

COMUNE DI GROSSETO

(Provincia di Grosseto)

PIANO DEL TERRITORIO APERTO

Variante al P.R.G. ai sensi del combinato disposto della L.R.T. n. 64/95 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R.T. n. 5/95, art. 40 c. 2 lett. d), e), f)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE MODIFICATE e ALLEGATO A

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DI RECEPIMENTO DELLE ECCEZIONI PROVINCIALI E REGIONALI ALLA D.C.C. n. 75/2002, MODIFICHE D'UFFICIO E ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI

aaaaa parti del testo riadottate con D.C.C. n. 89 del 29.07.03

aaaaa parti del testo integrate con l'accoglimento di osservazioni

Il Sindaco: Alessandro Antichi

L'Assessore alla Gestione del Territorio: Enzo Turbanti

Il Dirigente del Servizio Pianificazione del Territorio: Marco De Bianchi

I Progettisti

Per il Territorio Aperto:

Dott. Ing. Arch. Mario Luzzetti

Dott. Arch. Cecilia Luzzetti

Dott. Agr. Marco Mencagli

Dott. Arch. Lorenzo Mugnai

Dott. Arch. Alberto Onorato

Dott. Geol. Franco Pioli

Dott. For. Maria Elena Tonelli

per l'Ambito Batignano-Montepescali:

Dott. Arch. Gino Daviddi

Dott. Agr. Marco Mencagli

Dott. Geol. Angela Stefanelli

per la Variante di adeguamento alle eccezioni

Dott. Arch. Marco De Bianchi

Geom. Mauro Martellini

P.A. Gian Paolo Fornasiero

Dott. Geol. Stefano Spallone

Grosseto, lì Marzo 2004

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Indice

Sezione I

AMBITI DI APPLICAZIONE E PRINCIPI GENERALI

Articolo 1	Finalita' e criteri generali di intervento	pag. 5
Articolo 2	Interventi ammessi nei diversi ambiti territoriali e classificazione del patrimonio edilizio	pag. 7

Sezione II

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

- CAPO 1° *Il patrimonio edilizio esistente*

Articolo 3	Interventi sul patrimonio edilizio esistente non compreso negli elenchi (di cui al precedente art. 2.2)	pag. 15
Articolo 4	Interventi possibili per gli edifici che rientrano nell'elenco 1 (edifici notificati ai sensi della l. 1089/39) e nell'elenco 2 (edifici assimilati ex art. 4 l. 1089/39 ed edifici individuati dalla provincia come emergenze ex l.431/85, art. 1bis, lett. m)	pag. 21
Articolo 5	Interventi possibili per edifici di valore storico-ambientale e culturale compresi nell'elenco 3	pag. 22
<u>Articolo 6</u>	<u>Interventi possibili sugli edifici appartenenti alle classi tipologiche "Ente Maremma"</u>	pag. 22
Articolo 7	Criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente	pag. 24

- CAPO 2° *Nuove costruzioni*

Articolo 8	Nuove costruzioni rurali nel territorio aperto	pag. 30
Articolo 9	Criteri per la costruzione di nuovi annessi agricoli e di nuove abitazioni agricole	pag. 33

- CAPO 3°	<i>Spazi aperti</i>	
Articolo 10	Criteri per gli elementi di finitura degli edifici e per gli spazi aperti degli insediamenti	pag.38
Articolo 11	Architetture vegetali diffuse	pag.40
Articolo 12	Vegetazione di nuovi parchi e giardini, privati e pubblici	pag.42
- CAPO 4°	<i>Servizi, infrastrutture, attrezzature</i>	
Articolo 13	Aree ed impianti d'interesse pubblico	pag. 46
Articolo 14	Insedimenti produttivi agricoli	pag. 47
Articolo 15	Nuclei di servizio nel territorio aperto	pag. 50
Articolo 16	Agriturismo, centri ippici attrezzati e turismo rurale	pag. 51
Articolo 17	Strade, sentieristica guidata, criteri per il progetto di sistemazione della strada delle Collacchie	pag. 55
Articolo 18	Impianti sportivo-ricreativi nel territorio aperto	pag. 57

Sezione III
NORME INERENTI PARTICOLARI USI AGRICOLI DEI SUOLI

Articolo 19	Introduzione di nuove colture	pag. 60
Articolo 20	Aree destinate a coltivazione orticola per l'autoconsumo o per scopi economici non prevalenti	pag. 60
Articolo 21	Ortoflorovivaismo	pag. 62
Articolo 22	Itticoltura	pag. 63
Articolo 23	Risicoltura	pag. 64

Sezione IV
TUTELA DEL SUOLO E DELLA RISORSA IDRICA

Articolo 24	Cave e detrattori ambientali	pag. 67
Articolo 25	Interventi per la razionalizzazione della risorsa idrica	pag. 67

Sezione V
PRESCRIZIONI PER LA TUTELA NATURALISTICA ED AMBIENTALE
DELL'AMBITO BATIGNANO-MONTEPESCALI

Articolo 26	Finalità e obiettivi specifici	pag. 71
Articolo 27	Emergenze storiche minori	pag. 71
Articolo 28	L'emergenza naturalistica della grotta del danese	pag. 71
Articolo 29	Interventi sul patrimonio boschivo - ceduazioni	pag. 71
Articolo 30	Interventi sul patrimonio boschivo – coltivazione della sughera	pag. 72
Articolo 31	Interventi sul patrimonio boschivo – conversione dei cedui in alto fusto	pag. 72
Articolo 32	Interventi sul patrimonio boschivo – miglioramento dei boschi degradati	pag. 73
Articolo 33	Interventi sul patrimonio boschivo – salvaguardia di esemplari rilevanti dal punto di vista naturalistico	pag. 73
Articolo 34	Interventi sul patrimonio boschivo – Rimboschimenti	pag. 74
Articolo 35	Interventi infrastrutturali	pag. 74
Articolo 36	Strutture per l'incremento faunistico	pag. 75
Articolo 37	Fondi chiusi	pag. 76
Articolo 38	Attività cinofila	pag. 76

Sezione VI
FATTIBILITÀ GEOLOGICA DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO APERTO AI
SENSI DELLE D.C.R. 94/85 E D.G.R. 12/00

Articolo 39	Disposizioni correlate alla fattibilità geologica degli interventi	pag. 79
Articolo 40	Disposizioni per l'area Acquisti interessata da dissesto attivo	pag. 80

Sezione I
AMBITI DI APPLICAZIONE E PRINCIPI GENERALI

Articolo 1

FINALITA' E CRITERI GENERALI DI INTERVENTO

1.1 Il Territorio Aperto è costituito dall'area del Comune di Grosseto esterna al centro urbano ed alle frazioni.

Il Piano del Territorio Aperto è finalizzato a perseguire un equilibrato assetto territoriale, rispondente sia alle esigenze espresse dalla comunità locale sia alla disponibilità delle risorse, naturali ed essenziali, combinando l'esigenza produttiva legata all'uso agricolo del suolo con interventi adatti alla fruizione turistica.

Esso costituisce variante ai sensi della L.R. 64/95 e successive modificazioni.

Integrando le informazioni contenute nel quadro conoscitivo elaborato dalla Provincia di Grosseto per la redazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, con quelle contenute nello Studio Preliminare al Piano del Territorio Aperto elaborato dal Comune di Grosseto, il presente piano costituisce una prima applicazione degli articoli 25 e 26 del Ptc provinciale.

Tale piano tutela e coordina il patrimonio storico, agricolo e naturalistico costituente il Territorio Aperto di Grosseto, considerandolo un vero e proprio bene produttivo; intende quindi mantenere e consolidare l'uso agricolo del suolo, come autonomo valore economico e, allo stesso tempo, come condizione indispensabile per la conservazione dei caratteri storici e morfologici.

Sono individuate come specificità del territorio aperto, le sue tradizionali e caratteristiche modalità insediative, ossia il rapporto che si è instaurato storicamente fra insediamenti e territorio coltivato per ragioni economiche, produttive, sociali legate da un lato agli insediamenti collinari, dall'altro alle complessive riforme agrarie che hanno trasformato e consolidato l'attuale assetto della pianura. Tale rapporto, nelle sue differenziazioni, è rimasto ben leggibile ancora oggi; esso è predominante sia nei confronti delle strutture territoriali precedenti, che ha inglobato in se stesso, sia nei confronti degli interventi successivi, che ad esso si sono per lo più adeguati, senza nel complesso stravolgerlo.

Per tali ragioni, gli interventi possibili relativi alle trasformazioni edilizie del Territorio Aperto sono differenziati in rapporto alle caratteristiche storico- morfologiche dei diversi Ambiti Territoriali ed in relazione alle diverse classi di edifici esistenti (Art.2 delle presenti norme).

La delimitazione dei diversi Ambiti Territoriali, elencati al successivo art. 2, è conseguente all'individuazione di caratteri di omogeneità relativi al paesaggio agrario come risultato, quest'ultimo, degli aspetti naturalistici, insediativi, infrastrutturali, produttivi.

Tale delimitazione costituisce il riferimento per le possibilità di trasformazione del territorio, nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi che il Ptc provinciale ha stabilito in funzione degli Ambiti, dei Sistemi e delle Unità di paesaggio riconosciute nel Comune di Grosseto.

1.2 Il contenuto del presente articolato normativo persegue le finalità di tutela del territorio aperto con la Variante approvata dal C.C. con delib. n. 37/97 e con gli indirizzi definiti dal Ptc Provinciale.

Inoltre è non secondaria finalità della presente disciplina il migliorare la fruizione turistica del territorio aperto nel rispetto della sua prevalente funzione agricola razionalizzando le risorse (naturali, produttive, insediative ed infrastrutturali) anche attraverso la individuazione di norme e criteri la cui definizione è demandata agli strumenti urbanistici comunali da leggi statali e regionali.

Per le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, sulla base di quanto disposto al precedente punto 1.1, al comma 4 dell'art 1 e al comma 8 dell'art. 3 della L. R. 64/95 e successive modificazioni, la presente Variante stabilisce precisi parametri di superficie fondiaria (diversi da quelli dell'art. 3, comma 2 della L.R. 64/95 e successive modificazioni) per regolare la possibilità di costruire nuovi edifici ad uso abitativo rurale in riferimento, per quantità e tipo di insediamento possibile, al carattere dei sistemi insediativi consolidatisi, nel tempo, nel Territorio Aperto di Grosseto, al tipo di risorse legate alle caratteristiche geologiche del suolo e ai tipi di colture presenti.

Diversamente le superfici fondiarie di cui al comma 2 dell'art. 3 della L. R. 64/95 e successive modificazioni, come modificate nel Ptc Provinciale, sono elementi di riferimento indispensabili per la costruzione di nuovi annessi agricoli (a seconda dell'Ambito Territoriale di appartenenza), secondo quanto previsto ai successivi Artt. 8-I° e 9-I° delle presenti norme e per gli interventi di recupero del Patrimonio edilizio esistente che si attuano mediante approvazione del Programma di miglioramento agricolo ambientale.

Pertanto, per la costruzione di nuovi annessi agricoli, i parametri di superficie fondiaria coincidono con le quantità minime di cui al comma 2 dell'art.3 della L. R. 64/95 e successive modificazioni e non con quelli di cui al successivo art. 2 delle presenti norme. Questi ultimi, infatti, devono intendersi validi solo per le nuove costruzioni ad uso abitativo, fatte salve le deroghe previste dalle presenti norme.

La presente normativa conferma le attività esistenti di ortoflorovivaismo e individua un preciso ambito preferenziale di localizzazione per le nuove attività ortoflorovivaistiche (disciplinate all'articolo 21 di queste N.T.A.), a cui si legano assetti del suolo particolari e diversi da quelli per le attività orticole.

Il Piano individua, nella cartografia 1:10.000, aree per l'agricoltura dell'autoconsumo e del tempo libero secondo quanto disposto dall'art. 3, comma 11 della L. R. 64/95 e dall'articolo 20 della presente disciplina.

Possono costruire nuovi annessi agricoli nel rispetto dell'art. 2 delle presenti Norme, le aziende agricole con superficie inferiore ai minimi di cui all'art. 3, comma 2, della L.R. n. 64/95 che esercitino in via prevalente attività di coltivazione in serra fissa, di allevamento di ovicaprini e di animali minori, di cinotecnica, di acquicoltura, nonché l'attività di agricoltura con metodo di produzione biologico ai sensi delle vigenti disposizioni comunitarie, nazionali e regionali che comporti l'effettuazione di colture poliennali per un impegno lavorativo non inferiore a 500 ore annue, dimostrato con PMAA.

In ogni caso, comprese le aree disciplinate dall'art. 20, si prevede un vincolo di inedificabilità per quei terreni interessati da frazionamenti operati successivamente alla data di adozione della presente Variante, fatta salva la disciplina derogatoria di cui alla L.R. n. 64/95, art. 3, comma 10 e L.R. n. 25/97, art. 3, comma 6.

Costituiscono parte integrante della presente normativa gli elenchi di edifici di particolare valore storico-artistico, storico-culturale ed ambientale e storico-documentale distinti rispettivamente in elenco 1, elenco 2, elenco 3.

La presente normativa individua nelle aree a prevalente funzione agricola quelle nelle quali le aziende agrituristiche possono superare il limite di ricettività di 30 posti letto, secondo quanto disposto dall'art. 8, comma 2 e dall'art. 6, comma 1, lettera a della L. R. 76/94 e successive modificazioni, nonché dall'articolo 16 di queste N.T.A. e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal Ptc provinciale.

Sono fatti salvi dalla presente Normativa i progetti i cui Piani Aziendali sono stati già approvati ai sensi della L. R. 10/79 e le cui istanze di concessione sono state

presentate all'Amministrazione Comunale prima dell'entrata in vigore della L. R. 64/95.

Articolo 2

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI NEI DIVERSI AMBITI TERRITORIALI E CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

2.1 AMBITI TERRITORIALI (descrizione ed interventi edilizi ammessi)

L'ambito territoriale complessivo al quale il presente Piano si riferisce è costituito, sinteticamente, dalle colline di Montepescali e Batignano, di Roselle e di Istia, della Grancia, e dalla grande piana che da queste si estende fino alla fascia costiera e che risulta delimitata a sud dal fiume Ombrone ed a nord dal fiume Bruna.

Questi elementi definiscono una serie di ambiti territoriali di applicazione della presente normativa, individuati anche in relazione alla struttura fondiaria ed agli appoderamenti, al tipo di attività agricola prevalente, al livello di infrastrutturazione, così come di seguito descritti e come delimitati nelle cartografie allegate -quadro d'unione scala 1:25.000 e tavole scala 1:10.000.

Nelle tavole «allegato D» scala 1:25000 sono riportate le perimetrazioni dei sistemi, delle unità di paesaggio, delle Aree di Reperimento per particolari forme di gestione e delle Aree di Rilevante Pregio Ambientale, definite nel Ptc Provinciale (all. D1); le perimetrazioni degli ambiti di paesaggio individuate dalla presente variante (all. D2); la proposta di modifica delle perimetrazioni individuate dal Ptc provinciale (all. D3); tale modifica dovrà essere verificata e recepita con la redazione del Piano Strutturale. La disciplina delle Aree di Reperimento e delle Aree di Rilevante Pregio Ambientale coincide con quella dell'ambito territoriale in cui ricadono in quanto coerente con la disciplina del Ptc Provinciale.

Di seguito si descrivono i diversi ambiti individuati e si esplicitano, per ciascuno di essi, gli interventi possibili sul patrimonio edilizio esistente e per le nuove edificazioni, fatte salve le limitazioni soggettive derivanti dalla L.R. 64/95 e successive modificazioni.

La presente variante riconosce a tutti gli ambiti territoriali individuati una funzione agricola prevalente, ad eccezione degli ambiti di pianura A2, A3, A4, A5, B2 che sono da intendersi ad esclusiva funzione agricola; per gli ambiti B1 ed area contigua della Riserva Naturale della Diaccia Botrona, pur essendo riconosciuti a prevalente funzione agricola, si applica la normativa per l'esclusiva funzione agricola ai sensi degli artt. 25 e 26 del PTC. L'area agricola del Parco del Fiume Ombrone è da ritenersi un'area a prevalente funzione agricola ai sensi della vigente normativa regionale.

Gli Ambiti di applicazione della presente disciplina sono gli Ambiti A, C, D, E ed F di seguito descritti; essi sono perimetrati nella tavola in scala 1:25.000 «quadro d'unione» e nelle tavole in scala 1:10.000 allegate al presente articolato normativo. Per l'ambito B si applica la Variante per la Fascia costiera adottata con delib. C.C. n. 83 del 08-07-1998 che rinvia al presente piano la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

A) Ambito Territoriale di pianura, coincidente con il sistema di paesaggio Pi2 individuato dal Ptc provinciale, comprendente le aree della sistemazione poderale storica (A2 e A4), le sistemazioni della riforma fondiaria (A3, A5), con le aree di frangia urbana ad economia agricola debole (A1), delimitato, partendo dai margini urbani della città: a Sud dalle golene dell'argine del Fiume Ombrone e dal fosso

Tanaro, a Ovest dalle aree della Diaccia Botrona e dall'argine del Fiume Bruna, a Nord dalle colline boscate di Batignano-Montepescali, a Est dal sistema pedecollinare che da Roselle arriva fino a Istia.

Per le aree **A1**, "aree di frangia ad economia agricola debole", salvo quanto disposto dal successivo art. 20, sono possibili gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6, sul Patrimonio Edilizio Esistente a secondo delle classi degli edifici; è possibile la realizzazione di nuovi annessi agricoli (art. 8-I°, escluso il punto 1.2).

Per l'area **A2**, "sistemazione poderale storica in un'unità di paesaggio infrastrutturato", salvo quanto disposto dal successivo art. 20, sono possibili gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6, sul Patrimonio Edilizio Esistente a secondo delle classi di edifici; è possibile la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo (art. 8-II°) con riferimento a un parametro di superficie fondiaria minima pari ad ha 8.00 e la realizzazione di nuovi annessi agricoli (art. 8-I° escluso il punto 1.2).

Per l'area **A3**, "ambiti di riforma fondiaria in unità di paesaggio infrastrutturato", salvo quanto disposto dal successivo art. 20, sono possibili gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6, sul Patrimonio Edilizio Esistente a secondo delle classi di edifici; è possibile la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo (art. 8-II°) con riferimento a un parametro di superficie fondiaria minima pari ad ha 8.00 e la realizzazione di nuovi annessi agricoli (art. 8-I°). E' ammessa la realizzazione di serre nel rispetto di quanto disposto all'art. 21 delle presenti Norme.

Per l'area **A4**, "sistemazione poderale storica in un'unità di paesaggio non infrastrutturato", sono possibili gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6, sul Patrimonio Edilizio Esistente a secondo delle classi degli edifici; è possibile la realizzazione di nuovi annessi agricoli (art. 8-I° escluso il punto 1.2); è inoltre possibile la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo (art. 8-II°) con riferimento a un parametro di superficie fondiaria minima pari ad ha 25.00.

Per l'area **A5**, "ambito di riforma fondiaria in unità di paesaggio non infrastrutturato", salvo quanto disposto dal successivo art. 20, sono possibili gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6, sul Patrimonio Edilizio Esistente a secondo delle classi di edifici; è possibile la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo (art. 8-II°) con riferimento a un parametro di superficie fondiaria minima pari ad ha 8.00 e la realizzazione di nuovi annessi agricoli (art. 8-I° escluso il punto 1.2).

All'interno dell'intero ambito A l'edificazione di edifici rurali ad uso abitativo e annessi agricoli è condizionata al rispetto di quanto contenuto nell'art. 8 in ordine alla limitazione per l'apertura di nuovi pozzi.

Le limitazioni in ordine alla costruzione di nuove serre fisse non riguardano le attività ortoflorovivaistiche esistenti, né i P.M.A.A. in itinere.

Per le aree ad esclusiva e a prevalente funzione agricola, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono sottoposti alla limitazioni soggettive ed oggettive derivanti dall'osservanza delle disposizioni di cui agli artt. 25 e 26 e scheda 11 del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto.

In tale area ricade la discarica delle "Strillaie". Nei primi mt. 200 dal perimetro esterno della discarica non è consentita la realizzazione di nuovi pozzi ed è consentito intervenire solo sugli edifici esistenti secondo i criteri di intervento definiti dalla presente Norma; nei secondi mt. 300 non è consentita l'apertura di nuovi pozzi per uso irriguo, e per quelli esistenti dovrà essere previsto un piano di monitoraggio secondo quanto indicato dalla Conferenza dei Servizi del 01.04.03 per il progetto di bonifica e messa in sicurezza dell'impianto.

B) Ambito Territoriale della fascia costiera e le sue aree di relazione con la pianura della Riforma dalla Diaccia Botrona al fosso Tanaro. All'interno di

quest'ambito, per le aree contigue alla Diaccia Botrona perimetrata con D.C.P. n. 17 del 27.2.96 (B1), in attesa delle Direttive Provinciali, valgono le norme per le aree del sottoambito B2.

E' suddiviso in sottoambito **B1** (aree forestali e zona contigua della Riserva naturale della Diaccia Botrona) e sottoambito **B2** (aree agricole rimanenti).

Le aree forestali sono individuate e specificamente normate dalla Variante per la Fascia Costiera del Comune di Grosseto adottata con delib. C.C. n. 83 del 08-07-1998.

Le aree agricole B2 non ricadenti all'interno della zona contigua della Riserva naturale della Diaccia Botrona, sono disciplinate dalle specifiche disposizioni della citata Variante per la Fascia Costiera.

Per i manufatti dell'Impresa Agro Forestale "Il Tombolo" in loc. "Canova II" sono consentiti gli interventi di trasformazione dei volumi esistenti per il completamento dell'attività ricettiva C.A.V. con ulteriori nuove tre unità, secondo i criteri edificatori di cui alle vigenti norme.

C) Ambito Territoriale dei sistemi collinari di "Grancia-Poggio La Mozza" a sud di Istia in rapporto alle aree di pianura del Parco della Maremma e alle aree golenali del fiume Ombrone. All'interno di questo ambito sono distinte porzioni di territorio di maggior valore paesaggistico e ambientale (C1) rispetto alle restanti aree agricole (C2).

All'interno dell'ambito **C1** sono possibili gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6, sul Patrimonio Edilizio Esistente. E' ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli (Art.8-I° escluso il punto 1.2); è inoltre possibile la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo (art. 8-II°) con riferimento a un parametro di superficie fondiaria minima pari ad ha 50.00.

All'interno dell'ambito **C2** sono possibili gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6, sul Patrimonio Edilizio Esistente a seconda della classe di edifici; è possibile la realizzazione di nuovi edifici a uso abitativo (Art. 8-II°) con riferimento a un parametro di superficie fondiaria minima pari a Ha 25.00. E' ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli (Art.8-I° escluso il punto 1.2)

D) Ambito Territoriale di relazione tra il sistema collinare di Roselle con le aree golenali del Fiume Ombrone, dalla Provinciale dei Laghi sino ad Istia.

Nell'ambito **D** sono possibili gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6, sul Patrimonio Edilizio esistente a seconda della classe di edifici; è possibile la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo (art. 8-II°) con riferimento a un parametro di superficie fondiaria minima pari ad ha 12.00; è ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli (art. 8-I° escluso il punto 1.2).

E) Ambito Territoriale di collina con le aree boscate di Batignano-Montepescali.

Nell'area **E1** sono possibili gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6, sul Patrimonio Edilizio Esistente a seconda della classe di edifici; è ammessa la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo (art. 8-II°) con riferimento a un parametro di superficie fondiaria minima pari ad ha 50.00; è ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli (art. 8-I° escluso il punto 1.2). All'interno di tale ambito sono recepiti i perimetri e le norme delle Aree di Reperimento (A.R.) e le Aree di Rilevante Pregio Ambientale (A.R.P.A.) individuate dal Ptc Provinciale.

Nell'area **E2** sono possibili gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6, sul Patrimonio Edilizio Esistente a seconda della classe di edifici; è ammessa la realizzazione di

nuovi edifici a uso abitativo (art. 8-II°) con riferimento a un parametro di superficie fondiaria minima pari a ha 8.00; è ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli (art. 8-I°).

Nell'area **E3** sono possibili gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6 sul Patrimonio Edilizio Esistente a seconda della classe di edifici; è ammessa la realizzazione di nuovi edifici a uso abitativo (art. 8-II°) con riferimento a un parametro di superficie fondiaria minima pari a ha 12.00; è ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli (art. 8-I° escluso il punto 1.2).

F) Ambito Territoriale del Parco Archeologico di Roselle.

Tale ambito include un'Area di Rilevante Pregio Ambientale per gran parte coincidente con le aree di interesse archeologico e paesaggistico. Per queste aree è in fase di formazione uno strumento finalizzato alla valorizzazione delle emergenze archeologiche che costituirà oggetto di successivo atto dell'Amministrazione Comunale.

Nell'area **F1** sono possibili solo interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6 sul Patrimonio Edilizio Esistente a seconda della classe di edifici. Non è possibile la realizzazione di nuovi edifici a uso abitativo e di nuovi annessi agricoli. All'interno di tale ambito sono recepiti i perimetri e le norme delle Aree di Reperimento (A.R.) e le Aree di Rilevante Pregio Ambientale (A.R.P.A.) individuate dal Ptc Provinciale.

Nell'area **F2** sono possibili gli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente di cui agli artt. 3, 4, 5, 6 a seconda della classe di edifici; è ammessa la realizzazione di nuovi edifici a uso abitativo (art. 8-II°) con riferimento a un parametro di superficie fondiaria minima pari a ha 12,00 e di nuovi annessi agricoli (art. 8-I° escluso il punto 1.2).

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli interventi di nuova edificazione possibili nei differenti ambiti territoriali, nel rispetto delle limitazioni soggettive della presente Variante.

AMBITI	NUOVI ANNESSI*	SERRE FISSE	NUOVE ABITAZIONI**
A1	sì sup. < mq 250 - h. max m 4,50	no	No
A2	sì sup. < mq 500 - h. max m 5,50	no	sì - ha 8.00
A3	sì sup. < mq 500 - h. max m 5,50	sì	sì - ha 8.00
A4	sì sup. < mq 500 - h. max m 5,50	no	sì - ha 25.00
A5	sì sup. < mq 500 - h. max m 5,50	no	sì - ha 8.00
C1	sì sup. < mq 250 - h. max m 4,50	no	sì - ha 50.00
C2	sì sup. < mq 250 - h. max m 4,50	no	sì - ha 25.00
D	sì sup. < mq 250 - h. max m 4,50	no	sì - ha 12.00
E1	sì sup. < mq 250 - h. max m 4,50	no	sì - ha 50.00
E2	sì sup. < mq 250 - h. max m 4,50	sì	sì - ha 8.00
E3	Sì sup. < mq 250 - h. max m 4,50	no	sì - ha 12.00
F1	No	no	No
F2	Sì sup. < mq 250 - h. max m 4,50	no	sì - ha 12.00

Le limitazioni dimensionali riportate in tabella riguardano le superfici fuori terra e non riguardano fienili e stalle; per quest'ultimi è consentita una superficie fino a mq 1000, con altezza massima in gronda rispettivamente di m 6,00 e m 3,50 (v. art. 8-I°).

I limiti si intendono riferiti a un singolo annesso, a secondo dell'Ambito di appartenenza e del tipo di annesso. Per gli annessi che assolvono la prevalente funzione di trasformazione, conservazione e/o confezionamento e per la commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali, è possibile superare i limiti di cui sopra (v. art. 8-I°).

**Le nuove abitazioni agricole potranno avere una superficie utile massima pari a mq 150 (v. art. 9-II°).

Ai fini del calcolo del parametro di superficie fondiaria è possibile accorpare le superfici aziendali:

a) nel caso di aziende agricole i cui terreni ricadono all'interno di due diversi ambiti, è possibile riferirsi al parametro di minore superficie fondiaria; le nuove abitazioni rurali sono consentite nell'ambito territoriale dove è presente la maggiore superficie coperta di patrimonio edilizio esistente se l'azienda ne è già dotata; nel caso di aziende agricole che non posseggono patrimonio edilizio i nuovi edifici sono ammessi nell'ambito con parametro di superficie fondiaria di minore dimensione.

b) nel caso di aziende agricole in cui parte del suolo ricade in altro territorio comunale oppure all'interno delle aree contigue del Parco Naturale della Maremma, le nuove abitazioni rurali sono consentite nell'ambito di applicazione della presente Variante con riferimento al parametro di superficie fondiaria dell'ambito stesso relazionato alla superficie aziendale complessiva.

2.1.1 Da tali ambiti si intendono escluse alcune aree per le quali la normativa urbanistica sarà oggetto di specifico atto consiliare comunale. Sono inoltre escluse le aree all'interno delle quali sono in fase di attuazione specifici progetti approvati nell'ambito del Patto territoriale per lo sviluppo della Maremma Grossetana.

2.1.2 Sono fatte salve, all'interno del perimetro del piano per il Parco della Maremma (ex L. R.24/94), ivi compresa l'area contigua, le direttive e normative del Parco stesso.

2.1.3 Sono recepite integralmente le perimetrazioni delle aree soggette al vincolo paesaggistico (L 1497/39 e L 431/85) e delle aree soggette a vincolo idrogeologico (RDL 3267/23).

2.1.4 Sono recepite integralmente le norme vigenti in materia di rischio idraulico, di esondabilità e ristagno delle acque.

2.1.5 Per quanto riguarda le aree gravate da usi civici su terre private la realizzazione di nuovi fabbricati è condizionata dall'affrancazione preventiva e definitiva dall'uso civico.

2.1.6 Per quanto riguarda la parte di territorio aperto delle Formiche di Grosseto, si rimanda a quanto prescritto dalla vigente normativa statale e regionale in materia, precisando che detto territorio rientra nell'ambito di applicazione della Variante per la Fascia Costiera.

2.1.7 Per le perimetrazioni dei centri urbani si rinvia agli elaborati di dettaglio del PRG vigente in scala 1:2000.

2.1.8 Il contenuto delle presenti norme, in ordine ai criteri per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (artt. 3, 4, 5, 6 e 7) e per gli interventi di nuova edificazione (artt. 8 e 9), si applica anche agli insediamenti per i quali le N.T.A. di altri strumenti urbanistici comunali vigenti rinviano espressamente al Piano del Territorio Aperto. Sono fatte salve le disposizioni normative, qualora più restrittive, previste per le aree agricole ricomprese all'interno della Variante per la Fascia Costiera. Sono applicabili le norme della Variante al Territorio Aperto approvata nel 1997 nel caso di interventi edilizi i cui lavori siano iniziati prima dell'adozione del presente Piano e comunque nel caso di P.M.A.A. presentati presso gli Enti competenti prima della richiamata adozione.

2.1.9 Per gli interventi previsti dal presente piano e localizzati in aree soggette al vincolo ex L. 431/85, lettera m, più precisamente consistenti negli invasi n. 1 e n. 2 sul Diversivo Ombrone (art. 25.1), nello sbarramento sotteso al bacino imbrifero n. 8 (art. 25.4) e nell'impianto di Kart-cross (art. 18.4), l'Amministrazione Comunale attiverà la procedura di deperimetrazione.

2.1.10 Per la definizione delle aree interessate dal cuneo salino, il Piano recepisce i limiti al 1984 e al 1995 riportati nella cartografia del P.T.C. (tav. 1 – acqua e suolo). Tali limiti saranno oggetto di verifica con l'elaborazione del quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

2.2-CLASSIFICAZIONE GENERALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

In relazione ai possibili interventi il patrimonio edilizio esistente è suddiviso in classi di edifici come di seguito descritte:

- Edifici costruiti soprattutto in epoca recente (disciplinati dal successivo art.3) oppure edifici che hanno subito, nel tempo, interventi tali da stravolgere le caratteristiche architettoniche del corpo originario.

- Edifici dichiarati di interesse storico artistico ai sensi della L 1089/39 (**elenco 1**) e quelli di speciale interesse (**elenco 2**) parificati, agli effetti degli interventi ammissibili ai sensi dell'art. 4 della L. R. 59/80, agli immobili suddetti (art. 4).

- Edifici di valore storico-ambientale (art. 5 - **elenco 3**) che di norma sono caratterizzati da una struttura compatta e da una unitarietà architettonica tale da essere riconoscibili come testimonianza, nel loro rapporto con gli spazi aperti, dei modi insediativi storici della pianura grossetana; oppure edifici che hanno subito nel tempo interventi tali da produrre comunque un'unitarietà sia formale che funzionale dell'intera costruzione.

- Edifici sincronici appartenenti alle classi tipologiche "Ente Maremma" (art. 6); per tali edifici sono stati stabiliti criteri particolari di intervento regolati con un'apposita Scheda Urbanistica di Dettaglio, Allegato A alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Sezione II
DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

Capo I° Il patrimonio edilizio esistente

Articolo 3

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NON COMPRESO NEGLI ELENCHI (di cui al precedente art. 2.2)

Sul patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto sono consentiti gli interventi di manutenzione e recupero come di seguito classificati alla luce delle disposizioni della LR 64/95 e successive modificazioni, della LR n. 52/99 e secondo i criteri contenuti nell'art. 7.

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia

d1) sostituzione edilizia, cioè quell'insieme di interventi conseguenti alla completa demolizione senza fedele ricostruzione, nel rispetto della volumetria esistente e di parte del sedime originario

e) ristrutturazione con trasferimento di volumetrie (comprendente le fattispecie e1 - per edifici con destinazione non agricola; e2 - trasferimento, mediante demolizione e ricostruzione, di volumi nei limiti del 10% del volume dei fabbricati agricoli aziendali, fino ad un massimo di 600 mc; e3 - trasferimento, mediante demolizione e ricostruzione, di volumi oltre i limiti del 10% del volume dei fabbricati agricoli aziendali, oltre 600 mc di volume ricostruito)

f) ampliamenti di superfici e volumi esistenti (comprendente le fattispecie f1 - per le abitazioni agricole; f2 - per gli annessi agricoli; f3 - per le abitazioni e gli annessi agricoli facenti parte di aziende con superfici superiori ai minimi di cui all'art. 3, comma 2, della LR 64/95 e succ. modif., f4 - per alcune categorie di edifici esistenti non utilizzati a fini agricoli)

Sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78 da attuarsi mediante piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Gli interventi che comportano il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti sono subordinati alle condizioni di titolarità dei soggetti richiedenti secondo quanto disposto dal PTC in ordine alla diversa funzione agricola (prevalente od esclusiva) del territorio. Sono inoltre subordinati al rispetto di quanto prescritto all'art. 26, comma 11, del PTC. Per chiarezza si riporta di seguito parte del quadro sinottico degli interventi tab. D contenuto nel P.T.C. provinciale in riferimento all'art. 26 delle N.T.A. del P.T.C.

Art. 26 NTA del PTC	Imprenditore agricolo professionale (prima e seconda sezione)		Altri soggetti	
	Zona ad esclusiva funzione agricola	Zona a prevalente funzione agricola	Zona ad esclusiva funzione agricola	Zona a prevalente funzione agricola
RIUSO PATRIMONIO EDILIZIO (mutamento della utilizzazione)				
Nuova residenza ***	SI	SI	NO	SI****
Strutture per conduzione del fondo (annessi ecc.) e attività connesse all'agricoltura	SI	SI	SI	SI
Strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ecc.) **	SI	SI	SI	SI
Attività integrative (altre attività economiche; art. 1, 4° comma L.R. 64/95)****	SI	SI	SI	SI

** Comunque consentite strutture per le attività di agriturismo

*** Fatti salvi gli ampliamenti all'interno dei volumi esistenti, quelli per l'agriturismo modesti incrementi volumetrici e il mutamento di utilizzazione di edifici non utilizzati a fini agricoli

**** anche con cambio di destinazione d'uso

Per chiarezza si precisa che nelle zone ad esclusiva funzione agricola:

- Il mutamento di utilizzazione d'uso per nuova residenza rurale è consentito negli edifici utilizzati a fini agricoli necessari alla conduzione del fondo per le esigenze degli imprenditori agricoli professionali di cui alla L.R. n. 64/95;
- il cambio di destinazione d'uso per fini residenziali è consentito negli edifici mai utilizzati a fini agricoli a qualsiasi soggetto avente titolo.

3.1-INTERVENTI AMMESSI PER EDIFICI ESISTENTI AD USO AGRICOLO

3.1.1- INTERVENTI DI CATEGORIA a), b), c)

Per abitazioni ed annessi agricoli sono ammessi gli interventi di categoria a), b), c).

Tali interventi si attuano:

*con le procedure specificate nel vigente regolamento edilizio.

3.1.2-INTERVENTI DI CATEGORIA d) e d1)

Per le abitazioni e gli annessi agricoli sono ammessi gli interventi di categoria d) e d1) anche con aumento delle superfici

Tali interventi si attuano:

*con autorizzazione o Denuncia d'inizio attività quando non comportano mutamento della destinazione d'uso agricola.

3.1.2.1-Il cambio di destinazione d'uso con opere di ristrutturazione edilizia con aumento delle superfici utili e/o delle unità abitative è ammesso, per le abitazioni e gli annessi agricoli, per la realizzazione di max n. 3 unità abitative civili (di superficie > 60 mq lordi), ricettività alberghiera (art. 11 del Regolamento di Attuazione del 23.04.2001 del Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di Turismo – la presente precisazione è da intendersi valida laddove nella norma, successivamente si fa riferimento alla dizione “ricettività alberghiera”) e attività di ristorazione, previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva a tempo indeterminato, fatte salve eventuali successive modifiche al P.R.G.; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria della attività produttiva, dovrà essere trascritto presso i pubblici registri e, comunque, dovrà essere data ad esso idonea pubblicità.

Tale intervento si attua:

-per abitazioni agricole ed annessi agricoli facenti parte di aziende con superfici superiori ai minimi di cui all'art. 3, comma 2 della LR 64/95 e succ. modif.:

*con PMAA e autorizzazione o Denuncia d'inizio attività;

-per abitazioni agricole ed annessi agricoli facenti parte di aziende con superfici inferiori ai minimi di cui all'art. 3, comma 2 della LR 64/95 e succ. modif.:

*con autorizzazione o Denuncia d'inizio attività.

3.1.3-INTERVENTI DI CATEGORIA e2)

Per le abitazioni e gli annessi agricoli sono ammessi gli interventi di categoria e2), cioè trasferimento, mediante demolizione e ricostruzione, di volumi nei limiti del 10% del volume dei fabbricati aziendali, fino ad un massimo di 600 mc, anche con aumento delle superfici utili.

Tali interventi si attuano:

*con autorizzazione o Denuncia d'inizio attività quando non comportano mutamento della destinazione d'uso agricola;

3.1.3.1- Il cambio di destinazione d'uso con opere di categoria e2) è ammesso per le abitazioni e gli annessi agricoli per la realizzazione di max n. 3 unità abitative civili (di superficie > 60 mq lordi), ricettività alberghiera e attività di ristorazione, previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva a tempo indeterminato, fatte salve eventuali successive modifiche al P.R.G.; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria della attività produttiva, dovrà essere trascritto presso i pubblici registri e, comunque, dovrà essere data ad esso idonea pubblicità.

Tali interventi si attuano:

-per abitazioni agricole ed annessi agricoli facenti parte di aziende con superfici superiori ai minimi di cui all'art. 3, comma 2 della LR 64/95 e succ. modif.:

*con PMAA e autorizzazione o Denuncia d'inizio attività;

-per abitazioni agricole ed annessi agricoli facenti parte di aziende con superfici inferiori ai minimi di cui all'art. 3, comma 2 della LR 64/95 e succ. modif.

*con autorizzazione o Denuncia d'inizio attività

3.1.4-INTERVENTI DI CATEGORIA e3)

Per le abitazioni e gli annessi agricoli facenti parte di aziende con superfici uguali o superiori ai minimi di cui all'art. 3, comma 2, della LR 64/95 e succ. modif. sono ammessi gli interventi di categoria e3) (trasferimento, mediante demolizione e ricostruzione, di volumi oltre i limiti del 10% del volume dei fabbricati aziendali, oltre 600 mc e fino a 1800 mc di volume ricostruito) anche con aumento delle superfici utili o delle unità abitative agricole (con superficie > 60 mq lordi).

Tali interventi si attuano:

*con P.M.A.A. e autorizzazione o Denuncia d'inizio attività

3.1.4.1-Il cambio di destinazione d'uso con opere di categoria e3) è ammesso per le abitazioni e gli annessi agricoli facenti parte di aziende con superfici uguali o superiori ai minimi di cui all'art. 3, comma 2, della LR 64/95 e succ. modif., per la realizzazione di max n. 3 unità abitative civili (di superficie > 60 mq lordi, ricettività alberghiera e attività di ristorazione, previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva a tempo indeterminato, fatte salve eventuali successive modifiche al P.R.G.; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria della attività produttiva, dovrà essere trascritto presso i pubblici registri e, comunque, dovrà essere data ad esso idonea pubblicità.

Tali interventi si attuano:

*con P.M.A.A. e autorizzazione o Denuncia d'inizio attività

In ogni caso, il P.M.A.A. non assume mai valenza di strumento attuativo nel caso di trasferimento di volumi esistenti; inoltre per lo spostamento di strutture coperte aperte (che non costituiscono volume) lo stesso P.M.A.A. non occorre.

3.1.5-INTERVENTI DI CATEGORIA f1)

Per le abitazioni a servizio di aziende agricole sono ammessi interventi di ampliamento «una tantum» fino ad un massimo di 100 mc, purché tali interventi non comportino aumento delle unità abitative.

Tali interventi (classificabili come interventi di ampliamento ai sensi della L.R. 64/95 e successive modif.) si attuano:

*con concessione diretta

3.1.6-INTERVENTI DI CATEGORIA f2)

-Per annessi agricoli sono ammessi interventi di ampliamento «una tantum» fino ad un massimo di 300 mc, comunque nei limiti del 10% del volume esistente.

Tali interventi (classificabili come interventi di ampliamento ai sensi della L.R. 64/95 e successive modif.) si attuano:

*con concessione diretta

3.1.7-INTERVENTI DI CATEGORIA f3)

Per le abitazioni agricole facenti parte di aziende con superfici uguali o superiori ai minimi di cui all'art. 3, comma 2, della LR 64/95 e succ. modif. sono ammessi ampliamenti, oltre ai limiti di cui al precedente comma 3.1.5, che comportano un aumento del volume abitativo esistente compreso tra il 10% ed il 50%

per edifici di volumetrie superiori a mc. 300 e tra il 10% e il 75% per edifici di volumetrie inferiori a mc. 300.

Per gli annessi agricoli facenti parte di aziende con superfici uguali o superiori ai minimi di cui all'art. 3, comma 2, della LR 64/95 e succ. modif. sono ammessi ampliamenti, oltre ai limiti di cui al precedente comma 3.1.6, che comportano un aumento della superficie coperta nel rispetto dei limiti dimensionali fissati per la nuova edificazione di annessi agricoli disciplinati dagli artt. 2 e 8. Per gli annessi esistenti di dimensioni superiori a quelle ammesse per la nuova edificazione è possibile un incremento del volume esistente compreso tra il 10% ed il 30%.

Tali interventi si attuano:

*con P.M.A.A.

3.1.8-CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER REALIZZARE ATTIVITA', IN CONTO TERZI, DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli facenti parte di aziende, per realizzare attività di produzione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, manutenzione dei mezzi di produzione delle attività agricole a quegli imprenditori agricoli che svolgono attività in conto terzi.

Tale intervento si attua;

*con P.M.M.A., concessione e atto d'obbligo che impegni il richiedente a destinare un minimo di 200 volte (in zone ad esclusiva funzione agricola) e 100 volte (in zone a prevalente funzione agricola) la superficie del fabbricato oggetto di cambio di destinazione d'uso, come fondo di pertinenza da sistemare secondo i criteri del successivo art. 10.2; in alternativa dovranno essere corrisposti i cosiddetti "oneri verdi" di cui all'art. 26, comma 11, del P.T.C. vigente.

3.2-INTERVENTI AMMESSI PER EDIFICI ESISTENTI AD USO NON AGRICOLO

Si definiscono edifici ad uso non agricolo tutti gli edifici non facenti parte di aziende agricole, così come definite dalla Decisione di G.R.T. n. 12 del 04.08.1995 (art. 2).

Gli interventi di seguito specificati che comportano aumento delle unità abitative non possono essere realizzati negli edifici che già hanno subito tale trasformazione ex art. 9 della Variante Transitoria.

Nelle zone a prevalente funzione agricola, per gli edifici ad uso non agricolo fatiscenti o in stato di rovina sono ammessi Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata ai sensi della L.R. n. 59/80. Tali Piani dovranno essere finalizzati, oltre che al recupero delle funzioni originarie, alla realizzazione di insediamenti turistico ricettivi – fino al limite di 50 posti letto o volumetrie equivalenti per altre attività compatibili (art. 32, comma 8, del PTC) – per una quota non inferiore al 50% del volume da recuperare.

3.2.1- INTERVENTI DI CATEGORIA a), b), c)

sono ammessi gli interventi di categoria a), b), c).

Tali interventi si attuano:

*con le procedure specificate nel vigente regolamento edilizio

3.2.2-INTERVENTI DI CATEGORIA d) e d1)

Per gli edifici con destinazione non agricola sono ammessi gli interventi di categoria d) anche con aumento delle superfici utili e/o delle unità abitative (max. n. 3 unità abitative con superficie > 60 mq lordi).

Tali interventi si attuano:

*con autorizzazione o Denuncia d'inizio attività

3.2.2.1-Il cambio di destinazione d'uso con opere di ristrutturazione edilizia è ammesso per gli edifici con destinazione non agricola per la realizzazione di max n. 3 unità abitative civili (di superficie > 60 mq lordi) , ricettività alberghiera e attività di ristorazione, previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva a tempo indeterminato, fatte salve eventuali successive modifiche al P.R.G.; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria della attività produttiva, dovrà essere trascritto presso i pubblici registri e, comunque, dovrà essere data ad esso idonea pubblicità.

Tale intervento si attua:

*con autorizzazione o Denuncia d'inizio attività e convenzione

3.2.3-INTERVENTI DI CATEGORIA e1)

Per le abitazioni civili, pertinenze od altri edifici con destinazione non agricola sono ammessi gli interventi di categoria e) (ristrutturazione con trasferimento di volumetrie), trasferimento, mediante demolizione e ricostruzione, di volumi aventi lo stesso fondo di pertinenza, fino ad un massimo di 350 mc, anche con aumento delle superfici utili o delle unità abitative (max. n. 3 unità abitative con superficie > 60 mq lordi).

Tale intervento si attua:

*con autorizzazione o Denuncia d'inizio attività

3.2.3.1- il cambio di destinazione d'uso con opere di ristrutturazione con trasferimento di volumetrie è ammesso per gli edifici con destinazione non agricola, per la realizzazione di max n. 3 unità abitative civili (di superficie > 60 mq lordi) ricettività alberghiera e attività di ristorazione, previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva a tempo indeterminato, fatte salve eventuali successive modifiche al P.R.G.; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria della attività produttiva, dovrà essere trascritto presso i pubblici registri e, comunque, dovrà essere data ad esso idonea pubblicità.

Tale intervento si attua:

*con autorizzazione o Denuncia d'inizio attività e convenzione

3.2.4-INTERVENTI DI CATEGORIA f4)

Negli edifici civili, negli edifici ricettivi ed in quelli destinati alla ristorazione, in ogni caso legittimamente esistenti alla data di adozione della presente variante, sono ammessi interventi di ampliamento una tantum fino a 150 mc per l'intero edificio e senza incremento del numero delle unità abitative esistenti. Per gli edifici di culto presenti nel Territorio Aperti sono ammessi interventi di ampliamento una tantum fino

a 150 mc per l'intero edificio e interventi, sempre una tantum, per la realizzazione di strutture coperte aperte fino a 100 mq.

Le possibilità di ampliamento di cui al comma precedente non sono ammesse:

-per gli immobili che risultino oggetto di frazionamenti o di cambio di destinazione d'uso a scopo abitativo civile dopo la data di adozione della presente variante, fatti salvi gli edifici scolastici dismessi di cui è ammissibile l'ampliamento di cui sopra per il riuso a scopo di servizio od abitativo, anche con incremento delle unità abitative (max n. 3 unità abitative).

-per le abitazioni inserite nelle aree di cui all'art. 20 della presente variante

-per gli edifici compresi negli elenchi 1,2,3.

-per le nuove abitazioni realizzate dopo la data di adozione della presente variante.

-per gli immobili che siano stati oggetto di condono edilizio (ai sensi delle leggi n. 47/85 e/o n. 724/94), gli ampliamenti sono ammessi a condizione che siano prioritariamente diretti all'adeguamento alle disposizioni igienico-sanitarie vigenti.

Tali interventi si attuano:

*con concessione diretta

3.2.5- DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI PER ATTIVITA' COMMERCIALI E/O ARTIGIANALI IN ESSERE

Sono consentite destinazioni d'uso commerciali e/o artigianale negli immobili nei quali sono in atto, alla data di adozione della presente variante, attività commerciali e/o artigianali semprechè legittimate da provvedimenti autorizzativi o licenze d'uso rilasciate dagli organi competenti, ferma restando la ruralità degli insediamenti e delle aree di pertinenza.

Le corti esterne di tali immobili possono essere utilizzate per finalità connesse all'attività dell'azienda purché opportunamente schermate con essenze arboree od arbustive scelte fra quelle dell'elenco dell'articolo 12.

Non sono ammesse nuove impermeabilizzazioni superiori al 20% della superficie della corte.

Nei suddetti edifici sono consentiti interventi di categoria a),b),c) nonché d) limitatamente all'adeguamento igienico sanitario, con esclusione di altri nuovi volumi o nuove coperture di qualsiasi genere.

Articolo 4

INTERVENTI POSSIBILI PER GLI EDIFICI CHE RIENTRANO NELL' ELENCO 1 (edifici notificati ai sensi della L.n. 1089/39) E NELL'ELENCO 2 (edifici assimilati ex art. 4 L. 1089/39 ed edifici individuati dalla Provincia come emergenze ex L. 431/85, art. 1bis, lett. m)

Questi edifici sono quelli dichiarati di interesse storico artistico ai sensi della L. 1089/39 (elenco 1) e quelli di speciale interesse (elenco 2) parificati, agli effetti degli interventi ammissibili ai sensi dell'art. 4 della L. R. 59/80, agli immobili suddetti.

L'allegato elenco 1 comprende le rovine del Romitorio di Santa Maria nella zona collinare Batignano-Montepescali; sono invece stati individuati 18 edifici di speciale interesse per i quali è stato redatto l'elenco 2 allegato.

Su questi edifici sono possibili gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) del precedente art. 3.1.1.

La presente normativa prevede per questi edifici (per i quali sono ammesse deroghe alle disposizioni di altezze minime di interpiano e standard igienico-sanitari nel rispetto dell'art. 5 della L. R. 59/80 e dell'art. 10 della L. R. 76/94 e successive modificazioni) oltre alle attuali destinazioni d'uso, la possibilità di cambio di destinazione per i fini specificati per ogni singolo edificio nell'allegato elenco 2.

Destinazioni diverse da quelle previste dovranno essere preventivamente concordate con la Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali nell'ambito delle specifiche competenze.

Non sono comunque ammesse nuove destinazioni per insediamenti produttivi artigianali e commerciali.

Articolo 5 INTERVENTI POSSIBILI PER EDIFICI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE E CULTURALE COMPRESI NELL'ELENCO 3

Sono edifici con caratteri architettonici significativi che rappresentano una testimonianza di particolare valore architettonico e ambientale per i quali è formato un apposito elenco (elenco 3), ai sensi della L. R. 59/80, allegato alle presenti norme delle quali costituisce parte integrante.

Per la classificazione di questi edifici si è tenuto conto della rilevanza del loro valore in relazione alle loro caratteristiche tipologiche e/o costruttive.

I suddetti edifici sono individuati nella cartografia allegata alle presenti norme nelle tavole in scala 1:10.000.

Per questi edifici sono possibili:

gli interventi di cui alle lettere a), b), c) del precedente art. 3.1.1 o 3.2.1

gli interventi di ristrutturazione edilizia d) del precedente art. 3.1.2 o 3.2.2 e, più specificatamente, con riferimento alla L.R. n. 52/99 all'art. 4, lett. D) con esclusione dei punti 1), 2) e 3).

Tutti gli interventi ammessi in quest'articolo dovranno attuarsi secondo i criteri contenuti nel successivo articolo 7.3 delle presenti norme.

Articolo 6 INTERVENTI POSSIBILI SUGLI EDIFICI APPARTENENTI ALLE CLASSI TIPOLOGICHE "ENTE MAREMMA"

La presente Variante stabilisce un particolare criterio di intervento per le case "Ente Maremma" sincroniche le quali, in altri termini, hanno mantenuto ancora invariati i caratteri morfologici esterni originari.

Per tali edifici si dovranno rispettare le prescrizioni contenute nell'apposita scheda urbanistica di dettaglio (ALLEGATO A: Criteri per gli interventi da attuarsi su edifici sincronici appartenenti alle classi tipologiche "Ente Maremma") allegata alle presenti Norme, di cui costituisce parte integrante.

Per questi edifici si applicano le categorie d'intervento e le procedure dell'art. 3 delle presenti norme nei casi e con le modalità di seguito specificate.

Negli interventi di categoria a), b) e c), per quanto riguarda i materiali di finitura, si fa riferimento a quanto specificato nell'art.10.1; l'intonaco esterno dovrà comunque essere a malta di calce con tinteggiatura di colore bianco a finitura liscia.

Per quanto riguarda gli interventi di categoria d) ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 delle presenti norme gli interventi ammessi sono quelli di cui all'art. 4 lett. d)

della LR n. 52/99 con esclusione degli interventi ulteriori specificati ai punti 1), 2) e 3) della medesima norma, fermo restando quanto successivamente disciplinato.

Questi interventi potranno riguardare:

-l'ampliamento delle dimensioni verticali delle aperture esistenti anche con l'eventuale creazione di porte e finestre in luogo di parte delle finestre esistenti sempre che il nuovo disegno delle aperture sia in sintonia con quello delle altre aperture esistenti sui fronti. In particolare dovranno essere rispettati, per ogni prospetto, gli allineamenti con le aperture esistenti che saranno prese come riferimento anche per la forma e la dimensione delle nuove aperture.

-il rialzamento del livello di calpestio del piano terreno, per consentire una adeguata protezione dall'umidità.

Per quanto riguarda gli interventi di categoria e) ristrutturazione con trasferimento di volumetrie di cui all'art. 3 delle presenti norme, potranno attuarsi limitatamente al trasferimento di volumetrie mediante l'accorpamento di volumi recuperati da demolizione di altri manufatti esistenti nell'area di pertinenza del fabbricato, nel rispetto delle schede urbanistiche di dettaglio (Allegato A), mentre non potranno attuarsi demolizioni di parti degli edifici disciplinati dal presente articolo.

Per quanto riguarda gli interventi di categoria f1), f3), f4) ampliamenti di volume e superficie di cui all'art. 3.1.5, 3.1.7 e 3.2.4 delle presenti norme, l'ampliamento delle capacità abitative dovrà realizzarsi mediante ampliamenti volumetrici in aderenza, seguendo le indicazioni contenute nelle schede grafiche allegate e ivi descritte, ammettendo anche aumenti di volume una-tantum superiori, di cui all'art. 3, al fine di rispettare le tipologie dell'allegato A.

In ogni caso la disposizione e il numero delle aperture sui volumi in ampliamento così come riportate nelle planimetrie all'interno delle schede grafiche allegate è indicativa. I prospetti dovranno essere comunque composti secondo un disegno regolare che alterna i pieni ai vuoti con una prevalenza dei primi sui secondi; le aperture dovranno inoltre avere dimensioni uguali a quelle già esistenti sui prospetti dell'edificio principale e lo stesso allineamento.

Per gli edifici appartenenti a quelle tipologie per le quali non erano previsti negli originari progetti ampliamenti volumetrici (come ad es. i tipi Grosseto, Maremma, Marsiliana Ampliata o Speranza), sono stati redatti e allegati appositi schemi di ampliamento.

Non è ammesso il riuso a scopi abitativi delle volumetrie dei piccoli annessi come il forno, le porcilaie e pollai che possono, invece, essere usati con funzioni compatibili alle loro attuali dimensioni ivi compreso l'uso agrituristico, anche in deroga agli standard igienico-sanitari vigenti (art. 10 L. R. 76/94). In questi casi per i criteri di intervento si demanda a quanto stabilito all'art. 7.

Resta salva la possibilità di ristrutturazione edilizia di questi annessi, quindi anche con trasferimento ed accorpamento ad altre volumetrie per la realizzazione di nuove unità abitative, allorché l'intervento, da approvare con P.M.A.A., viene proposto in alternativa all'ampliamento o alla ristrutturazione con trasferimento di volumetria del fabbricato principale del podere ex E.M.

Per quanto riguarda gli spazi aperti degli insediamenti vale quanto stabilito all'art. 10 delle presenti Norme.

Articolo 7

CRITERI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

7.1 - Criteri di intervento per gli edifici esistenti non compresi negli elenchi

Sono tutti gli edifici costruiti in epoca recente compresi quelli costruiti in rapporto alle opere di bonifica e di riforma che hanno subito opere di ristrutturazione o ampliamenti che hanno trasformato in tutto o in gran parte le caratteristiche architettoniche originarie.

Per questi edifici sono possibili interventi di cui alle lettere a), b), c), d), d1), e) ed f) dell'art. 3 delle presenti norme, secondo i limiti e le modalità di cui all'art. 5 della L. R. 64/95. Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni per gli annessi agricoli di cui al punto 7.1.6

7.1.1 Gli interventi di cui alle lettere **a), b), c), manutenzione e restauro**, dovranno conservare quanto più possibile tutti i caratteri architettonici e decorativi storici degli edifici, evitando la loro alterazione formale e materica.

Va privilegiata pertanto la conservazione nella loro forma, nei loro materiali, nella loro collocazione, degli elementi costruttivi di completamento (infissi, arredi fissi, pavimentazioni, piastrellature, ecc...) così come degli elementi costruttivi strutturali (murature, solai, scale, ecc...).

La conservazione avverrà prioritariamente attraverso la manutenzione e la sostituzione di parti rovinate.

La sostituzione e il rinnovo dovranno avvenire con forme, materiali e modalità costruttive della cultura locale contemporanea secondo forme semplici e a disegno regolare, evitando tuttavia ogni mimetismo e ogni riproposizione in stile.

Dovranno essere rispettate le norme generali sugli elementi di finitura e sugli spazi aperti degli insediamenti, contenute nei successivi art. 10.1 e 10.2.

7.1.2 Gli interventi di cui alla categoria **d)**, **ristrutturazione edilizia**, possono comportare:

- **La modifica del sistema distributivo verticale e orizzontale** dell'edificio anche con la creazione di nuove scale interne ed esterne; quest'ultime dovranno essere realizzate secondo i tipi tradizionali e con il parapetto in muratura.

- **modifiche agli elementi strutturali orizzontali** dell'edificio fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

- **La modifica della distribuzione delle aperture** sui fronti esterni oppure variazioni delle dimensioni delle stesse; questo intervento non dovrà comunque alterare sensibilmente il rapporto tra pieni e vuoti sulle facciate dove esiste una prevalenza dei pieni sui vuoti, non sarà comunque possibile, per le abitazioni, avere finestre a nastro e la dimensione delle aperture dovrà essere maggiore in altezza che in larghezza.

- **La sostituzione di coperture** piane con coperture a capanna o a padiglione; queste dovranno avere la stessa inclinazione di quelle già esistenti nello stesso organismo edilizio oppure un'inclinazione compresa tra il 25% e il 30% se isolate.

- **Il manto di copertura** dovrà essere in tegole o in coppi. L'innalzamento della quota di imposta della falda verrà considerato come ampliamento volumetrico a esclusione del caso in cui la distanza massima sui muri perimetrali tra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e l'intradosso della falda inclinata di copertura sia contenuta nei cm. 30

Il sottotetto non potrà essere utilizzato a fini abitativi ma solo per locali con destinazione di deposito occasionale con possibile realizzazione di un wc, senza

alterazione della copertura esistente. Tale criterio è applicabile anche per gli edifici di cui agli elenchi 2, 3.

E' ammesso lo svuotamento di parte del volume esistente al fine di creare loggiati o porticati, comunque compresi nell'involucro esistente e la cui superficie non dovrà essere superiore al 20% della superficie utile del piano.

E' ammessa la realizzazione di pergolati le cui strutture potranno essere appoggiate e fissate alle pareti murarie esterne dei fabbricati, senza alcun incastro nella muratura esistente.

La superficie coperta di queste strutture non potrà essere superiore al 30% della superficie coperta dell'edificio a cui sono afferenti. Dovranno essere di forma rettangolare o quadrata con una profondità massima di ml 3.00, disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio, con strutture totalmente lignea (passoni , filagne, cannucciate)

In alternativa (ad esclusione degli edifici di cui agli artt.. 4, 5, 6 delle presenti norme) è possibile la realizzazione di porticati disposti preferibilmente secondo l'asse della linea di colmo della copertura dell'edificio e con le superfici di cui al precedente comma. Essi potranno essere disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio. Potranno avere struttura totalmente lignea (passoni, filagne, cannucciati) oppure realizzata con pilastri di muratura facciavista o intonacata a sezione regolare, rettangolare o quadrata e con coperture a vista in legno o laterizio e rivestimento di tegole o coppi. La loro copertura non potrà in ogni caso sovrapporsi alla copertura dell'edificio a cui sono affiancati.

Non è ammesso l'inserimento di nuovi balconi aggettanti o terrazze che non siano coperte a tetto; non sono ammesse terrazze ricavate nelle falde del tetto; non sono ammesse pensiline ad eccezione di quelle a protezione dei portoni degli edifici abitativi, da realizzare con aggetto massimo di ml. 1,00, con larghezza pari a quella dei portoni più ml. 0,30 per lato, coperte a tegole di laterizio.

Nella demolizione e ricostruzione ex novo di interi edifici (sostituzione edilizia senza fedele ricostruzione d1), possibile solo per gli edifici in cui non esista alcun elemento di carattere storico o documentario e comunque successivi al 1915, questi seguiranno nella realizzazione le indicazioni contenute all'articolo 9-I° per i nuovi annessi e dell'art. 9-II° per le nuove abitazioni.

Fermo restando che l'edificio ricostruito dovrà avere un'area di sedime corrispondente almeno in parte con l'area di sedime di uno degli edifici esistenti sul fondo e interessati dall'intervento, (fatti salvi i casi di rispetto delle norme del Nuovo Codice della Strada), la sua nuova posizione deve essere studiata in modo da non comportare stravolgimenti nell'organizzazione spaziale dei volumi esistenti ma instaurare relazioni con questi per migliorare la qualità degli spazi aperti.

7.1.3 Gli interventi di cui alla lettera **e)**, **ristrutturazione con trasferimento di volumetrie** dovranno riguardare:

-Negli edifici che hanno perduto le caratteristiche originarie, per la presenza di superfetazioni o aggiunte moderne, gli interventi di ricostruzione dovranno essere indirizzati alla ricomposizione di un'unitarietà formale cercando di rendere maggiormente leggibile la struttura originaria. I nuovi volumi dovranno comunque essere coerenti con le caratteristiche architettoniche e i materiali di finitura del volume preesistente, dovranno avere facciate con prevalenza dei pieni sui vuoti, con finestre e porte poste a distanza regolare e di dimensioni uguali tra loro, con infissi in legno o metallo purché verniciato. La copertura dovrà essere a falde con tegole o coppi.

-Negli edifici che hanno mantenuto invariate e leggibili le caratteristiche originarie, le opere di demolizione e ricostruzione dovranno comunque comportare la ricomposizione dell'unità formale di tutto l'edificio rispettando le prescrizioni contenute nel precedente comma per quanto riguarda i nuovi volumi e con le modalità dei successivi artt. 9-I° e 9-II°.

-Nella demolizione e ricostruzione ex novo di interi edifici, possibile solo per gli edifici in cui non esista alcun elemento di carattere storico o documentario e comunque successivi al 1915, questi seguiranno nella realizzazione le indicazioni contenute all'articolo 9-I° per i nuovi annessi e dell'art. 9-II° per le nuove abitazioni.

-Fermo restando che l'edificio ricostruito dovrà avere un'area di sedime corrispondente almeno in parte con l'area di sedime di uno degli edifici esistenti sul fondo e interessati dall'intervento, (fatti salvi i casi di rispetto delle norme del Nuovo Codice della Strada), la sua nuova posizione deve essere studiata in modo da non comportare stravolgimenti nell'organizzazione spaziale dei volumi esistenti ma instaurare relazioni con questi per migliorare la qualità degli spazi aperti.

7.1.4 Per quanto riguarda gli interventi di **ampliamento volumetrico di cui alla lettera f** dell'art. 3, essi dovranno tendere a una regolarizzazione della forma complessiva degli edifici o più in generale sono ammessi ampliamenti, nel caso di organismi architettonici con articolazioni volumetriche in altezza, dei corpi più bassi, sino alla linea di gronda del corpo principale. In questi casi la nuova copertura, sempre a falde, sarà impostata alla stessa altezza di gronda dell'edificio esistente o a una quota inferiore. Le falde devono essere complanari o parallele a quelle dell'edificio esistente.

E' ammesso l'ampliamento in altezza di edifici a una elevazione sino a un'altezza massima alla gronda di mt 6,50 rispetto al piano di campagna.

Per quanto riguarda la composizione architettonica dei fronti devono essere rispettate le prescrizioni contenute nel successivo art. 9.

7.1.5 E' possibile inoltre, con esclusione degli annessi ricadenti negli ambiti di applicazione della normativa in materia di rischio idraulico, la creazione di locali interrati da destinarsi unicamente a deposito o cantina, da realizzarsi secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio vigente per le parti non in contrasto con le presenti norme. Tale intervento mirato alla creazione di locali accessori all'abitazione, o di locali produttivi, può comportare la creazione di aperture sulle pareti verticali dell'edificio disposte in armonia con quelle esistenti in modo da rispettarne gli allineamenti; potranno essere realizzate scale di accesso dall'esterno dell'edificio, in tal caso le rampe dovranno affiancarsi a una delle pareti dell'edificio stesso con larghezza massima di m. 1,20. Nel caso di realizzazione di autorimesse le rampe potranno avere larghezza massima di m 3,00.

Nel caso di riuso per funzioni abitative rurali gli interventi di cui alle lettere d), d1), e) ed f), dell'art.3 dovranno rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 8 per le nuove costruzioni rurali a uso abitativo,fermi restando i criteri contenuti nel presente art. 7.

Nel rispetto delle norme del presente articolo sono ammessi gli interventi di adeguamento degli edifici ai sensi della L. 13/89.

7.1.6 I criteri di interventi descritti ai precedenti punti 7.1.1, 7.1.2, 7.1.3, 7.1.4, 7.1.5 si applicano per gli annessi agricoli nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

le finestre dovranno essere del tipo a nastro poste ad altezza non inferiore a ml. 2,00 dal piano di calpestio interno;

la volumetria è calcolata sulla superficie coperta per l'altezza media definita dall'intradosso del solaio di copertura, ancorché siano presenti controsoffittature o elementi orizzontali;

divieto di realizzazione di depositi occasionali;

divieto di realizzazione di loggiati e porticati, ammettendo la sola realizzazione di pergolati nei limiti già descritti dalla presente Norma;

la pianta dell'annesso dovrà avere forma regolare (quadrata o rettangolare) nel caso di interventi di categoria d1;

n. 1 max di servizi igienici per annesso e divieto di disimpegni interni (in ogni caso la distribuzione funzionale interna non dovrà dare adito ad ipotesi di diversa utilizzazione);

realizzazione di almeno una porta carraia di larghezza non inferiore a ml. 2,00;

divieto di realizzazione di locali interrati se non derivanti da approvazione di P.M.A.A.

copertura a falde inclinate a capanna o padiglione con pendenza compresa fra il 25 e il 30%

Per quanto attiene il riuso di annessi agricoli per fini agrituristici non valgono le limitazioni di cui al presente punto.

7.2 - Criteri di intervento per gli edifici di valore storico artistico compresi negli elenchi 1 e 2 (art. 4)

Per gli edifici dichiarati di interesse storico artistico ai sensi della L. 1089/39 (elenco 1) e per quelli di speciale interesse (elenco 2) parificati, agli effetti degli interventi ammissibili ai sensi dell'art. 4 della L. R. 59/80, agli immobili suddetti le categorie d'intervento ammesse sono quelle di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3 delle presenti norme.

Nella realizzazione dei suddetti interventi dovranno essere rispettati i criteri di cui al successivo art. 10.1.

7.3 - Criteri di intervento per gli edifici di valore storico ambientale e culturale compresi nell'elenco 3 (art. 5)

Per gli edifici di valore storico-ambientale (elenco 3) sono possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 delle presenti norme

7.3.1 Nella esecuzione di opere relative alle **categorie a), b), c)** dovranno essere rispettati i criteri di cui al successivo art. 10.1.

7.3.2 Per quanto riguarda gli interventi di **ristrutturazione edilizia d)**, quelli ammissibili sono agli interventi descritti nel presente articolo e al cambio di destinazione d'uso.

Queste opere possono comportare la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e l'adeguamento igienico-sanitario anche al fine di recuperare a scopo abitativo e ricettivo volumi originariamente destinati ad altri usi; non dovranno comportare ampliamenti di volumetrie o il rialzamento dell'ultimo piano di copertura.

Gli interventi dovranno comunque rispettare la struttura pervenutaci nell'organizzazione degli spazi, nelle caratteristiche costruttive, materiche e formali, come specificato più avanti. Il criterio generale è quello di verificare innanzitutto la compatibilità tra le nuove destinazioni e le strutture fisiche dell'edificio da trasformare.

Gli interventi di riconversione distributiva estesi al meccanismo di distribuzione principale, orizzontale e verticale (portici, scale interne ed esterne, solai etc...) dovranno conservare il più possibile i caratteri tipologici che specificatamente appartengono all'edificio oggetto di intervento.

In particolare le opere non dovranno comportare:

- alterazioni delle altezze esterne;
- modificazioni sostanziali degli elementi strutturali verticali e orizzontali;
- interventi sul vano scala che non siano di adeguamento (sono tuttavia permesse nuove scale interne non in muratura);

Sono permesse riattivazioni di aperture preesistenti di cui si abbiano evidenti tracce.

Sono permesse accecature anche di parte di finestre o di porte in modo tuttavia da non alterare i caratteri architettonici esterni dell'edificio (mantenimento di persiane e porte chiuse e non più funzionanti, mantenimento di tracce murarie).

Non è consentita la modificazione dimensionale e costruttiva delle aperture esistenti originarie.

Sono ammessi inoltre i seguenti interventi:

- la modificazione parziale delle strutture portanti murarie interne verticali e orizzontali;

- la modificazione di aperture esistenti non originarie rispettando i fili, gli allineamenti e le dimensioni delle aperture originarie presenti sulla medesima facciata;

- nuove aperture qualora mancanti nella modulazione della facciata con dimensioni, allineamenti e caratteristiche costruttivo-morfologiche identiche a quelle originarie;

- nuove aperture sovrastanti o sottostanti quelle originarie che rispettino l'allineamento verticale e le caratteristiche costruttive e morfologiche di quest'ultime.

In ogni caso non sono consentite nuove aperture costruttivamente e morfologicamente diverse da quelle originarie.

I servizi igienici possono essere anche areati da cavedio o con ventilazione forzata.

La creazione di nuove cucine avverrà di preferenza con interventi che non formino nuovi locali in muratura, ma attraverso soluzioni che lascino ben evidente l'inserimento attuale delle nuove funzioni nella struttura antica (cucine in nicchia, con estrazione meccanica dell'aria, ecc...).

Potranno essere eliminati in base a precise previsioni progettuali solo gli elementi inseriti recentemente (e non storicizzati) in modo incongruo e indifferente per le caratteristiche della preesistenza (ad esempio le suddivisioni di ambienti unici, come saloni, stalle, fienili, le accecature di porticati, i gabinetti pensili, solai con struttura precaria ecc...).

Sono invece da ritenere ormai storicizzate modifiche e aggiunte inserite nel passato organicamente nell'edificio, soprattutto per motivi inerenti la conduzione agricola del fondo (stalle, fienili, depositi, ampliamenti abitativi a seguito dell'accrescimento familiare, ecc...).

Al fine di rendere architettonicamente agibili, da parte dei portatori di handicap (ai sensi della L 13/89), spazi interni agli edifici, nel caso di comprovata necessità, sono ammesse opere che rendano funzionali gli spostamenti all'interno degli edifici, per realizzare rampe di accesso, elevatori, servizi igienici, ecc. Tali opere potranno comportare modifiche ai prospetti nel rispetto di quanto ammesso dal presente articolo.

Per quanto riguarda gli spazi produttivi, (stalle, fienili, locali di ricovero), e più in generale per i grandi ambienti unitari interni alla casa rurale, il riuso - fatte salve le norme già indicate - potrà prevedere la formazione di un numero di unità abitative rurali compatibili con il rispetto delle norme su indicate e anche la loro connessione con il resto dell'organismo abitativo.

Si tratta di elaborare un progetto unitario che dovrà il più possibile conservare ben leggibili i segni della destinazione d'uso produttiva che ha determinato i caratteri spaziali (e formali) di tali costruzioni, anche se non più in funzione. Pertanto bisognerà evitare, se non dove strettamente necessario, le frammentazioni dei grandi spazi unitari, salvaguardando e valorizzando i caratteri architettonici interni ed esterni di questi edifici (soffitti, pavimentazioni, arredi fissi quali mangiatoie ecc...).

In ogni caso vanno mantenute, il più possibile e coerentemente con l'intervento proposto, nelle eventuali trasformazioni, tutti gli elementi che costituiscono tracce significative di un impianto più antico.

Qualora l'intervento non sia in contrasto con quanto detto, è possibile rialzare il livello di calpestio del piano terreno per consentire una adeguata protezione dall'umidità necessaria a rendere abitabili annessi agricoli o parti di edifici originariamente utilizzati a scopo non abitativo e per gli edifici ricadenti nelle aree definite a rischio di inondazione e ristagno di cui alla Del. G.R.T. 11540/93.

Al fine di salvaguardare le caratteristiche storico-architettoniche degli edifici normati al presente articolo sono ammesse deroghe alle disposizioni di altezze minime d'interpiano e standard igienico-sanitari nel rispetto dell'art. 5 della L. R. 59/80 e dell'art. 10 della L. R. 76/94.

Solo allo scopo di raggiungere i minimi fissati dallo standard igienico sanitario per quanto riguarda il rapporto tra la superficie di areazione e illuminazione e quella dei vani abitativi è possibile, per incrementare tale superficie esistente aprire dei lucernai sulle falde di copertura con struttura in metallo verniciato nero o brunito che in ogni caso non dovrà sporgere dalla superficie di copertura esistente.

Per quanto riguarda in particolare le Case Cantoniere e gli ex-caselli delle ferrovie, dovranno essere mantenuti i caratteri storici peculiari del tipo edilizio e delle aree esterne

Per gli edifici produttivi (mulini, fornaci, strutture poderali collettive agricole storiche, ecc...), l'Amministrazione Comunale può stipulare apposite convenzioni con i proprietari in modo da conservarli e valorizzarli in tutto o in parte come documenti della storia del territorio grossetano.

7.4 Criteri d'intervento per gli edifici di cui all'art. 6

Sono contenuti nelle schede relative a ciascuna tipologia di cui all'allegato A. Dovranno comunque essere rispettati i criteri di cui al successivo art. 10.1.

Capo II° Nuove costruzioni

Articolo 8

NUOVE COSTRUZIONI RURALI NEL TERRITORIO APERTO

Le presenti norme distinguono le nuove costruzioni rurali in NUOVI ANNESSI AGRICOLI (da realizzarsi secondo i criteri contenuti al successivo articolo 9-I°) e NUOVE ABITAZIONI RURALI (da realizzarsi secondo i criteri contenuti al successivo art.9-II°).

Per la realizzazione di NUOVI ANNESSI AGRICOLI e di NUOVE ABITAZIONI AGRICOLE è necessario il Programma di miglioramento agricolo e ambientale secondo le modalità di seguito specificate; la loro costruzione non è comunque ammessa nell'area di pertinenza degli edifici compresi negli elenchi 1, 2, 3.

E' invece necessaria una comunicazione al Sindaco per l'installazione di manufatti precari di cui all'art. 3, comma 12 e 13 della L. R. 64/95 e successive modificazioni che dovranno essere realizzati secondo i criteri contenuti nel successivo art. 9-I° e non dovranno avere un periodo di permanenza al suolo superiore a un anno.

Nell'Ambito territoriale A, per le particolarità idrogeologiche del suolo, nelle aree interessate dal cuneo salino, definite nella cartografia del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto al 1984 e al 1995 (tav. 1 – acqua e suolo), gli interventi legati alla costruzione di nuovi annessi agricoli e di nuove case rurali non dovranno comportare alcun emungimento dalle falde soggette a salinizzazione. Non potranno pertanto essere realizzati nuovi pozzi.

Per quanto riguarda l'Ambito B si fa riferimento al Titolo 5 della Variante per la Fascia Costiera.

Si richiama la tabella riassuntiva della Scheda 11 del PTC relativa alla nuova edificazione, i cui interventi sono di seguito dettagliatamente descritti

Art. 26 NTA del PTC	Imprenditore agricolo professionale (prima e seconda sezione)		Altri soggetti	
	Zona ad esclusiva funzione agricola	Zona a prevalente funzione agricola	Zona ad esclusiva funzione agricola	Zona a prevalente funzione agricola
NUOVA EDIFICAZIONE				
Residenza *	SI	SI	NO	NO
Strutture per conduzione del fondo (annessi ecc.) e attività connesse all'agricoltura	SI	SI	SI	SI
Strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ecc.) **	SI	SI	NO	SI
Attività integrative (altre attività economiche; art. 1, 4° comma L.R. 64/95)	NO	SI	NO	SI

* Comunque consentite le residenze per i salariati fissi

** Comunque consentite strutture per le attività di agriturismo

8-I°) NUOVI ANNESSI AGRICOLI

1) I NUOVI ANNESSI AGRICOLI non eccedenti la capacità produttiva del fondo ed ospitanti le funzioni agricole di cui all'art.2 della L. R.64/95 e successive modificazioni, possono essere realizzati previa approvazione del Programma di miglioramento agricolo ambientale fermo restando le limitazioni disposte all'art.3 commi 5, 5bis, 5ter e 6 della L. R.64/95 e successive modificazioni per le aziende aventi superficie uguale o maggiore ai minimi di cui all'art. 3, comma 2 della LR 64/95.

La realizzazione di nuovi annessi agricoli dovrà attuarsi secondo i criteri specificati al successivo art.9-I° delle presenti norme.

Possono costruire nuovi annessi agricoli nel rispetto dell'art. 2 delle presenti Norme, le aziende agricole con superficie inferiore ai minimi di cui all'art. 3, comma 2, della L.R. n. 64/95 che esercitino in via prevalente attività di coltivazione in serra fissa, di allevamento di ovicaprini e di animali minori, di cinotecnica, di acquicoltura, nonché l'attività di agricoltura con metodo di produzione biologico ai sensi delle vigenti disposizioni comunitarie, nazionali e regionali che comporti l'effettuazione di colture poliennali per un impegno lavorativo non inferiore a 500 ore annue, dimostrato con PMAA.

In ogni caso, comprese le aree disciplinate dall'art. 20, si prevede un vincolo di inedificabilità per quei terreni interessati da frazionamenti operati successivamente alla data di adozione della presente Variante, fatta salva la disciplina derogatoria di cui alla L.R. n. 64/95, art. 3, comma 10 e L.R. n. 25/97, art. 3, comma 6.

Gli annessi eccedenti le capacità produttive del fondo possono essere realizzati, nel rispetto di quanto previsto dal PRG approvato, nelle aree delle industrie agroalimentari della frazione di Braccagni (art. 14.1 delle presenti Norme) o nelle aree perimetrate dalla cartografia 1:10000 della presente variante secondo quanto disposto all'art. 14, punti 2 e seguenti, delle presenti NTA.

1.1) I nuovi manufatti dovranno avere una superficie coperta non superiore ai 1000 mq per quanto riguarda i fienili o gli annessi adibiti all'allevamento o ricovero del bestiame. I fienili potranno avere altezza massima di mt 6,00 in gronda; le stalle potranno avere altezza massima di mt 3,50 in gronda.

Per tutti gli altri annessi i nuovi manufatti dovranno avere:

se ricadenti nell' ambito territoriale A2, A3, A4, A5 superficie coperta non superiore a 500 mq. e un'altezza massima di mt 5,50 in gronda,

se ricadenti negli ambiti territoriali A1, C, D, E, F2 superficie coperta non superiore a mq 250 e un'altezza massima in gronda di mt 4.50.

I limiti si intendono riferiti al singolo annesso, a secondo dell'Ambito di appartenenza e del tipo di annesso.

Per gli annessi che assolvono la prevalente funzione di trasformazione, conservazione e/o confezionamento e per la commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali, è possibile superare i limiti di cui sopra.

1.2) La realizzazione di serre con struttura fissa, che non potranno avere altra destinazione d'uso se non quella di coltivazione, esposizione e vendita di specie vegetali, secondo i criteri specificati al successivo art. 9, è consentita solo negli ambiti A3, E2.

Negli ambiti A3, E2 le serre fisse non potranno superare i mq 800 per ciascuna serra e potranno raggiungere un' altezza massima al colmo di m 5.

Negli ambiti A1 A2 A4 A5 C1 C2 D E1 E3 E4 F1 F2 è consentita solo la installazione di serre completamente rimovibili.

1.3) E' consentita la realizzazione di tettoie per la protezione dei prodotti agricoli e del bestiame secondo i criteri specificati al successivo art. 9.

1.4) E' consentita la realizzazione di silos e di impianti tecnologici a servizio del fondo (serbatoi, centrali termiche, vasche e impianti di irrigazione, pompe a vento su tralici e abbeveratoi, ecc...), secondo i criteri specificati al successivo art.9.

2) E' consentita previa comunicazione al Sindaco, l'istallazione di:

- manufatti precari che potranno essere adibiti per ricovero di animali allevati allo stato brado o per l'esposizione temporanea e vendita dei prodotti collegati alla conduzione del fondo
- serre stagionali per cicli produttivi inferiori ai 12 mesi.

3) Non sono considerati annessi agricoli i piccoli manufatti non infissi al suolo per il ricovero di animali domestici e, quindi, di uso strettamente familiare.

8-II°) NUOVE ABITAZIONI RURALI

Quando non sia possibile realizzare gli interventi di recupero (a, b, c, d, e, f dell'art. 3) del patrimonio edilizio esistente e nel solo caso di esigenze documentate e risultanti dall'approvazione del Programma di miglioramento agricolo ambientale, è ammessa la costruzione di NUOVE ABITAZIONI RURALI nel rispetto dei parametri di superficie territoriale relativi agli Ambiti di appartenenza (Art.2 delle presenti Norme).

La nuova abitazione di superficie utile massima pari a mq 150 può essere distribuita su una o due elevazioni, con altezze massime, in gronda, rispettivamente di mt. 3,50 e mt. 6,50; la superficie coperta non potrà essere superiore a mq. 180, intendendo per tale superficie quella occupata dal perimetro del fabbricato esclusi i porticati.

La volumetria massima dovrà comunque essere contenuta nei limiti dei mc 600 comprensiva di accessori; nel caso di aggregazione di più unità abitative potrà raggiungersi la volumetria massima di mc 1000 per edificio, ammettendo anche più edifici da realizzare secondo i criteri insediativi di cui alla presente norma.

2.1) Le nuove costruzioni dovranno essere inserite in modo coerente nel sistema insediativo presente nell'ambito di appartenenza attraverso uno studio del sistema stradale, di quello dei fossi e delle canalizzazioni con la loro vegetazione e di quello delle alberature, evidenziando il rispetto della maglia territoriale e poderale esistente, con una ricerca della migliore aggregazione tra gli edifici già presenti nel contesto; tale studio dovrà risultare nella relazione tecnica allegata al P.M.A.A.

2.2) In particolare non potranno essere aperte nuove strade se non strettamente funzionali e di accesso ai fondi agricoli e i nuovi edifici dovranno essere ubicati lungo le strade esistenti di uso pubblico ad una distanza, da queste, comunque compresa tra i 10 e i 30 m, e fatte salve le prescrizioni del nuovo Codice della strada, nel senso che la diversa distanza eventualmente prescritta deve essere considerata come

misura massima per localizzare l'edificio. Detti criteri di distanza non si applicano alle strade poderali esistenti a servizio esclusivo del fondo, non soggette a pubblico transito alla data di entrata in vigore della presente normativa.

Articolo 9 CRITERI PER LA COSTRUZIONE DI NUOVI ANNESSI AGRICOLI E DI NUOVE ABITAZIONI AGRICOLE

9-1°) CRITERI PER I NUOVI ANNESSI AGRICOLI

I nuovi manufatti dovranno essere di pianta regolare, rettangolare o quadrata e dovranno essere ubicati al suolo rispettando l'andamento naturale dei terreni, conseguendo aggregazione significativa con i fabbricati esistenti, evitando movimenti di terra che alterino sostanzialmente la struttura morfologica complessiva del sito.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate in muratura o in legno, con materiali di finitura il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni a uso abitativo; potranno essere anche di struttura prefabbricata, purché le facciate esterne siano adeguatamente finite con intonaco, in laterizio o tufo, o con pannellatura prefabbricata adeguatamente tinteggiata; in quest'ultimo caso dovrà essere prevista una schermatura con l'impianto di quinte vegetazionali, utilizzando specie autoctone o naturalizzate.

Gli infissi e le serrande dovranno essere in legno o in metallo verniciato di colore marrone verde o nero.

E' ammessa la realizzazione di locali interrati per finalità produttive (cantine, depositi), con esclusione degli annessi di cui all'art. 20 e con esclusione degli annessi ricadenti negli ambiti di applicazione della normativa in materia di rischio idraulico; l'accesso a tali locali dovrà essere assicurato mediante scale, rampe della larghezza massima di ml 4,00, ovvero montacarichi ubicati all'interno della proiezione a terra della superficie coperta dell'edificio.

La copertura dovrà essere a capanna o a padiglione con falde inclinate con una pendenza compresa tra il 25% e 30% e con un aggetto di gronda non superiore a ml 0.70. La copertura dovrà essere realizzata in tegole di laterizio o in lastre verniciate in colore rosso mattone prestampate collegabili, sia in metallo che in fibrocemento.

L'accesso dovrà essere realizzato mediante porta carraia di larghezza non inferiore a ml. 2,00, le finestre dovranno avere la dimensione orizzontale maggiore di quella verticale o essere "a nastro" e poste, comunque, ad altezza non inferiore a mt. 2,00 dal piano di calpestio interno.

Per gli annessi adibiti all'allevamento o ricovero del bestiame sono ammesse aperture esterne strettamente funzionali all'uso.

La volumetria è calcolata sulla superficie coperta per l'altezza media definita dall'intradosso del solaio di copertura, ancorché siano presenti controsoffittature o elementi orizzontali.

Non potranno essere realizzati depositi occasionali.

Non potranno essere realizzati loggiati e porticati; è ammessa la sola realizzazione di pergolati di superficie coperta non superiore al 30% di quella dell'annesso. Non sono ammesse pensiline ad eccezione di quelle a protezione dei vani porta, da realizzare con aggetto massimo di ml. 1,00, con larghezza pari a quella dei vani porta più ml. 0,30 per lato, coperte con lo stesso materiale della copertura dell'annesso.

E' ammessa la realizzazione di max n. 1 servizio igienico con divieto di disimpegni interni (in ogni caso la distribuzione funzionale interna non dovrà dare adito ad ipotesi di diversa utilizzazione).

E' consentita la realizzazione di tettoie per la protezione dei prodotti agricoli e del bestiame e di macchinari le cui dimensioni sono le stesse di quelle definite al punto 1.1 dell'art. 8-I°.

Le strutture potranno essere realizzate in legno o in metallo verniciato di colore marrone verde o nero, oppure con pilastri quadrati o rettangolari in muratura faccia vista.

Le coperture dovranno essere a capanna in metallo verniciato, in coppi o in tegole.

Manufatti precari e serre con ciclo produttivo inferiore ai 12 mesi

Dovranno essere realizzati con l'uso di materiali leggeri, con il semplice appoggio al terreno ed opere di ancoraggio così da non modificare in alcun modo lo stato dei luoghi.

Essi potranno essere adibiti come serre stagionali per cicli produttivi inferiori a 12 mesi.

Nel caso in cui tali manufatti siano adibiti per ricovero di animali allevati allo stato brado o per l'esposizione temporanea e vendita dei prodotti collegati alla conduzione del fondo: dovranno essere realizzati con struttura in legno e con copertura in tela, o in cannucciato o paglia, con esclusione di strutture prefabbricate. In ogni caso sono da evitare le tensostrutture.

Serre fisse

La struttura potrà essere in ferro zincato, alluminio o acciaio inossidabile e le specchiature in vetro, policarbonato alveolare o altro polimero a lastre ondulate. Per la copertura del tetto può essere ammesso anche il film plastico; lungo le pareti laterali potrà essere ammessa la muratura di mattoni o tufo a facciavista fino ad un'altezza massima dal suolo di m 1,00. Sono ammesse fondazioni su plinto.

9-II°) CRITERI PER NUOVE ABITAZIONI RURALI (superfici, altezze, aggregazioni, rapporti con edifici esistenti, coperture, infissi, pergolati, porticati, scale esterne, locali interrati ecc.)

Sulla base del disposto dall'art. 8 delle presenti norme è ammessa la costruzione di nuovi edifici a uso abitativo secondo i seguenti criteri.

-Per la realizzazione di nuovi manufatti va rispettata la conformazione morfologica dei siti come stabilito al successivo articolo 10; in particolare i limiti superiori delle coperture non dovranno superare le linee di crinale o le vette dei poggi negli ambiti territoriali C, E e F.

-E' altresì possibile accorpate volumetrie per uso abitativo, con altre destinate ad annessi agricoli;

-In ogni caso la costruzione dovrà avere una pianta di quadrilatero regolare nel senso che è ammessa anche la combinazione tra le forme rettangolare e quadrata con movimenti del filo delle pareti a creare parti porticate all'interno del corpo di fabbrica (sagoma dell'edificio).

-Nel caso di fondi già edificati, nei quali sia presente un solo edificio, la nuova costruzione dovrà essere ubicata con un lato parallelo all'edificio esistente, ma non alla sua facciata principale e fatto salvo il rispetto delle distanze igienico-sanitarie nel caso di annessi adibiti a ricovero e/o allevamento animali.

-Nel caso di fondi edificati nei quali siano presenti più edifici, il nuovo edificio dovrà comunque inserirsi in modo organico nell'insediamento esistente e richiamarsi,

nella sua localizzazione, ai rapporti esistenti fra l'edificio principale e i fienili, le stalle o i ricoveri già presenti nel fondo.

-La forma architettonica del nuovo edificio dovrà essere il più possibile compatta, con facciate dove vi sia una prevalenza dei pieni sui vuoti, con finestre e porte disposte a distanze regolari.

-La copertura dovrà essere a falde, realizzata con tegole marsigliesi o tegole e coppi, con pendenza tra il 25% e il 30%, con tetti a padiglione o a capanna con linea di colmo parallela al lato più lungo del manufatto e con sporgenze alla gronda massimo di ml 0.70.

-Le finiture delle facciate saranno in intonaco civile o in muratura facciavista. E' vietato l'uso di materiali plastici o al quarzo.

-Gli infissi potranno essere realizzati in legno o in metallo, quest'ultimo purché verniciato.

Il sottotetto non potrà essere utilizzato a fini abitativi, ma solo per locali con destinazione di deposito occasionale con possibile realizzazione di un servizio igienico. Sono altresì ammessi affacci diretti verso l'esterno ma non le terrazze incassate nelle falde di copertura.

-La distanza massima sui muri perimetrali tra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e l'intradosso della falda inclinata di copertura non potrà essere superiore a mt 0.30 su almeno due lati del fabbricato.

-E' ammessa la costruzione di scale esterne che dovranno essere realizzate con rampe aderenti all'edificio e con parapetto in muratura.

-Le logge possono essere realizzate all'interno del corpo di fabbrica con una superficie non maggiore del 20% di quella utile abitabile, di profondità non maggiore di m 3.00, e su due soli lati della costruzione.

-Possono essere realizzati pergolati le cui strutture potranno essere appoggiate e fissate alle pareti murarie esterne dei fabbricati. La superficie coperta di queste strutture non potrà essere superiore al 30% della superficie coperta dell'edificio a cui sono afferenti. Dovranno essere di forma rettangolare o quadrata con una profondità massima di ml 3.00, disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio, con strutture totalmente lignea (passoni, filagne, cannucciate), non continue sui due lati.

-E' possibile la realizzazione di porticati disposti preferibilmente secondo l'asse della linea di colmo della copertura dell'edificio e con le superfici di cui al precedente comma. Essi potranno essere disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio. Potranno avere struttura totalmente lignea (passoni, filagne, cannucciate) oppure realizzata con pilastri di muratura facciavista o intonacata a sezione regolare, rettangolare o quadrata e con coperture a vista in legno o laterizio e rivestimento di tegole o coppi. La loro copertura non potrà in ogni caso sovrapporsi alla copertura dell'edificio a cui sono affiancati.

-Al di fuori delle aree soggette alla normativa vigente in materia di rischio idraulico è possibile inoltre la creazione di locali interrati da destinarsi unicamente a deposito o cantina, da realizzarsi secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio vigente per le parti non in contrasto con le presenti norme. Tale intervento mirato alla creazione di locali accessori all'abitazione, può comportare la creazione di aperture sulle pareti verticali dell'edificio; potranno essere realizzate scale di accesso dall'esterno dell'edificio, in tal caso le rampe dovranno affiancarsi a una delle pareti dell'edificio stesso con larghezza massima di mt. 1,20. Nel caso di realizzazione di autorimesse interrate le rampe potranno avere larghezza massima di ml 3,00.

-Per quanto riguarda i tipi di intonaco e gli infissi valgono le prescrizioni contenute nel successivo art. 10 delle presenti Norme.

-Al fine di salvaguardare il contesto rurale i criteri di cui al presente Capo valgono anche per la nuova edificazione di edifici con destinazione d'uso diversa da quella agricola, laddove previsti dalla presente norma.

Capo III° Spazi aperti

Articolo 10

CRITERI PER GLI ELEMENTI DI FINITURA DEGLI EDIFICI E PER GLI SPAZI APERTI DEGLI INSEDIAMENTI

10.1 FINITURE DEGLI EDIFICI.

Sia negli interventi di recupero che in quelli di nuova edificazione dovranno osservarsi i seguenti criteri per gli elementi di finitura degli edifici:

Finiture dei fronti

I fronti esterni degli edifici potranno essere in muratura a vista di laterizi o pietra, oppure intonacati. In quest'ultimo caso è preferibile l'uso di malte di calce che contengono già nell'impasto i pigmenti di colorazione.

Se non dimostrato da specifiche ragioni di consolidamento o di altra natura tecnica, anche nel caso di edifici recenti, è vietato l'uso di materiali plastici e additivi idrorepellenti nel trattamento di finitura, così come l'uso di malta di cemento, sia generalizzato sia per piccoli rifacimenti. Sono vietate altresì le pitture a base di resine sintetiche, preferendo quelle a base di silicati di potassio.

Per quanto riguarda i colori essi saranno di regola su toni terrosi chiari.

Vanno conservate le eventuali scritte tradizionali sugli edifici quali ad esempio il nome dei poderi.

Infissi

Possono essere di legno o in metallo purché verniciato. Sono vietati gli avvolgibili e le tende del tipo alla veneziana se poste all'esterno.

Sono comunque vietati gli oscuramenti in metallo anodizzato; potranno essere utilizzati quelli in metallo verniciato scuro.

10.2 SPAZI APERTI DEGLI INSEDIAMENTI.

Per quanto riguarda gli spazi esterni degli insediamenti, sia nei casi di inserimento nei siti esistenti di nuove costruzioni e di ampliamenti sia nei casi di riuso degli edifici ad altre funzioni e comunque in tutti i casi di intervento che implicano la sistemazione degli spazi esterni preesistenti, il progetto dovrà conformarsi ai criteri analoghi a quelli già indicati dalle presenti Norme agli articoli 7 e 9.

Vanno conservati ben leggibili i segni delle destinazioni d'uso che hanno determinato i caratteri organizzativi e architettonici degli spazi aperti, nei loro rapporti, con il territorio agricolo, nelle diverse parti funzionali (aie, orti, spazi di raccolta, spazi di sosta, ecc...) e nei loro elementi di arredo, anche se non più in uso.

Non dovranno essere eliminate le aggiunte e le trasformazioni che possono essere considerate ormai storicizzate. In particolare è vietata la trasformazione indistinta degli spazi aperti attraverso l'eliminazione di costruzioni e di elementi di arredo, anche non più in uso, a favore di riconversioni degli spazi con caratteri architettonici e arredi propri di tipologie urbane, turistiche o comunque estranee alla cultura rurale dell'area.

Andranno eliminati solo quegli elementi inseriti recentemente nel sito in modo incongruo e indifferente per le caratteristiche della preesistenza, portatori di degrado ambientale: piccole discariche, cumuli di materiale di rifiuto, recinzioni provvisorie per animali da cortile, tettoie composte con materiale di risulta.

Non sono ammessi movimenti di terra che alterino sostanzialmente l'orografia del sito. Bonifiche dello strato arabile dei suoli agricoli, consistenti nella rimozione di strati terrosi non idonei a successivi impianti vegetali, sono ammesse limitatamente allo spazio e alla profondità minima per garantire l'utilizzazione a verde. Negli spazi esterni di pertinenza degli edifici appartenenti agli elenchi 1, 2, 3, vanno altresì evitati

arredi, anche vegetali, che impediscano totalmente la permeabilità visiva dell'insediamento.

Annessi produttivi e nuove funzioni all'aperto, come parcheggi, impianti sportivi e ricreativi (cfr. art. 18), dovranno aggiungersi organicamente al complesso e dovranno utilizzare materiali costruttivi congruenti con quelli già in uso nel sito, come specificato volta per volta nei relativi articoli sugli interventi possibili per i manufatti. Con lo stesso criterio localizzativo potranno essere realizzate (completamente aperte) tettoie per protezione autoveicoli con dimensioni pari a mq. 25,00 di superficie coperta per ogni unità residenziale; per quanto attiene i materiali si rimanda a quelli già specificati per i porticati all'art. 9. Per le aziende agrituristiche sono ammesse tettoie (completamente aperte) per protezione degli autoveicoli ospiti con dimensioni pari a mq. 15,00 per ciascuna unità ricettiva; per quanto attiene i materiali si rimanda a quelli specificati per i pergolati agli artt. 7 e 9.

Vasche d'acqua (per scopo ornamentale o ricreativo) **e piscine** possono essere realizzate con le limitazioni di cui all'Art. 25.2 con approvvigionamento d'acqua non proveniente dalla rete distributiva dell'acquedotto e con restituzione nel suolo secondo quanto previsto dalle norme igienico sanitarie vigenti; la forma deve avere disegno rettangolare o quadrato per una superficie massima di mq. 100 ed il volume d'acqua non può essere superiore a mc 200; è fatto divieto in ogni caso di realizzare volumi o tettoie a corredo delle suddette vasche, potranno invece essere realizzate completamente interrate e opportunamente schermate quelle volumetrie necessarie per l'alloggiamento di impianti tecnologici a servizio delle vasche. Le finiture non possono costituire, con l'uso di materiali quali ceramiche brillanti o altro, contrasto con il carattere agricolo dell'insieme. Tali strutture dovranno essere localizzate nelle pertinenze dei fabbricati.

Bacini per motivato ed esclusivo uso di irrigazione

Essi potranno essere realizzati con dichiarazione di inizio attività nei limiti dimensionali massimi fissati dal regolamento edilizio comunale (mq. 500); oltre tale limite, ferma restando la dimostrazione delle specifiche necessità volumetriche, tali manufatti potranno essere realizzati previo rilascio di autorizzazione edilizia. Qualora la permeabilità del suolo non consenta una sufficiente tenuta d'acqua, è consentita l'impermeabilizzazione con apporto di argilla o con film plastico rimovibile. Inoltre essi dovranno essere provvisti di recinzione perimetrale di sicurezza avente altezza minima di m. 1,80.

Recinzioni

Le recinzioni in relazione a nuovi edifici isolati o a interventi di deruralizzazione di edifici esistenti potranno delimitare il solo spazio di stretta pertinenza dell'edificio e saranno realizzate con staccionate alla "maremmana" o con sostegni in paletti di castagno o di ferro verniciato e rete a maglia sciolta, accompagnate dalla piantumazione (esterna alla rete) di siepi di essenze autoctone (mirto, lentisco, rosmarino, alloro etc.). Le recinzioni di divisione fra lotti contigui potranno essere realizzate anche con sostegni in cemento o con cordolo continuo in muratura facciavista di altezza non superiore a cm. 30 rispetto alla quota del fondo più alto. Per gli accessi principali delle aziende agricole sono ammesse strutture murarie a sostegno dei cancelli di ingresso; tali strutture potranno avere uno sviluppo lineare fino a mt. 5,00 per lato con altezza massima di mt. 2,00 e dovranno essere realizzate in muratura facciavista in laterizio o pietra locale con esclusione del tufo. Nel caso di nuovi edifici che si inseriscono in siti già edificati, o nella creazione di nuove unità abitative mediante interventi sul patrimonio edilizio esistente, non sono ammesse nuove recinzioni che frammentino gli spazi di relazione tra gli edifici esistenti; le

nuove recinzioni, dove necessarie, si realizzeranno in ampliamento di quelle esistenti e rispettandone i caratteri.

Aree di pertinenza di edifici destinati ad attività, in conto terzi, di servizio all'agricoltura e/o insediamenti commerciali ed artigianali in essere (di cui agli artt. 3.1.8 e 3.2.5)

Dovrà realizzarsi una fascia perimetrale del lotto con arbusti e/o alberi di cui al successivo art. 12 non inferiore al 25% della superficie. Dovrà inoltre essere realizzato un ulteriore arredo verde fino a raggiungere la quota del 50% della superficie del lotto. La stessa quota del 50% potrà essere raggiunta anche attraverso la realizzazione di impianti di fitodepurazione nei casi in cui tale sistema di smaltimento è possibile.

Piazzali e pavimentazioni

Nei fondi di annessi agricoli e nei fondi di cui al comma precedente i piazzali saranno realizzati con fondo naturale o stabilizzato. Non è ammessa l'impermeabilizzazione del suolo mediante bitumazione. Nella manutenzione delle corti esistenti e nelle nuove sistemazioni, le pavimentazioni sia degli spazi privati sia degli spazi comuni devono essere tra loro coordinate per quanto riguarda i materiali e i colori; non sono ammesse diversità di pavimentazione in relazione ai frazionamenti di proprietà degli edifici e degli spazi, a meno che ciò non costituisca coerente disegno. Negli aggregati delle case rurali le pavimentazioni degli spazi funzionali e degli accessi saranno di preferenza in terra battuta, ghiaietto, acciottolato in pietra, ecc. Non è consentito l'uso dell'asfalto o delle piastrelle.

Reti dell'elettricità e del telefono

I cavi della rete elettrica e telefonica dovranno essere interrati o collocati con particolare attenzione per una efficace razionalizzazione dei percorsi in vista, sia sulle murature, sia aerei. Gli interventi di manutenzione dovranno via via realizzare tale razionalizzazione anche sulle reti esistenti.

Illuminazione

L'illuminazione negli insediamenti sparsi dovrà essere posta ad altezza non superiore a m. 4 opportunamente schermata verso il basso.

Articolo 11

ARCHITETTURE VEGETALI DIFFUSE

Le architetture vegetali diffuse sono così definite: alberature stradali extra urbane; arredi della rete stradale e del territorio come i cipressi e i pini isolati, a gruppi o in filari o altre essenze isolate a segnalazione di siti, incroci, confini, ecc..

La presente variante individua in cartografia le architetture vegetali esistenti di interesse paesaggistico e/o ambientale e ne stabilisce i criteri di tutela; ne promuove inoltre l'ulteriore diffusione e il potenziamento, soprattutto in quelle aree dove l'alberatura -intesa anche come elemento di sistemazione del suolo- è carente o non segue un organico disegno territoriale.

Nella tav. 2 sono indicate le architetture vegetali diffuse esistenti sul territorio aperto che devono essere oggetto di salvaguardia secondo le disposizioni di cui ai commi successivi, nonché le aree in cui sono previste le realizzazioni di nuove alberature con finalità di protezione del suolo e delle coltivazioni.

Le formazioni lineari (filari, fasce) o i gruppi di piante vengono distinte in:

- alberature stradali
- siepi arboree ed arbustive
- filari e fasce alberate; gruppi di piante; piante sparse.

ALBERATURE STRADALI

Per i filari formati da essenze esotiche (es. *Cupressus arizonica*) è possibile procedere alla sostituzione graduale con piante caratteristiche dell'ambiente maremmano, come le specie quercine, il frassino ossifillo (*Fraxinus oxycarpa*), il cipresso (*Cupressus sempervirens*), ecc..

Nel caso di piante poste lungo la viabilità pubblica per le quali è accertata la pericolosità nei confronti del pubblico transito, la sostituzione deve essere effettuata collocando le nuove piante a una distanza più appropriata dalla sede stradale, ai sensi del Nuovo Codice della Strada. Qualora ciò non fosse possibile per la presenza di ostacoli fisici o per mancanza di spazio, la sostituzione dovrà effettuarsi con specie arboree di seconda grandezza o arbustive idonee allo scopo, come alloro, oleandro, tamerice, lentisco, fillirea, ecc., ferme restando le norme di cui al Nuovo Codice della Strada.

Nuove alberature stradali dovranno essere realizzate, tenendo conto delle Norme del Nuovo Codice della Strada, con essenze arboree ed arbustive autoctone o naturalizzate.

Ogni anno, l'Amministrazione Comunale destina almeno il 50% degli alberi da mettere a dimora ai sensi della legge 113/92 per la formazione di nuovi filari o fasce alberate nel territorio aperto.

Fatte salve le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e del Codice Civile in merito alle distanze dalla sede stradale, i sestii di piantagione delle nuove alberature lungo le strade vicinali in aree agricole dovranno essere compresi tra un minimo di 10 e un massimo di 25 metri tra una pianta e l'altra lungo la fila. E' inoltre consigliata la piantagione di specie arbustive tra le piante arboree.

Per casi particolari di realizzazione di barriere vegetali frangirumore o frangipolvere, sono ammessi più filari e sestii di impianto più stretti.

Per quanto attiene la scelta delle specie, dovranno essere utilizzate essenze autoctone, possibilmente già presenti nella zona. Sono ammessi anche gli olivi e altre piante ad attitudine produttiva. In tal caso, i frutti appartengono ai proprietari dei fondi in cui avviene la piantagione.

SIEPI ARBOREE ED ARBUSTIVE

Le siepi campestri individuate in cartografia Tav. n. 2, sono oggetto di tutela; ne è vietata l'estirpazione e sono definiti i seguenti interventi di manutenzione: periodiche potature a carico degli arbusti, diradamento o ceduzione delle specie arboree ed arbustive da eseguirsi periodicamente secondo la funzione e le caratteristiche botaniche delle essenze presenti.

L'intensità di questi interventi è in relazione allo sviluppo, alla composizione specifica e alla funzione prevalente che le siepi assolvono; diradamento e ceduzione andranno comunque realizzati rilasciando almeno una matricina (pianta allevata ad alto fusto) ogni 15-20 metri.

La piantagione di nuove siepi dovrà essere realizzata attraverso la consociazione di specie autoctone, adatte alle condizioni ambientali del luogo ed essere il più possibile variate.

FASCE ALBERATE, FILARI, GRUPPI DI PIANTE E PIANTE SPARSE

Appartengono alla prima categoria (fasce alberate) i frangivento realizzati con eucalipti e la vegetazione riparia presente lungo i corsi d'acqua. In cartografia, Tav. n. 2, sono segnalate le formazioni di particolare interesse per le quali è vietata l'estirpazione e sono previsti interventi di manutenzione quali potature diradamenti e ceduzione.

Per i nuovi frangivento è ammissibile la realizzazione di fasce alberate costituite da una sola specie, con eucalipto, cipresso, pioppo nero cipressino, pur essendo data la preferenza ad impianti plurispecifici formati da alberi ed arbusti.

La presente variante individua sul territorio (Tav. n. 2) la maglia principale delle alberature frangivento di cui è auspicabile la realizzazione. In ogni caso, come criterio generale, i nuovi impianti dovranno realizzarsi di preferenza nelle particelle a suo tempo destinate a questo scopo dall'Ente Maremma, nelle aree interessate dalla Riforma Fondiaria, e lungo la viabilità e l'affossatura principale nelle aziende ante Riforma.

Per l'impianto di fasce arbustive ed arboree lungo i corsi d'acqua minori e lungo la canalizzazione principale di competenza del Consorzio Bonifica Grossetana, la presente variante indica la necessità di realizzazione di alberature costituite da idonee essenze, secondo i sestri d'impianto di cui al presente articolo.

Il Consorzio Bonifica Grossetana può realizzare con interventi autonomi la suddetta alberatura, oppure attivare convenzioni con l'Amministrazione comunale o con i proprietari frontisti, sia per la partecipazione alle spese d'impianto che a quelle di manutenzione. Resta inteso che i sestri di piantagione dovranno comunque essere tali da consentire le necessarie operazioni di ripulitura e mantenimento dei canali interessati, garantendo la percorribilità degli argini con mezzi meccanici.

Articolo 12

VEGETAZIONE DI NUOVI PARCHI E GIARDINI, PRIVATI E PUBBLICI

Per tutti gli interventi di nuova edificazione, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica a cui sia associata anche la realizzazione di nuovi giardini o la sistemazione di quelli esistenti, è fatto obbligo di presentazione con gli elaborati di progetto anche della lista descrittiva delle specie arboree e arbustive (escluse le suffruticose o le erbacee perenni) che si intendono utilizzare per l'arredo verde e il relativo impiego (esempio: per siepe, per viale alberato, per gruppo decorativo, ecc.). Saranno in linea di massima ammesse essenze autoctone o naturalizzate con la preferenza rivolta verso la lista di specie di seguito allegata.

Casi isolati di piante non autoctone possono essere ammessi, purché non in palese contrasto con l'obiettivo primario delle presenti norme, che è quello di qualificare maggiormente anche l'arredo verde delle residenze e delle pertinenze del territorio aperto grossetano. Sarà quindi da evitare il riferimento a modelli di architettura del verde provenienti da culture proprie di aree urbane o di differenti zone climatiche.

Detti principi si applicano anche per interventi in giardini non connessi con interventi edilizi, ma comunque connessi con altri interventi soggetti a denuncia inizio attività o altra forma di autorizzazione.

L'inosservanza delle norme di cui al primo comma può comportare la non approvazione del progetto.

ELENCO DELLE SPECIE ARBOREE UTILIZZABILI

Nome botanico	Nome comune
<i>Acacia dealbata</i>	Mimosa
<i>Acer campestre</i>	Acero campestre (Testucchio)
<i>Acer monosperulatum</i>	Acero minore
<i>Arbutus unedo</i>	Corbezzolo (Albatro)
<i>Carpinus betulus</i>	Carpino bianco
<i>Carpinus orientalis</i>	Carpino orientale
<i>Cedrus libani</i>	Cedro del Libano
<i>Celtis australis</i>	Bagolaro
<i>Ceratonia siliqua</i>	Carrubo
<i>Cercis siliquastrum</i>	Albero di Giuda
<i>Chamerops humilis</i>	Palma nana
<i>Citrus spp.</i>	Agrumi
<i>Cornus mas</i>	Corniolo
<i>Corylus avellana</i>	Nocciolo
<i>Cupressus sempervirens</i>	Cipresso
<i>Cydonia vulgaris</i>	Cotogno
<i>Diospiros kaki</i>	Diospero
<i>Erobotrya japonica</i>	Nespolo del Giappone
<i>Eucalyptus spp.</i>	Eucalipto
<i>Ficus carica</i>	Fico
<i>Fraxinus oxycarpa</i>	Frassino ossifillo
<i>Fraxinus ornus</i>	Orniello
<i>Juglans regia</i>	Noce
<i>Laurus nobilis</i>	Alloro
<i>Ligustrum vulgare</i>	Ligustro
<i>Malus communis</i>	Melo
<i>Malus florentina</i>	Melo biancospino
<i>Malus sylvestris</i>	Melo selvatico
<i>Mespilus germanica</i>	Nespolo europeo
<i>Morus alba</i>	Gelso
<i>Morus nigra</i>	Gelso nero
<i>Olea europea</i>	Olivo
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Carpino nero
<i>Pinus halepensis</i>	Pino d'Aleppo
<i>Pinus pinea</i>	Pino domestico
<i>Pinus pinaster</i>	Pino marittimo
<i>Populus alba</i>	Pioppo bianco
<i>Populus nigra</i>	Pioppo nero
<i>Populus nigra var. italica</i>	Pioppo cipressino
<i>Prunus armeniaca</i>	Albicocco
<i>Prunus avium</i>	Ciliegio
<i>Prunus communis</i>	Susino
<i>Prunus dulcis</i>	Mandorlo
<i>Prunus persica</i>	Pesco
<i>Punica granatum</i>	Melograno
<i>Pyrus communis</i>	Pero

<i>Quercus cerris</i>	Cerro
<i>Quercus coccifera</i>	Quercia spinosa
<i>Quercus ilex</i>	Leccio
<i>Quercus pubescens</i>	Roverella
<i>Quercus robur</i>	Farnia
<i>Quercus suber</i>	Sughera
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinia (Acacia)
<i>Salix</i> spp.	Salici
<i>Sorbus domestica</i>	Sorbo domestico
<i>Sorbus torminalis</i>	Ciavardello
<i>Tamarix</i> spp.	Tamerici
<i>Tilia cordata</i>	Tiglio
<i>Taxus baccata</i>	Tasso
<i>Ulmus campestris</i>	Olmo
<i>Ziziphus lotus</i>	Giuggiolo

ELENCO DELLE SPECIE ARBUSTIVE UTILIZZABILI

Nome botanico	Nome comune
<i>Buxus sempervirens</i>	Bosso
<i>Cistus</i> spp.	Cisto
<i>Cornus sanguinea</i>	Sanguinello
<i>Crataegus monogyna</i>	Biancospino comune
<i>Crataegus oxycantha</i>	Biancospino selvatico
<i>Cytisus scoparius</i>	Ginestra dei carbonai
<i>Eleagnus</i> spp.	Eleagno
<i>Frangula alnus</i>	Frangola
<i>Hippophae ramnoides</i>	Olivello spinoso
<i>Hybiscus siriacus</i>	Ibisco
<i>Ilex aquifolium</i>	Agrifoglio
<i>Juniperus</i> spp.	Ginepri
<i>Lavandula spica</i>	Lavanda
<i>Myrsine africana</i>	Mirsina
<i>Myrtus communis</i>	Mirto
<i>Nerium oleander</i>	Oleandro
<i>Osmanthus fragrans</i>	Osmanto odoroso
<i>Phyllirea angustifolia</i>	Fillirea angustifolia (lillatro)
<i>Phyllirea latifolia</i>	Fillirea latifolia (olivastro)
<i>Pistacia lentiscus</i>	Lentisco
<i>Pittosporum tobira</i>	Pittosporo
<i>Prunus spinosa</i>	Prugnolo (strozzapreti)
<i>Prunus laurocerasus</i>	Lauroceraso
<i>Pyracantha coccinea</i>	Agazzino
<i>Rhamnus alaternus</i>	Alaterno
<i>Rosa</i> spp.	Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Sambuco
<i>Spartium junceum</i>	Ginestra odorosa
<i>Viburnum tinus</i>	Viburno

Capo IV° Servizi, infrastrutture, attrezzature

Articolo 13

AREE ED IMPIANTI D'INTERESSE PUBBLICO

Impianti pubblici relativi a reti di telecomunicazioni o di trasporto energetico e reti di gas, dovranno prevedere il massimo utilizzo di impianti e di tracciati già esistenti, potenziandone elementi e caratteristiche o sostituendoli, evitando ove possibile comunque la formazione di nuovi tracciati.

Per quanto riguarda le cabine ENEL nelle loro diverse specificazioni, la presente Variante prescrive che, data la delicatezza del paesaggio grossetano esse non possono essere prefabbricate se non con rivestimento in mattoni o intonacate e senza tettoie o pensiline sporgenti alla sommità e senza aperture in alluminio non verniciato.

Sono ammesse piccole strutture finalizzate all'uso della "Protezione civile" come vasche antincendio, torrette di avvistamento, piccole volumetrie di servizio. Tali opere dovranno essere realizzate secondo i criteri di cui agli artt. 9-1° e 10.2 delle presenti Norme.

Inoltre la presente variante individua, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 64/95 e successive modificazioni, alcune aree per impianti pubblici e d'interesse pubblico per le quali saranno redatti specifici progetti nel rispetto dei criteri di cui ai successivi punti:

13.1- In località Grancia, è prevista la realizzazione di un impianto di potabilizzazione funzionale alla rete idrica comunale.

Su tale area, nel rispetto dei criteri dettati dalle presenti norme per i materiali costruttivi e gli elementi di finitura dei nuovi edifici, è prevista una struttura edilizia di circa mq 700 ed altezza massima in gronda di m 6,50. Particolare attenzione dovrà essere posta nelle sistemazioni esterne per limitare la visibilità dell'impianto, dall'esterno e dall'alto (colori dei fronti e delle coperture, arredo vegetazionale, ecc.) ed alla giacitura del manufatto che dovrà seguire preferibilmente quella attuale del terreno, prevedendo anche parti seminterrate o interrate.

13.2- In località Podere di Giugno è prevista la realizzazione di una vasca per il rilancio delle acque della rete idrica comunale.

13.3- In un'area compresa fra lo sfociatore Poggio Forte ed il Fosso Molla, come perimetrata nella cartografia in scala 1:10000 è consentito l'ampliamento del previsto canile comunale, comprensivo delle strutture connesse da attuarsi con progetto comunale o convenzionato.

13.4- Quattro aree individuate ai margini del centro urbano, una per ciascuna delle circoscrizioni cittadine, saranno destinate ad ospitare gli orti sociali, per soggetti aventi diritto secondo le procedure stabilite dal regolamento comunale, ai quali saranno assegnati spazi per coltivazioni ortofrutticole di dimensioni comprese fra i 50 ed i 100 mq. All'interno di tali aree sarà consentita la realizzazione di un volume, in un unico corpo, da destinare ad annesso di uso comune con volumetria non superiore a mc 600 per ciascuna area, con altezza massima in gronda di m 3,50.

I criteri costruttivi e di finitura dovranno conformarsi a quanto prescritto agli articoli 9 e 10 delle presenti norme.

L'approvvigionamento idrico dovrà essere centralizzato e gli impianti d'irrigazione dovranno essere a bassa pressione, o a goccia, evitando metodi irrigui ad elevato consumo e bassa efficienza, come l'irrigazione a solchi o a scorrimento.

La realizzazione di pozzi di uso domestico e/o irriguo deve essere corredata da studio geologico idrogeologico per il rilascio di autorizzazione sindacale. L'ubicazione

del pozzo deve verificare l'assenza di interferenza dei coni di depressione da emungimento con i pozzi vicini. E' auspicabile la realizzazione di pozzi a carattere consortile a servizio di più utenze.

Tali interventi saranno realizzati con progetti di iniziativa comunale, ad essi si applica quanto disposto dall'Art.1 L. 1/78

13.5 - In un'area ubicata in prossimità dell'idrovora di Barbaruta individuata in cartografia in scala 1 : 10000 è prevista la realizzazione di una struttura di mc 5000 destinata a rimessaggio delle macchine operatrici e delle attrezzature per l'attività del Consorzio di Bonifica Grossetana. la struttura dovrà essere realizzata secondo i criteri stabiliti all'art. 9-I°.

Non sono ammessi volumi interrati o semi interrati. Gli interventi atti a ridurre l'eventuale rischio idraulico dell'area di intervento e di un ampio comprensorio circostante, ai sensi della D.G.R. 1212/00, permetteranno di riclassificare la pericolosità geologica dell'area di interesse e la fattibilità degli interventi previsti.

13.6 – In un'area ubicata in adiacenza alla Via Aurelia Antica, individuata in cartografia in scala 1:10.000, è prevista la realizzazione di un canile-rifugio comprensivo delle strutture connesse da attuarsi con progetto convenzionato che definirà le modalità costruttive nel rispetto delle vigenti norme di settore.

13.7 – In un'area ubicata in adiacenza all'insediamento di Principina Terra è prevista la realizzazione di un edificio per il culto e/o servizi sociali; il progetto dovrà curare il corretto inserimento dell'opera nel contesto edificato esistente.

Sono inoltre previsti ulteriori interventi d'interesse pubblico come descritti ai successivi articoli 17 e 25.

Articolo 14 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

14.1-Ad eccezione degli insediamenti di cui ai successivi commi, conformemente a quanto previsto all'art. 83/2 del P.R.G. approvato, la localizzazione di nuovi grandi insediamenti produttivi agricoli (art.2 della L. R. 64/95) con volumi adibiti ad attività di trasformazione, conservazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli, quali caseifici, cantine, frantoi, ecc., non collegati alla conduzione del fondo o comunque eccedenti la capacità produttiva dello stesso, e relativi uffici, centri contabili, laboratori di ricerca o altro, è prevista nell'area destinata a funzioni industriali agroalimentari a Braccagni.

14.2- La presente Variante conferma la localizzazione e il completamento dei centri agricoli produttivi previsti da precedenti atti urbanistici in aree isolate del territorio aperto.

Per alcuni ne ridefinisce le caratteristiche e le opportunità di uso.

Individua inoltre alcuni nuovi insediamenti in relazione a puntuali esigenze produttive.

In tali insediamenti le attività commerciali dovranno rientrare nei limiti di superficie stabiliti per le strutture di media distribuzione e vendita stabilite con D.C.R. 233/08/99.

Tali insediamenti, perimetrati nella cartografia 1 : 10.000, dovranno realizzarsi nel rispetto dei criteri specificati agli articoli 9-I° e 10 delle presenti Norme (per quanto non in contrasto con il presente articolo) e delle volumetrie di seguito indicate:

14.2.1) Centro Aiali - E' confermata la destinazione dell'area perimetrata in cartografia e prevista la realizzazione di un complesso edilizio di mc 6000 per la conservazione, stoccaggio e commercializzazione dei prodotti agricoli e relativi uffici,

nonchè per attività di contoterzismo agricolo ivi comprese strutture per ricovero e manutenzione di macchine ed impianti agricoli.

14.2.2) Centro Strillaie - E' confermata la destinazione dell'area perimetrata in cartografia e prevista la realizzazione di un complesso edilizio di mc 5000 per la conservazione, stoccaggio e commercializzazione dei prodotti agricoli e relativi uffici, nonchè per attività di contoterzismo agricolo ivi comprese strutture per ricovero e manutenzione di macchine ed impianti agricoli.

14.2.3) Centro ex Gabellieri - E' confermata la destinazione dell'area, come perimetrata nella cartografia 1:10.000, a servizio della circostante zona a specializzazione ortoflorovivaistica individuata dalla presente Variante. Rilevato che il complesso edilizio esistente, da tempo inutilizzato, eccede le necessità organizzative di un centro agricolo naturalmente legato alla già diffusa attività di produzione ortoflorovivaistica della zona, si prevede un intervento di recupero di parte dei volumi esistenti, fino a mc 12.000, per la realizzazione di un centro agricolo per attività di esposizione, conservazione, commercializzazione e rappresentanza di produzioni specializzate ortoflorovivaistiche o ad essa connesse (floricoltura, giardinaggio, hobbistica verde in genere).

Tale intervento potrà realizzarsi anche mediante demolizione e ricostruzione, nei limiti della volumetria prevista, di parte del complesso edilizio esistente. In questo caso la volumetria ricostruita dovrà interessare la sola area confermata quale centro agricolo produttivo.

Per la restante volumetria si prevede il riuso, con destinazione da definirsi con successivo strumento urbanistico.

14.2.4) Centro Casetta Grottanelli - E' previsto il riuso della volumetria esistente da destinare parte a servizi connessi con l'area del Madonnino e parte alla conservazione, stoccaggio, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e relativi uffici nonchè per attività di contoterzismo agricolo ivi comprese strutture per ricovero e manutenzione di macchine ed impianti agricoli.

14.2.5) Centro Grottanelli (OL.MA.) - E' previsto un nuovo insediamento di mc 20.000 in adiacenza all'area individuata dal Patto territoriale come Polo fieristico. Il nuovo insediamento comprenderà locali da destinare allo stoccaggio, confezionamento, uffici e servizi, con altezza massima non superiore a m 8,00.

14.2.6) Centro Barbaruta - E' confermata la volumetria esistente per la conservazione, stoccaggio, trasformazione dei prodotti agricoli e relativi uffici nonchè per attività di contoterzismo agricolo ivi comprese strutture per ricovero e manutenzione di macchine ed impianti agricoli.

14.2.7) Centro S Martino - E' confermata la volumetria esistente per la conservazione, stoccaggio, trasformazione dei prodotti agricoli e relativi uffici nonchè per attività di contoterzismo agricolo ivi comprese strutture per ricovero e manutenzione di macchine ed impianti agricoli.

14.2.8) Centro Principina a Terra - E' confermata la volumetria esistente per la conservazione, stoccaggio, trasformazione dei prodotti agricoli e relativi uffici nonchè per attività di contoterzismo agricolo ivi comprese strutture per ricovero e manutenzione di macchine ed impianti agricoli.

14.2.9) Centro Vallerotana - In adiacenza all'ex edificio scolastico e alla chiesa di Vallerotana è individuata un'area per la realizzazione di un edificio di superficie utile massima pari a mq 400, con altezza massima in gronda di metri 4,50 e copertura a tetto. Sarà adibito a magazzino e laboratorio di trasformazione dei prodotti agricoli.

Il perimetro dell'area di pertinenza del manufatto dovrà essere attrezzato a verde con alberature di leccio o altra specie quercina.

Non sono ammessi volumi interrati o semi interrati.

14.2.10) Centro OL.MA. - CON.VI.MA. - Si conferma la destinazione di insediamento produttivo agricolo nel rispetto delle volumetrie esistenti.

14.2.11) Centro "Le Strillaie" – Si individua un nuovo insediamento su una superficie di circa mq. 5.000 dove poter utilizzare la volumetria esistente per "Filiera del riso"; le strutture previste comprenderanno: pesa, deposito risone, impianto di essiccazione, stoccaggio risone essiccato, lavorazione risone per la produzione di riso per alimentazione, impianto per la pesatura ed il confezionamento del riso alimentare, stoccaggio prodotto finito, locale vendita all'ingrosso, locale vendita minuto di prodotti aziendali, uffici e guardiania, rimessaggio macchine e attrezzi.

14.2.12) Centro "Casotto Pescatori" – E' confermata la volumetria esistente nei lotti già edificati. Per i lotti non ancora edificati o parzialmente edificati sono confermate le previsioni volumetriche e di destinazione approvate con Deliberazione C.C. n. 77 del 16.07.1993.

14.2.13) Centro "Casotto Pescatori 1" - Il P.R.G. prevede il potenziamento del nucleo "Casotto Pescatori" con l'individuazione di una nuova adiacente area che potrà essere edificata con indice edificatorio ridotto a un terzo di quello utilizzato per l'edificazione del Centro già esistente; tale riduzione di indice è dettata dalla necessità di sostenere l'intervento edificatorio rispetto alla risorsa idrica, allo smaltimento dei reflui e a una riduzione dell'impatto visivo di tali strutture produttive; sono fatti salvi gli altri parametri edificatori. L'intervento si attua mediante la redazione di uno strumento attuativo di iniziativa privata o pubblica, riguardante l'intera area di previsione, che contenga una adeguata fascia verde sia verso la Strada Provinciale che verso l'adiacente intervento art. 16.4.

14.2.14) Centro "La Trappola" – E' previsto il recupero del patrimonio edilizio esistente fino a un massimo di mc. 500 per la realizzazione di attività artigianali per la riparazione e la manutenzione di macchine ed attrezzature agricole.

14.2.15) Centro "Laghi di Roselle" – E' previsto l'ampliamento, per la medesima funzione artigianale, fino a mq. 500 di superficie coperta di cui mq. 200 trasformabili in volumetria, della Officina Meccanica di Riparazione e Manutenzione di macchine e attrezzature agricole in loc. Laghi 122/124.

14.2.16) Centro "Consorzio Agrario di Roselle" – E' confermato il Centro Agricolo in loc. Roselle per il quale si ammette il completamento.

14.3- I suddetti interventi di cui ai punti 14.2 (con eccezione dell'intervento di cui al punto 14.2.13 per il quale è prescritto lo strumento urbanistico attuativo) che prevedono incrementi volumetrici dovranno attuarsi con progetto unitario convenzionato. Il progetto e la convenzione dovranno prevedere l'impegno da parte dei proprietari a:

- destinare e mantenere almeno il **25%** della superficie del fondo a verde con specie arbustive od arboree di prima e seconda grandezza (secondo quanto previsto all'art. 12 della presente normativa). Tale sistemazione a verde dovrà preferibilmente essere disposta sui fronti strada dei lotti nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile e dal Nuovo Codice della Strada.

14.4- In ogni caso dovranno essere mantenuti gli spazi esterni degli insediamenti nel rispetto dei criteri di cui all'articolo 10.2 delle presenti norme, per quanto non specificato nel presente articolo, e liberi da ogni ingombro di materiali di risulta delle attività. Non sono pertanto ammessi magazzini all'aperto. Tale norma

dovrà essere oggetto della convenzione di cui sopra nel caso di realizzazione dei nuovi volumi previsti.

14.5- La convenzione dovrà inoltre contenere: tempi e modi di attuazione; definizione degli eventuali spazi pubblici; quantificazione e qualificazione delle specifiche destinazioni nel rispetto delle presenti Norme.

Articolo 15

NUCLEI DI SERVIZIO NEL TERRITORIO APERTO

Si tratta di una serie di nuclei edilizi presenti nel territorio aperto, in genere disposti nella piana agricola lungo strade di percorrenza e punti di scambio, in origine prevalentemente funzionali ad alcune esigenze degli agricoltori insediati, come dispense, depositi, spacci di generi di prima necessità. Oggi, pur essendo venuta meno gran parte di queste testimonianze funzionali, essi costituiscono tuttavia una presenza viva nel tessuto agricolo grossetano a testimonianza della sua storia.

Essi vanno mantenuti e la loro funzione di servizio dovrà essere rivista e potenziata mediante interventi da attuarsi, nel rispetto delle cubature di seguito previste dal presente articolo, con progetti a cura dell'Amministrazione comunale o con proposte di iniziativa privata tramite P.d.L. od altri strumenti attuativi, comunque convenzionati, estesi all'area perimetrata nella cartografia 1:10.000. Tali progetti dovranno essere redatti secondo quanto prescritto agli artt. 10, 11 e 12 delle presenti Norme circa i caratteri architettonici e i materiali di finitura nelle eventuali nuove costruzioni e nei recuperi nonché circa le sistemazioni a verde.

La presente Variante individua nella cartografia 1:10.000 i nuclei che di seguito si elencano, prevedendo per ciascuno di essi nuovi servizi, od ampliamenti volumetrici di quelli esistenti, con le dimensioni e con le destinazioni di volta in volta specificate:

15.1) Per il nucleo di Casotto Pescatori, disposto lungo la strada del Pollino, il progetto dovrà prevedere: a) la sistemazione degli spazi di uso pubblico aperti per potervi realizzare una serie di tettoie per un piccolo mercato legato alle produzioni locali (mc. 1000); b) il recupero di locali per uso commerciale (mc. 500); c) l'ampliamento del centro sociale (mc. 500); d) la formazione di un centro opere parrocchiali (mc. 1500); e) la formazione di adeguati impianti sportivi attrezzati (mc. 1000) in adiacenza all'edificio di culto esistente. Gli interventi di cui al presente punto, per un totale di mc. 5000, si attuano per concessione diretta.

15.2) Per il nucleo di Barbaruta, disposto verso la Castiglionesse il progetto dovrà prevedere: a) la sistemazione degli spazi di uso pubblico per crearvi adeguate attrezzature comuni (bar, alimentari, ecc...); b) il reperimento di altri locali per uso commerciale; c) la formazione di strutture sportive adeguate; d) opere parrocchiali.

Il tutto per un totale di mc 2500, di cui mc 800, destinati al punto d), da realizzarsi mediante concessione diretta.

Non sono ammessi volumi interrati o semi interrati.

15.3) Per il nucleo di Voltina, lungo la Trappola il progetto dovrà prevedere: a) la sistemazione degli spazi di uso pubblico; b) la formazione di una locanda con piccolo ristorante (recuperando anche manufatti, o parti di manufatti, esistenti); c) la formazione di un'area sportiva attrezzata.

Il tutto per un totale di mc 3500.

Oltre la volumetria sopra assegnata, nell'ambito del nucleo resta salva la possibilità di realizzare edifici agricoli, di cui si è dimostrata la necessità e la possibilità mediante Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Non sono ammessi volumi interrati o semi interrati.

15.4) Per il nucleo del Madonnino, a Nord di Braccagni, il presente piano conferma la destinazione attuale, consentendo unicamente interventi di riorganizzazione funzionale, nel rispetto delle volumetrie esistenti, in relazione alle previsioni del Patto Territoriale per il polo fieristico.

15.5) Per il nucleo di Principina Terra, unico ad aver subito una certa trasformazione perché disposto lungo la strada delle Collacchie verso Marina e quindi sottoposto ad una relativa espansione turistica il progetto dovrà prevedere: a) la riorganizzazione di un piccolo nucleo commerciale misto con abitazioni; b) la formazione di adeguati spazi aperti di uso pubblico; c) la formazione di un mercatino con tettoie.

Il tutto per un totale di mc 5000 da realizzare sull'area individuata in cartografia, posta all'incrocio tra la Strada "Poggiale" e la Strada delle "Collacchie".

La presente Variante recepisce inoltre per questo nucleo la previsione in fase di attuazione relativa ad un insediamento di mc. 26.000 e definisce la fascia edificata lungo la Strada delle "Collacchie" come area di completamento disciplinata dall'art. 58 delle N.T.A. per i centri abitati.

Non sono ammessi volumi interrati o semi interrati.

15.6) Per il nucleo di Casotto Venezia, fatte salve le indicazioni e le previsioni del Piano per la fascia costiera, il progetto dovrà prevedere: a) l'ampliamento del ristorante esistente di non oltre mc. 500; b) la sistemazione di un'area a parcheggio pubblico.

15.7) Per il nucleo di Poggio La Mozza il progetto dovrà prevedere: a) il mantenimento delle funzioni di servizio commerciali e artigianali esistenti con la possibilità di ampliamenti volumetrici non eccedenti il 10% della volumetria esistente.

15.8) Per il nucleo di Squartapaglia, il presente piano rimanda a quanto espressamente previsto dalla variante urbanistica in fase di redazione per il nucleo medesimo, stante la prevalente destinazione residenziale dell'intera area.

In attesa della definitiva approvazione del suddetto strumento urbanistico, è possibile intervenire sul patrimonio edilizio esistente, a condizione della preventiva dimostrazione circa la sua legittimità, con opere di cui all'articolo 4 comma 2 lettere a), b), c) e d) punto 1 della L.R. n. 52/99.

15.9) Centro Ippico Attrezzato per la valorizzazione del cavallo da sella italiano. Il Piano recepisce il progetto del Patto Territoriale per la realizzazione di un Centro del cavallo da sella italiano su parte dei terreni dell'area ex militare CEMIVET e sui terreni dell'Azienda Agricola di Cernia con il recupero e l'adeguamento delle volumetrie e delle strutture esistenti, la realizzazione di una nuova viabilità d'accesso, la realizzazione di un maneggio coperto con campo in sabbia con tribune e servizi per mc. 30.000, la realizzazione di un fabbricato da destinare a uffici, laboratorio di analisi, performance test, spogliatoi e servizi, da edificare vicino alla scuderia Novara, per mc. 1.500, il recupero a destinazione turistico ricettiva del Podere Tripoli.

15.10) Il P.R.G. definisce il perimetro del nucleo abitato del Pianetto, precisando che per il patrimonio edilizio esistente valgono i criteri di intervento definiti dalla presente Norma.

Articolo 16

AGRITURISMO, CENTRI IPPICI ATTREZZATI, TURISMO RURALE

Il presente Piano del Territorio aperto promuove lo sviluppo delle attività agrituristiche, nel rispetto della L.R. n. 76/94 e successive modificazioni, come attività

connesse alle attività agricole. Esso costituisce Variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'articolo 8 della stessa Legge.

Inoltre il presente Piano individua, in prossimità del tracciato dell'ippovia di cui al successivo art. 17, alcuni insediamenti da sottoporre a normativa specifica per la realizzazione, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, di Centri Ippici Attrezzati quali centri di servizio a supporto delle attività legate al turismo equestre.

16.1- Attività agrituristiche consentite in relazione agli ambiti territoriali ed agli edifici utilizzabili.

Nel territorio aperto è consentito destinare il patrimonio edilizio delle aziende agricole produttive (con esclusione degli edifici costruiti ai sensi dell'art. 4, secondo comma della L.R. 10/79 ed ai sensi dell'art.3, comma 9 e 10 della L.R. 64/95), senza variarne la destinazione agricola, ad attività di ospitalità agrituristica in camere od in unità abitative, ad attività di somministrazione alimenti, pasti e bevande e ad attività ricreative agrituristiche quando tale patrimonio eccede le necessità produttive del fondo.

Gli interventi edilizi consentiti dovranno essere attuati nel rispetto di quanto disposto al successivo punto 16.2 del presente articolo.

Nel territorio aperto è consentito destinare alle attività agrituristiche sopradette i volumi derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica e/o da trasferimento di volumetria nel rispetto dei limiti, delle procedure e dei criteri di cui al successivo punto 16.3 del presente articolo.

Nelle aziende che dispongono di edifici facenti parte degli elenchi 2 e 3 allegati alle presenti Norme, attraverso il recupero di questi edifici e la loro destinazione ad alloggi agrituristiche indipendenti, è consentito in tutto il territorio aperto il superamento del limite di 30 posti letto fissato dalla legge regionale per l'ospitalità agrituristica, fermi restando i limiti imposti dal Ptc provinciale all'art. 32.

16.2 - Interventi, sul patrimonio edilizio esistente, ammessi in relazione alle classi di edifici.

Nel rispetto delle procedure previste dalla L.R. 76/94, dalla L.R. 64/95 e dall'art. 3 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi finalizzati all'agriturismo come di seguito descritti in relazione alle diverse classi di edifici:

-negli edifici **non iscritti negli allegati elenchi 2, 3**: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, d1) sostituzione edilizia, e) ristrutturazione urbanistica. Gli interventi fino alla lettera d) dovranno attuarsi nel rispetto dei criteri di cui all'art. 7 delle presenti norme. Gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dovranno attuarsi nel rispetto delle procedure e dei criteri di cui al successivo punto 16.3 del presente articolo;

-negli edifici **iscritti nell'allegato elenco 2**: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo. Gli interventi dovranno attuarsi nel rispetto dei criteri di cui all'art. 7 delle presenti norme.

-negli edifici **iscritti nell'allegato elenco 3**: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia. Gli interventi dovranno attuarsi nel rispetto dei criteri di cui all'art. 7 delle presenti norme.

16.3 - Procedure e criteri per interventi di ristrutturazione urbanistica e/o da trasferimento di volumetria finalizzati alla realizzazione di spazi per l'agriturismo

A norma dell'art. 9, comma 1, lettera d, della L.R. 76/94, possono essere utilizzati per attività agrituristiche i volumi derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica e/o da trasferimento di volumetria.

16.3.1 - PROCEDURE

Per realizzare tale intervento, che non dovrà riguardare edifici compresi negli allegati elenchi 2 e 3, sono individuate due diverse procedure:

A - Con autorizzazione o Denuncia d'inizio attività e relazione agrituristica nell'ipotesi in cui sia prevista la demolizione e la ricostruzione di volumi inferiori al 10% dei volumi aziendali e comunque inferiori a 600 mc.

B - Con Programma di miglioramento agricolo ambientale (P.M.A.A.) nell'ipotesi in cui sia prevista la demolizione e la ricostruzione di volumi superiori al 10% dei volumi aziendali.

16.3.2 - CRITERI

In ogni caso sono prescritti i seguenti criteri per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al presente articolo:

- Il sito di ricostruzione delle volumetrie demolite dovrà essere coincidente almeno in parte con il sedime di almeno uno dei fabbricati oggetto di ristrutturazione urbanistica,

- Dovrà prevedersi la bonifica dei suoli costituenti il sedime dei fabbricati interamente demoliti ed il recupero a verde degli stessi,

- I volumi ricostruiti dovranno realizzare un insediamento unitario i cui spazi aperti non prevedano impermeabilizzazioni di suolo per realizzazione di parcheggi od altro e dovranno inoltre essere rispettati i criteri di cui agli articoli 7, 10 e 12 delle presenti Norme,

- Dovrà essere previsto un efficace sistema di recupero delle acque meteoriche, riutilizzabili, per il complesso delle attività aziendali, attraverso la loro raccolta in apposite cisterne interrato o adeguatamente progettate per l'inserimento nell'insediamento.

- Ai volumi derivanti da ristrutturazioni urbanistiche non si applicano deroghe alla normativa igienico sanitaria vigente.

- E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi e ricreativi per gli agrituristi; essi avranno comunque carattere non pubblico e dovranno essere adeguatamente schermati da quinte arboree utilizzando le essenze di cui all'articolo 12 delle presenti Norme; essi non dovranno comportare impermeabilizzazioni di suolo per gli spazi accessori. Tutte le strutture sportive dovranno essere localizzate nelle pertinenze dei fabbricati.

16.4 - Centri Ippici Attrezzati

Si tratta di aree nelle quali sono presenti volumetrie di una certa consistenza, più o meno parzialmente eccedenti le necessità legate all'uso agricolo.

Essi sono così individuati:

- Ex area CO.ZO.MA in loc. Casotto Pescatori

- Podere Mustiaio (Roselle)

Per i suddetti insediamenti è prevista la possibilità di specifica destinazione a "Centri ippici attrezzati", consistenti in strutture ricettive di tipo alberghiero (comprese RTA) o agrituristico organizzate per la sosta temporanea, il soggiorno e ogni altra attività legata alle attività equestri. I "Centri ippici attrezzati" dovranno strutturarsi, riutilizzando le volumetrie esistenti e senza possibilità di separazione o perdita di una delle due funzioni, come veri e propri alberghi per cavalieri e cavalli, e pertanto la

dimensione delle scuderie dovrà essere commisurata alle dimensioni della struttura ricettiva.

I suddetti centri ippici dovranno essere realizzati con progetto unitario convenzionato che tenga conto dei seguenti parametri circa le destinazioni d'uso:

- per strutture ricettive di tipo alberghiero o agriturismo fino a un massimo del 70% dei volumi esistenti; è altresì ammessa la realizzazione di case appartamenti vacanze (C.A.V.) su tale quota fino ad un massimo di sei unità e non oltre la volumetria complessiva di 1.500 mc, previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva a tempo indeterminato, fatte salve eventuali successive modifiche al P.R.G.; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria della attività produttiva, dovrà essere trascritto presso i pubblici registri e, comunque, dovrà essere data ad esso idonea pubblicità.

- per attività di servizio, club house, uffici, piccoli fondi commerciali strettamente legati alle attività delle volumetrie esistenti ippiche ed alla valorizzazione dei prodotti agricoli locali quota non inferiore al 10%

La convenzione dovrà stabilire, inoltre, le connessioni con l'ippovia di cui al successivo art. 17.

Le categorie di intervento ammesse sul patrimonio edilizio oggetto di recupero sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia, la ristrutturazione urbanistica, con la sola eccezione dei fabbricati inseriti negli elenchi di cui all'articolo 4 e 5 delle presenti norme, per i quali valgono le disposizioni dei predetti articoli.

Non sono ammessi ulteriori incrementi volumetrici; la realizzazione di nuovi annessi agricoli che comunque non potranno essere computati ai fini del raggiungimento del parametro minimo del 20% per strutture di allevamento del Centro, seguirà le disposizioni di cui alla L. R. 64/95 e successive modificazioni.

Negli interventi dovranno essere rispettati i criteri di cui ai precedenti artt. 7, 10, 11, 12.

16.5 - Turismo rurale

E' ammessa, nel rispetto di quanto stabilito al precedente articolo 3, la destinazione a:

Ricettività alberghiera,

Attività di ristorazione

Le suddette attività sono consentite previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva a tempo indeterminato, fatte salve eventuali successive modifiche al P.R.G.; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria della attività produttiva, dovrà essere trascritto presso i pubblici registri e, comunque, dovrà essere data ad esso idonea pubblicità..

Negli ambiti di pianura A2 e A4 (sistemazione podereale storica) è consentito il recupero di annessi non più utilizzati a fini agricoli con cambio di destinazione d'uso e interventi di categoria e3 (art. 3.1.4.1) anche oltre i limiti di mc. 1.800 di volume ricostruito, nel rispetto dei limiti soggettivi indicati dal P.T.C. provinciale, purchè i suddetti edifici non rientrino nei casi di applicazione degli artt. 4, 5 e 6 e sia specificatamente destinata una quota di almeno il 20% del volume da recuperare per attività di servizi turistico-sportivi a fruizione pubblica. In questo caso, il volume restante potrà essere recuperato, oltre che per le attività di cui al comma precedente,

anche per Residenze Turistico Alberghiere. Gli interventi edilizi dovranno comunque limitarsi alle due elevazioni in altezza e ricondursi a materiali e tipologie caratteristiche dell'ambito territoriale di appartenenza.

16.6 – Ricettività alberghiera rurale

Il Piano prevede una struttura ricettiva alberghiera di mc. 3.500 per max n. 50 posti letto in adiacenza del Podere Cazzola da svilupparsi su un piano fuori terra, previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva a tempo indeterminato, fatte salve eventuali successive modifiche al P.R.G.; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria della attività produttiva, dovrà essere trascritto presso i pubblici registri e, comunque, dovrà essere data ad esso idonea pubblicità.

16.7 – Turismo termale

Il Piano prevede in loc. Poggetti Vecchi un'area da destinare ad attività turistico ricettiva legata al termalismo, riutilizzando il patrimonio edilizio esistente dell'Azienda Agricola "Poggetti Vecchi", previa presentazione di un P.M.A.A. e previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva a tempo indeterminato, fatte salve eventuali successive modifiche al P.R.G.; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria della attività produttiva, dovrà essere trascritto presso i pubblici registri e, comunque, dovrà essere data ad esso idonea pubblicità.

Articolo 17

STRADE, SENTIERISTICA GUIDATA, CRITERI PER IL PROGETTO DI SISTEMAZIONE DELLA STRADA DELLE COLLACCHIE

Le presenti Norme, nel prendere atto della rete stradale esistente nel territorio aperto, così come definita dal PRG approvato, nel presente articolo prevedono interventi generali e forniscono invece indicazioni più specifiche per la S. S. delle Collacchie.

17.1- CARATTERI GENERALI

Come principio generale, fatte salve le necessità di assicurare maggiore stabilità e sicurezza al tracciato, le strade vicinali, consortili e private saranno in terra battuta, misto granulare, macadam o, all'occorrenza, pavimentate in pietra della zona, anche a tratti, con caratteristiche analoghe alle pavimentazioni già in opera in molte parti della rete stradale del territorio aperto; ciò ha valore in particolare per le aree protette, se non diversamente disciplinate.

La larghezza delle strade non deve essere variata rispetto alla situazione attuale, fatti salvi i casi in cui è necessario il ripristino della larghezza originaria in seguito ad abbandono o incuria; sono ammessi interventi di adeguamento delle sedi stradali vicinali e comunali per eliminare elementi di pericolosità, e qualora fosse necessario, sono ammessi interventi nel rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada che dovranno in ogni caso armonizzarsi con le norme sulle finiture, contenute nel presente articolo.

Nel riclassificare la rete stradale di propria competenza, secondo quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada, l'Amministrazione Comunale segue il principio generale di razionalizzare la percorribilità complessiva del territorio, utilizzando comunque tracciati esistenti ed evitando -per quanto possibile- l'apertura di nuove strade. Detta percorribilità sarà tuttavia differenziata in carrabile e non carrabile (per solo traffico locale, cavalli, biciclette, pedoni) in relazione all'esigenza di salvaguardare dal degrado le aree di maggiore interesse, favorendo al contempo una maggiore fruibilità anche a livello turistico.

Per tali ragioni, la presente Variante indica puntualmente nelle planimetrie 1:10.000 di cui alle Tavole 3 e 4:

Tratti di strade sottolineate da filari alberati particolarmente significativi. Per queste strade potranno essere previsti interventi che ne valorizzino ulteriormente il tracciato attraverso progetti di arredo e per creare punti di sosta per le vedute sul territorio aperto (Tavola 2).

- Tratti di strade da dotare di alberatura, secondo le indicazioni cartografiche della tavola 2.

Percorsi ciclabili di interesse territoriale per i quali andranno stabiliti specifici criteri di intervento attraverso la redazione di progetti coordinati (Tavola 4).

La nuova rete della viabilità vicinale, che dovrà essere riclassificata secondo quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada e tenendo conto dei criteri di cui ai commi 2°, 3° e 4° del presente articolo, fatte salve le eventuali disposizioni regionali e provinciali (Tavole 3 e 4).

L'Ufficio Agricoltura dell'Amministrazione Comunale, in coordinamento con gli altri uffici interessati, provvede alla redazione di un programma di interventi finalizzati alla attuazione dei principi generali di cui al presente articolo.

17.2- SENTIERISTICA GUIDATA

La presente Variante individua nella cartografia della Tav. 4, tenuto conto delle progettazioni e delle realizzazioni di percorsi a livello provinciale e superiore:

a) una ippovia a livello comunale che dalla fascia costiera si diparte verso nord attraversando i territori dell'antico Lago Prile, per giungere a ridosso delle aree collinari di Montepescali e da queste lambire tutte le frazioni storiche (Montepescali, Batignano, Roselle, Istia), per poi dirigersi, una volta attraversato il Fiume Ombrone, verso Magliano e il Parco della Maremma. Tale previsione tiene conto della viabilità esistente, sia di uso pubblico che privata, e rimanda a successivi progetti, accordi e convenzioni tra l'Amministrazione comunale e i proprietari dei fondi interessati per la realizzazione, la segnalazione, l'attrezzatura e la disciplina del suddetto percorso, ammettendo anche varianti non sostanziali, con l'eventuale collaborazione delle Associazioni di turismo equestre operanti a livello comunale e provinciale.

b) una rete di strade vicinali a percorribilità limitata ai soli pedoni, biciclette e cavalli, oltre naturalmente ai mezzi dei proprietari e degli utilizzatori dei fondi interessati, nonché ai mezzi di soccorso e vigilanza, per la quale l'Amministrazione comunale provvede con specifici progetti finalizzati alla sistemazione, alla segnalazione ed alla eventuale attrezzatura in funzione dell'escursionismo. Tali progetti possono essere anche presentati dai singoli proprietari dei fondi interessati, o da Associazioni o altri soggetti non aventi fini di lucro, purché sottoposti a un preventivo coordinamento dell'Amministrazione comunale, che ne fissa i criteri attuativi e i necessari collegamenti con altri interventi previsti sul territorio.

La presente variante prevede che nell'area collinare compresa tra Batignano e Montepescali si abbia l'ambito di maggiore interesse per lo sviluppo di una rete di percorsi escursionistici attrezzati, tenendo a riferimento la rete delle strade vicinali indicate in cartografia Tav. 4.

17.3- STRADA DELLE COLLACCHIE

Allo scopo di rendere la strada delle Collacchie, accesso tradizionale a Marina di Grosseto, più funzionale al ruolo che ha assunto nel quadro complessivo della mobilità, le presenti Norme prevedono l'adeguamento del suo attuale tracciato, con lo scopo di creare una efficace continuità tra il centro urbano di Grosseto e gli insediamenti costieri.

Si tratta di una previsione relativa alla modifica di tracciato in prossimità dei nuclei costruiti, alla razionalizzazione delle immissioni delle strade poderali, alla creazione di piste ciclabili ai suoi bordi con conseguenti piccoli servizi (aree di sosta, piccoli chioschi, zone d'ombra, attraversamenti pedonali, ecc...), secondo un progetto unitario che valuti anche le compatibilità ambientali e la fattiva applicazione dei criteri anziposti, che l'Amministrazione Comunale dovrà predisporre coordinandosi con gli altri soggetti pubblici competenti.

17.4- ATTRAVERSAMENTO DEL FOSSO S. GIOVANNI

Allo scopo di migliorare la fruibilità della rete viaria tra loc. S. Giovanni e Principina Terra, è prevista la realizzazione di un manufatto per l'attraversamento del Fosso S. Giovanni che colleghi l'omonima strada comunale con la rete del consorzio delle strade vicinali Principina-Strillaie.

La fattibilità dell'intervento previsto è classificabile di tipo condizionata (fattibilità di classe III della D.C.R. 94/85) e pertanto si prevede una relazione geologica geotecnica con parametrizzazione dei terreni e una relazione idrologica idraulica per il corretto dimensionamento dell'opera alle portate di massima piene previste, ai sensi della D.G.R.12/00, a supporto del progetto proposto.

Articolo 18

IMPIANTI SPORTIVO-RICREATIVI NEL TERRITORIO APERTO

18.1- IMPIANTI SPORTIVI AD USO FAMILIARE.

E' consentito realizzare piccoli impianti sportivi ad uso esclusivamente familiare con il limite di una unità per ogni tipo d'impianto, secondo linee di contorno di geometria semplice con esclusione di qualsiasi costruzione di servizio fuori terra anche in materiale precario. Tali impianti dovranno realizzarsi nel rispetto dei criteri di cui al precedente art. 10.2. Nelle zone ad esclusiva funzione agricola (ambiti territoriali A2, A3, A4, A5) e nell'ambito B2 la realizzazione degli impianti suddetti è consentita solo agli imprenditori agricoli professionali.

18.2- PESCA SPORTIVA E MANEGGI.

Non è ammessa l'escavazione di terreni aventi destinazione agricola per la realizzazione di vasche per la pesca sportiva.

E' fatto salvo il recupero, sempre per fini amatoriali o sportivi, di ex aree estrattive non più riconvertibili alla coltivazione agricola o di tratti di canalizzazioni della bonifica che abbiano perduto definitivamente la loro funzione originaria.

Non sono ammessi nelle aree interessate dal cuneo salino come individuate dal Ptc Provinciale.

Per impianti di pesca sportiva e di maneggio per il turismo equestre è consentita la realizzazione di piccoli manufatti di servizio, del volume massimo di mc 60 e altezza media non superiore a m 2.40, aventi struttura interamente in legno, non ancorati stabilmente al suolo se non per mezzo di plinti non collegati. In caso di dismissione dell'impianto sportivo, per i suddetti manufatti è resa obbligatoria la rimozione ed il conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

18.3- AVIOSUPERFICI.

La realizzazione di aviosuperfici non è consentita, secondo quanto disposto dall'art. 33, punto 10, del PTC.

18.4- IMPIANTO DI KART-CROSS

La presente variante individua in località «Laghi», un'area da destinare temporaneamente a pista di Kart-Cross.

Tale attrezzatura privata ad uso pubblico e ad uso di iscritti ad associazioni riconosciute, potrà essere realizzata previa concessione e convenzione (con validità quinquennale, rinnovabile) fra i privati e l'Amministrazione Comunale.

Alla scadenza della Convenzione l'area, previo ripristino, dovrà essere recuperata alla sua funzione agricola.

Per le necessità di servizio dell'impianto (biglietteria, servizi igienici, magazzino) è ammessa installazione di un manufatto non ancorato stabilmente al suolo, realizzato esclusivamente in legno e del volume massimo di mc. 80.

La pista dovrà essere realizzata in terra battuta stabilizzata per le esigenze di utilizzo.

Lungo il perimetro fronte strada dell'area concessionata dovrà essere realizzata una barriera vegetale frangirumore costituita da due filari paralleli posti a distanza di metri 1,5 l'uno dall'altro costituiti da piante di acero campestre ed alloro intervallate. Tale barriera dovrà essere governata a ceduo.

18.5-IMPIANTI DI BARBARUTA

Oltre a quanto previsto per le attività sportive legate al turismo equestre, al ciclo-turismo ed alla pesca sportiva, il presente Piano del Territorio Aperto, recepisce la Variante approvata dal C.C. con deliberazione n. 56 del 09.08.1996 inerente la realizzazione d'impianti sportivi in località Barbaruta-Raspollino.

18.6- IMPIANTO DI MOTOCROSS

Per la realizzazione di un impianto di motocross si prevede il recupero del sito costituito dall'ex cava di prestito di loc. Fornace di Braccagni, ai sensi della L. R. 27 giugno 1994, n. 48 - articolo 7 ed in conformità con quanto stabilito dall'Amministrazione Provinciale nell'ambito della propria competenza.

Sezione III**NORME INERENTI PARTICOLARI USI AGRICOLI DEI SUOLI**

Articolo 19

INTRODUZIONE DI NUOVE COLTURE

La presente variante non detta norme particolari riguardo alla introduzione di nuove colture agrarie o a eventuali nuove tecniche di coltivazione, ritenendo che non si debbano porre limiti alle scelte imprenditoriali degli agricoltori. Fanno eccezione le norme riguardanti le attività di itticoltura e risicoltura, a loro volta oggetto di specifica disciplina nazionale e regionale (vedasi Articoli 22 e 23 delle presenti Norme), e le attività di vivaismo (Articolo 21 delle presenti Norme), per le quali sono individuate aree a maggiore compatibilità.

In ogni caso, anche per colture tradizionali, la presente variante fissa il principio generale che le coltivazioni debbano essere effettuate tenendo conto della vocazionalità dei terreni e della disponibilità e qualità delle risorse idriche.

Tra i mezzi conoscitivi più utili per le attività agro-forestali, la presente variante individua nella "Land classification", così come sviluppata dall'Ufficio delle Bonifiche degli Stati Uniti (U.S.B.R.), uno dei fondamentali strumenti per promuovere la corretta gestione irrigua dei suoli. A tal fine, la variante prescrive che questa classificazione venga realizzata contestualmente all'attivazione di un corretto programma di gestione della risorsa idrica nel territorio.

Articolo 20

AREE DESTINATE A COLTIVAZIONE ORTICOLA PER L'AUTOCONSUMO O PER SCOPI ECONOMICI NON PREVALENTI

Nel rispetto dell'art. 1 comma 4 della L. R. 64/95 e così come previsto dall'art. 3, comma 11, della stessa L. R. 64/95, il presente Piano del Territorio Aperto individua puntualmente nella cartografia 1:10.000 le aree da destinare all'orticoltura dell'autoconsumo e del tempo libero.

Si tratta di aree caratterizzate da un'accentuata frammentazione fondiaria, prevalentemente ubicate nella piana agricola in prossimità del Capoluogo e della frazione di Roselle.

Solo nelle aree individuate nella cartografia 1:10.000 è consentita la realizzazione di piccoli annessi di servizio destinabili a magazzino o rimessa attrezzi, condizionatamente:

- alla dimostrazione che i terreni interessati siano stati oggetto di frazionamento catastale ante adozione il presente Piano;
- alla demolizione di manufatti precari (boxes in tavolame e in lamiera, capanni o volumi in fibro-cemento od altro, ecc.) eventualmente presenti sul fondo;
- al ripristino ed al mantenimento della permeabilità visiva della superficie del fondo, eliminando schermature di qualsiasi genere disposte sul perimetro del lotto, anche rimuovendo o diradando gli schermi vegetali, soprattutto se costituiti con essenze non autoctone;
- alla piantagione ed al mantenimento di un assetto e di una sistemazione del suolo tipica delle aree orticole tradizionali dell'ambiente rurale toscano, consistente in colture promiscue ortaggi-alberi da frutto o ortaggi-oliveto, con o senza piccole porzioni di vigneto specializzato. L'area coltivata dovrà essere pertanto sistemata in prose o parcelle regolari, orientate Nord-Sud o secondo l'orientamento prevalente in zona, con i filari delle specie arboree posti a una distanza interfila compresa tra un minimo di metri 6 ed un massimo di metri 12. Potranno essere ammesse forme di

allevamento della vite di tipo tradizionale, anche maritata con gelsi, aceri, olivi o altre specie autoctone;

-alla realizzazione ed al mantenimento di una siepe non densa lungo la recinzione fronte strada, di altezza massima ml 1,50, da realizzare esclusivamente con le seguenti essenze: mirto, rosmarino, salvia, lentisco, fillirea, alloro, viburno, biancospino, tamerice, ginepro comune.

-alla realizzazione o al ripristino di recinzioni in pali di legno o ferro verniciato (eventualmente ancorati a piccoli plinti in c.a., ma non a cordoli continui) e rete verde a maglia sciolta dell'altezza massima di ml 1,50 eventualmente sormontata da filo non spinato fino a un'altezza massima di metri 1,80, nonché di cancelli in legno, con eventuale rete, sorretti da pali in legno;

-alla realizzazione di impianti d'irrigazione a bassa pressione, o a goccia, evitando metodi irrigui ad elevato consumo e bassa efficienza, come l'irrigazione a solchi o a scorrimento;

-alla realizzazione di un approvvigionamento idrico comune tra diversi proprietari, da gestire in forma consortile o assimilata, per una superficie minima dei lotti asserviti di ha 1.00;

-al mantenimento del fondo libero da ingombri di materiale edile, inerti, rottami e da volumi precari di qualsiasi natura (gabbie e ricoveri per piccoli animali da cortile o quant'altro).

L'annesso potrà essere realizzato con concessione convenzionata e non potrà subire ampliamenti volumetrici successivi, anche se è ammesso l'accorpamento di più annessi nel rispetto della disciplina di cui ai commi precedenti.

L'annesso dovrà rispettare i seguenti criteri:

-volume massimo di mc 80 per orti di superficie superiore a mq. 2.000;

-volume massimo di mc 65 per orti di superficie compresa tra mq. 1.000 e mq. 2.000;

-volume massimo di mc 50 per orti di superficie inferiore a mq. 1.000;

-la volumetria è calcolata sulla superficie coperta per l'altezza media definita dall'intradosso del solaio di copertura, ancorché siano presenti controsoffittature

-la copertura, a capanna o ad unica falda, con pendenza del 25%;

-manto di copertura in coppi ed embrici;

-altezza media interna non superiore a ml 2,40;

-piano di calpestio non superiore ai cm 30 dal piano di campagna;

-muratura di mattoni a faccia vista;

-marciapiede perimetrale, della larghezza massima di ml 1,20, in battuto di cemento o blocchi di tufo;

-presenza di un massimo di 2 porte;

-presenza di non più di due finestre di dimensioni massime di m 1,20 x 0,60 con il lato più lungo orizzontale al piano di calpestio e con soglia posta a un'altezza da quest'ultimo non inferiore a m 1,40;

-infissi esterni (porte, finestre, persiane) in legno od in metallo verniciato con possibilità di posa di inferriate alle finestre;

-eventuale presenza di WC areati anche con impianti ad aria forzata purché dotati di regolare impianto di smaltimento liquami autorizzato dalla competente autorità sanitaria.

E' data la preferenza a impianti di smaltimento comuni a più lotti e pertanto, nella presentazione dei progetti, deve essere dimostrata l'impossibilità a realizzare impianti in comune con altri proprietari.

Gli annessi potranno essere dotati di acqua potabile e l'allacciamento dovrà rispettare quanto previsto nell'apposito regolamento comunale o quello di altri Enti competenti.

I manufatti adibiti a contenere i contatori ENEL, i contatori acqua e le pompe di sollevamento saranno in muratura di mattoni a faccia vista, tetto ad una falda in laterizio ed avranno rispettivamente le seguenti dimensioni massime: altezza ml 1,90 e dimensioni base ml 0,50 x ml 1,00 salvo diverse prescrizioni dell'ENEL; altezza ml 1,00 e dimensioni base ml 0,50 x ml 0,60, salvo diverse prescrizioni dell'ufficio acquedotto o di altri Enti competenti; altezza ml 1,50 e dimensioni base ml 1,00 x ml 1,00. I manufatti per i contatori ENEL dovranno essere ubicati lungo la recinzione fronte strada, in prossimità dell'accesso al lotto e possibilmente accorpati fra lotti contigui.

E' auspicabile la realizzazione di pozzi a carattere consortile a servizio di più utenze.

Gli orti che rientrano in aree interessate dal cuneo salino non potranno essere serviti da nuovi pozzi.

Gli orti che rientrano in aree di vincolo militare dovranno rispettare le limitazioni della L. 58/63.

Sugli edifici esistenti nelle aree destinate all'agricoltura dell'autoconsumo e del tempo libero sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso e senza ampliamenti una tantum nel rispetto dell'Art.9-I; sono altresì ammessi accorpamenti di volumi esistenti, senza cambio di destinazione d'uso e ampliamento una tantum, nel limite di mc. 350.

Articolo 21 ORTOFLOVIVAISMO

La presente variante individua le aree in cui è consentita l'attività di vivaismo ortofrutticolo, floricolo e/o ornamentale, aree cioè in cui detta attività è da ritenersi compatibile in rapporto alle caratteristiche dei suoli ed all'assetto infrastrutturale esistenti. Dette aree sono indicate nella cartografia di variante di cui alla Tavola 2 allegata.

Nelle suddette aree sono possibili gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6, sul Patrimonio Edilizio Esistente a secondo delle classi degli edifici; è possibile la realizzazione di nuovi annessi agricoli. Unicamente per le aziende agricole che esercitano a titolo prevalente il vivaismo, è possibile la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo nel rispetto di un parametro fondiario di ettari 4.00.

Al di fuori delle aree di cui al precedente comma, il vivaismo intensivo è ugualmente praticabile, con la sola esclusione delle aree protette ricadenti sotto vincolo paesaggistico L.1497/39, L.431/85, Aree di Rilevante Pregio Ambientale e Aree di Reperimento nonché delle aree dove non è dimostrata l'esistenza della risorsa idrica. Per l'edificazione a scopo abitativo valgono i parametri fondiari fissati per ciascun ambito.

Per quanto attiene le disposizioni di carattere generale, valgono le stesse norme previste per gli altri insediamenti agricoli, con la sola prescrizione che le serre fisse e mobili vengano installate a una distanza non inferiore a quella prescritta dal Codice della Strada dalla viabilità comunale o di ordine

Articolo 22 ITTICOLTURA

La presente variante fissa norme specifiche per l'attività di itticoltura ai sensi della L. R. 33/00 e con le definizioni di cui alla Legge 5 febbraio 1992, n. 102. A tal scopo individua aree del territorio aperto in cui tale attività è compatibile. Nella Tavola 6 sono riportate le aree in cui è consentita l'itticoltura, distinte tra aree in cui è consentito l'allevamento ittico di specie sia di acqua dolce che di acqua salata e aree in cui è consentito solo l'allevamento ittico di acqua dolce.

In tutti gli impianti di acquacoltura non è ammessa la realizzazione di nuovi pozzi, pertanto il prelievo potrà avvenire unicamente da corpi idrici superficiali, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia. Per gli approvvigionamenti di acqua salata dovranno essere previste opere di presa e di scarico a mare che percorrano canalizzazioni già esistenti, quali il Canale San Rocco e il Canale San Leopoldo, ferme restando le vigenti disposizioni in materia di scarichi.

L'allevamento di specie ittiche per fini amatoriali o sportivi è disciplinato dal precedente art. 18.

Al di fuori delle aree indicate in cartografia è consentito il solo allevamento per novellame, in corpi idrici già esistenti. Non è pertanto ammessa, al di fuori delle aree perimetrate, l'escavazione di terreni aventi destinazione agricola per la realizzazione di vasche o impianti per l'allevamento ittico.

E' fatto salvo il recupero di ex aree estrattive non più riconvertibili alla coltivazione agricola o di tratti di canalizzazioni della bonifica che abbiano perduto definitivamente la loro funzione originaria, ma nelle aree a rischio di salinizzazione individuate dalla presente variante, l'approvvigionamento idrico non potrà avvenire attraverso la realizzazione di nuovi pozzi.

Non sono comunque previsti impianti di acquacoltura che abbiano carattere prevalentemente industriale, in quanto ritenuti non compatibili con l'attuale assetto agricolo e idrogeologico del territorio aperto del comune.

Nell'ambito delle aree individuate, la realizzazione di nuovi impianti o il trasferimento di quelli esistenti alla data di entrata in vigore della presente variante, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni particolari integrative di quanto indicato all'allegato A della L.R. 33/00:

- le vasche non potranno emergere dal piano di campagna originario per un'altezza superiore a metri 1,50;
- tra gli impianti dovrà essere mantenuta una distanza minima di metri 10,00 per ogni 500 mq di superficie delle vasche di allevamento;
- non potrà essere consentita l'esportazione o l'allontanamento del materiale terroso proveniente dalla escavazione delle vasche, che dovrà quindi essere reimpiegato sul posto, anche per opere di ingegneria naturalistica e miglioramento paesaggistico;
- le vasche non potranno essere realizzate in muratura o in cemento, fatte salve le vasche per novellame e per finissaggio del prodotto o stoccaggio dello stesso prima della vendita e i piccoli manufatti necessari per la regimazione idrica o l'ossigenazione (chiuse, derivazioni, supporti degli ossigenatori, ecc.); per la loro impermeabilizzazione è consentito l'impiego di argilla e/o film plastico di adeguato spessore, facilmente rimovibile in caso di dismissione dell'impianto;
- eventuali serre a protezione degli impianti di produzione di novellame dovranno essere realizzate con criteri di totale rimovibilità e secondo il carattere di precarietà di cui all'art. 13, commi 12 e 13 della L.R. 64/95 e degli artt. 7 ed 8 del Regolamento Regionale n. 4/97.

I nuovi impianti non potranno avere una superficie netta superiore a 30.000 mq delle vasche di allevamento, a cui può aggiungersi un massimo del 10% della superficie totale delle vasche adibite a nursery (per novellame). Sono fatti salvi i parametri dimensionali e costruttivi regolarmente autorizzati negli impianti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti Norme.

In ogni caso, la superficie delle vasche di decantazione non può essere inferiore al 15% delle vasche di allevamento e nursery.

Per quanto riguarda gli eventuali volumi tecnici, così come definiti dalla normativa regionale, questi dovranno essere realizzati in armonia con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli altri manufatti. Sono ammessi silos a torre solo se completamente rimovibili e di altezza non superiore a metri 6,0 dal piano di campagna ed adeguatamente schermati da alberature di alto fusto, con preferenza verso essenze autoctone tipo pioppo nero, frassino ossifillo, cipresso.

Le concessioni e le autorizzazioni sono subordinate alla presentazione di Programma di miglioramento agricolo-ambientale ai sensi della L. R. 64/95, integrato da uno studio di fattibilità a firma di professionista abilitato che tratti dettagliatamente degli effetti da prevedere, in seguito alla realizzazione degli impianti, nei confronti di:

- corpi idrici e falde (ubicazione, caratteristiche del corpo idrico e della falda, portate stagionali, ecc.)
- suolo e morfologia (caratteristiche fisico-chimiche, topografia, sistemazioni idraulico-agrarie, ecc..)
- assetto vegetazionale circostante
- entomofauna della zona

Sono possibili gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6, sul Patrimonio Edilizio Esistente a secondo delle classi degli edifici; è possibile la realizzazione di nuovi annessi agricoli.

Per quanto riguarda la disciplina delle nuove costruzioni ad uso abitativo, valgono i criteri generali di cui alle Sezioni I° e II° delle presenti Norme e il rispetto di un parametro di superficie territoriale minima di ettari 4.0.

Le concessioni edilizie sono rilasciate comunque con le modalità di cui all'articolo 6 della L. R. 33/00.

Per quanto non previsto dalle presenti norme si rinvia alla tabella delle superfici allegata alla citata Legge Regionale.

Articolo 23

RISICOLTURA

La presente Variante individua in cartografia (Tavola 6) le aree per le quali la risicoltura può essere compatibile. Dette aree sono perimetrate in seguito alla elaborazione di una "Land Classification" che ha evidenziato i limiti e le possibilità offerte dai suoli del territorio aperto del Comune, con le metodologie riconosciute a livello internazionale e adottate in particolare dalla FAO e dalla Regione Toscana per la valutazione dell'idoneità dei suoli alle trasformazioni irrigue (Tav. 5 - scala 1 : 10.000).

La Land Classification non tiene conto della disponibilità idrica attualmente o potenzialmente riferibile a ciascun comprensorio. A tal scopo, le disposizioni di cui al successivo articolo 25, punto 1, fissano i criteri per un razionale approvvigionamento idrico anche per le aree idonee alla risicoltura.

Non è pertanto ammessa la realizzazione di nuovi pozzi per l'approvvigionamento idrico delle aree risicole.

Le autorizzazioni alla coltivazione del riso, per il cui rilascio è competente l'Amministrazione comunale, dovranno tener conto delle perimetrazioni indicate dalla presente Variante in quanto strumento di indirizzo per una più corretta gestione delle risorse.

Per quanto attiene le modalità di rilascio delle autorizzazioni, valgono le disposizioni sanitarie vigenti in materia ed in particolare quelle di cui al Regolamento Provinciale.

Sezione IV°
TUTELA DEL SUOLO E DELLA RISORSA IDRICA

Articolo 24

CAVE E DETRATTORI AMBIENTALI

All'interno del territorio aperto non è consentita l'apertura di nuove cave.

Nel territorio aperto è invece consentita l'apertura di cave di prestito quando siano comprovati la effettiva necessità e l'utilizzo dei materiali per opere pubbliche o di interesse pubblico secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia. Le aree in cui si esclude l'apertura di cave di prestito sono quelle classificate in pericolosità IV, quelle ricadenti nelle A.R.P.A., nelle aree di reperimento per particolari forme di gestione e quelle ricadenti nelle aree periurbane. Inoltre il rilascio dell'autorizzazione per cave di prestito sarà subordinata alla mancanza di disponibilità di materiale stoccato nei piazzali pubblici così come previsto all'art.36 L.R. 78/98

Bonifiche dello strato arabile dei suoli agricoli, consistenti nella rimozione di strati terrosi non idonei a successivi impianti vegetali, sono ammesse limitatamente allo spazio e alla profondità minima per garantire l'utilizzazione colturale. Nelle bonifiche agricole non è consentita la commercializzazione del materiale terrigeno o litoide asportato né il trasporto in discarica. Il materiale deve essere stoccato su piazzali pubblici per essere riutilizzato tal quale fornendolo gratuitamente al richiedente o essere impiegato per opere pubbliche, ai sensi dell'art.36 L.R. 78/98.

È consentito il riutilizzo, per scopi compatibili da verificarsi di volta in volta, di aree di scarso valore ambientale che risultino degradate a causa di interventi antropici passati e non siano mai state ripristinate. I progetti di riutilizzo dovranno comunque dimostrare di realizzare condizioni di miglioramento degli assetti paesaggistici ed ambientali nel sito ed in un'ampia area circostante.

La presente variante recepisce le disposizioni regionali riguardanti i siti da bonificare ed inoltre individua puntualmente alcuni siti in cui sono presenti detrattori ambientali che devono prioritariamente essere recuperati mediante bonifica. Essi sono i seguenti:

- loc. Sassi Grossi: ex cava di prestito per inerti
- loc. Podere Sinopie: ex discarica ditta Tioxide

Per entrambe le aree è prescritto il recupero ambientale, da realizzarsi attraverso specifici progetti di riqualificazione, con opere di ingegneria naturalistica che permettano il futuro riuso agricolo o forestale. Detti progetti possono essere presentati anche dai proprietari delle aree con il concorso dell'Amministrazione comunale, mediante stipula di convenzioni che stabiliscano le rispettive modalità di partecipazione all'intervento.

Articolo 25

INTERVENTI PER LA RAZIONALIZZAZIONE DELLA RISORSA IDRICA

1) Invasi di accumulo delle acque per uso irriguo

Nel territorio aperto è prevista la possibilità di realizzazione di opere di accumulo finalizzate a formare degli invasi per uso irriguo per la sostituzione graduale dell'emungimento da pozzi di pianura come da studio sulle risorse idriche allegato al presente Piano (Tav.11a,b).

Per gli invasi Tenaglie, Spartone, Pantennosa Diversivo 1 e 2 e Casotto Venezia, la fattibilità è con normali vincoli da precisare a livello di progetto. Per questi interventi il

progetto dovrà essere corredato da relazione geologica che indichi i parametri idrologici, le modalità di riempimento e impermeabilizzazione dell'area di invaso.

Le previsioni dalle opere di cui al presente articolo potranno essere realizzate previa costituzione di comprensori irrigui asserviti da uno o più bacini o da singoli privati.

La gestione delle acque, pubbliche ai sensi della L.36/94, previo rilascio di regolare concessione da parte della Regione Toscana, sarà affidata al Consorzio di Bonifica Grossetana od altro Ente che, tramite le forme e le procedure già usate e da concordare con l'Amministrazione Comunale, sarà competente per la distribuzione fino all'utenza finale.

La progettazione esecutiva degli interventi di cui sopra dovrà tuttavia contenere un'approfondito studio degli effetti prevedibili sull'ambiente circostante con ampio ambito di riferimento territoriale.

2) Pozzi per uso irriguo, domestico e igienico sanitario.

Tutti i pozzi esistenti all'interno del territorio aperto, in particolare quelli per uso irriguo, potranno essere interessati da forme di controllo "a campione" (in particolare dopo la realizzazione degli invasi di cui al punto precedente) sulla regolarità della portata e sul chimismo delle acque al fine di verificarne le caratteristiche qualitative. Il riscontro di una durezza troppo elevata potrà pregiudicarne in modo temporaneo o permanente l'utilizzo per consentire il riequilibrio della falda. Lo scavo di nuovi pozzi è consentito solo nelle aree in cui non sono presenti fenomeni di salinizzazione della falda, secondo le risultanze degli studi recentemente condotti dall'Università di Pisa per conto del Genio Civile e per portate non superiori a 5 litri al secondo. La distanza da pozzi esistenti non deve mai interferire con la portata di questi.

La realizzazione di pozzi di uso domestico, irriguo o igienico -assimilati deve essere corredato da studio geologico idrogeologico per il rilascio di autorizzazione sindacale che potrà essere rilasciata previo nulla-osta da parte degli uffici competenti. L'ubicazione del pozzo deve verificare l'assenza di interferenza dei coni di depressione da emungimento con i pozzi vicini.

Nelle aree definite all'art.13.4 e art.20 è consentita la sola realizzazione di pozzi profondi di iniziativa pubblica o privata preferibilmente consortili, in questo secondo caso potrà essere consentita la realizzazione di vasche di accumulo avente la funzione di volano di distribuzione.

3) Laghetti di accumulo delle acque per uso irriguo

Nell'area oggetto della presente Variante è prevista la possibilità di realizzazione di opere di sbarramento finalizzate a formare degli invasi per uso irriguo, per la sostituzione graduale dell'emungimento da pozzi di pianura. La fattibilità dei laghetti risulterà sempre di tipo condizionato, non per la difficoltà oggettiva di realizzazione ma per la necessità di eseguire i vari studi preliminari, così come previsto dalla L.R.1/94 e, data l'assenza di regolamento specifico, dalla normativa nazionale vigente in materia di dighe, riferita soprattutto al tipo di indagini geognostiche ed analitiche che possono effettivamente condizionare la fattibilità, considerando che l'ubicazione riportata è stata dettata principalmente dalle reali potenzialità di invaso e dalla caratteristica delle sponde. In fase di studio e di analisi di dettaglio si potrà anche verificare lo spostamento dello sbarramento. Per questi interventi il progetto dovrà essere corredato da relazione geologica che indichi i parametri idrologici, le modalità

di riempimento e impermeabilizzazione dell'area di invaso. La localizzazione di queste previsioni è rappresentata nelle Tavole 10a e 10b che costituiscono parte integrante della presente variante.

Le aree interessate dalle opere di cui al presente articolo potranno essere soggette ad esproprio nell'ambito della costituzione di comprensori irrigui asserviti da uno o più bacini. La gestione delle acque, pubbliche ai sensi della L.36/94, previo rilascio di regolare concessione da parte della Regione Toscana, sarà affidata al Consorzio di Bonifica Grossetana che, tramite le forme e le procedure già usate e da concordare con l'Amministrazione Comunale, sarà competente per la distribuzione fino all'utenza finale.

In tutto il territorio è ammissibile la realizzazione di invasi artificiali, vasche o laghetti collinari per uso plurimo e di iniziativa privata, in ottemperanza a quanto previsto all'art.9 comma 3 del P.T.C.

4) Interventi in aree esondabili o in ambito B di Del.G.R.12/00

Nel territorio aperto tutti gli interventi ricadenti in aree esondabili o all'interno dell'ambito B di cui alla Del.12/00, così come determinato in Variante dovranno essere verificati dal punto di vista idraulico, in fase di progetto esecutivo, così da annullare ogni ipotesi di rischio che possa arrecare pericolo o danno alle persone e alle cose.

Sezione V

**PRESCRIZIONI PER LA TUTELA NATURALISTICA ED AMBIENTALE
DELL'AMBITO BATIGNANO-MONTEPESCALI**

Articolo 26

FINALITÀ E OBIETTIVI SPECIFICI

La presente Variante intende perseguire obiettivi specifici per la tutela naturalistico-ambientale dell'area in esame, assumendo il ruolo di un piano di indirizzo delle azioni di tutela ambientale e delle attività forestali e faunistiche, ferme restando le disposizioni nazionali, regionali e provinciali vigenti, nonché le competenze degli organi ed Enti preposti. Le norme di cui agli articoli successivi hanno quindi lo scopo di rafforzare l'efficacia delle prescrizioni già vigenti in materia. A tal scopo, gli organi competenti, nel rilasciare le autorizzazioni ed i pareri previsti dalla normativa vigente, terranno conto anche delle previsioni e degli obiettivi di cui ai successivi articoli.

Articolo 27

EMERGENZE STORICHE MINORI

Nell'area oggetto di Variante sono state individuate le seguenti emergenze storiche "minori", così definite perché non censite negli elenchi di cui all'art. 4 delle presenti norme:

- I lavatoi di Montepescali
- La fonte di Batignano
- Il ponticino sul fosso Salica presso il Mulino di S. Lucia (Batignano)

Per questi manufatti è prevista la conservazione, il recupero e valorizzazione anche attraverso apposite convenzioni da stipularsi tra l'Amministrazione comunale ed i proprietari dei fondi interessati.

Articolo 28

L'EMERGENZA NATURALISTICA DELLA GROTTA DEL DANESE

La presente Variante ritiene di dover tutelare con norme specifiche l'emergenza naturalistica costituita dalla Grotta del Danese, ubicata in loc. Marruchetone, soprattutto in ragione dell'interesse speleologico che questa riveste.

Per questa emergenza è prescritta la realizzazione di una adeguata protezione con recinzione alla maremmana interamente in legno del perimetro circostante la grotta, compresa l'apposizione di segnaletica informativa finalizzata alla conoscenza dell'origine e della conformazione della stessa, insieme ad adeguate prescrizioni per l'incolumità dei visitatori.

A tal scopo, gli interventi sopradetti potranno essere attuati e disciplinati attraverso la stipula di apposita convenzione tra l'Amministrazione comunale e i proprietari dell'area, ivi comprese le possibilità di regolamentazione dell'accesso alla grotta.

Articolo 29

INTERVENTI SUL PATRIMONIO BOSCHIVO - CEDUAZIONI

Le modalità di esecuzione del taglio nei boschi cedui sono disciplinate dalle Prescrizioni di massima per la Provincia di Grosseto.

Per i boschi governati a ceduo si opera una distinzione tra quelli posti su substrato calcareo, a prevalenza di leccio, e boschi o macchia su substrato siliceo o non calcareo, a vegetazione mista o a prevalenza di sughera.

Per i primi è auspicato il generale allungamento del turno rispetto agli orientamenti tradizionali, non solo nelle zone a minor rischio di erosione del suolo o di dilavamento (terreni di classe I e II per la capacità d'uso). Tale tendenza, peraltro già diffusa, favorirà l'ottenimento di redditi superiori per la migliore qualità del legname. Per i boschi a prevalenza di leccio nello strato arboreo, l'obiettivo dovrà essere quello di avere turni non inferiori a 20 anni.

Sulla base di queste previsioni, il rilascio di matricine dovrà adeguarsi in modo tale da non esporre troppo il suolo a rischi di dissesto negli anni successivi al taglio.

Per i cedui a composizione mista l'allungamento del turno necessiterà di una maggiore cautela, al fine di rendersi compatibile con l'esigenza di evitare invecchiamenti o deperimenti degli esemplari di sughera. Nella esecuzione dei tagli, particolare attenzione dovrà essere posta alla eliminazione delle specie arbustive concorrenti con le sughere, onde favorire un maggiore irraggiamento solare di queste piante.

Compatibilmente con le esigenze di produttività economica delle particelle, le dimensioni di queste dovranno essere adeguate all'area in cui si opera: quanto più l'intervento è effettuato in suoli con limitazioni alla capacità d'uso, tanto più ridotta sarà la dimensione della particella.

Articolo 30

INTERVENTI SUL PATRIMONIO BOSCHIVO - COLTIVAZIONE DELLA SUGHERA

La coltivazione della sughera segue le norme specifiche contenute nella Legge n. 759/56.

Nei boschi misti l'invecchiamento del ceduo è consentito nei limiti di compatibilità con la conservazione in buono stato di salute delle sughere esistenti.

Nell'area oggetto del presente piano, l'abbattimento delle sughere deperite o improduttive non è in alcun caso previsto, a meno di una loro sostituzione. Eventuali diradamenti di gruppi di piante troppo ravvicinate seguono le norme di cui alla Legge 759/56.

Nelle aree degradate, dove la sughera costituisce la pianta arborea prevalente o esclusiva, gli interventi colturali saranno finalizzati a favorire la crescita e la rinnovazione di questa pianta, contenendo la vegetazione arbustiva con tagli, sfolli e diradamenti effettuabili periodicamente, pur evitando un eccessivo denudamento del suolo. Anche se con una copertura arborea inferiore al 20%, la macchia con presenza di sughera non può essere mai declassificata ad arbusteto, pertanto non sono in nessun caso applicabili le norme per lo sfruttamento dei terreni cespugliati e arbustati.

Articolo 31

INTERVENTI SUL PATRIMONIO BOSCHIVO - CONVERSIONE DEI CEDUI IN ALTO FUSTO

Nella valorizzazione delle risorse ambientali delle zone collinari e pedecollinari, acquista particolare rilevanza la conversione dei boschi cedui in alto fusto.

Ciò vale in modo particolare per tutte quelle aree in cui l'utilizzazione del ceduo rappresentava un supporto complementare all'attività delle aziende agro-forestali, rispetto alle quali il bosco è venuto progressivamente a perdere d'importanza.

Il processo di conversione è previsto solo sulle aree idonee per condizioni edafiche e di giacitura che, per ubicazione e caratteri naturalistici, richiedono una maggiore attenzione agli aspetti ecologici e, più in generale, ambientali.

Vale la regola generale che i boschi d'alto fusto devono conservare la variabilità specifica della formazione vegetale da cui provengono. Ciò offrirà maggiori garanzie sulla stabilità biologica (fustaia composta e disetanea). Nelle operazioni di taglio di avviamento si cercherà di favorire inizialmente la formazione di un soprassuolo stabile, evitando di impoverire troppo la particella degli individui dominanti o condominanti. Nelle plaghe meno fertili il diradamento dovrà essere decisamente orientato verso i polloni peggiori.

Non è previsto l'avviamento diretto all'alto fusto su particelle con vegetazione degradata.

Articolo 32

INTERVENTI SUL PATRIMONIO BOSCHIVO - MIGLIORAMENTO DEI BOSCHI DEGRADATI

Nelle aree degradate le condizioni stazionali stesse limitano le possibilità operative e di trasformazione verso stadi più evoluti. Ciò vale soprattutto per tutte le particelle poste su pendici ripide, soggette a erosione, su suoli molto superficiali o quasi assenti (rocciosità affiorante), o dotati di bassa fertilità chimica (pH basso o elevato, scarso contenuto in sostanza organica).

La difficoltà nel recupero di queste aree sta nel fatto che è necessario mettere in netto subordine l'aspetto economico per favorire, anche se in tempi necessariamente lunghi, gli aspetti naturalistici e di tutela del territorio.

La prima operazione per il recupero di queste aree è l'eliminazione delle cause che hanno determinato il degrado, o una maggiore prevenzione nei riguardi di queste cause (es.: gli incendi). Spesso, da un punto di vista economico, questa è l'unica azione ottenibile senza incorrere in spese eccessive rispetto ai vantaggi immediatamente derivabili.

Nelle fasce degradate di fondovalle e negli impluvi, ove sia riscontrabile un sufficiente materasso terroso, deve essere favorito il reinserimento o la affermazione di specie arboree caratteristiche della associazione vegetale a cui appartengono: sughera per terreni silicei e leccio, roverella, orniello o cerro per terreni tendenzialmente calcarei o di media composizione.

Gli unici interventi attivi auspicabili sono pertanto gli sfolli, i diradamenti, i tagli fitosanitari, moderate sfofiture dal basso per eliminare le specie più infiammabili, da effettuare sistematicamente sulla vegetazione arborea e arbustiva, allo scopo di favorire la rinnovazione e l'innalzamento sul piano dominante della prima e la minore invadenza e competizione per la luce e per l'acqua della seconda.

Non si configurano interventi alternativi a quelli elencati, come ad esempio quelli finalizzati a una trasformazione della composizione floristica mediante aggiunta di specie latifoglie non indigene.

Articolo 33

INTERVENTI SUL PATRIMONIO BOSCHIVO -SALVAGUARDIA DI ESEMPLARI RILEVANTI DAL PUNTO DI VISTA NATURALISTICO

Qualsiasi forma di governo venga attuata, deve essere posta particolare attenzione alla salvaguardia di esemplari adulti il cui sviluppo, conformazione e

posizione nell'ambiente naturale li differenziano nettamente dalla vegetazione circostante. Su tali piante sono ammessi solo leggeri tagli fitosanitari, se necessari, mentre non sono previsti in alcun modo interventi a modificarne la forma o lo sviluppo. Il taglio della vegetazione circostante deve avvenire in modo da favorire la crescita degli esemplari da tutelare, e la loro rinnovazione naturale.

Articolo 34

INTERVENTI SUL PATRIMONIO BOSCHIVO - RIMBOSCHIMENTI

Circa l'obbligo di ricostituzione boschiva, valgono le norme previste dalle Prescrizioni di massima per la Provincia di Grosseto.

Nelle aree degradate il rimboschimento avrà la finalità principale nella migliore ricostituzione del soprassuolo preesistente, mentre in aree a ex seminativo o simili potrà avere principalmente finalità produttive.

Circa la scelta delle essenze da impiegare, la preferenza è di regola rivolta verso le specie proprie dell'associazione floristica preesistente.

Nelle condizioni stazionali peggiori e a maggior rischio di dissesto, nelle quali non è ragionevole ipotizzare l'impiego di specie a lento accrescimento, che difficilmente potrebbero affermarsi in tempi brevi sulla vegetazione arbustiva (come appunto le sclerofille sempreverdi), previa valutazione della fattibilità da parte di organi o figure professionali competenti, si potrà ricorrere all'impiego di conifere, con preferenza verso il Pino d'Aleppo (*Pinus halepensis*), più indicato nei suoli calcarei, il Pino Marittimo (*Pinus maritima*) e, meno frequentemente, il Pino Domestico (*Pinus pinea*). In queste aree degradate non sono ammissibili conifere diverse dal genere *Pinus*, evitando comunque l'uso eccessivo delle specie più infestanti (autoriseminanti).

Il coniferamento seguirà criteri tali da impedire uno stravolgimento dell'assetto floristico per raggiungimento di densità eccessive, con conseguenti maggiori rischi di dissesto a causa di incendi e scomparsa del sottobosco. E' prescritta nella generalità dei casi una piantagione "a isole", cioè piccoli gruppi di individui intervallati a fasce o aree nelle quali la vegetazione arborea spontanea mostra i maggiori segni di ripresa.

Ove la giacitura e l'esposizione lo consentono, è sempre preferibile un coniferamento abbinato a rimboschimento con essenze arboree proprie dell'associazione floristica antecedente al degrado.

Gli interventi anzidetti sono riconosciuti come atti a favorire la successione dei diversi stadi evolutivi del soprassuolo, una volta che questo è andato incontro a fenomeni di degrado. In essi deve essere ben riconoscibile la maggiore efficienza funzionale del nuovo bosco, ottenibile anche con il prelievo di una parte di massa legnosa per fini economici, prelievo che deve comunque essere assicurato per dare spazio alle essenze autoctone fino alla graduale e completa scomparsa della specie introdotta.

Articolo 35

INTERVENTI INFRASTRUTTURALI

Le opere infrastrutturali collegate all'assetto forestale riguardano la viabilità, la regimazione idrica e le strutture antincendio.

Per quanto attiene la viabilità, le indicazioni di piano sono per l'utilizzo di quella esistente senza prevedere apertura di nuove piste. Potranno essere eventualmente recuperati vecchi tracciati -vicinali e non- mediante interventi di ripulitura, ripristino,

correzione o allargamento nei tratti meno percorribili, ma solo per comprovate necessità di utilizzo forestale.

La viabilità deve assolvere a due compiti essenziali:

- rendere più agevoli gli accessi alle particelle sottoposte a governo, e quindi meno onerosi gli interventi forestali;
- assicurare una pronta accessibilità per interventi antincendio.

Allo stesso tempo, le strade o piste forestali non dovranno contribuire a un aggravamento della regimazione idrica nelle aree più degradate.

Circa le modalità costruttive, tenuto conto che molte di queste strade appartengono alla viabilità vicinale dell'area, vengono fornite le seguenti prescrizioni:

- il fondo dovrà essere naturale, senza eccessive opere di consolidamento a meno che non sia possibile ottenere una stabilità permanente;
- la regimazione idrica attraverso canalette di scolo o drenaggi verrà prevista sia su tratti pianeggianti che su quelli in pendenza, in prossimità di tutte le linee d'impluvio attraversate dal tracciato;
- le curve dovranno presentarsi sufficientemente ampie per il passaggio dei mezzi meccanici utilizzati per l'esbosco (trattrici e rimorchi);
- prima di accedere alle aree da sottoporre a taglio o a governo, è necessario verificare che le scarpate e il fondo stradale si presentino consolidati, in caso contrario si dovrà provvedere in tal senso; lo stesso dovrà avvenire dopo le operazioni di esbosco.

Per quanto riguarda gli accessi con mezzi motorizzati, saranno consentiti soltanto ai mezzi necessari per le operazioni forestali e di coltivazione.

Lungo la viabilità vicinale, per garantirne il mantenimento del tracciato originario e favorire il consolidamento del fondo, non è consentito il taglio di matricine nella fascia confinante con la strada, per una profondità di metri 5,00 dal bordo della stessa o dal piede della scarpata che la delimita. Nella stessa fascia i polloni delle ceppaie eventualmente presenti dovranno essere diradati progressivamente per avviarli all'alto fusto e trasformarli quindi in matricine allineate. Pertanto, le strade vicinali che attraversano aree boscate dovranno presentarsi protette e delimitate da alberatura. Le siepi a confine con aree a seminativo o pascolo, contenenti o meno piante arboree, dovranno essere mantenute. Le presenti disposizioni valgono anche per le strade vicinali confinanti con recinzioni a rete.

La realizzazione di punti di approvvigionamento idrico polivalenti, ma a prevalente scopo antincendio, richiesti da aziende agro-forestali sono ammessi, a condizione che questi vengano realizzati in particelle attualmente non boscate (ex seminativo, pascolo, ecc.) prossime o adiacenti al bosco e ben accessibili da viabilità vicinale o privata percorribile da mezzi antincendio.

Articolo 36

STRUTTURE PER L'INCREMENTO FAUNISTICO

In accordo con le disposizioni della Legge n. 157/92 e della L. R. 3/94, le strutture destinate all'incremento faunistico e al ripopolamento dell'area in oggetto e delle aree circostanti, sono da ritenersi elementi positivi. Va in ogni caso data la preferenza, per la realizzazione dei diversi istituti faunistici consentiti dalla legge, a piccoli interventi, che interessano porzioni limitate di territorio, totalmente rimosibili una volta esaurita la loro funzione.

La costruzione delle recinzioni e di eventuali gabbie o parchetti dovrà basarsi, per quanto possibile, sull'uso del legno, compatibilmente con le esigenze igienico-sanitarie previste per il tipo di elemento e la garanzia di una sufficiente protezione.

Non verranno ammesse realizzazioni con evidenti eccessi nell'uso di materiali non compatibili con le citate direttive.

In ogni caso le suddette realizzazioni dovranno offrire sufficienti indicazioni costruttive per assicurare la loro rimovibilità una volta cadute in disuso o cessate di funzionare.

La predisposizione di eventuali nuove strade di accesso ai centri, anche se in fondo naturale, dovrà prevedere opere di regimazione idrica a servizio delle stesse e sistemazione a verde secondo le direttive riportate nelle presenti Norme.

Articolo 37 **FONDI CHIUSI**

Poiché, a norma dell'art. 1 della Legge n. 157/92, la fauna selvatica è patrimonio dello Stato e pertanto non soggetta a vincoli territoriali, nella realizzazione di fondi chiusi dovranno essere previsti accorgimenti costruttivi tali da non impedire la libera circolazione della selvaggina, a meno che all'interno del fondo chiuso non vengano praticate coltivazioni o allevamenti per i quali è oggettivamente necessario ricorrere ad una protezione attiva anche nei confronti dei selvatici.

A norma delle vigenti disposizioni di legge, l'esistenza di fondi chiusi deve essere comunicata all'epoca della costituzione (o della riapertura) al Comune o ai Comuni nel cui territorio questi fondi ricadono e, negli stessi termini, all'Amministrazione Provinciale competente per i casi di estensione territoriale previsti dalla normativa regionale.

Nella comunicazione di costituzione del fondo chiuso al Comune dovrà essere indicata e motivata la necessità o meno di dover proteggere colture, allevamenti -o quant'altro della proprietà- non solo dal passaggio di persone, ma anche dalla selvaggina proveniente dalle zone circostanti. In mancanza di tale necessità dovranno essere previste adeguate aperture alla base della recinzione o nei muri, tali da favorire la circolazione della selvaggina in entrata o in uscita dal fondo. Le aperture potranno limitarsi a consentire il passaggio a selvaggina stanziale, e non a cinghiali o altri ungulati. La distanza massima consentita tra due aperture consecutive è di 25 metri, la superficie minima di 0,05 metri quadrati per ciascuna apertura.

La comunicazione dovrà essere pertanto corredata di planimetria -in scala 1:2000- riportante l'ubicazione del fondo chiuso, con relazione descrittiva sulle caratteristiche sopra richieste per la recinzione.

Resta salva l'applicazione di tutte le norme e i vincoli riguardanti la tutela del paesaggio e il prelievo venatorio autorizzato dagli Enti competenti.

In ogni caso la chiusura del fondo dovrà essere realizzata con sistemi, tipologie e materiali di tipo tradizionale, non operando in contrasto con i valori ambientali circostanti. L'altezza massima consentita per le recinzioni è di metri 1,80.

Articolo 38 **ATTIVITÀ CINOFILA**

L'attività di addestramento cani è valutata positivamente dalle normative a livello regionale e dal Piano Faunistico Venatorio Provinciale. In quest'ottica, è stabilito come criterio di fondo quello di ammettere la presenza di aree di addestramento cani

in zone marginali, nelle quali l'utilizzazione agricola e boschiva è cessata o sospesa da tempo. Per le aree boschive (addestramento cani da cinghiale), dovranno adibirsi di preferenza appezzamenti meno interessanti per la produzione forestale, ma sufficientemente dotati di essenze adulte in grado di fornire anche un minimo supporto alimentare agli animali presenti.

Le recinzioni e le strutture di cattura, pur dovendo garantire la sufficiente protezione e il contenimento degli animali, dovranno avere caratteristiche costruttive tali da consentire una facile e totale rimozione allorché l'area di addestramento viene dismessa.

Eventuali strutture accessorie a servizio dell'area, come capanne, tettoie o simili ripari, attrezzate per la sosta e il ristoro, sono consentite purché realizzate interamente in legno, e sono configurate come manufatti precari ai sensi dell'art. 3, comma 12, della L. R. 64/95, ivi compresi gli eventuali arredi. Per le suddette vale pertanto la previsione della rimovibilità nei termini previsti dalla citata normativa regionale.

Sezione VI

***FATTIBILITÀ GEOLOGICA DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO APERTO AI
SENSI DELLE D.C.R. 94/85 E D.G.R.12/00***

Articolo 39 DISPOSIZIONI CORRELATE ALLA FATTIBILITA' GEOLOGICA DEGLI INTERVENTI

CLASSE A -

Classe I - Fattibilità senza particolari limitazioni (classe 1 D.C.R. 94/85) per interventi che non fanno volume, il cui volume sia minore di 80 mc, per interventi che non alterano in maniera sostanziale la morfologia esistente.

Classe II - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto (classe 2 D.C.R. 94/85) per interventi con volume maggiore di 80 mc o piani superiori a tre o per i quali necessitano interventi di sbancamento e/o sostanziali modifiche della morfologia originaria. Tali progetti dovranno essere corredati da relazione geologica geotecnica con parametrizzazione dei terreni.

CLASSE B -

Classe II - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto (classe 2 D.C.R. 94/85), per interventi che non fanno volume o il cui volume sia minore di 80 mc e che non alterano la morfologia originaria ad eccezione di quelle necessarie per creare aree di raccolta o accumulo della risorsa idrica. Per quest'ultimi interventi il progetto dovrà essere corredato da relazione geologica che indichi i parametri idrologici, le modalità di riempimento e impermeabilizzazione dell'area di invaso.

Classe III - Fattibilità condizionata (classe 3 D.C.R. 94/85) per interventi con volume maggiore di 80 mc o per interventi interrati e/o seminterrati. Tali progetti dovranno essere corredati da relazione geologica geotecnica con parametrizzazione dei terreni.

CLASSE C -

Classe III - Fattibilità condizionata (classe 3 D.C.R. 94/85) per interventi che fanno volume e non o per realizzazione di opere interrate/seminterrate. Tali progetti dovranno essere corredati da relazione geologica geotecnica con parametrizzazione dei terreni.

Inoltre gli interventi per i quali necessitano operazioni di sbancamento o alterazioni morfologiche dovranno essere corredati anche da verifica di stabilità del versante.

CLASSE D --

Classe IV - Fattibilità limitata (classe 4 D.C.R.94/85) per qualsiasi intervento sul territorio. Eventuali interventi su tali aree dovranno prevedere degli studi finalizzati a ridurre la classe di pericolosità e, successivamente riclassificare la nuova fattibilità dell'intervento in progetto.

E' vietata la realizzazione di volumi interrati o seminterrati salvo previsione e realizzazione di interventi atti alla messa in sicurezza dei luoghi.

In particolare per l'area Acquisti le indagini geologiche-geognostiche dovranno investigare una profondità maggiore almeno ai 300 metri dal piano di campagna al

fine di verificare l'assenza di condotte e/o cavità carsiche nel substrato calcareo profondo.

CLASSE E

Classe III - Fattibilità condizionata (classe 3 D.C.R. 94/85) per interventi che fanno volume, alterano la morfologia originaria, riducono in modo sostanziale la permeabilità originaria, costituiscono potenziale ostacolo alla circolazione delle acque superficiali. Tali interventi devono essere corredati da relazione idrologica - idraulica che verifichi la sicurezza idraulica dell'area di intervento o preveda opere di messa in sicurezza idraulica, ai sensi delle D.G.R. 1212/99 e 12/00, e da relazione geologica - geotecnica.

E' vietata la realizzazione di volumi interrati o seminterrati salvo dimostrazione di rischio idraulico o previsione di interventi che eliminino l'attuale rischio di esondazione

CLASSE F

Classe IV – Fattibilità limitata (classe 4 D.C.R.94/85) per qualsiasi intervento ad eccezione di quelli previsti al punto seguente.

Classe II – Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto (classe 2 D.C.R. 94/85), tutte le opere pubbliche necessarie per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento di infrastrutture, attrezzature, impianti e opere idrauliche esistenti. Gli attraversamenti da realizzarsi mediante ponti, tombini, stradali o ferroviari, passi carrabili non potranno comunque ridurre la sezione idraulica preesistente. Non rientrano tra le opere di attraversamento altri interventi che configurino la copertura del corso d'acqua.

E' vietata la realizzazione di volumi interrati o seminterrati.

Articolo 40

DISPOSIZIONI PER L'AREA ACQUISTI INTERESSATA DA DISSESTO ATTIVO

Per l'area Acquisti oggetto di uno studio in itinere da parte della Regione Toscana che verifichi le cause e l'estensione del dissesto morfologico che ha interessato tale area nel 1999, si prescrive il recepimento dello studio nel presente S.U. al momento della chiusura dei lavori stessi, per una corretta valutazione del grado di pericolosità e della relativa perimetrazione di dettaglio delle aree «a rischio» in tutto il comprensorio potenzialmente interessato da fenomeni analoghi. Fino a tale data il presente studio individua per motivi precauzionali un'ampia area classificata ad elevata pericolosità geologica e conseguentemente a fattibilità limitata.