima di mq. 4,00 e altezza interna ml. 2,40.

La realizzazione dovrà tenere conto dei seguenti criteri:

- definizione di accorgimenti (collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale) efficaci per contenere l'impatto paesaggistico;
- prevedere forme e materiali adeguati al contesto paesaggistico ambientale, evitando elementi standardizzati;
- dimostrazione di fattiva realizzazione in riferimento alla compatibilità con il sistema ambientale (bilancio idrico, cuneo salino e similari)

### **h.2) Serre**

La realizzazione di serre fisse è sottoposta alle stesse procedure e disposizioni localizzative previste per gli annessi agricoli. Inoltre, se previste da aziende prive di un nucleo poderale esistente, dovranno essere ubicate nelle aree riservate dal P.S. alle colture ortoflorovivaistiche specializzate.

Le serre temporanee e con copertura stagionale sono ammesse con le modalità previste dalla legge regionale n° 65/2014 e dal relativo regolamento d'attuazione.

### **h.3) Attività integrative con quelle agricole**

E' ammessa, subordinatamente all'approvazione del progetto denominato "percorso dei sapori" la realizzazione di nuovi edifici a servizio dello svolgimento di funzioni sussidiarie alla attività agricola esercitata dagli I.A.P., purché compatibili con la tutela e la salvaguardia paesaggistica e ambientale e coerente con le caratteristiche e le vocazioni del territorio rurale, con i seguenti limiti dimensionali:

- n. 2 edifici per attività integrative commerciali di massimo mq. 100 di SU~~L~~ l'uno;
- n. 2 edifici per attività integrative artigianali di massimo mq. 100 di SU~~L~~ l'una;
- n. 2 edifici per attività integrative di servizio di massimo 100 di SU~~L~~ l'una.

Non è ammesso più di un nuovo edificio per attività integrative per ciascuna azienda indipendentemente dalle funzioni svolte. Non sono ammessi nuovi edifici per le aziende già dotate di edifici e strutture aziendali eccedenti le capacità produttive del fondo.

## **2) Sottozona E2.2 "di Capalbiaccio" (UTOE 2)**

Sottozona collinare a prevalente funzione agricola coincidente con l'U.T.O.E. n. 2 del P.S., prevalenza di boschi, presenza di emergenze archeologiche, ruderi di valore storico documentale, numerosi percorsi campestri e mulattiere.

### **a) Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella Agricola (ivi incluse le attività connesse ed integrative) e Residenziale.

### **b) Categorie di Intervento**

Tutte fino alla nuova costruzione con le indicazioni, prescrizioni e limitazioni di cui alla

LRT. 65/2014 e ai precedenti articoli 61 e 62 e secondo quanto di seguito specificato. Il mutamento di utilizzo e/o d'uso da magazzino ad abitazione dei piani terra degli edifici rurali, salvo quanto specificato dall'articolo 71 l.r.65/2014, è sempre consentito mediante fusione all'abitazione esistente a condizione che:

- 1) non sussistano divieti normativi o convenzionali alla trasformazione;
- 2) non comporti la realizzazione di nuove unità abitative;
- 3) venga mantenuta una porzione dell'edificio non inferiore a mq. 10 adibita a rimessa di attrezzi necessari per la conduzione della corte.

#### **c) Nuovi Edifici rurali (Art 73 LRT. 65/2014)**

Previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'articolo 74 della LRT. 65/2014, è ammessa la realizzazione di **nuove abitazioni rurali**, subordinatamente all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione a superfici fondiari minime non inferiori a quelle prescritte dal presente Regolamento, alla cui conduzione debbono intendersi asserviti.

E' altresì ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali, sempre previa approvazione del P.A.P.M.A.A., agli imprenditori agricoli titolari di Unità Poderali, come sopra definite, che alla data di avvio del procedimento del PS mantenessero in produzione superfici fondiari minime inferiori a quelle di cui al comma precedente, ma comunque rientranti nei limiti di cui al PTC vigente e comunque con una dimensione minima non inferiore a Ha 5.00.00.

**Nuovi annessi agricoli** sono consentiti esclusivamente previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale alle condizioni di cui all'articolo 73 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.i. e suo regolamento di attuazione nonché secondo i criteri e le disposizioni previste dal P.T.C. vigente:

**Nel rispetto della disciplina del PIT/PPR sono consentiti (58) per aziende aventi superficie fondiaria minima non inferiore a ha 3.00.00 (22):**

**Nuovi manufatti di cui all'art. 70, comma 1, L.R.T. 65/2014 sono consentiti, senza previa approvazione di PAPMAA, nel rispetto delle previsioni della legge regionale e dell'art. 1, DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R.**

~~con la sola esclusione della installazione dei manufatti aziendali temporanei di cui all'articolo 70 comma 1 della l.r. 65/2014 costituenti attività edilizia libera alle condizioni ivi previste.~~

#### **c.1.1) Localizzazione nuovi edifici rurali e condizioni per la realizzazione**

La localizzazione dei nuovi edifici rurali deve improntarsi al rispetto della maglia poderale tipica della riforma agraria; pertanto i manufatti possono essere ubicati (i) a completamento della maglia poderale, ~~laddove la stessa non sia completa;~~ come specificato all'articolo 61 (ii) a integrazione di aggregati esistenti nella propria azienda ~~[intendendosi con ciò a una distanza inferiore a ml. 30 dai manufatti esistenti]~~ ovvero (iii) in mancanza di fabbricati aziendali, in modo da formare una aggregazione con i manufatti e fabbricati esistenti sui fondi confinanti.

In assenza di aggregazione significativa non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali; unica eccezione è la localizzazione di annessi agricoli ad uso stalle o altri utilizzi che ai sensi delle norme igienico sanitarie, da dimostrarsi unitamente alla proposta di PAPMAA, necessitano secondo precise prescrizioni normative di una distanza maggiore dalle abitazioni; Ai fini dell'applicazione di questa esimente all'interno dell'atto di obbligo dovrà essere prevista, in caso cessazione dell'attività e/o di cambio di utilizzazione, la demolizione degli annessi.

L'edificazione degli edifici rurali, ove consentibile, deve comunque essere rapportata alle superfici colturali, ed è condizionata al rispetto dei seguenti requisiti:

- per tutte le aziende, anche formatesi dopo la data di avvio del Piano Strutturale e/o

derivanti da accorpamento di preesistenti, la dimensione minima aziendale, alla cui conduzione sono funzionali i nuovi edifici ad uso abitativo, deve pari almeno a 25 Ha, fatto salvo, ai sensi della disciplina di Piano Strutturale, le Unità Poderali per le quali vale il disposto di cui alla precedente lettera c).

- le nuove residenze rurali potranno avere massimo mq. 150 di ~~SUL~~SU, ottenuti sia tramite recupero che tramite nuova edificazione;

- le residenze per i salariati potranno avere massimo mq 80 di ~~SUL~~SU per unità, ottenuti sia tramite recupero che tramite nuova edificazione;

- gli annessi rurali di nuova edificazione commisurati alla capacità produttiva dei terreni non devono superare i parametri stabiliti dal presente regolamento, dal PTC e dalla LRT 65/2014.

**c.1.2)** Non sono ammessi manufatti per attività amatoriali o per il tempo libero, né altri annessi che non siano funzionali alla conduzione di aziende gestite da imprenditori agricoli assentibili tramite programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, ai sensi della normativa regionale vigente.

**c.1.3)** Sono ammesse strutture per la vendita in campo dei prodotti agricoli, da realizzarsi esclusivamente in materiali precari (legno), senza basamenti in calcestruzzo né servizi igienici, da mantenersi per un periodo massimo di mesi 9 (nove), non prorogabile, al termine del quale dovranno essere rimosse da ubicare in via prioritaria secondo i criteri e i parametri insediativi degli annessi agricoli.

**d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo (Art. 71 e 72 LRT. 65/2014)**

Sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo trova applicazione l'articolo ~~71 e 72~~ della LRT. 065/2014 e s.m.i. con le seguenti limitazioni e condizioni~~indicazioni~~:

**d.01) Trasferimenti di volumetrie in favore delle Aziende agricole ai sensi dell'articolo 72 comma 1 lettera b bis) della LRT 65/2014.**

Al solo fine di soddisfare le esigenze agricole le Aziende possono beneficiare, attraverso PAPMAA, nel rispetto della disciplina di PIT/PPR e del PTCP (58) (22) di trasferimenti di volumetrie mediante la demolizione di edifici esistenti ricadenti nel territorio comunale, purché non vincolati ai sensi della parte II del d.lgs. 42/2004, per un volume massimo complessivo del trasferimento di mc. 2000.

Tali interventi devono prevedere la completa demolizione dell'edificio da trasferire e la nuova collocazione complessiva della volumetria nell'azienda agricola beneficiaria senza residui volumetrici.

Gli interventi di trasferimento di volumetrie in favore delle Aziende agricole sono consentiti a condizione che nella convenzione accessoria al PAPMAA l'Azienda si impegni, con idonea polizza fideiussoria a garanzia:

a) alla completa demolizione dell'edificio da trasferire e bonifica, se occorrente, delle relative aree di sedime e, comunque, alla riqualificazione dell'area attraverso la piantumazione di specie autoctone o la restituzione all'attività agricola;

b) al mantenimento della destinazione d'uso agricola dei volumi ricostruiti per almeno un ventennio dalla fine lavori;

c) alla salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico testimoniale;

d) al mantenimento in produzione di superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dal vigente Piano Strutturale;

e) ad eseguire interventi di compensazione ambientale in favore dell'Amministrazione comunale, anche in forma monetaria, da definire con apposita deliberazione.

Gli interventi di trasferimento di volumetrie in favore delle Aziende agricole devono rispettare tutte le seguenti condizioni:

- a) sono consentiti solamente se la ricostruzione avviene in aggregazione significativa al centro poderale esistente;
  - b) non possono comportare la realizzazione di nuove unità di residenza agricola;
  - c) non possono comportare la realizzazione di più di un edificio, se il trasferimento interessa non oltre 1000 mc;
  - d) non possono comportare la realizzazione di più di due edifici, se il trasferimento interessa oltre 1000 mc;
  - e) ~~sono consentiti anche in assenza del rispetto dei rapporti massimi tra volumi edilizi e superfici fondiarie prescritte dal PTC e dal vigente Piano strutturale;~~ (58)  
(22)
  - f) non sono consentiti se il fabbricato oggetto di demolizione è posto al di fuori dal territorio comunale;
  - g) sono consentiti in favore dall'azienda agricola una tantum.
  - h) devono essere eseguiti con caratteristiche tipologiche prettamente rurali e senza introdurre forme insediative di tipo urbano per definire le aree di pertinenza, recinzioni ed individuazione di lotti.
- ~~—devono essere eseguiti unitamente ad interventi di mitigazione ambientale, con inserimento di essenze autoctone (almeno 1 pianta di altezza non inferiore a 4 metri ogni mc. 100 di volume trasferito) e di mantenimento della rete scolante secondo uno specifico progetto da approvare unitamente al P.A.P.M.A.A~~

**d.1) Trasferimento di Volumetria articolo 71 comma 2 LRT 65/2014 ~~con~~ per la realizzazione di nuovi alloggiamenti agricoli.**

Al fine di favorire il miglioramento della funzionalità dei fabbricati a servizio della conduzione dell'azienda, sono consentiti trasferimenti di volumetria nei limiti e con le prescrizioni di cui all'articolo 71, comma 2 della l.r. 65/2014 che comportino anche la realizzazione nuovi annessi agricoli—, tali interventi sono assentibili con preventiva approvazione di P.A.P.M.A.A., previa sottoscrizione di atto unilaterale di obbligo e a condizione che i nuovi annessi siano ricostruiti nel rispetto dei criteri di aggregazione esclusivamente in corrispondenza dei centri agricoli esistenti, secondo i criteri di cui alla precedente lettera (c.1.1);

**d.2) Sostituzione edilizia S e Ristrutturazione Edilizia Rn con le seguenti prescrizioni e limitazioni.:**

L'intervento, anche nel rispetto del comma 1 lett. l) dell'art. 134 della L.R.T. 65/2014, deve prevedere che l'edificio, se in ricostruzione deve collocarsi per almeno il 10% sull'area di sedime di quello in demolizione e senza aumento di superficie coperta e di volume.

Previa verifica della consistenza della corte di pertinenza può essere consentita la traslazione all'interno della predetta corte a condizione che il nuovo edificio non si sposti oltre ml. 20 dalla sagoma del precedente, che la traslazione comporti un maggiore rispetto della maglia poderale insediativa, la nuova localizzazione avvenga nel raggio della distribuzione dei volumi esistenti e sia sottoscritta convenzione con la quale si prevedano oneri di sistemazione ambientale, di mantenimento della rete scolante e di mitigazione dell'intervento.

In tali interventi si può comprendere l'ampliamento previsto dall'articolo 71 comma 2 lett. a) della l.r. 65/2014:

In deroga a quanto sopra è ammessa la traslazione dell'edificio in ricostruzione fuori dalla sagoma di quello in demolizione nei caso in cui l'edificio esistente sia posto in fascia di rispetto stradale, di elettrodotto e cimiteriale oppure in ambito accertato, in seguito di specifiche indagini di dettaglio, di elevata pericolosità idraulica e/o geomorfologica. Tale traslazione deve comunque avvenire nel rispetto della maglia poderale e nei limiti

strettamente necessari per la messa in sicurezza o traslazione al di fuori della fascia di rispetto senza modifiche alla rete scolante e la realizzazione di nuova viabilità.

Negli interventi di Sostituzione edilizia è sempre ammissibile il cambio di utilizzazione di annessi agricoli, purché ~~non realizzati ai sensi della LRT 1/2005,~~ con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, in ampliamento ad unità agricole ad uso abitativo dell'azienda.

Sono, altresì, ammessi una tantum ai sensi dell'articolo 71 comma 3 della l.r. 65/2014 interventi comportanti il frazionamento delle unità abitative agricole esistenti nell'edificio finalizzati alla realizzazione di una sola nuova unità abitativa agricola alle seguenti condizioni:

- che tutte le unità residenziali rimangano, anche a seguito di successivi interventi, all'interno del medesimo edificio.
- che ciascuna unità immobiliare risultante non abbia superficie lorda inferiore a quella minima prevista dalle presenti Norme (~~s.u.l.SU~~ mq 60).
- che la nuova unità ad uso agricolo sia destinata al Salariato, al Coadiuvante Agricolo oppure all'extra agricolo entro il 2° grado di parentela che lavora saltuariamente nell'azienda.(22)
- ~~e maggiore a quelle previste dalle presenti NTA per le diverse tipologie (IAP— Salariato— Coadiuvante Agricolo).~~
- ~~—che in caso di unità immobiliare risultante da destinare all'extra agricolo entro il 2° grado di parentela, che lavora saltuariamente nell'azienda, la dimensione massima dell'alloggio non sia superiore a quella dello IAP.~~
- che sia effettuata la verifica dell'ULU attestante la necessità aziendale per tutte le unità abitative agricole sia esistenti che in progetto;(22)
- ~~—che sia sottoscritto atto unilaterale di obbligo decennale di impegno al mantenimento dell'utilizzo richiesto per la nuova unità residenziale agricola e di quanto dichiarato per la necessità aziendale secondo lo schema approvato dal Comune;~~

**e) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad destinazione d'uso non agricolo (Art. 79 LRT. 65/2014)**

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non ~~agricolo~~ agricola sono ammessi interventi di cui all'articolo 79 comma 1 della l.r. 65/2014, alle condizioni ivi prescritte.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricolo residenziale sono inoltre ammessi i seguenti interventi di cui all'articolo 79 comma 2 della l.r. 65/2014 ~~e che prevedano la ricostruzione fino a mc. 950:~~

- 1) — Tutti gli interventi di cui alla Ristrutturazione Edilizia ~~rn~~ ivi compresa la demolizione di volumi secondari e l'accorpamento al fabbricato principale;
- 2) — Ampliamento una tantum del tipo **am1** a condizione che non abbiano già usufruito di tale beneficio.
- 3) — Sostituzione edilizia **S** con le seguenti prescrizioni:
  - a) ~~L'intervento~~ l'intervento deve prevedere che l'edificio in ricostruzione deve collocarsi per almeno il 10% sull'area di sedime di quello in demolizione fermo restando la superficie coperta ed il volume.
  - b) Previa ~~previa~~ verifica della consistenza della corte di pertinenza può essere consentita la traslazione all'interno della predetta corte a condizione che il nuovo edificio non si sposti oltre ml. 20 dalla sagoma del precedente, che la traslazione comporti un maggiore rispetto della maglia poderale insediativa, la nuova localizzazione avvenga nel raggio della distribuzione dei volumi esistenti e sia sottoscritta convenzione con la quale si prevedano oneri di sistemazione ambientale, di mantenimento della rete scolante e di mitigazione

dell'intervento.

~~Nell'intervento di S si può comprendere l'ampliamento am1 con le condizioni sopra indicate.~~

- c) ~~In in~~ deroga a quanto sopra è ammessa, per interventi di Sostituzione edilizia S, la traslazione dell'edificio in ricostruzione fuori dalla sagoma di quello in demolizione nei caso in cui l'edificio sia posto in fascia di rispetto stradale, di elettrodotto e cimiteriale oppure in ambito accertato, in seguito di specifiche indagini di dettaglio, di elevata pericolosità idraulica e/o geomorfologica. Tale traslazione deve comunque avvenire nel rispetto della maglia podereale e nei limiti strettamente necessari per la messa in sicurezza o traslazione al di fuori della fascia di rispetto senza modifiche alla rete scolante e la realizzazione di nuova viabilità.

4) Ampliamento volumetrico una tantum di edifici o parte di essi ad uso diverso dal residenziale pari al 10% del volume esistente a condizione che non abbiano già usufruito di tale beneficio.

~~Gli interventi di cui sopra che comportano la ricostruzione di una volumetria maggiore di mc 950, sono ammessi subordinatamente, per la rilevanza paesaggistica e l'incidenza sull'assetto ambientale eccedente quella effettuata contestualmente alla stesura del presente Regolamento, a preventiva approvazione di Piano Attuativo.~~

Sono altresì ammessi una tantum, alle condizioni di legge gli interventi di cui all'art. 79, comma 2, lett. a) e a-bis) (10) della l.r. 65/2014, comportanti il frazionamento delle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale esistenti alla data di approvazione del RU solo esclusivamente se finalizzati alla realizzazione di una sola nuova unità immobiliare e a condizione che ciascuna unità immobiliare risultante non abbia superficie lorda inferiore a quella minima prevista dalle presenti Norme (~~s.u.l.~~SU mq 60) e che tutte le unità immobiliari rimangano, anche a seguito di successi interventi, all'interno del medesimo edificio.

**f) Interventi comportanti ~~cambio~~ mutamento di destinazione d'uso e/o di utilizzazione**

Sul patrimonio edilizio esistente ad uso ~~non~~ (58) agricolo ovvero non più utilizzato a fini agricoli, ferme restando le disposizioni dell'articolo 81 della l.r. 65/2014, attraverso interventi di Ristrutturazione ~~r.n~~ e Sostituzione Edilizia S è ammesso il cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'articolo 83 LRT 65/2014, ~~e/o utilizzazione~~ in residenziale di manufatti o porzioni di questi purché finalizzato all'ampliamento di unità abitative esistenti alla data di approvazione del P.S., senza la realizzazione di nuovi alloggi .

~~Gli interventi di cui sopra che comportano la ricostruzione di una volumetria maggiore di mc 950, sono ammessi subordinatamente, per la rilevanza paesaggistica e l'incidenza sull'assetto ambientale eccedente quella effettuata contestualmente alla stesura del presente Regolamento, a preventiva approvazione di Piano Attuativo.~~

~~Non sono ammessi il cambio di destinazione d'uso e/o utilizzazione finalizzati alla realizzazione di nuovi alloggi. Il cambio di destinazione d'uso e/o utilizzazione è altresì ammissibile per ricettività rurale secondo le indicazioni di cui alla seguente lettera g).~~

E' consentito, ai fini dell'ammissibilità degli interventi di manutenzione del patrimonio esistente di cui alla LRT 65/2014, ai sensi, con le prescrizioni e condizioni dell'articolo 83 della LRT 65/2014 e s.m.i. il cambio di destinazione d'uso da agricolo a non agricolo, dei fabbricati abitativi esistenti non facenti parte di aziende agricole al 30.12.2014, data di avvio del procedimento di Variante al Regolamento Urbanistico.

**g) Agriturismo – ricettività rurale**

Le attività agrituristiche non sono ammesse.

~~Per la ricettività rurale tramite recupero e ampliamento di edifici esistenti, salvo limiti per i valori storico-architettonici del fabbricato, è ammessa la realizzazione fino a 15 posti letto. In questo ultimo caso, le unità dovranno rispettare la tipologia agricola, con divieto di realizzare manufatti tipo bungalow, case mobili, etc.~~

**h) Regole- Prescrizioni specifiche:**

***h.1) Pertinenze***

Nelle aree di pertinenza delle abitazioni rurali, dei manufatti non più utilizzati ai fini agricoli ad uso abitativo è ammessa la realizzazione di tutte le opere pertinenziali esterne di cui al precedente art. 35, lett. a) e le opere di cui all'art. 35, lett. b), quest'ultime secondo le seguenti indicazioni:- una pensilina, aperta su tutti i lati, ad uso rimessa autoveicoli realizzata con materiali leggeri eco compatibili (legno o similare), nei limiti di una per abitazione della superficie massima di mq. 50;

Per la realizzazione delle strutture per le pratiche pertinenziali, dovrà essere seguito il criterio della aggregazione significativa, accompagnato dalla stretta prossimità al fabbricato cui la struttura è pertinenziale.

***h.2) Serre***

La realizzazione di serre fisse è sottoposta alle stesse procedure e disposizioni localizzative previste per gli annessi agricoli. Inoltre, se previste da aziende prive di un nucleo poderale esistente, dovranno essere ubicate nelle aree riservate dal P.S. alle colture ortoflorovivaistiche specializzate.

Le serre temporanee e con copertura stagionale sono ammesse con le modalità previste dalla legge regionale n° 65/2014 e dal relativo regolamento d'attuazione.

***h.3) Attività integrative con quelle agricole***

Non sono ammessi interventi edilizi per l'esercizio di funzioni integrative alla attività agricola.

**3) Sottozona E2.3 “di Monteti” (UTOE 3)**

La sottozona in argomento a prevalente funzione agricola coincide con l'UTOE n. 3, spicca il principale rilievo collinare di Monteti alla cui pendici si trova il centro storico di Capalbio, vi si trovano diverse invarianti strutturali di rilevante valore paesaggistico.

**a) Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella Agricola (ivi incluse le attività connesse ed integrative) e Residenziale.

**b) Categorie di Intervento**

Tutte fino alla nuova costruzione con le indicazioni, prescrizioni e limitazioni di cui alla LRT. 65/2014 e ai precedenti articoli 61 e 62 e secondo quanto di seguito specificato.

Il mutamento di utilizzo e/o d'uso da magazzino ad abitazione dei piani terra degli edifici rurali, salvo quanto specificato dall'articolo 71 l.r.65/2014, è sempre consentito mediante fusione all'abitazione esistente a condizione che:

- 1) non sussistano divieti normativi o convenzionali alla trasformazione;
- 2) non comporti la realizzazione di nuove unità abitative;
- 3) venga mantenuta una porzione dell'edificio non inferiore a mq. 10 adibita a rimessa di attrezzi necessari per la conduzione della corte.

**c) Nuovi Edifici rurali (Art. 73 LRT. 65/2014)**

Previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'articolo 74 della LRT. 65/2014, è ammessa la realizzazione di **nuove abitazioni rurali** subordinatamente all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione a superfici fondiari minime non inferiori a quelle prescritte dal presente Regolamento, alla cui conduzione debbono intendersi asserviti.

E' altresì ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali, sempre previa

approvazione del P.A.P.M.A.A., agli imprenditori agricoli titolari di Unità Poderali, come sopra definite, che alla data di avvio del procedimento del PS mantenessero in produzione superfici fondiari minime inferiori a quelle di cui al comma precedente, ma comunque rientranti nei limiti di cui al PTC vigente e comunque con una dimensione minima non inferiore a Ha 5.00.00.

**Nuovi annessi agricoli** sono consentiti esclusivamente previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale alle condizioni di cui all'articolo 73 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii. e suo regolamento di attuazione nonché secondo i criteri e le disposizioni previste dal P.T.C. vigente con la sola esclusione della installazione dei manufatti aziendali temporanei di cui all'articolo 70 comma 1 della l.r. 65/2014 costituenti attività edilizia libera alla condizioni ivi previste.

**Nel rispetto della disciplina del PIT/PPR sono consentiti (58) per aziende aventi superficie fondiaria minima non inferiore a ha 3.00.00 (22):**

Nuovi manufatti di cui all'art. 70, comma 1, L.R.T. 65/2014 sono consentiti, senza previa approvazione di PAPMAA, nel rispetto delle previsioni della legge regionale e dell'art. 1, DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R.

Nuovi manufatti di cui all'art. 70, comma 2 e 3, L.R.T. 65/2014 sono consentiti, senza previa approvazione di PAPMAA, nel rispetto delle previsioni della legge regionale e degli artt. 2 e 3, DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R, con esclusione delle invarianti strutturali individuate dall'art. 23, comma 9 n. 3, del vigente Piano strutturale.

#### **c.1.1) Localizzazione nuovi edifici rurali e condizioni per la realizzazione**

La localizzazione dei nuovi edifici rurali deve improntarsi al rispetto della maglia poderale tipica della riforma agraria; pertanto i manufatti possono essere ubicati (i) a completamento della maglia poderale ~~come specificato all'articolo 61, laddove la stessa non sia completa;~~ (ii) a integrazione di aggregati esistenti nella propria azienda ~~[intendendosi con ciò a una distanza inferiore a ml. 30 dai manufatti esistenti]~~ ovvero (iii) in mancanza di fabbricati aziendali, in modo da formare una aggregazione con i manufatti e fabbricati esistenti sui fondi confinanti.

In assenza di aggregazione significativa non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali; unica eccezione è la localizzazione di annessi agricoli ad uso stalle o altri utilizzi che ai sensi delle norme igienico sanitarie, da dimostrarsi unitamente alla proposta di PAPMAA, necessitano secondo precise prescrizioni normative di una distanza maggiore dalle abitazioni; Ai fini dell'applicazione di questa esimente all'interno dell'atto di obbligo dovrà essere prevista, in caso cessazione dell'attività e/o di cambio di utilizzazione, la demolizione degli annessi.

L'edificazione degli edifici rurali, ove consentibile, deve comunque essere rapportata alle superfici colturali, ed è condizionata al rispetto dei seguenti requisiti:

- per tutte le aziende, anche formatesi dopo la data di avvio del Piano Strutturale e/o derivanti da accorpamento di preesistenti, la dimensione minima aziendale, alla cui conduzione sono funzionali i nuovi edifici ad uso abitativo, deve pari almeno a 25 Ha, fatto salvo, ai sensi della disciplina di Piano Strutturale, le Unità Poderali per le quali vale il disposto di cui alla precedente lettera c).
- le nuove residenze rurali potranno avere massimo mq. 150 di SU<sub>L</sub>, ottenuti sia tramite recupero che tramite nuova edificazione;
- le residenze per i salariati potranno avere massimo mq 80 di SU<sub>L</sub> per unità, ottenuti sia tramite recupero che tramite nuova edificazione;
- gli annessi rurali di nuova edificazione commisurati alla capacità produttiva dei terreni non devono superare i parametri stabiliti dal presente regolamento, dal PTC e dalla LRT 65/2014.

**c.1.2)** Non sono ammessi manufatti per attività amatoriali o per il tempo libero, né altri

annessi che non siano funzionali alla conduzione di aziende gestite da imprenditori agricoli assentibili tramite programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, ai sensi della normativa regionale vigente ad esclusione di quelli espressamente previsti all'articolo 61 delle presenti norme.

**c.1.3)** Sono ammesse strutture per la vendita in campo dei prodotti agricoli, da realizzarsi esclusivamente in materiali precari (legno), senza basamenti in calcestruzzo né servizi igienici, da mantenersi per un periodo massimo di mesi 9 (nove), non prorogabile, al termine del quale dovranno essere rimosse, da ubicare in via prioritaria secondo i criteri e i parametri insediativi degli annessi agricoli.

**d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo (Art. 71 e 72 LRT. 65/2014)**

Sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo trova applicazione l'articolo 71 e 72 della LRT. 65/2014 e s.m.i. con le seguenti limitazioni e condizioni ~~indicazioni~~:

**d.01) Trasferimenti di volumetrie in favore delle Aziende agricole ai sensi articolo 72 comma 1 lettera b bis) della LRT 65/2014.**

Al solo fine di soddisfare le esigenze agricole e connesse, le Aziende possono beneficiare, attraverso PAPMAA, nel rispetto della disciplina di PIT/PPR e del PTCP (58) (22) di trasferimenti di volumetrie mediante la demolizione di edifici esistenti ricadenti nel territorio comunale, purché non vincolati ai sensi della parte II del d.lgs. 42/2004, per un volume massimo complessivo del trasferimento di mc. 2000.

Tali interventi devono prevedere la completa demolizione dell'edificio da trasferire e la nuova collocazione complessiva della volumetria nell'azienda agricola beneficiaria senza residui volumetrici.

Gli interventi di trasferimento di volumetrie in favore delle Aziende agricole sono consentiti a condizione che nella convenzione accessoria al PAPMAA l'Azienda si impegni, con idonea polizza fideiussoria a garanzia:

- a) alla completa demolizione delle volumetrie da trasferire e bonifica, se occorrente, delle relative aree di sedime e, comunque, alla riqualificazione dell'area attraverso la piantumazione di specie autoctone o la restituzione all'attività agricola;
- b) al mantenimento della destinazione d'uso agricola dei volumi ricostruiti per almeno un ventennio dalla fine lavori;
- c) alla salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico testimoniale;
- d) al mantenimento in produzione di superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal vigente Piano Strutturale;
- e) ad eseguire interventi di compensazione ambientale in favore dell'Amministrazione comunale, anche in forma monetaria, da definire con apposita deliberazione.

Gli interventi di trasferimento di volumetrie in favore delle Aziende agricole devono rispettare tutte le seguenti condizioni:

- a) sono consentiti solamente se la ricostruzione avviene in aggregazione significativa al centro podereale esistente;
- b) non possono comportare la realizzazione di nuove unità di residenza agricola;
- c) non possono comportare la realizzazione di più di un edificio, se il trasferimento interessa non oltre 1000 mc;
- d) non possono comportare la realizzazione di più di due edifici, se il trasferimento interessa oltre 1000 mc;
- e) ~~sono consentiti anche in assenza del rispetto dei rapporti massimi tra volumi edilizi e superfici fondiari prescritte dal PTC e dal vigente Piano strutturale;-(58) (22)~~
- f) non sono consentiti se il fabbricato oggetto di demolizione è posto al di fuori dal

territorio comunale;

- g) sono consentiti in favore dall'azienda agricola una tantum.
- h) devono essere eseguiti con caratteristiche tipologiche prettamente rurali e senza introdurre forme insediative di tipo urbano per definire le aree di pertinenza, recinzioni ed individuazione di lotti.
- i) devono essere eseguiti unitamente ad interventi di mitigazione ambientale, con inserimento di essenze autoctone (almeno 1 pianta di altezza non inferiore a 4 metri ogni mc. 100 di volume trasferito) e di mantenimento della rete scolante secondo uno specifico progetto da approvare unitamente al P.A.P.M.A.A

**d.1) Trasferimento di Volumetria articolo 71 comma 2 LRT 65/2014 con per la realizzazione di nuovi annessi agricoli**

Al fine di favorire il miglioramento della funzionalità dei fabbricati a servizio della conduzione dell'azienda, sono consentiti trasferimenti di volumetria nei limiti di cui all'articolo 71 comma 2 della LRT 65/2014 che comportino ~~anche~~ la realizzazione di nuovi annessi agricoli; tali interventi sono assentibili con preventiva approvazione di P.A.P.M.A.A. , previa sottoscrizione di atto unilaterale di obbligo e a condizione che i nuovi annessi siano ricostruiti nel rispetto dei criteri di aggregazione esclusivamente in corrispondenza dei centri agricoli esistenti, secondo i criteri di cui alla precedente lettera (c.1.1;

**d.2) Sostituzione edilizia S e Ristrutturazione Edilizia Rn con le seguenti prescrizioni e limitazioni:**

L'intervento, anche nel rispetto del comma 1 lett. 1) dell'art. 134 della L.R.T. 65/2014, deve prevedere che l'edificio, se in ricostruzione deve collocarsi per almeno il 10% sull'area di sedime di quello in demolizione e senza aumento di superficie coperta e di volume.

Previo verifica della consistenza della corte di pertinenza può essere consentita la traslazione all'interno della predetta corte a condizione che il nuovo edificio non si sposti oltre ml. 20 dalla sagoma del precedente, che la traslazione comporti un maggiore rispetto della maglia poderale insediativa la nuova localizzazione avvenga nel raggio della distribuzione dei volumi esistenti e sia sottoscritta convenzione con la quale si prevedano oneri di sistemazione ambientale, di mantenimento della rete scolante e di mitigazione dell'intervento.

In tali interventi si può comprendere l'ampliamento previsto dall'articolo 71 LRTT comma 2 lett. a) della l.r. 65/2014. In deroga a quanto sopra è ammessa la traslazione dell'edificio in ricostruzione fuori dalla sagoma di quello in demolizione nei caso in cui l'edificio esistente sia posto in fascia di rispetto stradale, di elettrodotto e cimiteriale oppure in ambito accertato, in seguito di specifiche indagini di dettaglio, di elevata pericolosità idraulica e/o geomorfologica. Tale traslazione deve comunque avvenire nel rispetto della maglia poderale e nei limiti strettamente necessari per la messa in sicurezza o traslazione al di fuori della fascia di rispetto senza modifiche alla rete scolante e la realizzazione di nuova viabilità.

Negli interventi di Sostituzione edilizia è sempre ammissibile il cambio di utilizzazione di annessi agricoli, purché ~~non realizzati ai sensi della LRT 1/2005~~ con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, in ampliamento ad unità agricole ad uso abitativo dell'azienda.

Sono, altresì, ammessi una tantum ai sensi dell'articolo 71 comma 3 della l.r. 65/2014 interventi comportanti il frazionamento delle unità abitative agricole esistenti nell'edificio finalizzati alla realizzazione di una sola nuova unità abitativa agricola alle seguenti condizioni:

- che tutte le unità residenziali rimangano, anche a seguito di successivi interventi,

all'interno del medesimo edificio.

- che ciascuna unità immobiliare risultante non abbia superficie lorda inferiore a quella minima prevista dalle presenti Norme (s.u.l. mq 60);

~~- che la nuova unità ad uso agricolo sia destinata al Salariato, al Coadiuvante Agricolo oppure all'extra agricolo entro il 2° grado di parentela che lavora saltuariamente nell'azienda. (22)~~

~~- e maggiore a quelle previste dalle presenti NTA per le diverse tipologie (IAP - Salariato - Coadiuvante Agricolo).~~

~~- che in caso di unità immobiliare risultante da destinare all'extra agricolo entro il 2° grado di parentela, che lavora saltuariamente nell'azienda, la dimensione massima dell'alloggio non sia superiore a quella dello IAP.~~

- che sia effettuata la verifica dell'ULU attestante la necessità aziendale per tutte le unità abitative agricole sia esistenti che in progetto; (22)

~~- che sia sottoscritto atto unilaterale di obbligo decennale di impegno al mantenimento dell'utilizzo richiesto per la nuova unità residenziale agricola e di quanto dichiarato per la necessità aziendale secondo lo schema approvato dal Comune;~~

**e) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad destinazione d'uso non agricola (Art. 79 LRT. 65/2014)**

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non ~~agricolo~~ agricola sono ammessi interventi di cui all'articolo 79 comma 1 della l.r. 65/2014 , alle condizioni ivi prescritte.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola residenziale sono inoltre ammessi i seguenti interventi di cui all'articolo 79 comma 2 della l.r. 65/2014 ~~che prevedano la ricostruzione fino a mc. 950:~~

1) -- Tutti gli interventi di cui alla Ristrutturazione Edilizia ~~rn~~ ivi compresa la demolizione di volumi secondari e l'accorpamento al fabbricato principale;

2) -- Ampliamento una tantum del tipo **am1** a condizione che non abbiano già usufruito di tale beneficio.

3) -- Sostituzione edilizia **S** anche con ampliamento di cui al precedente punto 2, con le seguenti prescrizioni:

a) ~~L~~ I l'intervento deve prevedere che l'edificio in ricostruzione deve collocarsi per almeno il 10% sull'area di sedime di quello in demolizione fermo restando la superficie coperta ed il volume.

b) ~~P~~ P previa verifica della consistenza della corte di pertinenza può essere consentita la traslazione all'interno della predetta corte a condizione che il nuovo edificio non si sposti oltre ml. 20 dalla sagoma del precedente, che la traslazione comporti un maggiore rispetto della maglia poderale insediativa e la nuova localizzazione avvenga nel raggio della distribuzione dei volumi esistenti e sia sottoscritta convenzione con la quale si prevedano oneri di sistemazione ambientale, di mantenimento della rete scolante e di mitigazione dell'intervento.

~~Nell'intervento di S si può comprendere l'ampliamento am1 con le condizioni sopra indicate.~~

c) In deroga a quanto sopra è ammessa, per l'intervento di Sostituzione edilizia S, la traslazione dell'edificio in ricostruzione fuori dalla sagoma di quello in demolizione nei casi in cui l'edificio sia posto in fascia di rispetto stradale, di elettrodotto e cimiteriale oppure in ambito accertato, in seguito di specifiche indagini di dettaglio, di elevata pericolosità idraulica e/o geomorfologica. Tale traslazione deve comunque avvenire nel rispetto della maglia poderale e nei limiti strettamente necessari per la messa in sicurezza o traslazione al di fuori della fascia

di rispetto senza modifiche alla rete scolante e la realizzazione di nuova viabilità.

4) Ampliamento volumetrico una tantum di edifici o parte di essi ad uso diverso dal residenziale pari al 10% del volume esistente a condizione che non abbiano già usufruito di tale beneficio.

~~Gli interventi di cui sopra che comportano la ricostruzione di una volumetria maggiore di mc 950, sono ammessi subordinatamente, per la rilevanza paesaggistica e l'incidenza sull'assetto ambientale eccedente quella effettuata contestualmente alla stesura del presente Regolamento, a preventiva approvazione di Piano Attuativo.~~

Sono altresì ammessi una tantum, alle condizioni di legge gli interventi di cui all'art. 79, comma 2, lett. a) e **a-bis) (10)** della l.r. 65/2014, comportanti il frazionamento delle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale esistenti alla data di approvazione del RU solo se finalizzati alla realizzazione di una sola nuova unità immobiliare e a condizione che ciascuna unità immobiliare risultante non abbia superficie lorda inferiore a quella minima prevista dalle presenti Norme (s.u. mq 60) e che tutte le unità immobiliari rimangano, anche a seguito di successivi interventi, all'interno del medesimo edificio.

**f) Interventi comportanti cambio mutamento di destinazione d'uso e/o utilizzazione**

Sul patrimonio edilizio esistente ad uso ~~non~~ **(58)** agricolo ovvero non più utilizzato a fini agricoli, ferme restando le disposizioni dell'articolo 81 della l.r. 65/2014, attraverso interventi fino alla Sostituzione Edilizia S, compreso l'ampliamento *una tantum* **am1**, sono ammessi il cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 83 LRT 65/2014, e di utilizzazione per la realizzazione di una nuova unità abitativa residenziale di ~~SUL SU~~ non superiore a mq. 150 e non inferiore a mq. 60 (anche ottenuta computando l'ampliamento *una tantum*).

E' prescritta la ricorrenza di una delle seguenti condizioni, ~~alternative tra di loro:~~

a) ~~a) c~~ Che l'intervento riguardi Edifici storicizzati censiti al catasto Leopoldino o realizzati precedentemente alla riforma anche se parzialmente diruti ma con volumetrie di significativa consistenza al fine di poter qualificare l'intervento come ristrutturazione edilizia;

b) che l'intervento riguardi annessi agricoli con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, per un massimo di una nuova unità abitativa residenziale per azienda agricola;

c) che l'intervento riguardi edifici rurali ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007;

d) ~~b) c~~ Che il proprietario risulti assegnatario, in sede di Bando, di uno dei nuovi alloggi per recupero di edifici esistenti previsti dal presente regolamento.

Gli interventi di cui alla lettera a) saranno soggetti a monitoraggio mentre l'Amministrazione metterà a disposizione dei potenziali destinatari per interventi di cui alla lettera b) n. ~~10~~ **3** nuovi alloggi da ottenersi mediante recupero dei manufatti esistenti con destinazione d'uso non agricola ovvero non più utilizzati a fini agricoli da assegnarsi mediante bando pubblico, gli interventi di cui alle precedenti lett. a) e b) si attuano ai sensi e alle condizioni di cui all'articolo 83 l.r. 65/2014. fermo restando che il numero complessivo degli interventi dovrà rispettare il limite previsto dal Piano Strutturale.

Il Bando dovrà prevedere i criteri per l'assegnazione secondo i seguenti principi:

- 1) Incentivazione del mantenimento della popolazione residente sul territorio;
- 2) Favorire la prossimità dei figli alle famiglie di origine;
- 3) Agevolare la prossimità dei destinatari al luogo di lavoro;
- 4) Esistenza di una viabilità di servizio idonea al raggiungimento del manufatto oggetto della trasformazione;
- 5) Prossimità con altre aggregazioni abitate;

- 6) Riqualficazione di ambienti particolarmente degradati e del contesto circostante;
- 7) Disponibilità allo svolgimento di interventi perequativi;
- 8) Interventi di miglioramento ambientale del sistema insediativi

L'intervento da parte degli assegnatari sarà soggetto a preventiva sottoscrizione di apposito atto di obbligo trascritto che preveda:

- a) —obbligo di abitazione da parte dell'assegnatario e/o dei suoi familiari entro il 4° grado;
- b) —divieto di alienazione e locazione per un periodo di anni 10 dalla data di fine dei lavori a soggetti diversi da quelli di cui al comma precedente, salvo le cause di forza maggiore che saranno indicate nel bando;
- c) —esecuzione di opere di mitigazione degli interventi
- d) —interventi e azioni di valorizzazione.

~~E' sempre ammesso, ai sensi dell'articolo 83 della l.r. 65/2014, nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione e Sostituzione Edilizia sul patrimonio edilizio esistente non agricolo ovvero non più utilizzato a fini agricoli, ferme le disposizioni dell'articolo 81 della l.r. 65/2014, il cambio di destinazione d'uso e/o utilizzazione in residenziale di manufatti o porzioni di questi laddove sia finalizzato all'ampliamento di unità abitative esistenti alla data di approvazione del P.S., quindi senza la realizzazione di nuovi alloggi. Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali di cui alla presente lettera f), salvo quanto specificato dall'articolo 81 L.R. 65/2014, è sempre consentito a condizione che:~~

- ~~1) non sussistano divieti normativi o convenzionali;~~
- ~~2) sia ,mantenuta, nel caso di mutamento di destinazione di annessi agricoli, una porzione dell'edificio non inferiore a mq. 10 adibita a rimessa attrezzi;~~
- ~~3) vi sia disponibilità residua nel dimensionamento del P.S. secondo il monitoraggio per complessivi n. 7 alloggi;~~

~~Non è mai ammessa la realizzazione per trasformazione con cambio di destinazione d'uso e/o utilizzazione per realizzazione di nuove unità abitative di SUL superiore a mq. 150 anche se il manufatto da trasformare supera tale dimensione.~~

~~E' consentito, ai fini dell'ammissibilità degli interventi di manutenzione del patrimonio esistente di cui alla LRT 65/2014, ai sensi, con le prescrizioni e condizioni dell'articolo 83 della LRT 65/2014 e s.m.i. il cambio di destinazione d'uso da agricolo a non agricolo, senza contestuale cambio di utilizzazione e senza la realizzazione di nuovi alloggi, dei fabbricati esistenti non facenti parte di aziende agricole al 30.12.2014, data di avvio del procedimento di Variante al Regolamento Urbanistico.~~

#### **g) Agriturismo**

Per le attività agrituristiche tramite recupero, sostituzione edilizia e ampliamento di edifici esistenti ~~, anche attraverso interventi di trasferimento di volumetrie di cui al punto d.01) della precedente lettera d) del presente articolo,~~ (LRT 80/2020) è ammessa, alle condizioni di cui all'articolo 71 comma 4 della LRT 65/2014, salvo limiti per i valori storico architettonici del fabbricato e compatibilmente con le procedure specifiche della disciplina di settore di cui alla LRT. 30/03 e s.m.i. e ~~suo~~ relativo regolamento di attuazione, la realizzazione di posti letto in camera o in unità indipendenti. In questo ultimo caso, le unità dovranno rispettare la tipologia agricola, con divieto di realizzare manufatti tipo bungalow, case mobili e similari.

#### **h) Regole-PreSCRIZIONI specifiche:**

##### **h.1) Pertinenze**

Nelle aree di pertinenza delle abitazioni rurali, dei manufatti non più utilizzati ai fini agricoli ad uso abitativo e delle attività agrituristiche è ammessa la realizzazione di tutte le opere pertinenziali esterne di cui al precedente art. 35, lett. a) e le opere di cui all'art. 35, lett. b), quest'ultime secondo le seguenti indicazioni:

- a) attrezzature per attività sportive, con il limite di una in caso di pertinenza di abitazione;
- b) una tettoia, aperta su tutti i lati, ad uso rimessa autoveicoli realizzata con materiali leggeri eco compatibili (legno o similare), nei limiti di una per abitazione della superficie massima di mq. 50;

Le attrezzature sportive pertinenziali alle attività agrituristiche sono ammesse a condizione che siano facilmente accessibili dalla viabilità principale.

Per la realizzazione delle strutture per le pratiche pertinenziali, dovrà essere seguito il criterio della aggregazione significativa, accompagnato dalla stretta prossimità al fabbricato cui la struttura è pertinenziale.

Sono consentiti volumi tecnici per gli impianti di approvvigionamento idrico nella misura strettamente necessaria alla funzione di servizio nonché, per le sole attrezzature per attività sportivi, la realizzazione di un servizio igienico della superficie massima di mq. 4,00 e altezza interna ml. 2,40.

La realizzazione dovrà tenere conto dei seguenti criteri:

- a) definizione di accorgimenti (collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale) efficaci per contenere l'impatto paesaggistico;
- b) prevedere forme e materiali adeguati al contesto paesaggistico ambientale, evitando elementi standardizzati;
- c) dimostrazione di fattiva realizzazione in riferimento alla compatibilità con il sistema ambientale (bilancio idrico, cuneo salino e similari).

## **h.2) Serre**

La realizzazione di serre fisse è sottoposta alle stesse procedure e disposizioni localizzative previste per gli annessi agricoli. Inoltre, se previste da aziende prive di un nucleo poderale esistente, dovranno essere ubicate nelle aree riservate dal P.S. alle colture ortoflorovivaistiche specializzate.

Le serre temporanee e con copertura stagionale sono ammesse con le modalità previste dalla legge regionale n. 65/2014 e dal relativo regolamento d'attuazione.

## **h.3) Attività integrative con quelle agricole**

E' ammessa, subordinatamente all'approvazione del progetto denominato "percorso dei sapori, la realizzazione di nuovi edifici a servizio dello svolgimento di funzioni sussidiarie alla attività agricola esercitata dagli I.A.P., purché compatibili con la tutela e la salvaguardia paesaggistica e ambientale e coerente con le caratteristiche e le vocazioni del territorio rurale, con i seguenti limiti dimensionali:

- n. 2 edifici per attività integrative commerciali di max. mq. 100 di SU~~L~~ l'uno;
- n. 2 edifici per attività integrative artigianali di max. mq. 100 di SU~~L~~ l'una;
- n. 2 edifici per attività integrative di servizio di max. mq. 100 di SU~~L~~ l'una.

Non è ammesso più di un nuovo edificio per attività integrative per ciascuna azienda indipendentemente dalle funzioni svolte. Non sono ammessi nuovi edifici per le aziende già dotate di edifici e strutture aziendali eccedenti le capacità produttive del fondo.

## **4) Sottozona E2.4 "del Lago Acquato" (UTOE 4)**

La sottozona a prevalente funzione agricola coincide con l'U.T.O.E. n. 4 di P.S., ha carattere collinare con presenza di boschi e ampie aree a seminativo, qualche vigneto, attività agrituristiche, oltre alla rete ecologica; presenza del Lago Acquato, di interesse territoriale e paesaggistico individuata anche dal PTC. Il sistema insediativo è sparso, l'agricoltura è sviluppata estensivamente.

### **a) Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella Agricola (ivi incluse le attività connesse ed integrative) e Residenziale.

### **b) Categorie di Intervento**

Tutte fino alla nuova costruzione con le indicazioni, prescrizioni e limitazioni di cui alla LRT. 65/2014 e ai precedenti articoli 61 e 62 e secondo quanto di seguito specificato.

Il mutamento di utilizzo e/o d'uso da magazzino ad abitazione dei piani terra degli edifici rurali, salvo quanto specificato dall'articolo 71 l.r.65/2014, è sempre consentito mediante fusione all'abitazione esistente a condizione che:

- 1) non sussistano divieti normativi o convenzionali alla trasformazione;
- 2) non comporti la realizzazione di nuove unità abitative;
- 3) venga mantenuta una porzione dell'edificio non inferiore a mq. 10 adibita a rimessa di attrezzi necessari per la conduzione della corte.

### **c) Nuovi Edifici rurali (Art. 73 LRT. 65/2014)**

Previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'articolo 74 della LRT. 65/2014, è ammessa la realizzazione di **nuove abitazioni rurali** subordinatamente all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione a superfici fondiari minime non inferiori a quelle prescritte dal presente Regolamento, alla cui conduzione debbono intendersi asserviti.

E' altresì ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali, sempre previa approvazione del P.A.P.M.A.A., agli imprenditori agricoli titolari di Unità Poderali, come sopra definite, che alla data di avvio del procedimento del PS mantenessero in produzione superfici fondiari minime inferiori a quelle di cui al comma precedente, ma comunque rientranti nei limiti di cui al PTC vigente e comunque con una dimensione minima non inferiore a Ha 5.00.00.

**Nuovi annessi agricoli** sono consentiti esclusivamente previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale alle condizioni di cui all'articolo 73 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.i. e suo regolamento di attuazione nonché secondo i criteri e le disposizioni previste dal P.T.C. vigente ~~con la sola esclusione della installazione dei manufatti aziendali temporanei di cui all'articolo 70 comma 1 della l.r. 65/2014 costituenti attività edilizia libera alle condizioni ivi previste.~~

**Nel rispetto della disciplina del PIT/PPR sono consentiti (58) per aziende aventi superficie fondiaria minima non inferiore a ha 3.00.00 (22):**

[Nuovi manufatti di cui all'art. 70, comma 1, L.R.T. 65/2014 sono consentiti, senza previa approvazione di PAPMAA, nel rispetto delle previsioni della legge regionale e dell'art. 1, DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R.](#)

[Nuovi manufatti di cui all'art. 70, comma 2 e 3, L.R.T. 65/2014 sono consentiti, senza previa approvazione di PAPMAA, nel rispetto delle previsioni della legge regionale e degli artt. 2 e 3, DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R, con esclusione delle invarianti strutturali individuate dall'art. 23, comma 9 n. 3, del vigente Piano strutturale.](#)

#### **c.1.1) Localizzazione nuovi edifici rurali e condizioni per la realizzazione**

La localizzazione dei nuovi edifici rurali deve improntarsi al rispetto della maglia poderale tipica della riforma agraria; pertanto i manufatti possono essere ubicati (i) a completamento della maglia poderale ~~come specificato all'articolo 61, laddove la stessa non sia completa;~~ (ii) a integrazione di aggregati esistenti nella propria azienda ~~[intendendosi con ciò a una distanza inferiore a ml. 30 dai manufatti esistenti]~~ ovvero (iii) in mancanza di fabbricati aziendali, in modo da formare una aggregazione con i manufatti e fabbricati esistenti sui fondi confinanti.

In assenza di aggregazione significativa non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali; unica eccezione è la localizzazione di annessi agricoli ad uso stalle o altri utilizzi che ai sensi delle norme igienico sanitarie, da dimostrarsi unitamente alla proposta di PAPMAA, necessitano secondo precise prescrizioni normative di una distanza maggiore dalle abitazioni; Ai fini dell'applicazione di questa esimente all'interno dell'atto di

obbligo dovrà essere prevista, in caso cessazione dell'attività e/o di cambio di utilizzazione, la demolizione degli annessi.

L'edificazione degli edifici rurali, ove consentibile, deve comunque essere rapportata alle superfici colturali, ed è condizionata al rispetto dei seguenti requisiti:

- per tutte le aziende, anche formatesi dopo la data di avvio del Piano Strutturale e/o derivanti da accorpamento di preesistenti, la dimensione minima aziendale, alla cui conduzione sono funzionali i nuovi edifici ad uso abitativo, deve pari almeno a 25 Ha, fatto salvo, ai sensi della disciplina di Piano Strutturale, le Unità Poderali per le quali vale il disposto di cui alla precedente lettera c).

- le nuove residenze rurali potranno avere massimo mq. 150 di SU<sub>L</sub>, ottenuti sia tramite recupero che tramite nuova edificazione;

- le residenze per i salariati potranno avere massimo mq 80 di SU<sub>L</sub> per unità, ottenuti sia tramite recupero che tramite nuova edificazione;

- gli annessi rurali di nuova edificazione commisurati alla capacità produttiva dei terreni non devono superare i parametri stabiliti dal presente regolamento, dal PTC e dalla LRT 65/2014.

**c.1.2)** Non sono ammessi manufatti per attività amatoriali o per il tempo libero, né altri annessi che non siano funzionali alla conduzione di aziende gestite da imprenditori agricoli assentibili tramite programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, ai sensi della normativa regionale vigente [ad esclusione di quelli espressamente previsti all'articolo 61 delle presenti norme](#).

**c.1.3)** Sono ammesse strutture per la vendita in campo dei prodotti agricoli, da realizzarsi esclusivamente in materiali precari (legno), senza basamenti in calcestruzzo né servizi igienici, da mantenersi per un periodo massimo di mesi 9 (nove), non prorogabile, al termine del quale dovranno essere rimosse, da ubicare in via prioritaria secondo i criteri e i parametri insediativi degli annessi agricoli.

**d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo (Art. 71 e 72 LRT. 65/2014)**

Sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo trova applicazione l'articolo 71 della LRT. 65/2014 e s.m.i. con le seguenti [limitazioni e condizioni indicative](#):

**d.01) Trasferimenti di volumetrie in favore delle Aziende agricole ai sensi articolo 72 comma 1 lettera b bis) della LRT 65/2014.**

[Al solo fine di soddisfare le esigenze agricole e connesse, le Aziende possono beneficiare, attraverso PAPMAA, nel rispetto della disciplina di PIT/PPR e del PTCP \(58\) \(22\) di trasferimenti di volumetrie mediante la demolizione di edifici esistenti ricadenti nel territorio comunale, purché non vincolati ai sensi della parte II del d.lgs. 42/2004, per un volume massimo complessivo del trasferimento di mc. 2000.](#)

[Tali interventi devono prevedere la completa demolizione dell'edificio da trasferire e la nuova collocazione complessiva della volumetria nell'azienda agricola beneficiaria senza residui volumetrici.](#)

[Gli interventi di trasferimento di volumetrie in favore delle Aziende agricole sono consentiti a condizione che nella convenzione accessoria al PAPMAA l'Azienda si impegni, con idonea polizza fideiussoria a garanzia:](#)

[f\) alla completa demolizione dell'edificio da trasferire e bonifica, se occorrente, delle relative aree di sedime e, comunque, alla riqualificazione dell'area attraverso la piantumazione di specie autoctone o la restituzione all'attività agricola;](#)

[g\) al mantenimento della destinazione d'uso agricola dei volumi ricostruiti per almeno un ventennio dalla fine lavori;](#)

[h\) alla salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico testimoniale;](#)

[i\) al mantenimento in produzione di superfici fondiarie minime non inferiori a quanto](#)

previsto dal vigente Piano Strutturale;

j) ad eseguire interventi di compensazione ambientale in favore dell'Amministrazione comunale, anche in forma monetaria, da definire con apposita deliberazione.

Gli interventi di trasferimento di volumetrie in favore delle Aziende agricole devono rispettare tutte le seguenti condizioni:

j) sono consentiti solamente se la ricostruzione avviene in aggregazione significativa al centro poderale esistente;

k) non possono comportare la realizzazione di nuove unità di residenza agricola;

l) non possono comportare la realizzazione di più di un edificio, se il trasferimento interessa non oltre 1000 mc;

m) non possono comportare la realizzazione di più di due edifici, se il trasferimento interessa oltre 1000 mc;

n) sono consentiti anche in assenza del rispetto dei rapporti massimi tra volumi edilizi e superfici fondiarie prescritte dal PTC e dal vigente Piano strutturale;-(58)  
(22)

o) non sono consentiti se il fabbricato oggetto di demolizione è posto al di fuori dal territorio comunale;

p) sono consentiti in favore dall'azienda agricola *una tantum*.

q) devono essere eseguiti con caratteristiche tipologiche prettamente rurali e senza introdurre forme insediative di tipo urbano per definire le aree di pertinenza, recinzioni ed individuazione di lotti.

r) devono essere eseguiti unitamente ad interventi di mitigazione ambientale, con inserimento di essenze autoctone (almeno 1 pianta di altezza non inferiore a 4 metri ogni mc. 100 di volume trasferito) e di mantenimento della rete scolante secondo uno specifico progetto da approvare unitamente al P.A.P.M.A.A

**d.1) Trasferimento di Volumetria articolo 71 comma 2 LRT 65/2014 per la ~~con~~ realizzazione di nuovi annessi agricoli.**

Al fine di favorire il miglioramento della funzionalità dei fabbricati a servizio della conduzione dell'azienda, sono consentiti trasferimenti di volumetria nei limiti di cui all'articolo 71 comma 2 della LRT 65/2014 che comportino ~~anche~~ la realizzazione di nuovi annessi agricoli; tali interventi sono assentibili con preventiva approvazione di P.A.P.M.A.A., previa sottoscrizione di atto unilaterale di obbligo, e a condizione che i nuovi annessi siano ricostruiti esclusivamente in corrispondenza dei centri agricoli esistenti, secondo i criteri di cui alla precedente lettera (c.1.1);

**d.2) Sostituzione edilizia S e Ristrutturazione Edilizia Rn con le seguenti prescrizioni e limitazioni:**

L'intervento, anche nel rispetto del comma 1 lett. l) dell'art. 134 della L.R.T. 65/2014, deve prevedere che l'edificio, se in ricostruzione deve collocarsi per almeno il 10% sull'area di sedime di quello in demolizione e senza aumento di superficie coperta e di volume.

Previa verifica della consistenza della corte di pertinenza può essere consentita la traslazione all'interno della predetta corte a condizione che il nuovo edificio non si sposti oltre ml. 20 dalla sagoma del precedente, che la traslazione comporti un maggiore rispetto della maglia poderale insediativa la nuova localizzazione avvenga nel raggio della distribuzione dei volumi esistenti e sia sottoscritta convenzione con la quale si prevedano oneri di sistemazione ambientale, di mantenimento della rete scolante e di mitigazione dell'intervento.

In tali interventi si può comprendere l'ampliamento previsto dall'articolo 71 comma 2 lett. a) della l.r. 65/2014.

In deroga a quanto sopra è ammessa la traslazione dell'edificio in ricostruzione fuori

dalla sagoma di quello in demolizione nei caso in cui l'edificio esistente sia posto in zona a pericolosità idraulica 4 (PIME), in zona a pericolosità geomorfologia oppure in fascia di rispetto stradale, di elettrodotto, e cimiteriale. Tale traslazione deve comunque avvenire nel rispetto della maglia poderale e nei limiti strettamente necessari per la messa in sicurezza o traslazione al di fuori della fascia di rispetto senza modifiche alla rete scolante e la realizzazione di nuova viabilità.

Negli interventi di Sostituzione edilizia è sempre ammissibile il cambio di utilizzazione di annessi agricoli, purché ~~non realizzati ai sensi della LRT 1/2005~~ con inizio antecedente al 15 Aprile 2007, in ampliamento ad unità agricole ad uso abitativo dell'azienda.

Sono, altresì, ammessi una tantum ai sensi dell'articolo 71 comma 3 della l.r. 65/2014 interventi comportanti il frazionamento delle unità abitative agricole esistenti nell'edificio finalizzati alla realizzazione di una sola nuova unità abitativa agricola alle seguenti condizioni:

- che tutte le unità residenziali rimangano, anche a seguito di successivi interventi, all'interno del medesimo edificio.

- che ciascuna unità immobiliare risultante non abbia superficie lorda inferiore a quella minima prevista dalle presenti Norme (~~s.u.l.~~ SU mq 60);

~~- che la nuova unità ad uso agricolo sia destinata al Salariato, al Coadiuvante Agricolo oppure all'extra agricolo entro il 2° grado di parentela che lavora saltuariamente nell'azienda. (22)~~

~~- e maggiore a quelle previste dalle presenti NTA per le diverse tipologie (IAP— Salariato—Coadiuvante Agricolo).~~

~~- che in caso di unità immobiliare risultante da destinare all'extra agricolo entro il 2° grado di parentela, che lavora saltuariamente nell'azienda, la dimensione massima dell'alloggio non sia superiore a quella dello IAP.~~

~~- che sia effettuata la verifica dell'ULU attestante la necessità aziendale per tutte le unità abitative agricole sia esistenti che in progetto;(22)~~

~~- che sia sottoscritto atto unilaterale di obbligo decennale di impegno al mantenimento dell'utilizzo richiesto per la nuova unità residenziale agricola e di quanto dichiarato per la necessità aziendale secondo lo schema approvato dal Comune;~~

**e) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad destinazione d'uso non agricolo agricola (Art. 79 LRT. 65/2014)**

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non ~~agricolo~~ agricola sono ammessi interventi di cui all'articolo 79 comma 1 della l.r. 65/2014, alle condizioni ivi prescritte.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricolo residenziale sono inoltre ammessi i seguenti interventi di cui all'articolo 79 comma 2 della l.r. 65/2014 ~~e che prevedano la ricostruzione fino a mc. 950:~~

1) ~~Tu~~ Tu tutti gli interventi di cui alla Ristrutturazione Edilizia ~~rn~~ rn ivi compresa la demolizione di volumi secondari e l'accorpamento al fabbricato principale;

2) ~~A~~ A ampliamento una tantum del tipo **am1** a condizione che non abbiano già usufruito di tale beneficio.

3) ~~s~~ S Sostituzione edilizia **S** con le seguenti prescrizioni:

a) L'intervento deve prevedere che l'edificio in ricostruzione deve collocarsi per almeno il 10% sull'area di sedime di quello in demolizione fermo restando la superficie coperta ed il volume.

b) Previa verifica della consistenza della corte di pertinenza può essere consentita la traslazione all'interno della predetta corte a condizione che il nuovo edificio non si sposti oltre ml. 20 dalla sagoma del precedente, che la traslazione comporti un maggiore rispetto della maglia poderale insediativa e

la nuova localizzazione avvenga nel raggio della distribuzione dei volumi esistenti e sia sottoscritta convenzione con la quale si prevedano oneri di sistemazione ambientale, di mantenimento della rete scolante e di mitigazione dell'intervento.

~~Nell'intervento di S si può comprendere l'ampliamento am1 con le condizioni sopra indicate.~~

- c) In deroga a quanto sopra è ammessa, per interventi di Sostituzione edilizia S, la traslazione dell'edificio in ricostruzione fuori dalla sagoma di quello in demolizione nei caso in cui l'edificio sia posto in fascia di rispetto stradale, di elettrodotto e cimiteriale oppure in ambito accertato, in seguito di specifiche indagini di dettaglio, di elevata pericolosità idraulica e/o geomorfologica. Tale traslazione deve comunque avvenire nel rispetto della maglia podereale e nei limiti strettamente necessari per la messa in sicurezza o traslazione al di fuori della fascia di rispetto senza modifiche alla rete scolante e la realizzazione di nuova viabilità.

~~4) che la nuova unità ad uso agricolo sia destinata al Salariato, al Coadiuvante Agricolo oppure all'extra agricolo entro il 2° grado di parentela che lavora saltuariamente nell'azienda.~~

4) Ampliamento volumetrico una tantum di edifici o parte di essi ad uso diverso dal residenziale pari al 10% del volume esistente a condizione che non abbiano già usufruito di tale beneficio.

~~Gli interventi di cui sopra che comportano la ricostruzione di una volumetria maggiore di mc 950, sono ammessi subordinatamente, per la rilevanza paesaggistica e l'incidenza sull'assetto ambientale eccedente quella effettuata contestualmente alla stesura del presente Regolamento, a preventiva approvazione di Piano Attuativo.~~

Sono altresì ammessi una tantum, alle condizioni di legge gli interventi di cui all'art. 79, comma 2, lett. a) e a-bis) (10) della l.r. 65/2014, comportanti il frazionamento delle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale esistenti alla data di approvazione del RU ~~solo se~~ esclusivamente se finalizzati alla realizzazione di una sola nuova unità immobiliare e a condizione che ciascuna unità immobiliare risultante non abbia superficie lorda inferiore a quella minima prevista dalle presenti Norme (s.u.i. SU mq 60) e che tutte le unità immobiliari rimangano, anche a seguito di successi interventi, all'interno del medesimo edificio.

**f) Interventi comportanti ~~cambio~~ mutamento di destinazione d'uso e/o di utilizzazione**

Sul patrimonio edilizio esistente ad uso ~~non~~ (58) agricolo ovvero non più utilizzato a fini agricoli, ferme restando le disposizioni dell'articolo 81 della l.r. 65/2014, attraverso interventi fino alla Sostituzione Edilizia S, compreso l'ampliamento una tantum am1 sono ammessi il cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 83 della LRT 65/2014, ~~e/o di utilizzazione~~ in residenziale di manufatti o porzioni di questi purché finalizzato all'ampliamento di unità abitative esistenti alla data di approvazione del P.S., senza la realizzazione di nuovi alloggi.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso e/o utilizzazione per la realizzazione di nuovi alloggi.

E' consentito, ai fini dell'ammissibilità degli interventi di manutenzione del patrimonio esistente di cui alla LRT 65/2014, ai sensi, con le prescrizioni e condizioni dell'articolo 83 della LRT 65/2014 e s.m.i. il cambio di destinazione d'uso da agricolo a non agricolo, ~~senza contestuale cambio di utilizzazione e senza la realizzazione di nuovi alloggi,~~ dei fabbricati abitativi esistenti non facenti parte di aziende agricole al 30.12.2014, data di avvio del procedimento di Variante al Regolamento Urbanistico.

### **g) Agriturismo**

Per le attività agrituristiche tramite recupero, sostituzione edilizia e ampliamento di edifici esistenti ~~, anche attraverso interventi di trasferimento di volumetrie di cui al punto d.01) della precedente lettera d) del presente articolo,~~ (LRT 80/2020) è ammessa, alle condizioni di cui all'articolo 71 comma 4 della LRT 65/2014, , salvo limiti per i valori storico architettonici del fabbricato e compatibilmente con le procedure specifiche della disciplina di settore di cui alla LRT. 30/03 e s.m.i. e suoi regolamenti di attuazione, la realizzazione di posti letto in camera o in unità indipendenti. In questo ultimo caso, le unità dovranno rispettare la tipologia agricola, con divieto di realizzare manufatti tipo bungalow, case mobili e similari.

### **h) Regole specifiche:**

#### **h.1) Pertinenze**

Nelle aree di pertinenza delle abitazioni rurali, dei manufatti non più utilizzati ai fini agricoli ad uso abitativo e delle attività agrituristiche è ammessa la realizzazione di tutte le opere pertinenziali esterne di cui al precedente art. 35, lett. a) e le opere di cui all'art. 35, lett. b), quest'ultime secondo le seguenti indicazioni:

- attrezzature per attività sportive, con il limite di una in caso di pertinenza di abitazione;
- una tettoia, aperta su tutti i lati, ad uso rimessa autoveicoli realizzata con materiali leggeri eco compatibili (legno o similare), nei limiti di una per abitazione della superficie massima di mq. 50;

Le attrezzature sportive pertinenziali alle attività agrituristiche sono ammesse a condizione che siano facilmente accessibili dalla viabilità principale.

Per la realizzazione delle strutture per le pratiche pertinenziali, dovrà essere seguito il criterio della aggregazione significativa, accompagnato dalla stretta prossimità al fabbricato cui la struttura è pertinenziale.

Sia per l'approvvigionamento delle attrezzature pertinenziali sia per la manutenzione del verde dovrà essere garantito un autonomo approvvigionamento idrico.

Sono consentiti volumi tecnici per gli impianti di approvvigionamento idrico nella misura strettamente necessaria alla funzione di servizio nonché, per le sole attrezzature per attività sportivi, la realizzazione di un servizio igienico della superficie massima di mq. 4,00 e altezza interna ml. 2,40.

La realizzazione dovrà tenere conto dei seguenti criteri:

- definizione di accorgimenti (collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale) efficaci per contenere l'impatto paesaggistico;
- prevedere forme e materiali adeguati al contesto paesaggistico ambientale, evitando elementi standardizzati;
- dimostrazione di fattiva realizzazione in riferimento alla compatibilità con il sistema ambientale (bilancio idrico, cuneo salino, e similari).

#### **h.2) Serre**

La realizzazione di serre fisse è sottoposta alle stesse procedure e disposizioni localizzative previste per gli annessi agricoli. Inoltre, se previste da aziende prive di un nucleo poderale esistente, dovranno essere ubicate nelle aree riservate dal P.S. alle colture ortoflorovivaistiche specializzate.

Le serre temporanee e con copertura stagionale sono ammesse con le modalità previste dalla legge regionale n. 65/2014 e dal relativo regolamento d'attuazione.

#### **h.3) Attività integrative con quelle agricole**

E' ammessa, subordinatamente all'approvazione del progetto denominato "percorso dei sapori", la realizzazione di nuovi edifici a servizio dello svolgimento di funzioni sussidiarie alla attività agricola esercitata dagli I.A.P., purché compatibili con la tutela e la

salvaguardia paesaggistica e ambientale e coerente con le caratteristiche e le vocazioni del territorio rurale, con i seguenti limiti dimensionali:

- n. 1 edifici per attività integrative commerciali di massimo mq. 100 di SU<sub>L</sub> l'uno;
- n. 2 edifici per attività integrative artigianali di massimo mq. 100 di SU<sub>L</sub> l'una;
- n. 2 edifici per attività integrative di servizio di massimo mq. 100 di SU<sub>L</sub> l'una.

Non è ammesso più di un nuovo edificio per attività integrative per ciascuna azienda indipendentemente dalle funzioni svolte. Non sono ammessi nuovi edifici per le aziende già dotate di edifici e strutture aziendali eccedenti le capacità produttive del fondo.

### ***Art. 65 - Regole per le sottozone E3 – rurale e complementare di rilevante e preminente valore paesaggistico e ambientale***

Il presente regolamento, in conformità a quanto indicato dalla disciplina di P.S., individua le seguenti sottozone di rilevante e preminente valore paesaggistico e a prevalente funzione agricola ma per il quale date le forti connotazioni ambientali valgono le medesime regole previste per l'esclusiva funzione agricola, poste nella fascia costiera di Capalbio. Ambiti rurali interessati da colture seminative e zone complementari di preminente valore paesaggistico: zona Umida del Lago di Burano e Duna Costiera (Tavola 1 e 2):

**E3.1**– “della fascia retrodunale agricola (UTOE 7-8-9)

**E3.2**– “della duna” (UTOE 7-8-9)

**E3.3**– “del litorale sabbioso” (UTOE 7-8-9)

La attività di cui all'art. 13 della LRT. 23 giugno 2003 n. 30 relativamente all'ospitalità in spazi aperti non sono ammesse.

### **2) Sottozona E3.1“della fascia retrodunale agricola” (UTOE 7-8-9) (rurale e complementare)**

Riguarda l'ambito agricolo retrodunale di rilevante valore paesaggistico che va dalla linea ferroviaria Roma - Grosseto alla fascia dunale. Al suo interno è contenuta l'oasi naturalistica del WWF del Lago di Burano (riserva naturale statale istituita con Decreto del 13/08/1980) ed il nucleo rurale ordinario della località di Torba.

#### **Destinazione d'uso**

Agricola (ivi incluse le attività connesse ed integrative), Residenziale di rilevante e preminente valore paesaggistico. Non è consentita la realizzazione di nuovi Edifici. Il patrimonio edilizio esistente è stato oggetto di apposita schedatura e gli interventi edilizi ammissibili risultano essere indicati nelle relative schede. Fa parte integrante della presente normativa il piano di gestione della Riserva Naturale Statale del Lago di Burano.

#### **Interventi ammissibili**

##### **a) Interventi edilizi in genere**

La zona di riferimento è l'ampia fascia retrodunale essenzialmente agricola ed interessata da insediamenti puntiformi diffusi lungo la strada provinciale litoranea e che ha un rilevante e preminente interesse paesaggistico.

In generale è un ambito agricolo dove non è prevista alcuna edificazione. Il patrimonio edilizio esistente è stato oggetto di apposita schedatura che fa parte integrante e sostanziale delle norme.

Sui fabbricati esistenti sono in genere, fatto salvo quanto di seguito specificato, consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia **r1** senza aumenti di SUL e di volume, senza modifica della sagome e senza aumento di unità abitative, secondo la

destinazione d'uso indicata nella schedatura, ad esclusione dell'immobile indicato come "forno" per il quale sono consentiti interventi di manutenzione e consolidamento; nelle corti di pertinenza dei casali ricadenti nell'UTOE 9 è consentita, a condizione che vi sia una distanza di almeno ml. 200 dal confine dell'Oasi Naturalistica del lago di Burano l'istallazione di una piscina purché si effettuino interventi di mitigazione ambientale e che per la disinfezione dell'acqua si utilizzino di sistemi di trattamento diversi dal cloro (raggi UV o Ozono) che comunque non necessitino di implementazione degli scarichi. Tutti gli interventi sugli annessi di tipo A1 nelle schede dell'allegato "D" dovranno essere eseguiti mantenendo la copertura a volta e relativamente al prospetto sul lato ferrovia dovrà essere adottata una soluzione architettonica che evidenzii lo stacco tra la copertura e la muratura, dovranno essere impiegati materiali e installati infissi analoghi a quelli già utilizzati negli interventi già realizzati al fine di mantenere la tipologia insediativa.

Nelle aree di pertinenza esistenti ai fabbricati, o modificate secondo quanto riportato nella schedatura, sono consentite sistemazioni esterne permeabili ivi inclusi i posti auto anche coperti da realizzarsi tipo pergolato e nella misura prevista dalla L. 122/89, e l'installazione di impianti tecnologici interrati da realizzarsi secondo le normative di settore vigenti. Le parti fuori terra dovranno essere opportunamente schermate con la messa a dimora di specie autoctone. Le recinzioni dovranno essere realizzate in legno con siepi di specie autoctone miste.

Oltre a quanto indicato ai precedenti commi, sui fabbricati denominati Burano 11,12,13,14,15,16, e 17 come indicati nella schedatura, sono ammissibili i seguenti interventi:

- demolizione e ricostruzione del piccolo annesso esistente con destinazione di pertinenza della residenza nell'ambito dell'area di pertinenza e a parità di volume e SUL.

**b) Interventi relativi alla integrazione della maglia insediativa soggetti a progetto unitario.**

Si individuano i seguenti interventi assoggettati a progetto unitario e a realizzazione unitaria con Permesso di Costruire convenzionato con relativa polizza fidejussoria a garanzia della realizzazione degli interventi, senza aumento di carico urbanistico e/o unità abitative residenziali;

**1- Comparto A – Burano 1, 6 e Burano 20, 21, 22, 23**

Demolizione dei fabbricati esistenti indicati come Burano 1 (Fabbricato principale 1 unità residenziale, annessi 1 e 2 e forno per complessivi mc. 1480,00, SUL di mq. 463,00 e annesso n. 1 Bis del Burano 6 (1 unità residenziale mc. 303 e SUL di mq. 76,00) e trasferimento di tale volumetria per :

1 - La realizzazione del casale indicato con la sigla Burano 20 Mc. 729,50 e SUL di mq. 197,00 per fabbricato con destinazione residenziale e mc. 95 – SUL di mq. 36,00 per realizzazione annesso con destinazione di dipendenza al fabbricato principale. Una volta realizzato, sull'edificio saranno consentiti gli interventi di cui all'articolo 2.

2 - La realizzazione del casale indicato con la sigla Burano 22 Mc. 729,50 e SUL di mq. 197,00 per fabbricato con destinazione residenziale e mc. 95 – SUL di mq. 36,00 per realizzazione di annesso con destinazione di dipendenza al fabbricato principale. Una volta realizzato, sull'edificio saranno consentiti gli interventi di cui all'articolo 2.

I nuovi edifici dovranno essere localizzati negli ambiti indicati con le sigle alfanumeriche E3.1a ed E3.1b all'interno della Tavola 1.4 del RU al fine del rispetto della maglia insediativa.

3 - Ampliamento Fabbricato residenziale denominato Burano 21 di mc. 67 e SUL di mq 36,00 al fine di adeguare lo schema tipologico di questi casali agli altri costituenti la medesima maglia insediativa.

4 - Ampliamento Fabbricato residenziale denominato Burano 23 di mc. 67 e SUL di mq

36,00 al fine di adeguare lo schema tipologico di questi casali agli altri costituenti la medesima maglia insediativa.

Unitamente alla previsione dell'ambito D6.2, una volta effettuato l'intervento di demolizione del Casale Burano 1, l'area in località Chiarone potrà essere utilizzata per la realizzazione dell'impianto di depurazione della zona D6.2.

### **3 - Comparto B - Casa dei Pescatori o Buranello**

Demolizione e ricostruzione in accorpamento degli annessi esistenti n. 1-2-3-4 (Mc. 310 – SUL di mq. 134,00) per realizzazione di n. 1 annesso – con destinazione attività pertinenziali. (Mc. 310 – SUL di mq. 134,00).

Realizzazione di un nuovo annesso con destinazione attività pertinenziali (Mc. 310 e mq. 134,00 di SUL).

Realizzazione di un locale tecnico idoneo per impianti tecnologici a servizio del fabbricato principale e annesso (Mc. 200 mq. 87, 00 di SUL).

Fabbricato Principale: interventi fino al restauro e risanamento conservativo mirati al mantenimento delle unità immobiliari esistenti a destinazione residenziale (5 unità immobiliari) - a parità di carico antropico, previa presentazione di un progetto unitario di rinverdimento dell'ambito di intervento di cui alla relativa scheda è ammessa sempre con interventi fino al restauro e risanamento conservativo la riorganizzazione funzionale e l'utilizzo a fini turistico ricettivi.

Poiché gli edifici sono inseriti all'interno dell'OASI naturalistica del Lago di Burano, gli interventi relativi alla demolizione e ricostruzione degli annessi (massimo mq. 200 di SUL), previa verifica di VIA, rimangono subordinati, alla compatibilità con il Piano di Gestione dell'Oasi di cui alla successiva lettera c).

#### **c) Riserva Naturale Statale del Lago di Burano – Piano di Gestione**

L'Area appositamente perimetrata che costituisce la riserva naturalistica statale del Lago di Burano è soggetta, oltre che alla normativa di cui alle precedenti lettere a) e b) anche al rispetto della disciplina e regolamentazione di settore contenuta nel Piano di Gestione che è parte integrante del presente regolamento urbanistico.

#### **d) Nucleo rurale Ordinario della località di Torba**

Il nucleo rurale ordinario della località di Torba indicato con apposito perimetro nelle tavola di RU riguarda la zona antropizzata posta a confine ovest con il Comune di Orbetello, di fronte all'abitato di Torba e separata da questo ultimo della linea ferroviaria e dalla S.P. Litoranea. La sottozona riguarda un nucleo rurale *ordinario* con presenza di residenza non rurale per il quale il Piano Strutturale ha dettato una specifica normativa di intervento precludendo la realizzazione di nuovi edifici anche attraverso il P.A.P.M.A.A.

Per tale nucleo rurale valgono le seguenti norme:

##### **d1) Destinazione d'uso**

Agricola , Residenziale. Il mutamento d'uso da magazzino ad abitazione dei piani terra degli edifici rurali, fermi i limiti di cui all'articolo 81 della l.r. 64/2015 e salvo quanto specificato dall'articolo 71 della l.r.65/2014, è sempre consentito purché:

- 1) sia accorpato all'unità abitativa esistente;
- 2) con comporti la realizzazione di nuove unità abitative;
- 3) non vi siano atti unilaterali di obbligo vigenti;
- 4) una porzione dell'edificio non inferiore a mq. 10 rimanga destinata a magazzino per la rimessa di attrezzi necessari per la conduzione della corte.

##### ***Attività integrative con quelle agricole***

Data la rilevanza paesaggistico ambientale della zona di intervento non sono ammesse attività integrative a quelle agricole.

##### **d2) Categorie di Intervento**

Interventi esclusivamente sul patrimonio edilizio esistente con le indicazioni e

prescrizioni di cui ai precedenti articoli 60 e 61 e secondo quanto di seguito specificato:

**d3) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo (Art. 71 LRT. 65/2014)**

Sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo trova applicazione l'articolo 71 della LRT. 65/2014 e s.m.i. con le seguenti indicazioni:

Sostituzione edilizia **S** con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

L'intervento, anche nel rispetto del comma 1 lett. l) dell'art. 71 della L.R.T. 65/2014, deve prevedere che l'edificio in ricostruzione deve collocarsi per almeno il 10% sull'area di sedime di quello in demolizione e senza aumento di superficie coperta e di volume.

In tale intervento si può comprendere l'ampliamento previsto dall'articolo 71 LRTT 65/2014.

Negli interventi di Sostituzione edilizia è sempre ammissibile il cambio di utilizzazione di annessi agricoli, purché non realizzati ai sensi della LRT 1/2005, in ampliamento ad unità agricole ad uso abitativo dell'azienda.

Sono, altresì, ammessi una tantum ai sensi dell'articolo 71 comma 3 della l.r. 65/2014 interventi comportanti il frazionamento delle unità abitative agricole esistenti nell'edificio finalizzati alla realizzazione di una sola nuova unità abitativa agricola alle seguenti condizioni:

- che tutte le unità residenziali rimangano, anche a seguito di successivi interventi, all'interno del medesimo edificio.
- che ciascuna unità immobiliare risultante non abbia superficie lorda inferiore a quella minima prevista dalle presenti Norme (s.u.l. mq 60) e maggiore a quelle previste dalle presenti NTA per le diverse tipologie (IAP – Salariato – Coadiuvante Agricolo).
- che in caso di unità immobiliare risultante da destinare all'extra agricolo entro il 2° grado di parentela, che lavora saltuariamente nell'azienda, la dimensione massima dell'alloggio non sia superiore a quella dello IAP.
- che sia effettuata la verifica dell'ULU attestante la necessità aziendale per tutte le unità abitative agricole sia esistenti che in progetto;
- che sia sottoscritto atto unilaterale di obbligo decennale di impegno al mantenimento dell'utilizzo richiesto per la nuova unità residenziale agricola e di quanto dichiarato per la necessità aziendale secondo lo schema approvato dal Comune;

**d4) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso non agricolo (Art. 79 LRT. 65/2014) – cambi di destinazione d'uso**

Sul patrimonio edilizio ad uso residenziale esistente e/o autorizzato alla data del 28.05.2007 (adozione del Piano Strutturale) sono ammessi i seguenti interventi:

- Tutti gli interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia **rn** ivi compresa la demolizione di volumi secondari e l'accorpamento al fabbricato principale;
- Ampliamento una tantum del tipo **am1** a condizione che ~~la superficie complessiva utile lorda SUL dell'edificio, compreso l'ampliamento, non superi mq. 150 e non abbiano già usufruito di tale beneficio.~~
- Sostituzione edilizia **S** con le seguenti prescrizioni:  
L'intervento deve prevedere che l'edificio in ricostruzione deve collocarsi per almeno il 10% sull'area di sedime di quello in demolizione fermo restando la superficie coperta ed il volume. In tale intervento si può comprendere l'ampliamento **am1** con le condizioni sopra indicate.

- ampliamento una tantum di annessi esistenti per i quali non è consentito il cambio di destinazione d'uso verso la residenza nel limite del 10% della SUL esistente.

#### **d5) Cambio di Destinazione D'uso**

1) Negli interventi predetti di Ristrutturazione e Sostituzione Edilizia è ammesso il cambio di destinazione d'uso residenziale in ampliamento ad unità abitative esistente alla data di approvazione del P.S. senza la realizzazione di nuovi alloggi ~~e fino ad una superficie massima SUL di mq. 150~~. Tale intervento è consentibile previa sottoscrizione di apposita convenzione con la quale vi sia l'impegno oltre a quanto contenuto nelle seguenti regole specifiche, alla esecuzione di opere di mitigazione degli interventi, opere di adeguamento fognario con divieto di sub-irrigazione al fine di ridurre il carico inquinante nell'area sensibile del Lago di Burano; divieto di frazionamento e successiva alienazione per 10 anni dalla data di fine lavori;

2) Negli interventi predetti di Ristrutturazione e Sostituzione Edilizia è ammesso il cambio di destinazione d'uso residenziale con la realizzazione di nuova unità abitativa a condizione che tali edifici abbiano superficie utile ~~lorda~~ non inferiore a 60 mq. e nel limite di massimo 1 unità abitativa per fabbricato esistente. La nuova unità abitativa ~~potrà avere SUL massima mq. 150 anche se il fabbricato esistente ha superficie maggiore e~~ dovrà lasciare, all'interno dell'edificio con accesso esclusivamente dall'esterno, almeno mq. 10 per magazzini adibiti a rimessaggio attrezzi da giardino.

Tale intervento, al fine di perseguire il raggiungimento degli obiettivi di cui al PIT ed il corretto inserimento paesaggistico è subordinato alla preventiva approvazione di Piano Attuativo da redarre secondo i seguenti criteri:

- Tutela delle visuali panoramiche di pregio godibili dalla Ferrovia e della viabilità esistente;
- Realizzazione di interventi di mitigazione;
- Verifica e tutela delle falde acquifere con divieto di previsione di sub-irrigazione;
- Tutela dell'inquinamento luminoso;

#### **d6) Nuovi Edifici**

In considerazione della rilevanza paesaggistica di insieme non sono ammessi nuovi edifici rurali abitativi ed annessi agricoli assenti attraverso il PAPMAA.

Non sono ammessi manufatti per attività amatoriali o per il tempo libero, né altre tipologia di annessi comunque previsti dalla normativa regionale.

Non sono ammesse serre fisse e temporanee né strutture precarie di alcun tipo.

#### **d7) Agriturismo**

Per le attività agrituristiche tramite recupero e ampliamento di edifici esistenti, salvo limiti per i valori storico architettonici del fabbricato, è ammessa, compatibilmente con le procedure specifiche della disciplina di settore di cui alla LRT. 30/03, suoi regolamenti di attuazione e s.m.i. con posti letto in camera o in unità indipendenti. In questo ultimo caso, le unità dovranno rispettare la tipologia agricola, con divieto di realizzare manufatti tipo bungalow, case mobili, etc.

#### **d8) Regole specifiche:**

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 alla conservazione e tutela delle risorse ambientali e degli elementi antropici.

In caso di mutamento della destinazione d'uso in residenza, per ogni fabbricato è obbligatorio conservare una superficie accessoria di almeno 10 mq destinata al

ricovero di attrezzature per la manutenzione della corte di pertinenza.

Per le sole **costruzioni realizzate con materiali precari o prive di valore formale**, esistenti e legittimamente autorizzate alla data di adozione del Piano Strutturale presenti nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali, è ammesso il riuso per fini abitativi attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento ad edifici residenziali esistenti. Tali interventi sono ammessi esclusivamente per ampliare la dotazione delle unità abitative esistenti, alla data di adozione del P.S. e senza aumento del numero di alloggi. I manufatti in “aggregazione”, come sopra definiti, devono essere realizzati con caratteristiche compatibili a quelle dei fabbricati principali.

In considerazione della altezza della falda non è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato.

Ogni intervento dovrà prevedere opere di miglioramento degli impianti di depurazione mediante allaccio agli impianti pubblici o con impianti a ricircolo totale e divieto di sub-irrigazione.

### **3) Sottozona E3.2- “della Duna” (complementare)**

Riguarda l’ambito la fascia dunale in parte oggetto di tutela nella Rete Natura 2000 “Duna del Lago di Burano” SIC Codice IT51A0032 e posto all’interno della Riserva Naturale Statale “Lago di Burano” (riserva naturale statale istituita con Decreto del 13/08/1980) e nella restante parte oggetto di specifica norma di tutela da parte del P.I.T. e del P.T.C. si articola nelle seguenti unità geomorfologiche già contraddistinte dal P.U.A. e inserite nelle UTOE 7,8 e 9 da parte del Piano Strutturale:

E3.2.a - *Duna Consolidata*

E3.2.b - *Duna Mobile*

E3.2.c - *Sedimenti di Duna*

Nelle aree ricoperte da dune consolidate è vietato qualsiasi intervento edilizio, la estirpazione della vegetazione e l’accesso indiscriminato nonché tutte quelle modifiche che ne possano arrecare danno e limitarne la rinnovazione. I progetti di consolidamento potranno essere autorizzati previo nulla osta sul vincolo idrogeologico e paesaggistico e dovranno essere corredati di una adeguata documentazione geo-morfologica. Le pratiche silvoculturali sono consentite al solo scopo di salvaguardia e di conservazione della macchia mediterranea nonché per il rimboschimento della stessa.

Sono autorizzabili esclusivamente interventi di salvaguardia e conservazione.

Gli attraversamenti pedonali, esistenti, dovranno essere opportunamente schermati su entrambi i lati con staccionate in legno alla maremmana. Le essenze autoctone dovranno essere protette da accessi indiscriminati dalle estirpazioni e dalle manomissioni di ogni tipo.

I passaggi pedonali in duna potranno essere opportunamente consolidati con traversine in legno e/o con blocchi di tufo semplicemente appoggiati sulla sabbia al fine di consentire l’accesso ai mezzi di soccorso e ai diversamente abili. Le staccionate di protezione devono svilupparsi secondo il tracciato sinusoidale seguendo la morfologia del terreno e non tagliare perpendicolarmente la duna.

E’ assolutamente vietato l’uso di cemento e calcestruzzo o comunque la posa in opera di elementi che possano configurare una alterazione sostanziale della duna.

Gli attraversamenti della duna dovranno essere opportunamente realizzati in modo da impedire il transito veicolare con specifiche previsioni per i mezzi di soccorso.

All’interno del sistema dunale così come indicato nella tavola n. 1 non vengono previsti nuovi interventi o utilizzazione di suolo per viabilità o parcheggio in aggiunta a quanto esistente o previsto in sede di Piano regolatore Generale.

Non sarà possibile in alcun modo occupazione della duna consolidata o mobile e che le strutture ricettive previste sia stagionali che permanenti dovranno essere realizzate direttamente sulla spiaggia con sistemi di facile rimozione. La porzione Duna posta all'interno dell'ambito D6.1 sarà oggetto di naturalizzazione all'interno del progetto di riqualificazione generale dell'area.

#### **a) Riserva Naturale Statale del Lago di Burano – Piano di Gestione**

Una porzione di duna identificata come Sito di Importanza Comunitaria con Codice IT51A0032 è inserita nell'area appositamente perimetrata che costituisce la riserva naturalistica statale del Lago di Burano ed è soggetta, oltre che alla normativa di cui ai commi precedenti anche al rispetto della disciplina e regolamentazione di settore contenuta nel Piano di Gestione della riserva naturale statale.

#### **4) Sottozona E3.3- “del litorale sabbioso”**

L'ambito comprende le spiagge sabbiose costituenti il litorale di Capalbio essenzialmente di proprietà demaniale classificate in funzione della “Sensibilità ambientale” ai sensi dell'articolo 14 del P.T.C. vigente (ambiti SA.n) a cui si fa riferimento per la disciplina generale. Il Regolamento urbanistico assume il quadro conoscitivo e le indicazioni già contenute nel vigente Piano di Utilizzo degli Arenili (P.U.A.).

Gli ambiti di sensibilità ambientale SA1 ed SA3 già individuati dal vigente Piano di Utilizzo degli Arenili (P.U.A.) sono identificati nelle tavole di RU con linea nera e sigla alfanumerica.

Per quanto riguarda l'utilizzo dei beni demaniali trova applicazione il Titolo III Capo III delle presenti norme per quanto riguarda l'utilizzo dei beni demaniali. Ove non diversamente indicato dalle tavole di RU si tratta di spiaggia libera dove sono consentiti solo interventi di mantenimento e/o ricostituzione del presidio ambientale.

All'interno delle spiagge libere la balneazione e la sosta sarà sempre consentita nei limiti delle ordinanze comunali e degli enti preposti. Non saranno permesse installazioni di sorta neanche a carattere precario. La sola struttura possibile è quella connessa con l'assistenza ai bagnanti.

In base alla convenzione di utilizzo generale dell'arenile gli utenti della spiaggia libera potranno liberamente usufruire di parte dei servizi localizzati all'interno delle spiagge attrezzate o degli stabilimenti balneari.

Al di fuori delle aree in concessione e/o per le quali esista una convenzione con il Comune per la pulizia ai fini della pubblica utilità sono vietati interventi con utilizzo di mezzi meccanici e la pulizia, ai fini della tutela della fauna e dell'ecosistema, è consentita solo con mezzi manuali.

Al di fuori delle predette aree è vietata la rimozione e l'asportazione di legname spiaggiato.

#### ***Art. 66 – Regole per ambiti specifici ricadenti in territorio aperto Es.n – II “percorso dei sapori”***

##### ***a) Regole per ambiti specifici***

Le seguenti norme definiscono gli interventi ammissibili nelle aree contraddistinte nella cartografia allegata al Regolamento con la sigla alfanumerica di seguito specificata, per le quali valgono, oltre alle norme del Titolo IV capo III della LRT 65/2014 come dettagliate nelle presenti N.T.A. per le sottozone agricole nelle quali le singole aree Es.n sono incluse, le seguenti ulteriori regole specifiche.

##### **Obiettivo**

La norma è finalizzata alla conservazione di funzioni esistenti non comprese tra quelle ammesse nel territorio aperto ovvero a disciplinare l'esercizio di funzioni individuate in maniera puntuale.

Norme di salvaguardia

Nel caso di cessazione delle funzioni, l'attività esistente sarà sottoposta alla disciplina della zona agricola di riferimento, con espresso divieto di interventi di trasformazione che comportino mutamento delle destinazioni d'uso non ammesse, salvo i casi in cui ne è prevista la demolizione.

**Es.1- Agricola Speciale di conservazione della funzione esistente**

Norma generale: sottozona E1.n – E2.n in relazione alla specifica localizzazione delle singole funzioni come riportato in cartografia Tav. 1.

Destinazioni specifiche

2.03, 3.01.02, 3.02.02, 3.03, con divieto di cambio di destinazione in uso rispetto alla funzione in essere

Interventi consentiti

Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia del tipo **r2** con limitati ampliamenti per adeguamento igienico sanitario e comunque necessari per lo svolgimento dell'attività in essere ai sensi delle norme di settore con le indicazioni, prescrizioni e limitazioni di cui alla LRT. 65/2014 e ai precedenti articoli 61 e 62 e secondo quanto di seguito specificato. Dovranno essere previste opere di mitigazione ambientale e paesaggistica con messa in opera di essenze autoctone a schermo delle attività. Non sono ammesse opere di impermeabilizzazione degli spazi esterni. L'esecuzione degli interventi, ed il rilascio di qualsiasi autorizzazione, è condizionata alla preliminare sottoscrizione di atto unilaterale di obbligo con il quale il richiedente si impegna, in caso di cessazione dell'attività, alla demolizione degli ampliamenti effettuati ed al ripristino dello stato dei luoghi.

**Es.2 – Maneggio Loc. Torre Palazzi**

Norma generale: sottozona E1.1

Destinazioni specifiche

3.03, , 6.01, 6.08, 6.11

Interventi consentiti

Tutte fino alla nuova costruzione con le indicazioni, prescrizioni e limitazioni di cui alla LRT. 65/2014 e ai precedenti articoli 61 e 62 e secondo quanto di seguito specificato.

L'ampliamento del manufatto esistente con contestuale trasformazione in stalla per rimessaggio animali, maneggio e annesso ristorante composto, compreso l'esistente, da:

n. 1 manufatto destinato a ristorante di mq. 250 di SUL

n. 1 scuderia per rimessaggio animali, servizi igienici, magazzini di mq. 1.200 di SUL compreso n. 1 alloggio per il custode di massimo mq. 80 SUL;

All'interno dell'area destinata a maneggio sarà possibile la realizzazione di posti auto, recinti con staccionata di legno alla maremmana con schermature di mitigazione in essenze autoctone.

L'intervento si attua mediante permesso a costruire convenzionato, condizionato alla stipula di una convenzione che garantisca, all'atto della cessazione delle funzioni, la demolizione dei manufatti oggetto dell'intervento, nonché la stipula di un atto unilaterale d'obbligo che ne vincoli a tempi indeterminato la destinazione, il frazionamento e la alienazione separata.

Le costruzioni dovranno essere ubicate in modo concentrato ed a corte chiusa al fine di

consentire un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico.

### **Es.3** — *Agri albergo* — “*Lago Acquato*”

Norma generale: sottozona E2.4

Destinazioni specifiche

8 bis relativamente alle attività integrative di ricettività rurale

Interventi consentiti

Tutte fino alla nuova costruzione con le indicazioni, prescrizioni e limitazioni di cui alla LRT. 65/2014 e ai precedenti articoli 61 e 62 e secondo quanto di seguito specificato.

~~La realizzazione di agri albergo da 50 posti letto (mc. 7.500) che insistono su un'area di ha 2.00.00 e su una azienda di ha 22.00.00 circa.~~

~~La struttura si comporrà di una struttura ricettiva di c.a. 50 posti letto, (sia in camere che in suite), per i servizi verranno utilizzati quelli già esistenti nella struttura agrituristica. E' consentita all'interno della volumetria sopra indicata la realizzazione di una piccola sala convegni da massimo 200 posti e di uno spazio per degustazioni prodotti locali, eventi e ristorazione con servizi connessi oltre a spazi aperti per i dipendenti. La demolizione e ricostruzione con ampliamento dei fabbricati esistenti (attuali mq. 450 SUL — mc. 1.250) mediante intervento di sostituzione edilizia con contestuale trasformazione in agri albergo con centro benessere (mq. 1.800 di SUL — mc. 6.000) che insistono su un'area di ha 2.50.00 su una azienda di ha 16.00.00 ca.~~

~~La struttura si comporrà di una struttura ricettiva di c.a. 50 posti letto, (sia in camere che in suite), ristorante, centro benessere, piscina coperta e scoperta, campo sportivo polivalente. Altresì sono consentiti spazi per attività golfistiche di cui alla DGRT 646/1998 (campi pratica, aree di putting green, aree di pitching green, percorso di golf fino a 9 buche non regolamentare a supporto delle attività agrituristiche e del turismo rurale) nell'area di proprietà, purchè al di fuori del S.I.R.; nel caso di realizzazione di un percorso di golf sino a 9 buche non regolamentare, dovrà essere garantito idoneo approvvigionamento idrico con apposito studio idrologico e idraulico.~~

~~Le costruzioni dovranno essere ubicate in modo concentrato ed a corte chiusa. Le strutture del Wellness (piscina, centro benessere) dovranno essere realizzate all'interno di volumi interrati al fine di consentire un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico.~~

~~L'intervento si attua tramite permesso a costruire convenzionato, condizionato alla stipula di una convenzione che garantisca:~~

- ~~• la demolizione dei manufatti esistenti ai fini della sostituzione;~~
- ~~• la demolizione dei manufatti che saranno realizzati con l'intervento all'atto della cessazione delle funzioni;~~
- ~~• il rinverdimento complessivo dell'area di intervento e le opere di mitigazione;~~
- ~~• la realizzazione di un impianto di depurazione a ricircolo totale con assoluto divieto di sub irrigazione;~~
- ~~• la realizzazione degli interventi di manutenzione a tutela e conservazione del “lago acquato”;~~
- ~~• una ricaduta economica complessiva sul territorio.~~

~~oltre alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che impegni, a tempo indeterminato al mantenimento della destinazione, al mantenimento della produzione agricola, nonché vieti il frazionamento e la alienazione separata dei manufatti e dei terreni. (20)~~

### **Es.4** — *Attrezzature di servizio per animali*

Norma generale: sottozona E1.1

Destinazioni specifiche

1. (alloggio di servizio), 6.11

Interventi consentiti

Tutte fino alla nuova costruzione con le indicazioni, prescrizioni e limitazioni di cui alla LRT. 65/2014 e ai precedenti articoli 61 e 62 e secondo quanto di seguito specificato.

Tutti fino alla nuova costruzione per massimo mq. 300 di SUL per realizzazione di magazzini, servizi igienici, ambulatori veterinari e specifici ricoveri per animali e residenza del custode per un massimo di mq. 110 di SUL.

L'intervento si attua mediante permesso a costruire convenzionato, condizionato alla stipula di una convenzione che garantisca:

- la demolizione dei manufatti che saranno realizzati con l'intervento all'atto della cessazione delle funzioni;
- la realizzazione di un impianto di depurazione a ricircolo totale con divieto di sub irrigazione;
- atto unilaterale di obbligo di destinazione con impegno alla demolizione dei manufatti al termine degli utilizzi;

Le costruzioni dovranno essere ubicate in modo concentrato ed a corte chiusa al fine di consentire un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico.

Nella Es. 4 posta lungo la S.P. Capalbio – Aurelia in prossimità della S.S. n.1 è possibile altresì, all'interno della corte chiusa la realizzazione di un piccolo manufatto ad uso frantoio di massimo mq. 300 ed in tale ambito è consentita oltre la produzione anche la vendita di olio al dettaglio.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla definizione degli ambiti territoriali interessati da allagamenti riferiti a  $TR < 30$  anni e  $30 < TR < 200$  anni. Qualora dalla definizione degli ambiti succitati ne derivasse una modifica della pericolosità idraulica come individuata dal Piano Strutturale e qualitativamente dal Regolamento Urbanistico, dovranno essere individuati gli interventi di messa in sicurezza idraulica, calibrati sull'evento con TR 200 anni, che non comportino aggravio del rischio in altre aree, anche in termini di aumento dei livelli in alveo.

**Es.5 – Centro Ippico**

Norma generale: sottozona E2.3

Destinazioni specifiche

3.03, , 6.01, 6.05, 6.07, 6.08, 6.11

Interventi consentiti

Tutte fino alla nuova costruzione con le indicazioni, prescrizioni e limitazioni di cui alla LRT. 65/2014 e ai precedenti articoli 61 e 62 e secondo quanto di seguito specificato.

L'ampliamento della azienda esercente l'attività di allevamento di equini con contestuale trasformazione in centro ippico composto, oltre all'esistente, da:

- n. 2 stalle per il ricovero di complessivi n. 90 equini per circa mq. 1900;
- magazzini per lo stoccaggio del fieno e il rimessaggio delle macchine agricole mq. 700;
- area uffici, didattica, foresteria con bar caffetteria a servizio dell'attività compreso manufatto di mq. 300;
- un centro veterinario per la cura e riabilitazione del cavallo e centro per la ippoterapia mq. 300;
- maneggio coperto con tribune, palchi e magazzini per mq. 5.000;
- maneggio scoperto mq. 5.000;
- n. 6 alloggi/camere in alloggio per addetti (massimo mq. 80 SUL cadauno);
- zona a parcheggi e stalle temporanee per eventi circa mq. 7.500;

L'intervento si attua tramite permesso a costruire convenzionato, previa stipula di una convenzione che garantisca:

- la demolizione dei manufatti che saranno realizzati con l'intervento all'atto della cessazione delle funzioni;
- la realizzazione di un impianto di depurazione a ricircolo totale con divieto di sub irrigazione;
- l'autosufficienza energetica della struttura;
- una ricaduta economica complessiva sul territorio.

oltre alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che impegni, a tempo indeterminato, al mantenimento della destinazione ed alla produzione aziendale agricola nonché vieti il frazionamento e la alienazione separata dei manufatti e dei terreni.

Le costruzioni dovranno essere ubicate in aggregazione agli edifici esistenti ed in modo concentrato ed a corte chiusa al fine di consentire un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico.

### **Es.6 – Maneggio**

Norma generale: sottozona E1.1

Destinazioni specifiche

3.03, , 6.01, , 6.08, 6.11

Interventi consentiti

Tutte fino alla nuova costruzione con le indicazioni, prescrizioni e limitazioni di cui alla LRT. 65/2014 e ai precedenti articoli 61 e 62 e secondo quanto di seguito specificato.

L'ampliamento dei manufatti esistenti con contestuale trasformazione in stalla per rimessaggio animali, maneggio e struttura di servizio composto, compreso l'esistente, da:

- n. 1 manufatto destinato a servizi igienici e per somministrazione di mq. 150 di SUL;
- n. 1 scuderia per rimessaggio animali, servizi igienici, magazzini di mq. 700 di SUL compreso n. 1 alloggio per il custode di massimo mq. 110 SUL;

All'interno dell'area destinata a maneggio sarà possibile la realizzazione di posti auto, recinti con staccionata di legno alla maremmana con schermature di mitigazione in essenze autoctone.

L'intervento si attua mediante permesso a costruire convenzionato, condizionato alla stipula di una convenzione che garantisca, all'atto della cessazione delle funzioni, la demolizione dei manufatti oggetto dell'intervento, nonché la stipula di un atto unilaterale d'obbligo che ne vincoli a tempi indeterminato la destinazione, il frazionamento e la alienazione separata con riferimento ai soli manufatti e terreni compresi nell'ambito Es.6, fermi restando gli obblighi precedentemente assunti.

Le costruzioni dovranno essere ubicate in aggregazione agli edifici in modo concentrato ed a corte chiusa al fine di consentire un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla definizione degli ambiti territoriali interessati da allagamenti riferiti a  $TR < 30$  anni e  $30 < TR < 200$  anni. Qualora dalla definizione degli ambiti succitati ne derivasse una modifica della pericolosità idraulica come individuata dal Piano Strutturale e qualitativamente dal Regolamento Urbanistico, dovranno essere individuati gli interventi di messa in sicurezza idraulica, calibrati sull'evento con TR 200 anni, che non comportino aggravio del rischio in altre aree, anche in termini di aumento dei livelli in alveo.

### **Es.7 – Agri albergo – “La Pescia”**

Norma generale: sottozona E1.1

Destinazioni specifiche

8 bis relativamente alle attività integrative di ricettività rurale, ivi incluse le strutture di

cui all'art. 27 della l.r. 42/2000 e s.m.i..

Interventi consentiti

Tutte fino alla nuova costruzione con le indicazioni, prescrizioni e limitazioni di cui alla Lrt. 65/2014 e ai precedenti articoli 61 e 62 e secondo quanto di seguito specificato.

La realizzazione di agri albergo da 50 posti letto (mc. ~~6.000~~7.500) che insistono su un'area di ha 2.00.00 e su una azienda di ha 22.00.00 circa.

La struttura si comporrà di una struttura ricettiva di c.a. 50 posti letto, (sia in camere che in suite), per i servizi verranno utilizzati quelli già esistenti nella struttura agrituristica. E' consentita all'interno della volumetria sopra indicata la realizzazione di una piccola sala convegni da massimo 200 posti e di uno spazio per degustazioni prodotti locali, eventi e ristorazione con servizi connessi oltre a spazi aperti per i dipendenti.

Le costruzioni dovranno essere ubicate in modo concentrato ed a corte chiusa. Le strutture del Wellness (piscina, centro benessere) dovranno essere realizzate all'interno di volumi interrati al fine di consentire un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico. L'intervento si attua tramite permesso a costruire convenzionato, condizionato alla stipula di una convenzione che garantisca:

- la demolizione dei manufatti che saranno realizzati con l'intervento all'atto della cessazione delle funzioni;
- il rinverdimento complessivo dell'area di intervento e le opere di mitigazione;
- la realizzazione di un impianto di depurazione a ricircolo totale con assoluto divieto di sub irrigazione;
- una ricaduta economica complessiva sul territorio.

oltre alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che impegni, a tempo, indeterminato, al mantenimento della destinazione, al mantenimento della produzione agricola, nonché vieti il frazionamento e la alienazione separata dei manufatti e dei terreni costituenti l'azienda.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla definizione degli ambiti territoriali interessati da allagamenti riferiti a TR<30 anni e 30<TR<200 anni. Qualora dalla definizione degli ambiti succitati ne derivasse una modifica della pericolosità idraulica come individuata dal Piano Strutturale e qualitativamente dal Regolamento Urbanistico, dovranno essere individuati gli interventi di messa in sicurezza idraulica, calibrati sull'evento con TR 200 anni, che non comportino aggravio del rischio in altre aree, anche in termini di aumento dei livelli in alveo.

**Es. 8 – Agri albergo – “Ghiacciobosco”**

Norma generale: sottozona E2.4

Destinazioni specifiche

8 bis relativamente alle attività integrative di ricettività rurale, ivi incluse le strutture di cui all'art. 27 della l.r. 42/2000 e s.m.i.

Interventi consentiti

Tutte fino alla nuova costruzione con le indicazioni, prescrizioni e limitazioni di cui alla Lrt. 65/2014 e ai precedenti articoli 61 e 62 e secondo quanto di seguito specificato.

La realizzazione di agri albergo da 50 posti letto (mc. ~~5.000~~7.500) che insistono su un'area di ha 2.00.00 e su una azienda di ha 60.00.00 circa.

La struttura si comporrà di una struttura ricettiva di c.a. 50 posti letto (sia in camere che in suite) oltre locale ristorante, per i servizi verranno utilizzati, per la maggior parte, quelli già esistenti nella struttura agrituristica. E' consentita all'interno della volumetria sopra indicata la realizzazione di una piccola sala convegni da massimo 200 posti e di uno spazio per degustazioni prodotti locali, eventi e ristorazione con servizi connessi oltre a spazi aperti per i dipendenti~~Potranno essere realizzati spazi comuni e di servizio~~

~~all'interno della volumetria sopra indicata.~~

Le costruzioni dovranno essere ubicate in modo concentrato ed a corte chiusa. Le strutture del Wellness (piscina, centro benessere) dovranno essere realizzate all'interno di volumi interrati al fine di consentire un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico.

L'intervento si attua tramite permesso a costruire convenzionato, condizionato alla stipula di una convenzione che garantisca:

- la demolizione dei manufatti che saranno realizzati con l'intervento all'atto della cessazione delle funzioni;
- il rinverdimento complessivo dell'area di intervento e le opere di mitigazione;
- la realizzazione di un impianto di depurazione a ricircolo totale con assoluto divieto di sub irrigazione;
- una ricaduta economica complessiva sul territorio.

oltre alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che impegni, a tempo, indeterminato, al mantenimento della destinazione, al mantenimento della produzione agricola, nonché vieti il frazionamento e la alienazione separata dei manufatti e dei terreni costituenti l'azienda.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla definizione degli ambiti territoriali interessati da allagamenti riferiti a  $TR < 30$  anni e  $30 < TR < 200$  anni. Qualora dalla definizione degli ambiti succitati ne derivasse una modifica della pericolosità idraulica come individuata dal Piano Strutturale e qualitativamente dal Regolamento Urbanistico, dovranno essere individuati gli interventi di messa in sicurezza idraulica, calibrati sull'evento con TR 200 anni, che non comportino aggravio del rischio in altre aree, anche in termini di aumento dei livelli in alveo.

### **Es. 9 – Agri albergo – “Giardino”**

Norma generale: sottozona E1.3

Destinazioni specifiche

8 bis relativamente alle attività integrative di ricettività rurale, ivi incluse le strutture di cui all'art. 27 della l.r. 42/2000 e s.m.i..

Interventi consentiti

Tutte fino alla nuova costruzione con le indicazioni, prescrizioni e limitazioni di cui alla Lrt. 65/2014 e ai precedenti articoli 61 e 62 e secondo quanto di seguito specificato.

La realizzazione di agri albergo da 50 posti letto (mc. ~~5.000~~7.500) che insistono su un'area di ha 1.00.00 e su una azienda di ha 15.00.00 circa.

La struttura si comporrà di una struttura ricettiva di c.a. 50 posti letto (sia in camere che in suite) oltre locale ristorante, per i servizi verranno, per la maggior parte, utilizzati quelli già esistenti nella struttura agrituristica. E' consentita all'interno della volumetria sopra indicata la realizzazione di una piccola sala convegni da massimo 200 posti e di uno spazio per degustazioni prodotti locali, eventi e ristorazione con servizi connessi oltre a spazi aperti per i dipendenti. ~~Potranno essere realizzati spazi comuni e di servizio all'interno della volumetria sopra indicata.~~

Le costruzioni dovranno essere ubicate in modo concentrato ed a corte chiusa. Le strutture del Wellness (piscina, centro benessere) dovranno essere realizzate all'interno di volumi interrati al fine di consentire un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico.

L'intervento si attua tramite permesso a costruire convenzionato, condizionato alla stipula di una convenzione che garantisca:

- la demolizione dei manufatti che saranno realizzati con l'intervento all'atto della cessazione delle funzioni;
- il rinverdimento complessiva dell'area di intervento e le opere di mitigazione;

- la realizzazione di un impianto di depurazione a ricircolo totale con assoluto divieto di sub irrigazione; una ricaduta economica complessiva sul territorio.
- oltre alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che impegni, a tempo, indeterminato, al mantenimento della destinazione, al mantenimento della produzione agricola, nonché vieti il frazionamento e la alienazione separata dei manufatti e dei terreni costituenti l'azienda.

### **Es. 10 - Vivaio**

Norma generale: sottozona E1.2 e E1.3 in relazione alla specifica localizzazione dei singoli ambiti come riportato in cartografia Tav. 1.

#### Destinazioni specifiche

2.03, 3.02, (limitatamente alle attività commerciali collegate alla struttura del vivaio relative alla vendita di vasi in ceramica e/o in PVC, attrezzature e materiali da giardino, concimi ecc...), con divieto di cambio di destinazione in uso rispetto alla funzione in essere – vivaio di produzione e vendita piante da frutto e ornamentali.

#### Interventi consentiti

Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia del tipo **r2** con limitati ampliamenti per adeguamento igienico sanitario e comunque necessari per lo svolgimento dell'attività in essere ai sensi delle norme di settore. Dovranno essere previste opere di mitigazione ambientale e paesaggistica con messa in opera di essenze autoctone a schermo delle attività. Non sono ammesse opere di impermeabilizzazione degli spazi esterni.

### **Es. 11 – Agri albergo – “Capita”**

Norma generale: sottozona E1.1

#### Destinazioni specifiche

8 bis relativamente alle attività integrative di ricettività rurale.

#### Interventi consentiti

La realizzazione di agri albergo da 50 posti letto (mc. ~~5.000~~7.500).

La struttura si comporrà di una struttura ricettiva di c.a. 50 posti letto (sia in camere che in suite) oltre locale ristorante, per i servizi verranno, per la maggior parte, utilizzati quelli già esistenti nella struttura agrituristica. E' consentita all'interno della volumetria sopra indicata la realizzazione di una piccola sala convegni da massimo 200 posti e di uno spazio per degustazioni prodotti locali, eventi e ristorazione con servizi connessi oltre a spazi aperti per i dipendenti. ~~Potranno essere realizzati spazi comuni e di servizio all'interno della volumetria sopra indicata.~~

Le costruzioni dovranno essere ubicate in modo concentrato ed a corte chiusa. Le strutture del Wellness (piscina, centro benessere) dovranno essere realizzate all'interno di volumi interrati al fine di consentire un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico.

L'intervento si attua tramite permesso a costruire convenzionato, condizionato alla stipula di una convenzione che garantisca:

- la demolizione dei manufatti che saranno realizzati con l'intervento all'atto della cessazione delle funzioni;
  - il rinverdimento complessiva dell'area di intervento e le opere di mitigazione;
  - la realizzazione di un impianto di depurazione a ricircolo totale con assoluto divieto di sub irrigazione; una ricaduta economica complessiva sul territorio.
- oltre alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che impegni, a tempo, indeterminato, al mantenimento della destinazione, al mantenimento della produzione agricola, nonché vieti il frazionamento e la alienazione separata dei manufatti e dei terreni

costituenti l'azienda.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla definizione degli ambiti territoriali interessati da allagamenti riferiti a  $TR < 30$  anni e  $30 < TR < 200$  anni. Qualora dalla definizione degli ambiti succitati ne derivasse una modifica della pericolosità idraulica come individuata dal Piano Strutturale e qualitativamente dal Regolamento Urbanistico, dovranno essere individuati gli interventi di messa in sicurezza idraulica, calibrati sull'evento con TR 200 anni, che non comportino aggravio del rischio in altre aree, anche in termini di aumento dei livelli in alveo.

### ***b) Il “percorso dei sapori”***

Il regolamento urbanistico, in attuazione delle strategie di Piano Strutturale, nell'ambito dello sviluppo dell'imprenditorialità e qualificazione dell'economia, all'interno della filiera agricola e della produzione integrata, individua nel sostegno del 'percorso dei sapori' uno strumento per raggiungere l'obiettivo del miglioramento della fruizione qualitativa e sostenibile delle risorse naturali del territorio, da attuarsi tramite la realizzazione di un sistema di itinerari di collegamento fra le diverse presenze aziendali sul territorio con, integrazione fra strade dei sapori, ippovie, sentieri trekking, percorsi ciclabili su tutto il territorio.

Lo strumento per raggiungere tale obiettivo è un progetto di iniziativa pubblica a valore di Programma di Sostenibilità e con il criterio della premialità, avente ad oggetto la realizzazione di un "percorso dei sapori" e di una "carta dei sapori", dove le aziende interessate potranno realizzare strutture integrative (nei limiti dimensionali stabiliti per le UTOE di riferimento) dove produrre, elaborare ed offrire i loro prodotti tipici in un insieme organico unitamente al miglioramento della viabilità ed al collegamento delle diverse aziende agricole, agrituristiche e maneggi.

Il Programma di Sostenibilità, la cui approvazione dovrà avvenire di concerto con la Provincia di Grosseto dovrà contenere, tra l'altro, le seguenti azioni:

- la collaborazione con la Fondazione Qualivita e altri enti e soggetti deputati alla promozione qualitativa della filiera corta;
- 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;

Al fine di sostenere gli interventi di recupero dei percorsi ed il collegamento in una rete territoriale necessario per uno sviluppo sostenibile, l'Amministrazione provvederà, quale premialità, all'assegnazione a mezzo di bando pubblico, all'interno del programma di sostenibilità, di n. 1 alloggio per esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e/o di custodia e guardiania, nel limite massimo di 8 alloggi (SUL massima mq. 80), da attingere dal dimensionamento previsto per il territorio aperto nelle singole UTOE di riferimento dove saranno ubicate le aziende partecipanti al bando pubblico e assegnatarie, in funzione di:

- Disponibilità a convenzionarsi con il Comune nella realizzazione e gestione del progetto "percorso dei sapori" secondo il contenuto del programma di sostenibilità;
- Disponibilità a convenzionarsi con il Comune nella realizzazione e divulgazione di una "carta dei sapori";
- Realizzazione a propria cura e spese di quota parte degli interventi previsti dal progetto per la realizzazione dei percorsi di collegamento e/o monetizzazione a titolo perequativo;

- Sottoscrizione atto unilaterale di obbligo di impegno a non modificare la destinazione d'uso degli immobili per almeno 20 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità e a non alienare quanto realizzato separatamente dalla azienda cui sono pertinenza, con onere di demolizione nel caso di cessazione anticipata della attività.

Gli ambiti interessati una volta attuati gli interventi assumeranno la destinazione **Es. 1**

## CAPO III - DEMANIO MARITTIMO

### ***Art. 67 - Ambito di applicazione, efficacia, disposizioni procedurali***

Le regole di cui al presente Capo si applicano al Demanio Marittimo e su aree adiacenti, anche quando gli interventi interessino proprietà privata.

Per gli insediamenti, manufatti e attività esistenti si considera come stato attuale lo stato di fatto autorizzato dalle competenti autorità alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.

Le destinazioni d'uso e le opere ammesse sono quelle stabilite dalle presenti Norme.

In ordine alla localizzazione e dimensione delle concessioni demaniali esistenti farà stato la planimetria allegata all'atto di concessione.

### ***Concessioni demaniali e rinnovi***

Il rilascio di nuove concessioni demaniali, il rinnovo e le modificazioni di quelle esistenti, così come l'autorizzazione all'esecuzione di interventi in area demaniale marittima sono disciplinati dal presente regolamento.

Le nuove concessioni per la realizzazione di nuove strutture previste dal presente Regolamento urbanistico sono assegnate secondo i criteri e parametri stabiliti dai singoli bandi secondo quanto determinato dal presente Regolamento.

Le superfici e gli specchi acquei compresi nel Demanio Marittimo di competenza Comunale sono da considerarsi concedibili nei limiti e secondo quanto stabilito dal presente Regolamento urbanistico.

Sono sempre concedibili:

- le superfici di cui sia fatta richiesta per la realizzazione di standard urbanistici, passeggiate, camminamenti, aiuole, parcheggi, torrette di sorveglianza, deposito mezzi per la pulizia degli arenili e aree di primo soccorso. Tali strutture dovranno essere di uso pubblico e richieste da parte dell'Amministrazione Comunale o privati in convenzione con la stessa;
- le aree e gli specchi acquei ricadenti sul demanio marittimo richiesti da enti pubblici per fini istituzionali, per finalità di pubblico interesse o di interesse generale nonché per l'effettuazione di servizi pubblici nelle forme di gestione disciplinate dalla normativa vigente;
- le superfici necessarie all'adeguamento delle strutture e dei manufatti esistenti in forza di disposizioni settoriali o di legge sopravvenute;
- le superfici demaniali marittime adiacenti a concessioni esistenti risultanti a seguito di procedure di definizione del confine del demanio marittimo;
- le superfici demaniali marittime adiacenti a concessioni esistenti o variazioni di quelli esistenti conseguenti a fenomeni di erosione costiera accertata, se richieste dal concessionario e nel rispetto della distanza da altre eventuali concessioni, secondo i parametri fissati dalle presenti Norme;
- aree e specchi acquei ricadenti sul demanio marittimo per lo svolgimento di manifestazioni occasionali sportive, culturali, di intrattenimento e/o di promozione turistica del territorio.

La localizzazione e il dimensionamento delle concessioni come rappresentate dalla cartografia del presente Regolamento urbanistico, possono essere modificate in maniera non significativa dietro accertata e dimostrata necessità di variazioni per motivi legati alle condizioni geo-fisiche del territorio demaniale, previa autorizzazione dell'Ufficio competente nella gestione del demanio marittimo.

## ***Art. 68 – Definizioni, parametri e regole generali***

Ai fini e per l'applicazione delle presenti Norme, si danno le seguenti definizioni e regole generali:

### ***68.1 Specchi acquei***

Lo specchio acqueo è la fascia di mare, nei limiti delle acque territoriali antistante il litorale per l'intero territorio comunale.

### ***68.2 Territorio demaniale marittimo di libero transito***

Lungo la spiaggia dovrà essere garantito il libero transito delle persone per una profondità di ml. 5 dalla linea di battigia.

In tale fascia non sono ammesse installazioni di alcun tipo né la disposizione di ombrelloni o sedie sdraio o di qualsiasi attrezzatura anche se precaria.

### ***68.3 Corridoio di lancio***

I titolari di strutture o aree in concessione con finalità turistico - ricreative possono richiedere il posizionamento stagionale di corridoi di lancio su specchi acquei, funzionali alle attività previste dalla concessione, e fermo restando l'obbligo di soggiacere alle norme di settore relative alla sicurezza della navigazione e della balneazione.

Il corridoio di lancio può essere autorizzato occasionalmente per lo svolgimento di manifestazioni e/o attività a carattere stagionale non continuativo, per lo svolgimento di attività di pubblico interesse o interesse generale senza fini di lucro.

### ***68.4 Stabilimento balneare***

Lo stabilimento balneare è una struttura collegata all'utilizzo e fruizione della fascia costiera e del mare per fini turistico ricreativi, definita dalle leggi vigenti in materia di ricettività e di turismo; individuata dal presente Regolamento urbanistico con sigla alfanumerica progressiva D8.n.

Allo stabilimento balneare può essere asservita un'area demaniale marittima scoperta in concessione. L'area così asservita allo stabilimento balneare è costituita dall'arenile su cui è consentito l'esercizio dell'attività compreso posa sedie a sdraio, ombrelloni, lettini, tende ecc...

Sono ammesse le seguenti attrezzature nel rispetto del principio dell'aggregazione, salvo ove non esplicitamente vietato dalle presenti Norme, per una SUL massima di 350 e altezza massima di ml. 3,50 in gronda:

- Bar, con annessi magazzino, spogliatoio, servizi wc, area lavoro;
- Ristorante, con annessi magazzino, cucina, spogliatoi, servizi wc.

Gli stabilimenti balneari devono essere dotati dei servizi di cui ai requisiti minimi previsti dall'articolo 44 del Regolamento approvato con DPGRT18/R2001 e successive modifiche ed integrazioni; data l'obbligatorietà di legge tali dotazioni minime non devono essere conteggiate nella SUL di regolamento ma, nel caso, solo per l'eventuale superficie coperta ai fini del pagamento del canone demaniale.

E' ammessa la installazione di pedane esterne, sollevate da terra, in legno o altro materiale eco-compatibile al fine di garantire l'esercizio dell'attività ovvero la migliore fruizione degli spazi in concessione, tali pedane possono essere dotate di copertura per massimo Mq. 50 perché completamente aperte sui quattro lati.

La segnaletica indicante l'ingresso, l'uscita, il nome e il confine dello stabilimento, la collocazione dei servizi e dei contenitori della raccolta rifiuti, il limite del mare sicuro per la balneazione e la collocazione dei servizi di sicurezza per la balneazione.

Non sono ammesse opere di fondazione in calcestruzzo per la posa della segnaletica.

Lo stabilimento balneare dovrà adottare tipologie costruttive idonee e compatibili con l'ambiente, utilizzando materiali naturali ed eco-compatibili (legno, scopo ecc...).

I concessionari delle spiagge attrezzate dovranno impegnarsi a mantenere pulito non solo lo spazio dato in concessione ma almeno ml. 500 di spiaggia libera per ogni lato dello

spazio in concessione ove presente compresa l'installazione di idonee passerelle di collegamento, salvo diverse e maggiori pattuizioni in attuazione di atti convenzionali con il comune per la gestione coordinata degli spazi demaniali.

#### **68.5 Arenile attrezzato per uso balneare**

Tratto di arenile in concessione demaniale per fini turistico - ricreativi (posa sedia a sdraio, lettini, ombrelloni, tende ombreggianti ecc...) diverso dallo stabilimento balneare. In questo tipo di spiaggia non è ammessa la realizzazione di alcuna volumetria. Si potranno installare, nel rispetto del principio dell'aggregazione, per ciascuna spiaggia in concessione attrezzature stagionali con obbligo di rimozione e previa stipula di convenzione, consistenti esclusivamente in:

- a) uno spazio di massimo mq 100 SUL da destinare a ripostiglio e guardiania e da realizzare con materiali del luogo (legno – cannuccia e scopo ecc..) ed esclusi corpi prefabbricati di plastica, gomma, legno, cemento, metallo o similari.
- b) un chiosco adibito a ricovero di macchinari per la distribuzione di bevande e alimenti preconfezionati, con esclusione della possibilità di preparazione e/o somministrazione di alimenti e bevande;
- b) WC chimici di cui almeno uno idoneo per portatori di Handicap purchè sistemati ed appositamente schermati con cannuccia e scopo ecc.;
- c) realizzazione di spazi scoperti per spogliatoio sempre in legno e cannuccia/scopo o materiali similari ad esclusione di prefabbricati e sempre rimuovibili (minimo 3 massimo 5 spogliatoi per concessione);
- d) realizzazione di docce aperte, senza alcuna recinzione o schermatura in un numero massimo di 3 per concessione;
- e) Nel caso che la concessione sia dotata di idoneo smaltimento di liquami regolarmente autorizzato potranno essere realizzati servizi igienici (in luogo di quelli chimici) in numero massimo di 3 bagni (massimo 1.00\*1.50) oltre 1 per portatori di handicap (1.80\*1.80) e 3 docce aperte (massimo 1.00\*1.50).

E' comunque sempre vietata la realizzazione di opere in calcestruzzo o cemento tipo basamento e plinti di ancoraggio. Le strutture dovranno essere realizzate con pali semplicemente infissi al suolo.

I concessionari delle spiagge attrezzate dovranno impegnarsi a mantenere pulito non solo lo spazio dato in concessione ma almeno ml. 100 di spiaggia libera per ogni lato dello spazio in concessione ove presente.

#### **68.6 Servizi per la sicurezza**

Sono strutture o manufatti da collocarsi stagionalmente su suolo demaniale finalizzate a migliorare la sorveglianza della balneazione, il soccorso pubblico e/o il servizio di bagno pubblico.

Previa apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale ed autorizzazione dell'Ufficio Demanio Marittimo, ai soggetti abilitati, Associazioni e/o Società, è consentita l'installazione stagionale di torrette di avvistamento per la sorveglianza della balneazione anche nelle aree demaniali adibite a spiaggia libera.

#### **68.7 Manufatti a carattere temporaneo**

I manufatti temporanei sono quelli necessari alla qualificazione e/o valorizzazione dell'attività ammessa dalla concessione demaniale marittima.

Tali manufatti debbono essere:

- finalizzati a incrementare e migliorare il servizio offerto (chioschi, magazzini accessori, ricovero mezzi e attrezzature, ricovero guardiani e custodi, ecc...);
- caratterizzati nella definizione temporale, ma non da connotati di precarietà;
- di facile rimozione.

Ai fini di quanto sopra, devono essere utilizzati materiali ecocompatibili anche di tipo

innovativo, lignei o similari, con esclusione di opere in cemento armato e/o calcestruzzo, e con utilizzo di metodi costruttivi che privilegino l'isolamento dalla spiaggia anche a garanzia della integrità biologica di questa e con caratterizzazione tipicamente locale.

I manufatti a carattere temporaneo possono essere autorizzati in funzione della stagione balneare e al termine devono essere smontati.

Il posizionamento è da intendersi stagionale e limitato al periodo di apertura dell'esercizio, comunque corrispondente alla durata della stagione balneare individuata con apposita ordinanza.

#### **68.8 Giochi**

E' ammesso il posizionamento all'interno dell'area in concessione di giochi e attrezzature per attività ludiche e sportive, purché di facile rimozione.

E' possibile realizzare strutture ombreggianti per spazio giochi bambini delle dimensioni massime di Mq. 100.

#### **68.9 Camminamenti**

Nelle aree in concessione dovranno essere garantite condizione di facilità e sicurezza del movimento delle persone anche attraverso la posa di camminamenti, da realizzarsi in legno e/o altro materiale eco-compatibile appoggiati al suolo e di facile rimozione.

### **Art. 69 – Interventi ammessi**

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, secondo le definizioni dettate dal Capo I del Titolo II delle presenti Norme, sono indicati negli ambiti di riferimento siglati D8.n.

Nei casi d'interventi per Permesso a Costruire, nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni dovrà essere presentato uno Studio di Incidenza Ambientale per valutare e verificare i rapporti e i rischi correlati alla realizzazione del progetto con il corridoio ecologico "sistema delle dune" nonché con le specie e gli habitat di interesse dei vicini Siti della Rete Natura 2000 e con le azioni di tutela della spiaggia di cui all'articolo 42 comma 9)

Gli edifici e le strutture degli stabilimenti balneare esistenti possono essere oggetto di ampliamenti secondo la specifica disciplina contenuta nei successivi articoli, per gli arenili in concessione.

Non è ammesso il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso delle strutture a destinazione turistico - ricreativa sia in concessione demaniale marittima che poste su proprietà privata comunque asservite ad aree in concessione demaniale marittima.

E' ammessa, previa autorizzazione dell'ufficio comunale demanio marittimo, la variazione stagionale del perimetro dell'arenile in concessione destinato alla posa ombrelloni o altra attrezzatura in caso di fenomeni di erosione del litorale e di adeguamento dello stesso allo stato dei luoghi, senza variazione della superficie complessiva e in deroga alla distanza minima prevista tra gli arenili contigui prevista dalla presente regolamento.

### **Art. 70 – Accessi al demanio marittimo**

Nella cartografia di RU in scala 1:2000 sono individuati gli accessi pubblici al mare.

Gli accessi possono essere utilizzati, senza limitazioni alcune, per le funzioni di soccorso, vigilanza, accesso di diversamente abili nonché dai concessionari e loro fornitori per approvvigionamenti ma limitatamente durante la fascia diurna.

Gli accessi possono essere altresì utilizzati a carattere pedonale senza limitazioni per la fruizione pubblica dell'arenile.

E' posto divieto di realizzare nuovi attraversamenti degli habitat costieri (Duna) al di fuori delle strade e dei luoghi che sono esplicitamente designati a tale funzione.

### ***Art. 71 - Individuazione degli interventi ed articolazione territoriale***

Il presente Regolamento urbanistico, in coerenza con il Piano strutturale vigente individua i seguenti scenari territoriali:

- Il Lido di Torba
- Il Lido di Macchiatonda
- Il Lido di Chiarone

La tipologia delle strutture balneari ammesse nelle aree demaniali marittime e contigue ***a servizio della balneazione e dell'uso del mare*** sono individuate sulla cartografia del presente Regolamento urbanistico con apposita sigla alfanumerica, secondo i seguenti raggruppamenti funzionali, che fanno riferimento alle definizioni date al precedente articolo:

D8.1 = Stabilimento balneare

D8.2 = Arenile Attrezzato

I requisiti stabiliti per gli stabilimenti balneari di cui delle presenti Norme devono essere garantiti, nei limiti derivanti dalle condizioni orografiche, di integrità, accessibilità e salvaguardia del patrimonio paesaggistico, tramite l'adeguamento dei fabbricati o manufatti esistenti.

Di seguito sono date regole per ogni indicazione di utilizzo riportata sulle tavole del presente Regolamento urbanistico con sigla riferita alle definizioni date nel presente Capo.

### ***Il Lido di Torba***

#### **D8.1.1 Stabilimento Balneare Torba 1 (Frigidaire) - esistente**

Strumenti di intervento: intervento diretto tramite Permesso a Costruire previa stipula di convenzione a garanzia della realizzazione delle infrastrutture di pubblico interesse e/o della contribuzione agli oneri di mantenimento e manutenzione di quelli esistenti.

Destinazioni d'Uso: 3.02.02, 3.03, 3.04 , 4.07

Interventi consentiti: tutti fino alla nuova costruzione.

Prescrizioni: i limiti dimensionali e tipologici sono quelli di cui all'articolo 68.2, 68.3, 68.4, 68.7 e 68.9 ripartibili tra l'area in concessione e quella in proprietà asservita funzionalmente.

E' ammessa l'istallazione di strutture galleggianti nello specchio acqueo antistante lo spazio in concessione. E' ammessa l'istallazione di un corridoio di lancio.

Per interventi di nuova costruzione è necessario lo studio di cui all'articolo 42 comma 9.

#### **D8.1.2 Stabilimento Balneare Torba 2 – di previsione su spiaggia attrezzata esistente**

Strumenti di intervento: intervento diretto tramite Permesso a Costruire previa stipula di convenzione a garanzia della realizzazione delle infrastrutture di pubblico interesse e/o della contribuzione agli oneri di mantenimento e manutenzione di quelli esistenti.

Destinazioni d'Uso: 3.02.02, 3.03, 3.04 , 4.07

Interventi consentiti: tutti fino alla nuova costruzione

Prescrizioni: i limiti dimensionali e tipologici sono quelli di cui all'articolo 68.2, 68.3, 68.4, 68.7, 68.8 e 68.9.

E' ammessa l'istallazione di strutture galleggianti nello specchio acqueo antistante lo spazio in concessione. E' ammessa l'istallazione di un corridoio di lancio.

Per interventi di nuova costruzione è necessario lo studio di cui all'articolo 42 comma 9.

#### **D8.2.1 Spiaggia Attrezzata Torba 1 (di previsione - scheda n. 35 valutazione PS)**

Strumenti di intervento: intervento diretto tramite Permesso a Costruire previa stipula di

convenzione a garanzia della realizzazione delle infrastrutture di pubblico interesse e/o della contribuzione agli oneri di mantenimento e manutenzione di quelli esistenti.

Destinazioni d'Uso: Commerciale 3.02.02 (limitatamente al noleggio di attrezzature balneari).

Interventi consentiti: tutti fino alla nuova costruzione

Prescrizioni: i limiti dimensionali e tipologici sono quelli di cui all'articolo 68.2, 68.3, 68.5, 68.8 e 68.9.

E' ammessa l'istallazione di strutture galleggianti nello specchio acqueo antistante lo spazio in concessione.

Per interventi di nuova costruzione è necessario lo studio di cui all'articolo 42 comma 9.

#### **D8.2.2. Spiaggia Attrezzata Torba 2** (di previsione - scheda n. 35 valutazione PS)

Strumenti di intervento: intervento diretto tramite Permesso a Costruire previa stipula di convenzione a garanzia della realizzazione delle infrastrutture di pubblico interesse e/o della contribuzione agli oneri di mantenimento e manutenzione di quelli esistenti.

Destinazioni d'Uso: 3.02.02 (limitatamente al noleggio di attrezzature balneari).

Interventi consentiti: tutti fino alla nuova costruzione

Prescrizioni: i limiti dimensionali e tipologici sono quelli di cui all'articolo 68.2, 68.3, 68.5, 68.8 e 68.9.

E' ammessa l'istallazione di strutture galleggianti nello specchio acqueo antistante lo spazio in concessione.

Per interventi di nuova costruzione è necessario lo studio di cui all'articolo 42 comma 9.

### ***Il Lido di Macchiatonda***

#### **D8.1.3 Stabilimento Balneare Macchiatonda 1 (Ginepro Coccolone)** - esistente

Strumenti di intervento: intervento diretto tramite Permesso a Costruire previa stipula di convenzione a garanzia della realizzazione delle infrastrutture di pubblico interesse e/o della contribuzione agli oneri di mantenimento e manutenzione di quelli esistenti.

Destinazioni d'Uso: Commerciale 3.02.02, 3.03, 3.04, 4.07

Interventi consentiti: tutti fino alla nuova costruzione

Prescrizioni: i limiti dimensionali e tipologici sono quelli di cui all'articolo 68.2, 68.3, 68.4, 68.7, 68.8 e 68.9.

E' ammessa l'istallazione di strutture galleggianti nello specchio acqueo antistante lo spazio in concessione. E' ammessa l'istallazione di un corridoio di lancio.

Per interventi di nuova costruzione è necessario lo studio di cui all'articolo 42 comma 9.

#### **D8.1.4 Stabilimento Balneare Macchiatonda 2 (Carmen Bay)** - esistente

Strumenti di intervento: intervento diretto tramite Permesso a Costruire previa stipula di convenzione a garanzia della realizzazione delle infrastrutture di pubblico interesse e/o della contribuzione agli oneri di mantenimento e manutenzione di quelli esistenti.

Destinazioni d'Uso: Commerciale 3.02.02, 3.03, 3.04, 4.07.

Interventi consentiti: tutti fino alla nuova costruzione

Prescrizioni: i limiti dimensionali e tipologici sono quelli di cui all'articolo 68.2, 68.3, 68.4, 68.7, 68.8 e 68.9.

E' ammessa l'istallazione di strutture galleggianti nello specchio acqueo antistante lo spazio in concessione. E' ammessa l'istallazione di un corridoio di lancio.

Per interventi di nuova costruzione è necessario lo studio di cui all'articolo 42 comma 9.

#### **D8.1.5. Stabilimento Balneare Macchiatonda 3 (Casale)**- previsione scheda n. 38

valutazione PS

Strumenti di intervento: intervento diretto tramite Permessi a Costruire a stralci secondo quanto di seguito specificato nelle prescrizioni, previa stipula di convenzione a garanzia della realizzazione delle infrastrutture di pubblico interesse e/o della contribuzione agli oneri di mantenimento e manutenzione di quelli esistenti.

Destinazioni d'Uso: Commerciale 3.02.02, 3.03, 3.04, 4.07.

Prescrizioni: i limiti dimensionali e tipologici sono quelli di cui all'articolo 68.2, 68.3, 68.4, 68.7, 68.8 e 68.9 con esclusione dei manufatti a servizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar e ristorante e annessi e accessori) da intendersi localizzati esclusivamente nel fabbricato esistente (Casale di Macchiatonda) e nella sua area di pertinenza.

E' ammessa l'istallazione di strutture galleggianti nello specchio acqueo antistante lo spazio in concessione. E' ammessa l'istallazione di un corridoio di lancio.

Per interventi di nuova costruzione relativi alle strutture di servizio ammesse è necessario lo studio di cui all'articolo 42 comma 9.

Interventi ammissibili sul Casale di Macchiatonda: Restauro e risanamento conservativo senza ampliamento di Volume e/o di SUL e senza modifica della sagoma. Sino alla assegnazione della concessione demaniale, è comunque consentita l'istallazione nell'area di pertinenza del Casale dei manufatti a servizio dell'attività nei limiti e condizioni di cui alle "prescrizioni".

#### **D8.2.4 Spiaggia Attrezzata Macchiatonda** previsione scheda n. 39 valutazione P.S.

Strumenti di intervento: intervento diretto per la manutenzione delle strutture esistenti

Destinazioni d'Uso: 3.02.02 (limitatamente al noleggio di attrezzature balneari) . – Alaggio esclusivamente via mare (sosta sulla spiaggia nel limite del 30% dello spazio in concessione demaniale).

Fino alla data di pubblicazione del bando per l'assegnazione dello stabilimento balneare di cui al precedente punto D8.1.5 e comunque non oltre il termine della stagione balneare 2017 è ammissibile l'utilizzo temporaneo quale spiaggia attrezzata.

Interventi consentiti: tutti fino alla manutenzione straordinaria

Prescrizioni:

Sino all'attuazione delle condizioni per il trascinamento e la trasformazione previste dalla Scheda n. 39 della valutazione della compatibilità degli interventi previsti dal P.R.G. effettuata dal P.S. "attrezzatura alaggio da terra e realizzazione area di sosta delle attrezzature di servizio e carrelli di trasporto" nell'ambito dell'UTOE n. 7, è consentita la prosecuzione dell'attività esistente alle seguenti condizioni:

- i limiti dimensionali e tipologici sono quelli di cui all'articolo 68.2, 68.3, 68.5, 68.8 e 68.9.

- è ammessa l'istallazione di strutture galleggianti nello specchio acqueo antistante lo spazio in concessione e la delimitazione del corridoio natanti.

- l'alaggio natanti potrà essere consentito esclusivamente via mare.

Per interventi di nuova costruzione è necessario lo studio di cui all'articolo 42 comma 9.

### ***Il Lido di Chiarone***

#### **D8.2.3 Spiaggia Attrezzata Chiarone 1** - previsione scheda n. 41 valutazione P.S.

Strumenti di intervento: intervento diretto tramite Permesso a Costruire previa stipula di convenzione a garanzia della realizzazione delle infrastrutture di pubblico interesse e/o della contribuzione agli oneri di mantenimento e manutenzione di quelli esistenti.

Destinazioni d'Uso: 3.02.02 (limitatamente al noleggio di attrezzature balneari).

Interventi consentiti: tutti fino alla nuova costruzione.

Prescrizioni: i limiti dimensionali e tipologici sono quelli di cui all'articolo 68.2, 68.3, 68.5, 68.8 e 68.9.

E' ammessa l'istallazione di strutture galleggianti nello specchio acqueo antistante lo spazio in concessione.

Per interventi di nuova costruzione è necessario lo studio di cui all'articolo 42 comma 9.

#### **D8.1.6 Stabilimento Balneare Chiarone 1 (Ultima Spaggia) - esistente**

Strumenti di intervento: intervento diretto tramite Permesso a Costruire previa stipula di convenzione a garanzia della realizzazione delle infrastrutture di pubblico interesse e/o della contribuzione agli oneri di mantenimento e manutenzione di quelli esistenti.

Destinazioni d'Uso: Commerciale 3.02.02, 3.03, 3.04, 4.07.

Interventi consentiti: tutti fino alla nuova costruzione

Prescrizioni: i limiti dimensionali e tipologici sono quelli di cui all'articolo 68.2, 68.3, 68.4, 68.7, 68.8 e 68.9.

E' ammessa l'istallazione di strutture galleggianti nello specchio acqueo antistante lo spazio in concessione. E' ammessa l'istallazione di un corridoio di lancio.

Per interventi di nuova costruzione è necessario lo studio di cui all'articolo 42 comma 9.

#### **D8.1.7 Stabilimento Balneare Chiarone 2 (Dogana) - esistente**

Strumenti di intervento: intervento diretto tramite Permesso a Costruire previa stipula di convenzione a garanzia della realizzazione delle infrastrutture di pubblico interesse e/o della contribuzione agli oneri di mantenimento e manutenzione di quelli esistenti.

Destinazioni d'Uso: 3.02.02, 3.03, 3.04, 4.07.

Interventi consentiti: tutti fino alla nuova costruzione

Prescrizioni: i limiti dimensionali e tipologici sono quelli di cui all'articolo 68.2, 68.3, 68.4, 68.7, 68.8 e 68.9 con esclusione dei manufatti a servizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar e ristorante) da intendersi inclusi nel fabbricato esistente (Fabbricato della Dogana), da intendersi asservito all'attività di stabilimento.

E' ammessa l'istallazione di strutture galleggianti nello specchio acqueo antistante lo spazio in concessione. E' ammessa l'istallazione di un corridoio di lancio.

Interventi ammissibili sul Fabbricato della Dogana: Ristrutturazione Edilizia senza ampliamento di Volume e/o di SUL e senza modifica della sagoma.

Per interventi di nuova costruzione è necessario lo studio di cui all'articolo 42 comma 9.

### ***Art. 72 Altri Interventi***

#### ***72.1 Realizzazione e manutenzione delle infrastrutture di servizio***

Le infrastrutture per la sosta, la viabilità (inclusa quella pedonale di attraversamento della duna), i servizi di interesse pubblico e lo smaltimento dei liquami potranno essere realizzate a cura dell'Amministrazione, previa ablazione della proprietà delle aree interessate, ovvero dai privati, in regime di convenzione, che comunque garantisca all'Ente, oltre che la realizzazione delle infrastrutture previste, la valorizzazione dei terreni già acquisiti al proprio patrimonio.

Gli oneri manutentivi delle infrastrutture suddette, comunque realizzate, saranno a carico dei concessionari titolari degli stabilimenti e delle spiagge attrezzate, e divise in quote eguali tra quelli che insistono nel medesimo punto di accesso al mare, con esclusione delle aree di sosta, il cui onere manutentivo graverà sul gestore dell'area.

#### ***72.2 Attività di spiaggia per cani e piccoli animali***

Le strutture balneari esistenti o quelle in progetto possono essere adibite ad attività di spiaggia per cani e piccoli animali alle seguenti condizioni:

- 1) esclusività dell'esercizio della funzione o complementarietà previa autorizzazione igienico - sanitaria rilasciata dalla competente ASL;
- 2) distanza minima di almeno ml 100 tra l'arenile destinato a spiaggia attrezzata per cani ed eventuali arenili oggetto di altra concessione demaniale;

L'arenile in concessione demaniale marittima per lo svolgimento di attività per la balneazione destinata all'intrattenimento di cani potrà raggiungere la superficie massima e sviluppo fronte mare pari a quello oggetto della concessione legittimamente esistente.

La struttura destinata a spiaggia attrezzata per cani e piccoli animali dovrà essere delimitata da una recinzione in tavolato di altezza ml. 1.50 provvista di idonei accessi; il rilascio dell'autorizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione con l'amministrazione che preveda:

- a) la possibilità di accesso alla struttura per chiunque ne faccia richiesta compatibilmente con la capienza;
- b) la separazione tra animali di grossa taglia e piccoli animali;
- c) l'impegno al costante presidio e guardiania mediante operatori specializzati che garantiscano la salvaguardia delle persone, il rispetto delle norme igienico sanitarie, lo smaltimento delle deiezioni nonché il rispetto delle ulteriori prescrizioni di natura igienico sanitaria e/o di sicurezza;

### ***Art. 73 - Criteri per assegnazione nuove concessioni demaniali***

Le nuove Concessioni Demaniali Marittime per stabilimento balneare o spiaggia attrezzata saranno assegnate mediante bando di concorso pubblico e secondo i seguenti criteri, da dettagliare nel bando, di seguito elencati in ordine di importanza e priorità:

1. Disponibilità a convenzionarsi con il Comune per la messa a disposizione e/o la sistemazione delle aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture necessarie alla viabilità, alla sosta nonché alla fornitura di servizi e allo smaltimento dei liquami.

2. Attività turistico - ricettive esistenti o in progetto nell'ambito di un piano di completamento della fornitura di servizi per l'accoglienza (Villaggi, Campeggi, Alberghi, ecc..).

3. Disponibilità ad effettuare interventi di protezione e manutenzione straordinaria della spiaggia e della duna in corrispondenza dell'area concessionata;

4. Tipologia del richiedente (Cooperativa di Giovani, Consorzi di operatori turistici,...).

5. Residenza, composizione dei nuclei, reddito e luogo di lavoro dei richiedenti. I bandi dovranno contemplare anche la possibilità di trasformazione delle concessioni esistenti al fine di razionalizzare l'utilizzo delle risorse e la sistemazione della rete delle infrastrutture per la accoglienza e la sosta.

## CAPO IV - INFRASTRUTTURE E DOTAZIONI TERRITORIALI E URBANE

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

In riferimento al DPRGR 9 febbraio 2007, n. 2/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti", sono definiti componenti essenziali della qualità degli insediamenti:

- a) le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 37, comma 5 della LRT 65/2014;
- b) le opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque;
- c) gli impianti di smaltimento delle acque reflue;
- d) le opere e le attrezzature necessarie alla messa in sicurezza della viabilità esistente ivi compresi gli impianti in sede stabile per il monitoraggio del traffico e per l'abbattimento dell'inquinamento acustico;
- e) le scale mobili, gli ascensori, le altre opere o infrastrutture esterne per l'abbattimento delle barriere architettoniche e il miglioramento dell'accessibilità territoriale o urbana e per l'interscambio con la rete del trasporto pubblico locale;
- f) i sistemi di trasporto in sede propria ed il complesso delle infrastrutture e dei sistemi idonei al trasporto pubblico di persone o merci;
- g) i sistemi di informazione per migliorare l'accessibilità ai servizi, quali punti di informazione per il pubblico, installazioni urbane con pianta della città, stradario con la localizzazione dei principali servizi.

***L'urbanizzazione primaria*** consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 37 della Lrt 65/2014, sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Vi si intendono compresi:

- gli impianti di depurazione e le vasche di laminazione e vasche di prima pioggia se a servizio dell'intero insediamento e ubicate in area pubblica;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi e alla pubblica viabilità a servizio degli insediamenti, anche se ricadenti al di fuori dell'area d'intervento;
- le reti infrastrutturali per le telecomunicazioni ed informatiche e le altre opere strettamente connesse e necessarie alla funzionalità dell'insediamento, anche in

relazione alle particolari caratteristiche del contesto ambientale e da definire in sede di piano attuativo.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate di norma a cura e spese del soggetto attuatore del Piano attuativo o del titolare del permesso di costruire, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita delle aree; in tal caso, le opere rientrano nella definizione contenuta nell'art. 32, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 163/2006 (lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati) e, per la loro realizzazione, si applicano le norme e le procedure stabilite dallo stesso D.Lgs. n. 163/2006 (Codice dei contratti pubblici).

E' comunque facoltà del Comune optare per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, qualora ciò favorisca una più efficace attuazione delle opere e comunque procedere in ogni tempo autonomamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.

**L'urbanizzazione secondaria** consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi.

Ai sensi del comma 6 dell'art. 37 della Lrt 65/2014, sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) uffici comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
- h) impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- i) aree verdi di quartiere;
- j) strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

La realizzazione delle attrezzature che costituiscono opere di urbanizzazione secondaria può essere effettuata:

- dal Comune o da altri enti pubblici;
- da parte dei soggetti privati proprietari delle aree, i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte dell'intera collettività a condizioni omologhe a quelle praticate dai soggetti pubblici gestori diretti. In tal caso dette opere rientrano nella definizione contenuta nell'art. 32, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 163/2006 (lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati) e, per la loro realizzazione, si applicano le norme e le procedure stabilite dallo stesso Codice dei contratti pubblici.

Qualora il Comune ne ravvisi le condizioni, è ammissibile la monetizzazione dei parcheggi e del verde pubblico, o la loro realizzazione in aree contigue al lotto di intervento, o in altra area individuata dall'Amministrazione Comunale, purché sia dimostrata la disponibilità di tali aree, e a condizione che esse vengano cedute al patrimonio pubblico.

Nel corso dei cinque anni di durata del vincolo preordinato all'esproprio, il Comune può motivatamente disporre o autorizzare che siano realizzate sul bene vincolato opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle originariamente previste nel presente Regolamento urbanistico, purché siano assicurate le dotazioni minime stabilite dal D.M. 1444/1968.

Il presente RU contiene il censimento degli standard esistenti e di progetto, rappresentati su tavola 7, in scala 1:5.000, e tramite tabelle nella Relazione.

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

Per spazi di parcheggio privati si intendono gli spazi necessari alla sosta dei veicoli e le autorimesse di pertinenza delle costruzioni e degli impianti produttivi, di cui all'art. 2 comma 2 della L. 122/1989 e s.m.i.

Tali spazi devono essere reperiti di norma in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc. di costruzione, per interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia. Per gli interventi di nuova costruzione si dovranno comunque garantire due stalli auto per ciascuna nuova unità immobiliare ad uso residenziale.

E' comunque demandata al Regolamento Edilizio la regolamentazione per il dimensionamento e la localizzazione di tali spazi in relazione alle diverse funzioni insediate, in coerenza con le presenti norme.

Tali parcheggi sono riservati al servizio di singoli edifici, in ordine alle specifiche esigenze di sosta individuali o ad uso comune; fanno parte dell'area di pertinenza dei singoli edifici o complessi edilizi dei quali sono pertinenza e devono essere progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento nella misura prescritta dal presente Regolamento urbanistico, o, ove non indicato, nelle misure minime definite dalle leggi vigenti; restano per sempre vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare o edilizia alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

Essi devono essere ricavati nelle costruzioni con indicazione dei locali destinati a tale uso o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento, o in aree pubbliche o private concesse in uso, non necessariamente limitrofe, opportunamente indicati con apposita segnaletica;

Tali parcheggi possono essere coperti, anche al fine di ospitare impianti fotovoltaici, senza che ciò comporti superficie coperta.

Per le costruzioni esistenti è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse e spazi da asservire a parcheggio pertinenziale, da ricavare in superficie o a livello interrato, nel rispetto di quanto stabilito al precedente art. 34 e delle seguenti condizioni:

- nel caso di proprietà condominiale la costruzione del parcheggio privato dovrà avvenire contemporaneamente per tutti gli alloggi che compongono l'immobile con conseguente redazione di un progetto unitario;
- nel caso in cui siano già presenti parcheggi privati per una parte di unità residenziali, il progetto unitario dovrà prevedere l'uniformità dei caratteri architettonici e morfologici;
- nel caso di box auto esistenti riconoscibili come manufatti precari, ancorché autorizzati o condonati, l'intervento è assentibile a condizione che il progetto unitario preveda la loro demolizione e ricostruzione.

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

Le dotazioni obbligatorie di parcheggio per gli esercizi commerciali sono definite dagli artt. 27, 28,29 e 30 del regolamento 15R/2009, come segue, fermo restando che, nel caso di ampliamenti, i parcheggi sono dimensionati in ordine alla superficie di vendita in ampliamento:

- **parcheggi pubblici**, di cui al D.M. n. 1444/68, art. 5: “... a ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento devono corrispondere 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà da adibire a parcheggio”, dovuti per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, nei casi e secondo le specifiche previsioni di ambito e/o di zona speciale;
- **parcheggi privati per la sosta stanziale** di cui all’art. 2 comma 2 della L. 122/1989: “... appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione”, dovuti per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia. I parcheggi per la sosta stanziale non sono dovuti per nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d’uso di immobili esistenti, fatte salve le verifiche prescritte dalle singole norme di zona. Ai fini del calcolo delle superfici di parcheggio per la sosta stanziale, in tutti gli esercizi commerciali, indipendentemente dalla loro tipologia, verrà considerata un'altezza virtuale di 3,50 ml, ovvero l'altezza effettiva se inferiore. Per parcheggi per la sosta stanziale si intendono anche quelli per la sosta temporanea e dei mezzi per la movimentazione delle merci. Tale quota deve essere considerata aggiuntiva a quella dovuta ai sensi della L 122/1989. I parcheggi per la sosta stanziale devono essere realizzati su aree private, tranne che per gli esercizi di vicinato, per i quali i relativi parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali; i suddetti parcheggi sono generalmente localizzati nella stessa unità immobiliare o edilizia di cui sono pertinenza; possono essere localizzati anche in altra area, purchè in un ragionevole raggio, e purché tale area venga permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale.
- **parcheggi privati per la sosta di relazione**, di cui agli articoli 28, 29 e 30 del Regolamento 15R/2009, sono dovuti per nuovi esercizi commerciali risultanti da nuova edificazione da cambio di destinazione d’uso in commerciale di edifici esistenti mediante di interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica. Le soglie dimensionali sono di volta in volta specificate nel prosieguo del presente articolo. I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati in edifici privati o loro aree di pertinenza. Il numero dei posti auto effettivi ricavati all’interno di tali parcheggi non può essere inferiore a 1 posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio, limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita.

In tutti i parcheggi devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette, dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- parcheggi a servizio degli esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto;
- parcheggi a servizio di medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto;
- parcheggi a servizio di grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 10 posti auto.

In tutti i parcheggi devono essere previsti appositi spazi per la sosta di moto e ciclomotori; tali spazi saranno dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- parcheggi a servizio degli esercizi di vicinato: almeno 1 posto motoveicolo ogni posto auto;
- parcheggi a servizio di medie strutture di vendita: almeno 1 posto motoveicolo ogni 2 posti auto;
- parcheggi a servizio di grandi strutture di vendita: almeno 1 posto motoveicolo ogni 4 posti auto.

Ai fini della dotazione di parcheggi sono equiparati agli esercizi commerciali i luoghi di intrattenimento con capienza superiore a 200 persone.

**Art. 77 – Infrastrutture per la sosta - Parcheggi pubblici (D.M. n. 1444/68 art. 3 lett. d)– parcheggio privati di uso pubblico**

Tali parcheggi devono essere considerati parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 3, lettera d, del D.M. 1444/68 e concorrono alla dotazione degli standard prescritti dal suddetto articolo.

Lo standard deve essere realizzato integralmente negli interventi considerati di espansione e nella misura del 50% negli interventi assimilati ad aree di saturazione, così come meglio specificato nelle singole schede del presente RU relative alle Aree di Trasformazione.

Tali parcheggi possono essere realizzati su aree pubbliche o private di uso pubblico, a cura del Comune o di altro soggetto competente alla realizzazione di opere pubbliche nonché a cura dei soggetti privati attuatori di nuovi interventi edificatori.

Al fine di assicurare la quota di suolo permeabile prescritta dalla normativa vigente la pavimentazione degli spazi di parcheggio all'aperto sarà di norma di tipo filtrante; gli stalli dovranno essere ombreggiati con alberature di alto fusto in misura adeguata da collocare anche lungo il perimetro dell'area a parcheggio.

In relazione alla funzione cui assolvono in via prevalente, il presente RU individua le seguenti tipologie di parcheggi pubblici e di uso pubblico.

**P (n) - parcheggio pubblico**

Si tratta di parcheggi pubblici la cui regolamentazione dovrà essere finalizzata a favorire la sosta e l'interscambio della domanda con i servizi di trasporto pubblico. A tal fine in tali aree è ammessa la realizzazione di terminal bus, nonché tutte le dotazioni di servizio per l'accoglienza dell'utenza (quali pensiline, biglietterie, servizi igienici, punti informazione turistica, strutture per noleggio biciclette, punto ristoro, ecc.). Ad integrazione delle dotazioni di servizio è inoltre ammissibile la realizzazione di punti di informazione turistica.

La regolamentazione di tali aree dovrà essere finalizzata ad assicurare un idoneo livello di rotazione della domanda di sosta congruente con i tempi medi richiesti per l'utilizzazione dei servizi e delle attrezzature di riferimento, ivi compresa la possibilità di istituire una rotazione a pagamento nei limiti di legge.

In considerazioni di particolari problematiche di traffico en sosta tali parcheggi pubblici potranno avere una regolamentazione finalizzata a favorire la sosta dei residenti.

Il sigla numerica identifica i parcheggi di previsione a carico di completamento urbani o aree di trasformazione.

**Pb parcheggio pubblico e aree di sosta di servizio alla balneazione**

Si tratta di parcheggi pubblici e di uso pubblico destinati al soddisfacimento di specifiche domande che possono essere anche a carattere stagionale.

I parcheggi previsti dovranno essere realizzati con pavimentazione di tipo permeabile e le zone ombreggiate con pali semplicemente infissi al suolo e sovrastante telo verde. Dovranno essere poste a dimora essenze autoctone per un migliore inserimento delle aree di sosta. Le stesse dovranno essere dotate di tutte le dotazioni di sicurezza necessarie per

legge. All'ingresso delle aree di sosta potrà essere realizzato stagionalmente un capottino delle dimensioni massime mq. 10 per la reception e l'alloggiamento del personale di servizio. Tale intervento dovrà essere realizzato in legno e scopo o anche prefabbricato in legno ma dovrà essere semplicemente appoggiato al suolo e rimosso al termine della stagione estiva. L'installazione del capottino è regolamentata da apposita convenzione da sottoscrivere con l'amministrazione.

***Pp parcheggio privato di uso pubblico***

Si tratta di parcheggi privati di uso pubblico in quanto destinati alla sosta a pagamento degli autoveicoli e contribuiscono ad incrementare gli spazi di parcheggio complessivi.

***Pr parcheggio privato di previsione***

Si tratta di parcheggi privati di previsione nell'ambito di Piani di Recupero approvati.

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

Il presente Regolamento urbanistico individua nella tav. 2, limitatamente al sistema insediativi, le aree pubbliche, di uso pubblico o a destinazione pubblica, che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovra comunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare interscambi ed interrelazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati.

***Viabilità extraurbana***

Il regolamento individua nella Tavola n. 4 apposite fasce di rispetto stradali in funzione delle caratteristiche della infrastruttura.

Le aree comprese nei corridoi infrastrutturali individuati negli elaborati del presente RU ed eventualmente non interessate dalle fasce di rispetto di cui sopra, potranno, una volta approvati definitivamente i progetti delle opere, essere utilizzate in conformità alle destinazioni d'uso e alle norme delle zone in cui ricadono.

***SF Ambito ferroviario***

Negli elaborati grafici di presente RU sono indicati i tracciati ferroviari esistenti e di progetto, le aree e le stazioni ferroviarie.

Queste ultime possono essere utilizzate, oltre che per le funzioni proprie dell'esercizio ferroviario, per le funzioni strettamente collegate con il trasporto delle persone e delle merci.

Gli elaborati grafici del presente RU individuano le parti delle aree ferroviarie esistenti da sottoporre ad interventi di trasformazione e riordino che sono pertanto disciplinate nell'ambito delle specifiche schede di orientamento progettuale relative alle Aree di Trasformazione. Per queste parti delle aree ferroviarie non valgono le disposizioni di cui al precedente comma.

Sono indicate inoltre le distanze di edificabilità dalle linee ferroviarie esistenti e di progetto. Tali distanze potranno essere ridotte, a seguito di autorizzazione dell'amministrazione ferroviaria.

Per i tracciati ferroviari ad esclusivo servizio degli ambiti produttivi e portuali non operano le fasce di rispetto, limitatamente ai binari non direttamente gestiti dalle Ferrovie dello Stato.

***ID - Impianti per la distribuzione dei carburanti***

Nuovi Impianti

La realizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione è ammessa nelle specifiche localizzazioni individuate negli elaborati grafici del presente RU, negli ambiti a destinazione produttiva industriale e artigianale nonché, all'esterno dei sistemi insediativi, lungo le principali vie di comunicazione di seguito elencate:

- S.S. 1 Aurelia

- S.P. Capalbio-Aurelia

L'insediamento di tali impianti lungo le suddette vie di comunicazione dovrà comunque risultare compatibile sotto il profilo viabilistico e della sicurezza stradale e non dovrà interessare zone destinate a funzioni residenziali, turistico - ricettive e a parco territoriale. In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio, locali per la vendita al dettaglio (entro il limite degli esercizi di vicinato), locali di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto così come previsto dalla vigente normativa di settore (LRT. 28/2005, relativo regolamento di attuazione e s.m.i.) e comunque nel limite massimo di SUL di mq. 300

Impianti Esistenti

Per gli impianti di distribuzione di carburanti esistenti e per le strutture dismesse, ai soli fini del mantenimento delle attività produttive ivi esistenti sono consentiti ampliamenti una tantum di SUL per destinazioni di servizio e commerciali nel limite massimo di mq. 150 di nuova SUL aggiuntiva e comunque nei seguenti limiti e nel rispetto della Legge 19/2004 e s.m.i. e del relativo regolamento di attuazione:

- rapporto di copertura massima: 15 % escluse le pensiline e le tettoie.
- altezza massima pensiline delle pompe: ml. 5.00.
- altezza massima degli altri manufatti: ml. 3.50.
- mantenimenti di una superficie permeabile del lotto non inferiore al 30%.

Tutti gli interventi ipotizzabili all'interno del "corridoio tirrenico" sono assentibili previo impegno della loro immediata rimozione in caso di realizzazione dell'intervento collegato all'opera pubblica senza alcun onere a carico degli Enti pubblici.

**Art. 79 - Verde (Vn)**

Il presente RU individua le diverse componenti del sistema del verde, sia ad uso pubblico che ad uso privato, sulla base della funzione cui assolvono tali spazi in via prevalente nonché sulla base dei relativi caratteri ambientali e paesaggistici.

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

Si tratta di aree adibite a verde pubblico attrezzate nelle quali possono essere installate e realizzate:

- infrastrutture pubbliche per attività ludico-ricreative legate al tempo libero e allo sport ivi incluse sale convegni;
- servizi igienici pubblici e/o in ampliamento a edifici pubblici esistenti;
- allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni;
- infrastrutture per animali domestici;
- percorsi pedonali e ciclabili.

Sono soggette a progettazione di norma pubblica; in caso di progettazione e realizzazione da parte privata, i requisiti dimensionali e qualitativi degli interventi sono stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

L'attuazione del verde pubblico V1 in località Torre Palazzi, come indicato nel parere di coerenza al PAI espresso dal Autorità di Bacino Ombrone (prot. 44768 del 14.02.2012), è subordinata alla redazione del progetto di intervento di messa in sicurezza idraulica; tale progetto dovrà essere sottoposto al parere dell' Autorità di Bacino Ombrone ai sensi dell'art.5 comma 1 delle norme di P.A.I.

**V2 Aree verdi allo stato naturale (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. c)**

Si tratta di aree verdi marginali e agricole residuali presenti ai margini del centro abitato caratterizzate da naturalità che assolvono a funzione di filtro rispetto all'edificato urbano e tra ambiti a diversa specializzazione funzionale.

Per tali aree si persegue la conservazione dell'assetto esistente caratterizzato da forte prevalenza di naturalità.

Sono, pertanto, ammessi esclusivamente interventi di manutenzione o di nuova realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.

***V3 Piazze Alberate ed aree attrezzate per il passeggio(D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. c)***

Sono spazi aperti urbani attrezzati per il passeggio e per manifestazioni pubbliche /feste popolari, attività ricreative, ritrovi ecc...

Consentono l'incontro e la socializzazione, il passeggio, l'organizzazione di eventi che comportano affluenza.

Vi è consentita la installazione di chioschi e attrezzatura temporanee nell'ambito di manifestazioni.

***V4 – Verde privato vincolato***

Sono spazi aperti privati non edificabili di pertinenza di edifici con sistemazioni a giardino e/o verde condominiale. Al loro interno possono essere realizzate opere pertinenziali, installati arredi da giardino e percorsi pavimentati permeabili per l'utilizzo. Deve esserne garantita la funzione e il mantenimento per la funzione pubblica di decoro urbano.

***V5 – Verde di pregio ambientale***

Sono spazi aperti privati dal cui interno assumono particolare rilevanza le sistemazioni a verde, anche con vegetazione naturale in quanto ambiti di rispetto ambientale e di tutela di visuali di beni storici e documentali, centro storico, mura ecc..

Sono individuate con apposita campitura e sigla (V5) dagli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico. In tali spazi collocati all'interno o a protezione degli ambiti urbani devono essere evitate alterazioni significative alla morfologia dei terreni, se non finalizzate a modellamenti morfologici atti a garantire l'integrità fisica dei luoghi. I raccordi tra quote diverse sono realizzabili attraverso scarpate inerbiti, ovvero attraverso terrazzamenti retti da muri in pietra faccia vista, di altezza non superiore a ml. 1.20. Eventuali recinzioni saranno realizzabili con siepi sempreverdi abbinata o meno a pali in legno con eventuale rete a maglia sciolta di altezza massima ml. 1.50. Eventuali percorsi interni avranno fondo con terre stabilizzate che utilizzano l'inerte locale. Sono vietate pavimentazioni che riducano la permeabilità.

Non vi sono consentite costruzioni di nessun tipo ivi compresi spazi tecnici, barbecue, ecc... ancorché a carattere temporaneo e/o precari e recinzioni diverse da quanto sopra specificato ad eccezione del chiosco previsto dal presente R.U. Tale chiosco potrà utilizzare per l'esercizio dell'attività commerciale, per quanto compatibile con le norme igienico sanitarie, l'esistente "grotta" per la quale sono consentiti gli interventi di consolidamento e generale sistemazione interna.

Edifici ricadenti all'interno degli ambiti V5 assumono la categoria di intervento del restauro (c) senza possibilità di frazionamenti di unità immobiliari e/o cambi di destinazione d'uso che comportino incremento di carico urbanistico. E' ammesso il solo cambio di destinazione d'uso verso funzioni pubbliche (Museo, Ludoteca ecc...).

***Elementi di pregio ambientale***

Negli elaborati grafici del presente RU sono individuate le alberature stradali, le alberature isolate o a gruppi che sono poste a segnalazione di siti, di incroci, di crinali, di confini, da sottoporre a tutela e conservazione in quanto di pregio ambientale.

Qualora detti elementi ricadano in aree di proprietà privata su di essi si potrà intervenire previo nulla osta da parte del Comune e, ove necessario, delle autorità forestali.

Sono altresì individuati filari alberati di nuova previsione da realizzarsi a cura del Comune, nell'ambito di interventi di sistemazione e/o adeguamento degli spazi pubblici, o da parte di soggetti privati nell'ambito di nuovi interventi di trasformazione e nuova edificazione secondo le specifiche disposizioni contenute nella schede normative di

orientamento progettuale che fanno parte integrante del presente Regolamento urbanistico.

### ***Art. 80 -Attrezzature ed impianti di interesse generale (Fn)***

Il presente RU individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale di livello sovra comunale, di cui all'art. 4 del D.M. n. 1444/68.

Nelle aree, nei complessi e negli immobili destinati ad attrezzature ed impianti d'interesse generale il Comune, i soggetti istituzionalmente competenti ed i privati potranno operare per singoli interventi o mediante piano attuativo ai sensi delle presenti norme e della specifica normativa di settore.

Per le attrezzature esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico.

La nuova edificazione, qualora necessaria in relazione al potenziamento e all'adeguamento delle funzioni ospitate è comunque ammessa nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore.

In relazione a specifici ambiti territoriali ed urbani, oltre alle suddette disposizioni comuni operano disposizioni specifiche di seguito riportate.

#### ***F1 attrezzature e servizi pubblici, musei, centri espositivi, centri culturali e sociali, sale per spettacoli aree e spazi per la protezione civile eliporto per soccorso ecc..***

Comprendono immobili, complessi e aree destinati ad attività culturali, museali, espositive, ricreative e sociali nonché aree e spazi per la protezione civile eliporto per soccorso ecc.; il RU individua inoltre le aree nelle quali è prevista la edificazione di manufatti di analoga destinazione d'uso.

Negli interventi di nuova edificazione, oltre alla dotazione di parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/89 e s.m.i., dovrà essere assicurata una superficie di parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura di 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie utile lorda (SUL). Sono ammessi servizi connessi e complementari alle funzioni principali quali servizi di ristoro e di accoglienza.

#### ***F2 Impianti sportivi***

##### **Strumenti di intervento:**

Per interventi fino alla ristrutturazione edilizia intervento diretto tramite Permesso a Costruire – in caso di utilizzo di nuove volumetrie progetto unitario esteso a tutta l'area.

Nel caso di interventi realizzati da privati e/o società sportive il permesso di costruire sarà subordinato alla stipula di convenzione con la quale si indichino le finalità, le modalità di realizzazione e di utilizzo e le garanzie per l'intervento.

Si individuano i seguenti sub ambiti:

F2.1 Impianti sportivi polivalenti

F2.2 Impianti per l'equitazione

##### ***F2.1 – Impianti Sportivi polivalenti***

##### **Strumenti di intervento:**

Per interventi fino alla ristrutturazione edilizia intervento diretto tramite Permesso a Costruire – in caso di utilizzo di nuove volumetrie progetto unitario esteso a tutta l'area.

Nel caso di interventi realizzati da privati e/o società sportive il permesso di costruire sarà subordinato alla stipula di convenzione con la quale si indichino le finalità, le modalità di realizzazione e di utilizzo e le garanzie per l'intervento.

##### **Destinazioni d'Uso:**

6.06, 6.07, 6.08, 3.03, 3.04

##### **Interventi consentiti**

Tutti fino alla nuova edificazione.

Indici e parametri urbanistici

- Impianti sportivi polivalenti all'aperto massimo 60% dell'intera area di cui la metà possono essere coperti.
- Spogliatoi, servizi, attrezzature, bar, punto ristoro, ecc. massimo. 5% dell'intera area.
- Superficie destinata a verde pubblico attrezzato e di arredo minimo 20% dell'intera area.
- Parcheggi min. 10 % dell'intera area quando non espressamente previsti negli elaborati grafici del RU

E' ammessa l'attuazione delle previsioni di R.U. da parte di privati (singoli, Enti, società, e altri) subordinatamente alla stipula di una convenzione col Comune che stabilisca le modalità della gestione degli impianti nell'interesse comune.

Nelle aree di adeguate dimensioni , dovrà essere prevista, tra l'altro, la predisposizione degli impianti necessari a consentire l'allacciamento e l'installazione temporanea dei circhi e degli spettacoli viaggianti.

Il Regolamento Urbanistico individua i seguenti impianti sportivi:

F2.1a) Impianto Sportivo polivalente di Borgo Carige

L'impianto sportivo di Borgo Carige è individuato all'interno del Piano Comunale di Protezione Civile approvato con D.C.C. n. 8/2007 come:

- area campo base colonna mobile VVF
- area ammassamento soccorritori e risorse
- area di ricovero della popolazione

in tale ambito può essere realizzato un eliporto per soccorso.

F2.1b) Impianto Sportivo polivalente di Capalbio Scalo

F2.1c) Impianto sportivo polivalente di Pescia Fiorentina

Nell'ambito dell'impianto sportivo di Pescia Fiorentina potranno essere realizzate limitate strutture a supporto dell'attività sportiva (Spogliatoio squadre e direttori di gara, magazzino per deposito attrezzi, piccolo punto bar – ristoro: tribuna, parcheggi per gli spettatori).

Le aree di cui al presente articolo, poste a schermatura di interventi edilizi possono essere attraversate da viabilità di accesso agli stessi.

**F2.2 - Attrezzature per l'equitazione.**

Strumenti di intervento: Per interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento volumetrico di edifici esistenti fino al 10% del volume intervento diretto tramite Permesso a Costruire – in caso di utilizzo di nuove volumetrie per ampliamenti maggiori o interventi alla realizzazione di nuovi edifici piano attuativo esteso a tutta l'area. Le volumetrie in ampliamento dovranno essere computate nei parametri urbanistici.

Destinazioni d'Uso:

6.06, 6.07, 6.08, 3.03, 3.04 purchè rimanga prevalente l'utilizzo per l'equitazione ed attività connesse.

Interventi consentiti

Tutti fino alla nuova edificazione. Attraverso un piano di recupero è consentita la demolizione delle volumetrie esistenti e successiva ricostruzione compreso l'ampliamento di seguito indicato al fine di liberare la fascia di rispetto del corridoio tirrenico.

Indici e parametri urbanistici

Potranno essere realizzati servizi igienici per il pubblico, tribune, spogliatoi, volumi tecnici e di servizio per l'ippodromo e per altri impianti sportivi per un volume massimo di mc. 3.000 oltre l'esistente.

L'altezza degli edifici, escluse le tribune, non dovrà superare ml. 7,50.

### ***F3 infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale***

Tali zone comprendono i servizi generali, gli impianti tecnologici, gli impianti inerenti le urbanizzazioni a rete ed i servizi tecnici, gli impianti per le aziende di trasporti e di igiene urbana, gli impianti di depurazione ecc...

Sono ammesse tutte le categorie di intervento, ai fini del loro corretto funzionamento e nel rispetto sia delle normative vigenti di settore che della migliore armonizzazione con il contesto nel quale si trovano.

#### ***F3.1 Parco Fotovoltaico "Carige"***

Il Regolamento in divida, in loc. Borgo Carige, con apposita sigla alfanumerica nelle Tavole 1 e 2 un parco fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da FER. E' consentita l'installazione di pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia per massimo 1 Mwatt, la realizzazione degli impianti tecnologici necessari, cabine di trasformazione e un centro didattico divulgativo. L'impianto dovrà essere realizzato con particolare attenzione all'inserimento ambientale e paesaggistico ed essere integrato in un parco pubblico accessibile.

### ***F4 aree e attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, e attività assimilate***

Tali zone comprendono le aree destinate ad "isole ecologiche" per il conferimento, la selezione e la raccolta differenziata dei rifiuti. Tali servizi, oltre che nelle specifiche zone F6 individuate dal presente RU, possono comunque essere collocate, su proposta dei soggetti istituzionalmente competenti e previa valutazione da parte del Comune anche in relazione alle altre funzioni eventualmente presenti, in aree destinate ad attrezzature di interesse generale.

In loc. Acqua Salsa è indicato il luogo comunale per il seppellimento delle carcasse animali come indicato con Ordinanza n. 43 del 10.10.2003 integrata con Ordinanza n. 5 del 17.03.2005 e individuata con perizia geologica in data luglio 2006 (Identificata al NCT del Comune di Capalbio al Foglio 23 con particella 593)

### ***F5 aree e attrezzature cimiteriali***

Per le dotazioni ed attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi di adeguamento e di nuova edificazione ad uso esclusivo del cimitero, fatte salve le specifiche categorie d'intervento individuate negli elaborati grafici del presente RU e disposizioni specifiche di seguito riportate. E' fatto divieto adibire dette zone a deposito o simili usi.

Nelle aree soggette a vincolo di rispetto cimiteriale è vietata di norma la costruzione di qualsiasi manufatto edilizio, ad eccezione di piccole costruzioni per la vendita di fiori e oggetti di arredo funerario, nonché di parcheggi pubblici.

Per gli edifici esistenti compresi nella fascia di rispetto cimiteriale, fermo restando il rispetto delle specifiche modalità d'intervento previste dalle presenti norme per il tessuto o la zona appartenenza, la dove maggiormente prescrittive, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza mutamento delle destinazione d'uso, nonché gli interventi di ampliamento entro il limite del 10% della volumetria esistente.

A seguito dell'esecuzione di ampliamenti dei cimiteri, le fasce di rispetto si applicano a partire dal limite della zona di ampliamento.

### ***F6 Spazi di aggregazione per l'intrattenimento temporaneo, gli eventi, le feste***

Tali zone sono destinate all'accoglimento di circhi, spettacoli viaggianti, feste popolari, incontri musicali, fiere e alle operazioni di Protezione Civile.

Nelle aree interessate debbono essere assicurati gli impianti igienico - sanitari, di illuminazione notturna, smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi, rifornimento idrico.

### ***F7 Parco pubblico Urbano***

Le zone di parco pubblico urbano sono costituite da ambiti all'interno o in prossimità degli abitati, riservati ad attività di tempo libero, motorie, ricreative, culturali, sociali.

Per queste valgono le presenti disposizioni generali e le eventuali disposizioni specifiche contenute nel *schede di orientamento progettuale* relative alle Aree di Trasformazione, qualora tali aree di vi siano comprese.

L'attuazione dei parchi urbani avviene mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, o comunque mediante progetti di iniziativa pubblica, nel quale saranno precisati la disposizione e la tipologia e le funzioni dei nuovi fabbricati eventualmente ammessi e gli interventi di recupero delle costruzioni presenti nelle zone di parco urbano.

Il piano attuativo -od il progetto- preciserà gli accessi, i parcheggi, i percorsi pedonali e ciclabili, le aree di sosta, la vegetazione, i servizi confacenti all'uso del parco stesso.

### ***F8 Parco pubblico Territoriale***

Sono le aree, appositamente indicate, che costituiscono parchi territoriali, di interesse locale, soggetti a normativa e regolamentazione di settore, pianificate dagli enti competenti istituzionalmente, ove sono ammessi interventi finalizzati a usi culturali, turistici, per lo svago e il tempo libero, per la didattica, sportivi, per eventi, mostre, e dove sono sempre ammesse opere di riqualificazione paesaggistica ed ambientale.

In assenza di regole specifiche, valgono le regole generali per i beni ambientali e paesaggistici contenute nelle presenti Norme.

Il Parco di Monteverro, di proprietà regionale è gestito dal comune quale Ente delegato ai sensi della Legge R.T. 39/2000 e s.m.i., si estende per Ha. 156.26.98 ed ha un Piano di Gestione approvato dal Comune di Capalbio (Delibera G.C. 211 del 06.12.2010) in iter di approvazione regionale. La disciplina del piano di gestione viene recepita dal presente regolamento urbanistico.

### ***F9 – Aree e Parchi Museali***

Il Regolamento Urbanistico individua con apposita sigla alfanumerica sulle tavole 1 e 2 i seguenti parchi e aree museali:

F9.1 “Il Giardino dei Tarocchi”

F9.2 “Le colline di Capalbiaccio”

#### ***F9.1 “ Il Giardino dei Tarocchi***

La zona denominata "Giardino dei Tarocchi" costituisce area destinata ad F Parco, Parco Extraurbano Specializzato" aperto al pubblico, utilizzata per l'insediamento di sculture monumentali ed altre opere d'arte e destinata all'insediamento di altre opere d'arte.

Gli interventi di completamento dell'attività museale possono essere effettuati previa approvazione di un progetto generale di insieme validato dalla Fondazione e approvato dall'Amministrazione Comunale; in tale progetto possono essere previsti nuovi percorsi museali e le opere/sistemazioni esterne necessarie per consentire in sicurezza la visita anche a diversamente abili. Eventuali modifiche al progetto saranno apportate con lo stesso procedimento.

L'attuazione degli interventi edilizi previsti dal progetto generale di insieme, di cui sopra, avverrà mediante il titolo edilizio previsto dalla legge vigente (Permesso di Costruire o SCIA)

L'Area museale é divisa in due sottozone: la sottozona "museale" e quella "per servizi":

***F9.1.a*** - Area museale

***F9.1.b*** - Area per servizi

### ***F9.1a – Area Museale***

Per la sottozona "museale" valgono le seguenti norme:

- Il volume accessorio esistente, costituito da un fabbricato seminterrato, destinato a museo, è vincolato all'esercizio della suddetta attività e non sono ammessi cambiamenti di destinazione.
- Implemento dell'attività con la previsione di nuovo laboratorio di ceramica/ aule per didattica/ sala riunioni/ uffici/servizi e vani accessori massimo di mq. 360 SUL ad un solo piano – altezza massima ml. 4.50;
- Realizzazione di blocchi di servizi igienici per i visitatori da localizzare lungo i percorsi di visita massimo n.3 postazioni dotate di servizi suddivisi per sesso e per diversamente abili da mq. 30 SUL ad un solo piano con altezza massima ml. 3.50
- Il fabbricato relativo a “ingresso” Giardino dei Tarocchi rimane destinato a servizi accessori all'attività museale, shop e deposito.
- L'area deve essere conservata a verde, opportunamente recintata per isolarla e proteggerla, in modo che l'accesso risulti riservato ai visitatori, in forma organizzata e controllata.
- Di norma è vietato il taglio delle alberature esistenti ed è consentita l'edificazione o l'insediamento di sculture ed altre opere d' arte soltanto nelle radure possono essere fatte diverse previsioni solo attraverso il progetto generale di insieme di cui al punto F9.1..
- La costruzione o l'insediamento di tali opere deve essere preceduta da comunicazione al Sindaco per il rilascio di apposito atto amministrativo, ovvero Permesso di Costruire nel caso di opere che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, autorizzazione nel caso di opere d'arte.
- Qualsiasi intervento che comporti movimenti di terra deve essere autorizzato dalla Sovrintendenza Archeologica competente.
- Le opere dovranno essere soggette a verifica di stabilità statica.
- Stante il carattere di pubblico interesse è consentito il potere di deroga.
- Locali per Custodia e Guardiania / Foresteria aggiuntivi a quelli esistenti autorizzati con Concessione Edilizia n. 4434, per una superficie massima di 110 mq. SUL e altezza massima ml. 3.50;

### ***F9.1b – Area per servizi***

Per la sottozona "per servizi" valgono le seguenti norme:

- L'area indicata come sottozona "per servizi" è destinata alla realizzazione di un parcheggio per la sosta di automezzi pubblici e privati in modo da consentire ed agevolare le visite individuali e collettive al "Giardino dei Tarocchi" e ad essere rinverdita e piantumata con specie autoctone.
- Le aree destinate a parcheggio non dovranno essere asfaltate ma realizzate con materiali antipolvere.
- Nell' area è consentita la realizzazione di un piccolo fabbricato di servizio per i visitatori del parco, (contenete servizi igienici e locale bar/piccolo ristoro) ad un unico piano, per un volume massimo complessivo di mc.300. La costruzione dovrà essere realizzata in materiali tradizionali.
- Al fine dell'adeguamento dell'attività museale alle norme di sicurezza e per una più razionale organizzazione del flusso visitatori è altresì ammissibile la realizzazione di manufatti accessori da destinare a deposito, guardaroba, biglietteria, WC con annesso ,salette di attesa con esposizioni temporanee e uffici direzionali ad un unico piano per massimo Mq. 1300 SUL e altezza massima ml. 4.50 oltre Mq. 70 di SUL per portici, spazi di relazione esterni coperti e collegamenti esterni coperti;
- L'intervento nella sottozona "per servizi" è subordinato all'approvazione di un

progetto unitario che riguardi sia la nuova costruzione sia la sistemazione del verde e del parcheggio.

- La gestione del Giardino dei Tarocchi " Zona F Parco - Parco Extraurbano Specializzato" é disciplinata da apposita convenzione tra il Comune, i proprietari del suolo e il proprietario delle opere o la fondazione all'uopo costituita.

### ***F9.2 Parco museale "Le Colline di Capalbiaccio"***

L'ambito indicato nelle tavole 1 e 2 del Regolamento con la sigla F9.2 comprende le ex cave di proprietà pubblica in loc. Salatolo per le quali il PAERP non prevede obbligo di interventi di recupero ambientale (sito n. 176). La particolare forma "ad anfiteatro" risulta idonea per la realizzazione di un parco museale, didattico con spazio rappresentazioni.

Sarà possibile realizzare:

- una struttura coperta di massimo mq. 500 di SUL in bioedilizia per mostre, convegni, esposizioni e servizi igienici.
- Uno spazio bar, negozio e servizi biglietterie per massimo mq. 150 SUL da realizzare con la tecnica di bioedilizia.
- Uno spazio per rappresentazioni all'aperto utilizzando la quinta scenografica della cava;
- Spazi a parcheggio nel rispetto degli standards urbanistici.

L'intervento, in considerazione dell'inserimento all'interno di una invariata strutturale, sarà soggetto a valutazione di incidenza e Studio Paesaggistico Ambientale di insieme che prenda in considerazione la ricettività in funzione della viabilità e degli spazi di sosta.

In caso di attuazione del progetto da parte privati sarà rilasciato permesso di costruire previa stipula di convenzione regolante i rapporti con l'Ente pubblico e le modalità di attuazione e regolamentazione del servizio.

### ***Art. 81 -Dotazioni urbane (Gn)***

Il presente RU individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale e di interesse comune di livello locale, di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/68.

Per le attrezzature esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico.

La nuova edificazione, qualora necessaria in relazione al potenziamento e all'adeguamento delle funzioni ospitate è comunque ammessa nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore.

Nelle aree libere sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, verde ornamentale e verde attrezzato. Sono ammessi inoltre servizi connessi e complementari alle funzioni principali quali servizi di ristoro e di accoglienza. Tali attrezzature si distinguono in:

- G1** attività ricreative e culturali locali (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b);
- G2** attrezzature e spazi per i culti religiosi (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b);
- G3** attrezzature e servizi pubblici e di interesse comune di livello locale (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b);
- G4** servizi sanitari e assistenziali di interesse locale (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b);
- G5** attrezzature scolastiche dell'obbligo (D.M. n. 1444/1968, art. 3, lett. a);

Nelle aree comprendenti tali attrezzature il Comune, i soggetti istituzionalmente competenti ed i privati, opereranno per singoli interventi o mediante piano attuativo ai sensi del presenti norme e della specifica normativa di settore.

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

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

### ***Art. 82 - Interventi di addizione e di riqualificazione insediativa – aree di trasformazione – comparti di perequazione***

#### ***At n- Le Aree di trasformazione***

Le aree di trasformazione sono raccolte in allegato alle presenti norme - (Allegato – *Schede normative e di orientamento progettuale*, che è uno degli elaborati costitutivi del presente Regolamento urbanistico.

Le aree di trasformazione, in quanto assoggettate, per la loro realizzazione, in via prevalente, a piano attuativo, sono sottoposte a valutazione e a monitoraggio, come stabilito dalle presenti norme, e incorrono nella decadenza definita dalla Lrt 65/2014, come richiamato nell'art. 4 delle presenti norme.

Gli interventi si attuano di norma dietro stipula di apposita convenzione, il cui schema è componente del piano attuativo o progetto edilizio.

Tramite la realizzazione delle aree di trasformazione, si costituiscono nuovi assetti morfologici e tipologici, nei quali sono prevalenti gli interessi generali relativi alla riqualificazione urbana e alla rigenerazione di spazi e servizi pubblici o collettivi.

Pertanto, gli interventi devono garantire di:

- costituire spazi pubblici o di uso pubblico ben utilizzabili e significativi per il contesto;
- evitare la frammentazione degli spazi pubblici per non creare spazi residuali privi di senso urbano e suscettibili di creare luoghi insicuri;
- utilizzare forme e materiali di qualità, durevoli nel tempo;
- qualificare l'immagine e la funzione degli spazi a verde, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti;
- utilizzare le più avanzate modalità di risparmio energetico e idrico, e in genere principi di sostenibilità ambientale;
- curare la qualità architettonica dalla progettazione tipo-morfologica alla scelta dei materiali e di tutte le soluzioni appositamente dedicate all'impatto estetico percettivo.

Ai suddetti fini, gli elaborati di progetto, oltre a quelli stabiliti per legge vigente in materia e dal vigente Regolamento edilizio comunale, saranno prodotti in quantità e qualità tali da ben illustrare le ragioni funzionali e formali e rendere comprensibili le diverse scelte compiute, anche tramite comparazione fra alternative.

La superficie utile lorda delle nuove unità abitative non può essere minore di mq. 60.

Segue elenco delle AT *n* alla cui scheda di orientamento progettuale in allegato "A" alla presenti NTA si rimanda per la specifica norma:

	<b>CAPALBIO CAPOLUOGO</b>
<b>At 01</b>	<p>Loc. Vignolo Area di Trasformazione di mq. 85.000 per il completamento Lotti Residenziali Capoluogo – Realizzazione di fabbricati residenziali di due livelli fuori terra oltre al piano interrato ove poter realizzare parcheggi di pertinenza per complessivi mq. 1600 di SUL (Valutazione P.S. - Scheda 14 parte). Opere pubbliche e perequative individuate negli elaborati grafici ed indicate nella scheda relativa.</p> <p>(riduzione indice di PRG da 3 mc/mq a 1,85 mc/mq con ampliamento dell’ambito di intervento per una migliore distribuzione degli edifici – fabbricati residenziali di 7/8 alloggi secondo la tipologia del tessuto di appartenenza)</p>
<b>At 02</b>	<p>Poggio del Leccio - Area di trasformazione Capalbio mq. 4.775 (Scheda 12 Valutazione P.S.) – Realizzazione di complessivi mq SUL 750 su massimo 2 livelli fuori terra – ricucitura del tessuto urbano attraverso il completamento della strada di collegamento tra Via Puccini e la località Muratela – cessione terreno spazi pubblici – percorso per accesso spazio pedonale secondo le indicazioni della scheda relativa.</p>
	<b>BORGO CARIGE</b>
<b>At 03</b>	<p>Area di Trasformazione produttiva–commerciale mq. 17.000 (Scheda 22 – Valutazione P.S.) – lotti PIP (Scheda 21 di PS) –realizzazione di aree e spazi pubblici relativi a standards urbanistici da realizzare attraverso un piano attuativo convenzionato. Quale onere perequativo si prevede la realizzazione della viabilità di collegamento con la strada comunale del 33 sui terreni ceduti nell’ambito ella At4 oppure, in caso di diversa attuazione, della corresponsione dei relativi oneri . L’attuazione terrà conto della limitata porzione inserita in classe di pericolosità 4 che dovrà essere lasciata a verde senza opere di costruzione.</p>
<b>At 04</b>	<p>Area di Trasformazione produttiva – commerciale mq. 72.830 (Scheda 22 – Valutazione P.S.) — spazio per nuovo depuratore della frazione, , realizzazione di aree e spazi pubblici relativi a standards urbanistici viabilità pubblica per collegamento con strada del 33, il tutto da realizzare attraverso un piano attuativo convenzionato (cessione aree di interesse collettivo e depuratore) – L’attuazione terrà conto della limitata porzione inserita in classe di pericolosità 4 che dovrà essere lasciata a verde senza opere di costruzione.</p> <p>Ai fini della compatibilità dell’intervento con il PTC lo spostamento della S.P. Pedemontana, in caso di utilizzo come complementare del corridoio tirrenico, dovrà avvenire al limite Sud dell’ambito produttivo.</p>
<b>At 05a</b>	<p>Area di Trasformazione Carige di mq. 9.500 per espansione Residenziale – Edilizia Convenzionata – Realizzazione di alloggi di SUL complessiva Mq. 1.500 (mq. 60 SUL minima) di cui minimo mq. 150 di SUL per edilizia convenzionata (10 % SUL complessiva). Interventi ed opere pubbliche come indicate nella relativa scheda di orientamento progettuale.</p>
<b>At 05b</b>	<p>Area di Trasformazione Carige di mq. 4.200 per espansione Residenziale – Edilizia Convenzionata – Realizzazione di SUL complessiva residenziale Mq. 750 di cui minimo mq. 75 SUL per Edilizia Convenzionata (10% SUL). Interventi ed opere pubbliche come indicate nella relativa scheda di orientamento progettuale</p>

<b>At 06</b>	Area di Trasformazione Borgo Carige di mq. 6.380 (Scheda 20 – Valutazione P.S.). Realizzazione di struttura polifunzionale a cerniera tra l’abitato a prevalente funzione residenziale e quello a prevalente funzione produttiva – Attività commerciale max 770 SUL e residenza di massimo mq. 770 SUL di cui 10% per edilizia convenzionata (minimo mq. 77 SUL) – collegamento e spazi di servizio e sosta per il Parco Urbano. Permesso di Costruire Convenzionato secondo indicazioni della scheda di orientamento progettuale.
<b>At 07</b>	Area di Trasformazione Borgo Carige di mq. 25.500 (Scheda 18 – Valutazione P.S.) - Realizzazione Albergo di 40 posti letto (massimo Mc. 8000) e residenza per mq. SUL 1050 massimo - Piano Attuativo Convenzionato che preveda realizzazione e cessione marciapiede lungo la strada pedemontana, realizzazione e cessione spazi e verde pubblico e parcheggi secondo gli standard urbanistici e quanto indicato nella scheda di orientamento progettuale a scomputo degli oneri di urbanizzazione. Il piano attuativo potrà prevedere l’attuazione per stralci funzionali purchè in quadro generale che preveda la realizzazione completa delle opere di urbanizzazione. A titolo perequativo è prevista la cessione volontaria a titolo gratuito di un’area di dimensioni idonee alla realizzazione di un centro di raccolta per i rifiuti (circa mq 2.000).
<b>CAPALBIO SCALO</b>	
<b>At 08</b>	Area di trasformazione in loc. Capalbio Scalo - Via Emilia di mq. 5.600 – Realizzazione di Edifici bifamiliari per massimo mq. 530 di SUL– Realizzazione e cessione tratto di viabilità di accesso - cessione area per impianti sportivi secondo il contenuto della scheda di orientamento progettuale.
<b>At 09</b>	Area di trasformazione ricettiva in Capalbio Scalo in Via Emilia Nord mq. 13.100– realizzazione di struttura alberghiera ricettiva di qualità – viabilità di collegamento – posti letto complessivi 90 per massimo mc. 9.000 – realizzazione opere e standards tra cui verde pubblico con fascia di rispetto secondo il contenuto della scheda di orientamento progettuale
<b>At 10</b>	Origlio Nord - Area di trasformazione di mq. 7.650 per incremento dotazione residenziale per massimo mq. 1.100 SUL di cui minimo mq. 110 SUL destinare ad edilizia convenzionata (10 % Edilizia Convenzionata) – realizzazione e cessione di opere pubbliche secondo il contenuto della scheda di orientamento progettuale.
<b>At 11</b>	Sostituta con CP 3 (Variante approvata DC 17/2019)
<b>At 12</b>	Area di trasformazione in loc. Capalbio Scalo – Ferrovia di mq. 5.650 - Realizzazione di edifici in linea di complessivi mq. 720 di SUL di cui mq. 72 da realizzare come edilizia convenzionata – Realizzazione percorso ciclo pedonale e parcheggio pubblico, cessione di area per dotazioni urbane all’interno della At, verde pubblico e spazio per verde pubblico V1.4 in loc. Torba. (parcheggio pubblico mq. 650 – percorso pedonale mq. 400 verde pubblico mq. 1.100 – spazi pubblici mq. 700 – ambito V1.4 mq. 800
<b>LA TORBA</b>	
<b>At 13</b>	Area di trasformazione per realizzazione di nuova residenza ( in loc. Torba via del Mare di mq. 4.840. Realizzazione di alloggi di massimo SUL mq. 430 – Cessione aree per spazi a verde pubblico, e per viabilità ciclo/pedonale; realizzazione e cessione di parcheggi pubblici. (parcheggio pubblico mq. 650–verde pubblico mq. 400; percorso cilcopedonale mq. 300).

<b>At 14</b>	Area di Trasformazione in loc. Torba di mq. 2.630 per realizzazione di nuova residenza. Si prevede la realizzazione alloggi di massima SUL mq. 230 cessione aree per spazi pubblici, viabilità ciclo/pedonale e parcheggi per mq. complessivi 950.
<b>At 15</b>	Alberghiera loc. Torba di mq. 14.000 – Area di trasformazione per realizzare una struttura da 60 nuovi posti letto – fasce laterali verdi di schermo e mitigazione - struttura di massimo 2 livelli fuori terra e relative dotazioni e servizi per un intervento di qualità. Cessione area e completamento percorso ciclo/pedonale lato Via del Mare.
	<b>NUCLEI</b>
<b>At 16</b>	L'area di trasformazione di mq. 3.450 è posta in Chiarone a confine con la viabilità di accesso sul lato destro. Si prevede la realizzazione di alloggi per una SUL massima di mq. 450; cessione area a verde pubblico e cessione con realizzazione parcheggi pubblici. (parcheggio pubblico mq. 600 - verde pubblico mq. 500).
<b>At 17</b>	Area di Trasformazione di mq. 1.350 è posta in loc. Chiarone a confine con viabilità di accesso sul lato sinistro. Si prevede la realizzazione di alloggi per una SUL massima di mq. 220 cessione area e realizzazione spazi pubblici (parcheggio e verde pubblico mq. 380).
<b>At 18</b>	Area di Trasformazione di mq. 8.800 in loc. Chiarone per realizzazione di nuova struttura alberghiera per n. 40 posti letto – strutture di servizio per un centro turistico ricettivo collegato alla balneazione. Alloggio di servizio per mq. 110
<b>At 19</b>	Area di Trasformazione in loc. Casale Nuovo di mq. 2.350 per realizzazione di nuova residenza per una SUL massima complessiva di mq. 330 con realizzazione di prospiciente parcheggio pubblico e opere di sistemazione della rete scolante e adeguamento incrocio esistente della strada comunale con S.P. Pedemontana. (parcheggio pubblico mq240 –viabilità mq. 160). E' ammessa la realizzazione a parziale scomputo degli oneri per una quota massima del 25,25%.
<b>At 20</b>	<b>Giardino</b> - Area di trasformazione di mq. 5.000 per il completamento dell'abitato con realizzazione di nuova residenza in loc. Giardino di alloggi per un a SUL massima di mq. 660 di cui mq. 66 SUL da destinare ad edilizia convenzionata; Nel recupero dell'esistente fabbricato commerciale potranno essere individuate unità ad uso commerciale per massimo della SUL esistente, inferiori a mq. 250. Cessione parcheggio pubblico mq. 1280 - Realizzazione collettore (con servitù di passaggio) ed impianto di depurazione zona F3 con cessione area (mq. 600) compreso strada di accesso e relativa servitù di passaggio in alternativa realizzazione di idonei sistemi di smaltimento fognario privati e monetizzazione della differenza da utilizzare per interventi pubblici nella località del Giardino. <a href="#"><u>E' ammessa l'attuazione per sottozone funzionali distinte.-</u></a>
<b>At 21</b>	<b>Pescia Fiorentina Nord</b> - Area di Trasformazione di mq. 3.050 posta a monte della Strada Comunale con realizzazione di alloggi per una SUL massima di mq. 220 con negozi e servizi commerciali fascia di verde pubblico (mq.660) e parcheggi pubblici (mq. 250) oltre quelli di rispetto alle attività commerciali..

<b>At 22</b>	<b>Pescia Fiorentina Est</b> - Area di Trasformazione di mq. 6.650 con la previsione di n. 3 alloggi (mq. 400 SUL) di cui uno ad edilizia convenzionata (SUL mq. 100) e quale onere in parte perequativo la cessione di aree da destinare a spazi pubblici (Parcheggi pubblici e verde pubblico per mq. 1.100). Si fa espresso rinvio alla scheda di orientamento progettuale alla sezione OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO per le condizioni di attuazione dell'intervento.
--------------	---

**Cp - I Comparti di perequazione**

I comparti urbanistici di perequazione comprendenti aree non contigue, definite *ambiti di decollo e ambiti di atterraggio*, sono identificati con la sigla Cp, e sono regolati dall'art. 9 delle presenti Norme.

In tali comparti, tramite interventi di ristrutturazione urbanistica, si attuano obiettivi di riqualificazione urbana.

Valgono, per essi, pertanto, le stesse condizioni per l'assetto morfo-tipologico e la prevalenza assegnata agli interessi generali, stabilite al precedente punto per le Aree di trasformazione. La superficie utile lorda delle nuove unità abitative non può essere minore di mq. 60.

<b>Cp 1</b>	<p>Comparto perequativo di <b>Borgo Carige</b> di mq. 1.500 – Si prevede lo spostamento dell'esistente deposito di Gasolio dal centro abitato di Borgo Carige e trasferimento dell'attività in ambito produttivo</p> <p>Il lotto di Borgo Carige potrà essere utilizzato quale completamento urbano per la realizzazione di un edificio bifamiliare di complessivi mq. 220 SUL - previo piano di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.</p> <p>Si prevede la realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico di mq. 300 parallelo a via Torino – Cessione fascia a verde V1 di mq. 240.</p>
<b>Cp 2</b>	<p>Comparto perequativo in <b>loc. Torba</b> di mq. 7.150 per il rinverdimento di un sito compromesso dall'utilizzo quale deposito e rimessaggio con demolizione completa delle strutture esistenti.</p> <p>L'attività deve essere localizzata in ambito produttivo. Realizzazione un edificio di massimo mq. 350 S.U.L. Pre realizzazione di nuovi alloggi residenziali e Realizzazione di 2 locali per attività commerciali di mq. 100 SUL cadauno. Quale opera perequativa è prevista la realizzazione dell'ampliamento della strada comunale e l'adeguamento dell'incrocio con S.S. n.1 Aurelia – Cessione fascia verde pubblico.</p>
<b>Cp 3</b>	<p>Comparto perequativo in loc. L'Ovile per il recupero e la riqualificazione dell'insediamento esistente e il rinverdimento del sito quale ricaduta dell'eliminazione della Area di trasformazione At11 di Capalbio Scalo.</p> <p>Si prevede un intervento di recupero fino alla ristrutturazione urbanistica per la trasformazione dei fabbricati esistenti e legittimati in alloggi residenziali per un numero massimo, oltre gli esistenti, di <del>22-28</del> alloggi SUL <del>massima-minima</del> mq <del>60-150</del> cadauno (<del>di cui massimo il 30% — 7 alloggi — potranno avere minimo mq. 60 SUL cadauno</del>) e uno spazio il commercio di prodotti alimentari e non alimentari (SUL massima 200). Il tutto nel limite della volumetria complessiva esistente pari a mc. 9033, 45 come risultante dagli schemi di rilievo allegati.</p> <p>La tipologia di riferimento dovrà comunque riferirsi alla maglia insediativa esistente ed alla tipologia rurale della zona contermina e dovranno essere poste in essere opportune opere di mitigazione ambientale oggetto di uno specifico studio.</p> <p>Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettere a) e b) delle presenti NTA, non comportanti volumi aggiuntivi.</p> <p>Destinazioni ammesse 1; 3.01.02; 3.02.02</p> <p>Parametri:</p>

<p>SUL massima (Volume massimo) = esistente          Altezza Massima ml. 6.50          Rapporto di Copertura 30% lotto          Area destinata a parco giardino 25% lotto          E' consentita la realizzazione di una unica piscina condominiale all'interno dell'area oggetto dell'intervento.          Ai fini perequativi          L'intervento rimane subordinato alla realizzazione a totale carico del richiedente di un idoneo sistema di smaltimento dei reflui.          Per la realizzazione dell'intervento non sono previste cessioni di aree pubbliche e neppure realizzazione di opere pubbliche a scomuto. A titolo perequativo è prevista la sistemazione degli spazi a verde pubblico di Capalbio Scalo (Via Piemonte) – e Giardino ricadenti nella medesima UTOE, <u>salvo diversa indicazione da parte dell'Amministrazione</u>, per un importo non inferiore al <del>20</del><u>25</u>% dell'importo gli oneri di urbanizzazione.</p>
--

### ***Art. 83 - Interventi della riqualificazione e della crescita produttiva***

La disciplina per lo sviluppo delle aree interessate dalla presenza di attività produttive è finalizzata a improntare le trasformazioni ad un progetto che elida dal territorio aperto, mediante traslazione verso gli ambiti già antropizzati da recuperare, le attività sparse e, al contempo, uniformi ed armonizzi i centri così trasformati in un disegno dove attività produttiva, commercio e residenza si integrino.

La “*premierità*” è sia strumento ed incentivo alla trasformazione che di bilanciamento dell'aumento di valore alla proprietà fondiaria, e tempera il consumo delle risorse con la limitazione degli interventi consentiti al recupero di volumetrie esistenti e la loro finalizzazione alla eliminazione del degrado.

Il regolamento individua il “*programma di sostenibilità*”, come in precedenza definito, quale strumento principale per perseguire le finalità sopra tracciate.

Di seguito sono puntualizzati gli ambiti nei quali è consentita la trasformazione con gli strumenti sopra delineati:

#### **APS 1. “Area di frangia in loc. Capalbio Scalo”**

##### Definizione

Area di frangia urbana ad economia debole e con frazionamento della realtà agraria ed episodi di costruzioni sparse legittimate dai condoni edilizi, da recuperare attraverso un programma di sostenibilità con piano attuativo di iniziativa pubblica/privata (vedi dossier B).

##### Interventi ammessi

Tutti sino alla ristrutturazione urbanistica, **attraverso un Programma di Sostenibilità da approvare mediante conferenza dei servizi con Regione e Provincia**, finalizzato al riassetto delle volumetrie sparse, all'integrazione funzionale dei lotti liberi e alla riqualificazione agricola dell'ambito che involga anche la riqualificazione e/o la realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico e di raccolta e smaltimento liquami. Il comparto può essere compensato da una premierità per una incidenza fino al massimo di mq. 1200 di S.U.L. per realizzazione nuovi alloggi residenziali, di una struttura ricettiva (albergo) per massimo 60 posti letto e di attività produttive e commerciali di pari superficie (trasferimento di volumetria) in seguito a spostamenti e nuove localizzazioni di attività interessate dal “corridoio tirrenico.”

#### Parametri urbanistici

Devono essere previsti:

- la realizzazione di idonei sistemi di smaltimento liquami,
- l'adeguamento della viabilità e dei servizi
- la naturalizzazione del sito e la riqualificazione degli assetti compromessi.

Dopo l'attuazione del programma l'ambito avrà la normativa della zona agricola E1.3. Gli interventi ammessi, in assenza del Programma di Sostenibilità, sono quelli fino alla ristrutturazione edilizia del tipo **r1** senza aumenti di volumetrie

### **APS 2. "Ambito di Borgo Carige"**

#### Definizione

Ambito urbano con funzioni miste prevalentemente commerciali realizzato all'epoca della riforma fondiaria con impianto tipico da recuperare.

#### Interventi ammessi

Tutti sino alla ristrutturazione urbanistica, attraverso un Programma di sostenibilità, finalizzato al riassetto delle superfetazioni, la riqualificazione e/o la creazione delle infrastrutture di interesse pubblico, la riqualificazione dell'edificio principale con interventi fino al rialzamento dello stesso, per la parte non prospiciente la Strada Provinciale Pedemontana che dovrà mantenere esternamente le caratteristiche architettoniche originali. L'intervento di riqualificazione dell'edificio principale "quadrilatero" finalizzato anche alla concentrazione delle attività sparse in ambito rurale tramite spostamento nello stesso sarà compensato da una premialità in alloggi residenziali per una incidenza di mq. 1320 di SUL. Oltre la destinazione residenziale sono ammesse anche le funzioni di servizio di cui al punto 6 dell'articolo 19.

#### Parametri urbanistici

Devono essere previsti:

- la realizzazione di idonei sistemi di smaltimento liquami;
- l'adeguamento della viabilità e dei servizi;
- gli standards del DM 1444/68 nonché quelli previsti dalle discipline di settore;
- la riqualificazione degli assetti compromessi.

Le residenze, assentibili secondo premialità, non possono superare mq. 1320 di S.U.L. Dopo l'attuazione del programma l'ambito avrà la normativa della zona D.3 senza possibilità di aumento di carico urbanistico e/o di volume.

Gli interventi ammessi, in assenza del Programma di Sostenibilità, sono quelli fino alla ristrutturazione edilizia del tipo **r3.b** senza aumenti di volumetria, a condizione che sia rispettato l'assetto tipologico formale.

### **APS 3. "Ambito della Cantina Cooperativa"**

#### Definizione

Ambito del sistema insediativi di Borgo Carige occupato dagli immobili della Cantina Sociale Cooperativa e dall'impianto di depurazione di proprietà della stessa ma utilizzato anche per la depurazione dei reflui dell'abitato.

#### Interventi ammessi

Tutti sino ristrutturazione urbanistica, attraverso un Programma di sostenibilità, finalizzato al recupero e riassetto delle volumetrie non più utilizzate ai fini produttivi, all'integrazione funzionale dei lotti liberi e alla riqualificazione complessiva dell'ambito con realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico, compensato da una premialità per una incidenza fino al massimo di di mq. 880 di SUL residenziale.

### Parametri urbanistici

Devono essere previsti:

- la realizzazione di idonei sistemi di smaltimento liquami;
- l'adeguamento della viabilità e dei servizi;
- la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale lungo la strada Pedemontana per il collegamento con la parte residenziale dell'abitato;
- gli standards del DM 1444/68 nonché quelli previsti dalle discipline di settore;
- il rinverdimento del sito e la riqualificazione degli assetti compromessi.

Le residenze sono ammesse solo al piano primo.

Dopo l'attuazione del programma l'ambito avrà la normativa della zona D.3 senza possibilità di aumento di carico urbanistico e/o di volume.

Gli interventi ammessi, in assenza del Programma di Sostenibilità, sono quelli fino alla ristrutturazione edilizia del tipo **r1** senza aumenti di volumetria.

Gli ambiti di espansione produttiva/commerciale contraddistinti in cartografia (Tavola 2.2) con le sigle At4 (scheda 22 PS) e V1 (scheda 21 PS), in attuazione del giudizio di compatibilità di cui alla LRT. 65/2014 e s.m.i., in sede di approvazione del Piano Strutturale si svilupperanno secondo le seguenti prescrizioni.

L'area contraddistinta con la sigla V1 fungerà da zona di compensazione dello sviluppo dell'area At5 e andrà intesa come area esclusa da ogni forma di intervento se non quello limitato all'utilizzo di verde pubblico alla cui norma si rimanda. La trasformazione dell'area At5 dovrà avvenire tramite un progetto di sostenibilità e secondo quanto riportato nella predetta scheda.

Il Regolamento individua azioni di recupero del degrado in Loc. Torba finalizzate ad una nuova qualità urbana mediante riconversione a fini turistico ricettivi del patrimonio industriale ed artigianale dimesso.

## **CAPO II**

### **INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INFRASTRUTTURALI**

#### ***Art. 84 - Corridoio infrastrutturale***

##### **Norma Generale**

Nella fascia rappresentata in cartografia come corridoio tirrenico, destinata alla realizzazione di grandi infrastrutture di scorrimento, non sono ammessi nuovi interventi che possano interferire con il tracciato previsto per il corridoio tirrenico e relativa fascia di rispetto, con l'eccezione della manutenzione, ordinaria e straordinaria nonché cambio di destinazioni d'uso senza ampliamenti degli edifici esistenti, fatto salvo quanto specificamente previsto per i singoli ambiti. Sono consentibili locali tecnici (max mq 8.50 e altezza max 2.30) solo in aggiunta ai fabbricati esistenti e installazione di impianti tecnologici purchè completamente interrati e non ricadenti all'interno delle esistenti fasce di rispetto di cui al Codice della Strada a condizione dell'impegno, tramite sottoscrizione di atto di obbligo, alla rimozione nell'ipotesi di interferenza con la realizzazione dell'infrastruttura.

E' ammessa, a parità di volumi e superfici, la sostituzione edilizia degli edifici esistenti ai fini della rilocalizzazione delle attività, previa sottoscrizione di apposita convenzione a garanzia della demolizione dei volumi oggetto di traslazione.

## TITOLO V NORME TRANSITORIE E FINALI

### CAPO I

#### INTERVENTI E PIANI ATTUATIVI FATTI SALVI

##### *Art. 85 - Piani attuativi vigenti*

Gli ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo sono individuati con apposita perimetrazione sulle tavv. 2 del presente Regolamento urbanistico e per ognuno è redatta un'apposita scheda. A tali ambiti si applica la disciplina definita in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

Ad avvenuta realizzazione e alla scadenza della validità dello strumento urbanistico attuativo, vale la disciplina di Regolamento urbanistico relativa ai tessuti residenziali, agli ambiti a specializzazione funzionale, alle dotazioni territoriali e a quanto altro specificato nella scheda relativa.

Ove il presente Regolamento urbanistico introduca modifiche rispetto alle previsioni dei piani vigenti, l'attuazione di tali interventi avverrà previa approvazione di apposita variante al piano attuativo. Per i piani attuativi d'iniziativa pubblica le modalità di attuazione sono specificate nelle relative schede.

In ogni caso le indicazioni contenute nelle schede dei piani vigenti di cui all'elenco che segue e a cui si rimanda per le specifiche norme tecniche prevalgono sulle disposizioni generali.

##### **Schede Piani Attuativi Vigenti:**

<b>Pv 1</b>	Descrizione	<b><i>Piano di Lottizzazione di Poggio del Leccio</i></b> – opere pubbliche già eseguite ed in corso di collaudo – edifici privati in parte realizzati ad eccezione del lotto indicato in cartografia.
	Disciplina in caso di scadenza della convenzione o mancata realizzazione	Il progetto di Piano potrà essere completato: In caso di avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione mediante rilascio di permesso di costruire nel rispetto del piano attuativo approvato; In caso di mancato completamento delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo mediante permesso di costruire subordinato al preventivo completamento delle opere e nel rispetto del piano attuativo.
	Disciplina successiva alla realizzazione dell'intervento	- spazi pubblici: articolo specifici per strade, parcheggio P, verde pubblico V1; - per i nuovi fabbricati: tessuto T5.

<b>Pv 2</b>	Descrizione	<p><b>PEEP di Borgo Carige</b></p> <p>Piano già convenzionato ed eseguito per il lotto n. 1. La scheda di valutazione P.S. n. 17 si riferisce al lotto n. 2 di cui fa parte anche un fabbricato di proprietà pubblica realizzato dall'EPG nella fase tra approvazione P.S. e adozione del R.U. – Rimangono da assegnare 2 spazi edificabili alle cooperative con tempi allungati in seguito decisione del TAR.</p> <p>Opere di Urbanizzazione generali già realizzate mancano solo le opere di pertinenza interne ai singoli spazi edificabili.</p> <p><i>la tipologia degli alloggi è la seguente:</i></p> <p>TIPO A, 3 camere da letto, sup. utile = mq. 90,07 <b>max mq. 95,00</b></p> <p>TIPO B, 2 camere da letto, sup. utile = mq. 74,07 <b>max.mq. 80,00</b></p>
	Disciplina in caso di scadenza della convenzione o mancata realizzazione	In caso di mancata attuazione da parte di Cooperative Edilizia assegnatarie si procederà ad attuazione diretta o a pubblicazione di un nuovo bando. L'intervento potrà essere autorizzato con permesso di costruire.
	Disciplina successiva alla realizzazione dell'intervento	<ul style="list-style-type: none"> <li>- spazi pubblici: articolo specifici per strade, parcheggio P, verde pubblico V1;</li> <li>- per i nuovi fabbricati: tessuto T5.</li> </ul>

<b>Pv 3</b>	Descrizione	<p><b>Piano attuativo "Villaggio Capalbio"</b></p> <p>Piano attuativo relativo alla trasformazione della struttura ricettiva da campeggio a villaggio turistico – convenzionato alla data di adozione del P.S.</p> <p>E' ammissibile la gestione separata tra Albergo e Villaggio turistico previa variante a Piano Attuativo.</p>
	Disciplina in caso di scadenza della convenzione o mancata realizzazione	Il progetto di Piano potrà essere completato con permesso di costruire per i singoli lotti in base alla specifica disciplina ivi contenuta.
	Disciplina successiva alla realizzazione dell'intervento	<p>Ambito D6</p> <p><b><u>Interventi consentiti</u></b></p> <p>Tutti fino alla sostituzione edilizia S</p> <p><b><u>Destinazioni ammesse</u></b></p> <p>3.01.02, 3.02.02, 3.02.04, 3.03, 3.04, 4.04, 4.05, 6.01, 6.08</p> <p><b><u>Parametri e regole</u></b></p> <p>Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 29 della LRT. 42/2000 e s.m.i.,</p>

<b>Pv 4</b>	Descrizione	<b><i>Piano di Recupero Loc. Tricosto</i></b> Il piano di recupero è stato approvato nella fase transitoria tra l'approvazione del PS e l'adozione del RU e pertanto attinge al dimensionamento – già valutato all'interno della conferenza di cui all'articolo 36 del PIT).
	Disciplina in caso di scadenza della convenzione o mancata realizzazione	In caso di scadenza del quinquennio senza che si sia proceduto alla sottoscrizione della convenzione e o alla realizzazione degli interventi, gli alloggi non realizzati ritornano nella disponibilità del dimensionamento e i fabbricati esistenti potranno essere oggetto di interventi di restauro <b>C</b> senza aumento del numero delle unità abitative.
	Disciplina successiva alla realizzazione dell'intervento	Gli edifici facenti parte del Piano di Recupero avranno categoria di intervento <b>C</b> (restauro)

<b>Pv 5</b>	Descrizione	<b><i>Piano di Recupero Loc. Torba</i></b> Piano di iniziativa pubblica per il recupero della frazione di Torba. Opere di urbanizzazione già realizzate. Non viene riportato il perimetro del Piano ma sono indicati i singoli interventi sugli edifici. E' stata inserita la categoria di intervento am2 che fa riferimento alle unità minime del Piano di recupero.
	Disciplina in caso di scadenza della convenzione o mancata realizzazione	In caso di mancata esecuzione nel quinquennio di validità del RU gli interventi non potranno essere eseguiti e gli alloggi rientreranno nella disponibilità complessiva. Gli edifici prenderanno la norma del tessuto di riferimento.
	Disciplina successiva alla realizzazione dell'intervento	Gli edifici prenderanno la norma del tessuto di riferimento.

## **CAPO II SALVAGUARDIE**

### ***Art. 86 - Salvaguardie***

Sono fatti salvi ed hanno corso i piani attuativi approvati, i programmi aziendali e i progetti di opera pubblica approvati da parte del soggetto competente, i permessi di costruire rilasciati e le denunce di inizio attività che abbiano conseguito l'efficacia a norma di legge nonché ogni altro titolo abilitativo edilizio rilasciato da parte del Comune prima dell'adozione del presente Regolamento Urbanistico.

Per quanto attiene i procedimenti edilizi in itinere (presentati prima della data di deposito del R.U. agli atti del Consiglio Comunale) anche di competenza di altri soggetti (autorizzazione unica in materia di produzione energetica di cui alla LRT 39/2005 e s.m.i., autorizzazione unica SUAP di cui D.P.R. 447/98 e s.m.i., ecc), ai fini dell'applicazione delle misure di salvaguardia fa fede il rilascio dell'accertamento di conformità urbanistico-edilizia attestato dal Comune attraverso il parere della Commissione Edilizia Comunale ancorché espresso nell'ambito del processo di Valutazione Impatto Ambientale.

Dall'esecutività della delibera di consiglio comunale di adozione del Regolamento urbanistico, fino all'esecutività dell'atto di approvazione del medesimo, l'organo comunale competente, deve sospendere ogni determinazione su pratiche edilizie e urbanistiche, presentate dopo la data di deposito, qualora riconosca che i loro contenuti siano in contrasto con i contenuti del Regolamento urbanistico adottato.

### ***Art. 87 - Aree non pianificate***

Le aree non pianificate sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza della previsione di Regolamento Urbanistico e vi si applica il disposto dell'articolo 63 della LRT. 65/2014 e s.m.i.;

## **CAPO III POTERI DI DEROGA**

### ***Art. 88 - Poteri di deroga***

I poteri di deroga al Regolamento urbanistico possono essere esercitati nel rispetto del combinato disposto dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 97, comma 2, della LRT. 65/2014 e loro successive modifiche ed integrazioni.