



# PROVINCIA di GROSSETO

*Area Territorio e Ambiente*

*Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente*

*Strumenti e atti n.45/2019*

Oggetto: Comune di Scansano – D.C.C. n.2 del 27/02/2020 - Variante normativa al piano operativo - adozione. Osservazioni e contributi.

Al Comune di Scansano

e, p.c. Alla Regione Toscana  
Direzione Urbanistica e Politiche Abitative  
Settore Pianificazione del Territorio

In riferimento alla deliberazione di cui all'oggetto, ed alla relativa documentazione trasmessa con nota prot. n.3344 del 14/04/2020, assunta al protocollo della Provincia n.11156 del 14/04/2020, ai sensi dell'art.19 e dell'art.53 della L.R.T. n.65/2014 si presentano i seguenti contributi e osservazioni.

## **Norme tecniche di Attuazione**

### **Art.30ter Sostituzione edilizia**

#### Comma 5

La norma comunale prevede che nel territorio agricolo la sostituzione edilizia può avvenire all'interno della stessa unità aziendale, nel rispetto della distanza di cui al precedente comma (ml.500), in coerenza con le norme vigenti nel luogo di nuova collocazione dell'edificio, in aggregazione di insediamenti già esistenti, fatta salva la disciplina applicabile in tali contesti per gli imprenditori agricoli.

Per quanto riguarda la nuova localizzazione dell'edificio, non è chiaro cosa si intenda per "*fatta salva la disciplina applicabile in tali contesti per gli imprenditori agricoli*". Si fa presente che l'art.23 "Lo sviluppo del territorio rurale" delle Norme del P.T.C., al c.9, al fine di ottimizzare la contestualizzazione degli interventi, prevede:

- ubicare gli interventi in corrispondenza dei nuclei poderali, ove presenti, o, in assenza di questi, degli edifici più significativi disponendo e configurando i manufatti in modo da conseguire aggregazioni significanti, secondo modelli a corte
- nel caso il riuso di edifici esistenti comporti il trasferimento delle volumetrie in altro sito, tali volumetrie saranno ricostruite in corrispondenza di nuclei poderali esistenti;

Pertanto si ritiene opportuno che la norma comunale sia definita in coerenza con i suddetti indirizzi del P.T.C.

#### Comma 6

La norma comunale prevede che qualora l'intervento comporti la realizzazione di una nuova unità abitativa, la medesima dovrà rispettare la dimensione minima di 45 mq di SE.

Si ritiene opportuno che la norma specifichi a quale parte del territorio comunale è riferita. Nel caso fosse rivolta anche al territorio rurale, si ricorda che per la realizzazione di nuove residenze rurali sono da rispettare le disposizioni previste dalla L.R.T. n.65/2014 e dal relativo regolamento di attuazione n.63/R/2016.

Anche relativamente alla dimensione delle nuove residenze rurali, si ricorda che l'art.4, c.5 del regolamento 63/R/2016 prevede che nella disciplina comunale del territorio rurale sia definita in particolare la dimensione massima e minima ammissibile di ogni unità abitativa. Infatti l'art.85 delle presenti N.T.A. per le abitazioni rurali prevede una dimensione massima pari a mq.150 di S.E. ed una dimensione minima pari a mq.60 di superficie utile abitabile.



# PROVINCIA di GROSSETO

---

*Area Territorio e Ambiente*

*Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente*

## **Art. 30quater Rigenerazione urbana**

La norma comunale disciplina il recupero degli allevamenti zootecnici dismessi: i manufatti già destinati ad allevamenti zootecnici, od alla trasformazione dei prodotti agricoli, dismessi da almeno tre anni.

Si rileva che non è specificata la destinazione d'uso prevista per i manufatti che andranno ad essere recuperati. Si fa presente che l'art.23 delle Norme del P.T.C., ai commi 7 e 8 prevede:

- contenere la realizzazione di nuove unità abitative, da consentire solo al di fuori dei T.E.T.I., derivanti dal recupero, previa modifica della destinazione d'uso agricola, delle strutture prefabbricate non più utilizzate dall'azienda agricola, secondo il dimensionamento definito dal P.S.;
- consentire il riuso di edifici esistenti per attività integrative economiche (purché coerenti con il contesto rurale e le caratteristiche storico-culturali e tradizionali dei luoghi), secondo il dimensionamento definito dal P.S.;

Pertanto si ritiene opportuno che la norma sia definita in coerenza con i suddetti indirizzi del P.T.C..

## **Art. 30quinques Recupero aree produttive e commerciali dismesse**

### Comma 3

La norma comunale prevede che l'imprenditore agricolo può chiedere ed ottenere il mutamento di destinazione d'uso degli immobili industriali e commerciali per adibirli ad attività agricola, ai sensi dell'art. 75 della L.R.T. n.65/2014, nel rispetto delle norme in esso contenute.

Si ritiene opportuno ricordare quanto previsto dall'art.75 "Utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola" della L.R.T. n.65/2014:

- *Gli immobili di cui al comma 1, se acquisiti in proprietà dall'imprenditore agricolo, costituiscono parte della sua dotazione aziendale ma la loro consistenza non può in alcun caso essere trasferita all'interno del fondo.(c.3)*
- *L'utilizzo permanente o temporaneo degli immobili di cui al presente articolo per usi connessi all'attività agricola non determina il mutamento della destinazione d'uso industriale o commerciale degli immobili stessi.(c.5)*

## **Art.85 Abitazioni rurali attraverso PAPMAA**

### Comma 3, quinto alinea

La norma comunale prevede che le nuove abitazioni rurali dovranno essere "preferibilmente" di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, con prevalenza dei pieni sui vuoti.

Si ritiene opportuna una precisazione nella norma volta a specificare che in ogni caso saranno da adottare tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dell'intorno e del più ampio contesto ambientale, in coerenza con gli indirizzi di cui all'art.23, c.9 delle Norme del P.T.C.

## **Art.88 Annessi agricoli minimi in assenza di PAPMAA**

### **Art.90 Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici**

Tenuto conto che i suddetti articoli sono oggetto di modifiche, si rimanda a quanto a suo tempo evidenziato in fase di adozione ed approvazione del piano operativo con note ns. prot. n.17748 del 19/02/2016 e n.29152 del 14/06/2016, circa la superficie territoriale minima necessaria per la realizzazione degli annessi/manufatti in questione. Tale rilievo era stato evidenziato anche per quanto riguarda gli articoli n.87 e n.89 che in questa fase non sono stati oggetto di modifica, se non per un errore di editing (vedi art.89).

## **Art.88 Annessi agricoli minimi in assenza di PAPMAA**

Si rileva che nella norma comunale è stata stralciata la disposizione che vietava la formazione di piazzali e di recinzioni murarie o di qualsiasi genere.

Si fa presente l'opportunità di riconsiderare l'eliminazione della suddetta disposizione, in quanto, soprattutto per quanto riguarda le recinzioni, potrebbe determinare alterazioni dei caratteri distintivi del territorio rurale, tutto ciò al fine del mantenimento degli assetti caratteristici dell'agricoltura, considerati dal P.T.C. essenziali alla vitalità e all'identità della provincia (art.22 e art.23 delle Norme).



# PROVINCIA di GROSSETO

---

*Area Territorio e Ambiente*

*Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente*

## **Art.95 Disposizioni specifiche per il frazionamento degli edifici esistenti**

### Comma 3, primo alinea

La norma comunale per quanto riguarda i frazionamenti residenziali prevede che le unità abitative risultanti dovranno avere una Superficie Calpestable utile (SCal) media non inferiore a 45 mq.

Si ritiene opportuno fare presente, al fine della coerenza delle disposizioni contenute nella normativa comunale, che l'art.85 delle presenti N.T.A. per le abitazioni rurali prevede una dimensione minima pari a mq.60 di superficie utile abitabile.

## **Art. 99 Piscine ed impianti sportivi pertinenziali**

Si rileva che nella norma comunale è stata stralciata la disposizione che non ammetteva la realizzazione di più di una piscina o altro impianto sportivo pertinenziale per ogni edificio o complesso edilizio.

Si fa presente l'opportunità di riconsiderare l'eliminazione della suddetta disposizione, in quanto potrebbe determinare alterazioni dei caratteri distintivi del territorio rurale. tutto ciò al fine del mantenimento degli assetti caratteristici dell'agricoltura, considerati dal P.T.C. essenziali alla vitalità e all'identità della provincia (art.22 e art.23 delle Norme).

Questo Ufficio rimane comunque a disposizione per ulteriori chiarimenti e confronti in merito, anche ai fini di un rapporto reciproco di sinergia tra Enti nei principi di cui all'art.53 della L.R.T. n.65/2014.

Cordiali saluti

Il Responsabile del Servizio  
Dott. Riccardo Cinelli

*Il presente documento è sottoscritto digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 e del T.U. 445/2000 e conservato, secondo la normativa vigente, negli archivi della Provincia di Grosseto.*

Contatti:

*Il Dirigente dell' Area è l'Ing. Gianluca Monaci e-mail [g.monaci@provincia.grosseto.it](mailto:g.monaci@provincia.grosseto.it)*

*Il Responsabile Pianificazione Territoriale è il Dott. Riccardo Cinelli e-mail [r.cinelli@provincia.grosseto.it](mailto:r.cinelli@provincia.grosseto.it)*

*Tel. 0564/484770/768.*