



# PROVINCIA di GROSSETO

*Area Pianificazione e Gestione Territoriale*

*Strumenti e atti n. 008/2015*

Oggetto: Comune di Scansano – D.C.C. n.60 del 10/12/2015 – Piano Operativo con variante parziale al Piano Strutturale – adozione. Osservazioni e contributi.

Al Sindaco del Comune di  
Scansano  
58054 Scansano

e, p.c. Alla Regione Toscana  
Direzione Generale delle  
Politiche Territoriali e Ambientali  
Via di Novoli, n. 26  
50127 Firenze

In riferimento alla deliberazione di cui all'oggetto, ed alla relativa documentazione di cui alla nota prot. n.12373 del 14/12/2015 (assunta al protocollo della Provincia n.198512 del 14/12/2015), ai sensi dell'art.19 e dell'art.53 della L.R.T. n.65/2014, si presentano le osservazioni ed i contributi di seguito riportati.

## **PIANO STRUTTURALE**

### **Norme di Attuazione**

In generale, tenuto conto che in alcuni punti vengono fatti riferimenti alla L.R.T. n.1/2005, che come noto è stata abrogata dalla L.R.T. n.65/2014, si ritiene opportuno riferire le norme alla vigente legge regionale. In proposito si ritiene altresì opportuno utilizzare le relative definizioni per quanto riguarda gli atti di governo del territorio (es. Piano Operativo e non Regolamento Urbanistico).

### **Art.4 Salvaguardie**

In relazione a quanto sopra, si evidenzia che la norma contiene riferimenti alla L.R.T. 1/2005 ed è stata sviluppata secondo la stessa legge regionale non più vigente.

Pertanto si ritiene opportuno che le misure di salvaguardia del piano strutturale siano definite secondo quanto indicato dalla vigente L.R.T. n.65/2014 (art.92, c.5, 6 e art.103).

### **Art.15 Sistemi territoriali**

#### **Comma 4**

La norma prevede che sono escluse dal dimensionamento le quantità riferite a cambio d'uso nelle categorie d'intervento diverse dalla ristrutturazione urbanistica.

In proposito sono da tenere in considerazione le previsioni dell'art.99 "Mutamenti della destinazione d'uso" della L.R.T. n.65/2014, dalle quali si può rilevare che il cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, mentre da una categoria funzionale all'altra costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso (vedi c.2). Inoltre lo stesso articolo rinvia agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali la possibilità di individuare aree nelle quali determinate destinazioni d'uso siano assimilabili (vedi c.3).

Pertanto, si ritiene opportuna una verifica ed un'eventuale precisazione della norma di P.S. in questione, alla luce delle suddette disposizioni regionali.

### **Art.18 Territori Aperti**

In linea generale, si ricorda che il P.T.C. ha articolato le proprie politiche insediative in relazione alle tendenze squilibranti rilevabili in un'ottica di medio periodo (abbandono delle aree marginali, congestione di quelle immediatamente più appetibili).



In tal senso lo stesso P.T.C. (vedi art.5 delle Norme e Scheda 10B) ha individuato i Territori ad Elevato Rischio di Abbandono (T.E.R.A.) ed i Territori ad Elevata Tensione Insediativa (T.E.T.I.), riferendo a tali ambiti la propria disciplina, soprattutto relativamente allo sviluppo del territorio rurale.

Parte del territorio di Scansano appartiene ai T.E.R.A. (U.M.T. R8.2 del P.T.C. 2010) a cui occorre riferirsi, mentre la restante porzione (U.M.T. Cp2.4, Cp3 e R8.1) che attualmente non ha definizione nel PTC in quanto rinviata ai Comuni, occorre che sia articolata tenendo conto delle indicazioni del PTC medesimo (Scheda 10B).

Inoltre, al fine del coordinamento tra gli strumenti della pianificazione comunale, si rinvia anche a quanto successivamente evidenziato in proposito, relativamente all'art.76 delle N.T.A. del piano operativo.

#### TA 4. Sviluppo delle attrezzature ricettive

La norma prevede la possibilità di realizzare nel territorio rurale nuove attrezzature turistico-ricettive ad integrazione dell'attività agricola (alberghi di campagna).

Si fa presente che l'art.23, c.7 delle Norme del P.T.C. prevede:

*“Per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo comma 11 si forniscono i seguenti indirizzi:*

*- consentire, solo al di fuori dei T.E.T.I, la realizzazione ex novo di interventi per attività integrative a quella agricola compresa la realizzazione ex novo di alberghi di campagna (.....)”*

Si fa inoltre presente che il successivo c.7 dello stesso art.23 prevede:

*“Per la disciplina degli interventi da parte di imprenditori agricoli titolari di azienda agricola con superficie minima fondiaria inferiore agli indici indicati al successivo comma 11 o di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, si forniscono i seguenti indirizzi:*

*- non consentire nuova edificazione per attività integrative a quella agricola; (.....)”*

Pertanto si ritiene necessario integrare la norma secondo i suddetti indirizzi del P.T.C..

#### **Art.21 Tutele paesaggistiche**

##### 1. Aree di rilevante pregio ambientale-paesaggistico (ARPAP)

Tenuto conto che la norma è stata oggetto di piccole modifiche, si ritiene opportuno fare presente quanto segue.

Nella norma viene indicato che il P.S. recepisce il P.T.C. delimitando le emergenze paesistico ambientali, riferendosi probabilmente al precedente P.T.C. 1999.

In relazione a quanto sopra, per opportuna precisazione, si ricorda che il vigente P.T.C. 2010, nell'articolare il territorio provinciale, ha compreso tra le Emergenze morfo-ambientali gli Ambiti a Tutela Specifica che nella loro articolazione comprendono a loro volta gli Ambiti a Ridotto Potenziale Antropico (A.R.P.A.) in relazione a 3 categorie di sensibilità (“G” geomorfologia, “I” idrogeologica e “V” vegetazionale). Il tutto secondo quanto indicato all'art.19 c.5 e 6 e relativa Scheda 7C, che contiene indirizzi per la disciplina di tali ambiti.

In considerazione di quanto sopra, si evidenzia l'opportunità di aggiornare i riferimenti ed i contenuti della norma al P.T.C. attualmente vigente.

#### **Art.23 Territori rurali**

Al fine di una maggiore chiarezza, si ritiene necessario integrare la norma individuando le superfici fondiarie minime di cui all'art.73 della L.R.T. n.65/2014, nel rispetto di quanto previsto dall'art.23, c.11 delle Norme del P.T.C..

Inoltre, si rileva che la norma per le aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, ammette la possibilità di realizzare annessi agricoli su superfici fondiarie minime che in alcuni casi risultano inferiori a 3,00 Ha.

A tale proposito, si rinvia a quanto successivamente evidenziato per le previsioni di cui agli artt.87, 88, 89 e 90 della disciplina del piano operativo.



### 7 Norme per particolari usi dei suoli agro-forestali

Per quanto riguarda la disciplina relativa alle serre si ricorda che l'art.23 c.10 delle Norme del P.T.C. prevede:

*“I P.S. disciplineranno l'installazione di serre, in particolare:*

- distinguendo tra impianti permanenti e temporanei;*
- condizionando la realizzazione di impianti permanenti ai seguenti requisiti:*
  - prevedere criteri insediativi e modalità di aggregazione appositamente specificati in coerenza con il precedente c. 9 del presente articolo; inoltre, se previsti da aziende agricole prive di un nucleo poderale esistente, essere compresi nelle aree riservate dal P.S. alle colture ortoflorovivaistiche specializzate”.*

Pertanto si ritiene opportuno integrare la norma secondo le suddette disposizioni del P.T.C., tenendo conto che il P.S. non individua aree per l'ortoflorovivaismo intensivo.

## **PIANO OPERATIVO**

### **Discipline Generali**

#### **Art.1 Contenuti ed ambito di applicazione**

##### **comma 2**

Al fine di una maggiore chiarezza della norma, si ritiene opportuno richiamare oltre all'art. 224 anche l'art. 232 della LRT 65/2014 che rinvia allo stesso art. 224, relativamente alle modalità di individuazione del perimetro del territorio urbanizzato.

#### **Art.3 Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati**

##### **Comma1, quinto alinea**

La norma prevede la possibilità di considerare come zone “C” e ad esse assimilabili parti del territorio ad usi agricoli (zone “E”), in relazione a determinati frazionamenti di proprietà.

Tale disposizione non sembrerebbe coerente con quanto previsto dagli artt.4 e 64 della L.R.T. n.65/2014, in relazione all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato. Pertanto si ritiene opportuna una rivalutazione della norma in questione sulla base delle suddette disposizioni regionali.

Si ricorda comunque che, secondo quanto disposto dall' art.25, c.1 della L.R.T. n.65/2014, le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 4, commi 3 e 4, comprese quelle di cui all'art.64 comma 6 (stessa legge regionale), sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione.

#### **Art.7 Distribuzione e localizzazione delle funzioni**

##### **Art.57 Gli ambiti urbani**

Nella norma di cui all'art.7, c.3 viene indicato che i Sistemi, sottosistemi ed ambiti individuano le destinazioni d'uso caratterizzanti, ammesse ed escluse.

All'art.57, c.4 la norma prevede che per ciascun ambito sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi che definiscono quanto caratterizzante, ammesso ed escluso.

Considerato che in altre parti della disciplina il termine caratterizzate è utilizzato a volte congiuntamente (“*Gli interventi ammessi e caratterizzanti l'ambito sono:*” – es. art.58), altre volte singolarmente (“*sono interventi caratterizzanti*” – es.art.59), al fine di una maggiore chiarezza della norma si ritiene opportuna una precisazione in merito, che chiarisca cosa si intende per elemento/intervento caratterizzante e la relativa ammissibilità o meno.

#### **Art.9 Mutamento della destinazione d'uso comma 2, lett.a) primo e secondo alinea**

##### **Art.11 Attività industriali ed artigianali comma 1, lett.Is**

La norma di cui all'art.9, comma 2, lett.a) indica che alcune attività sono equiparate a quelle commerciali di dettaglio; fra quelle elencate ai successivi primo e secondo alinea di tale lett.a), se ne trovano alcune che al successivo art.11 sono comprese tra le attività con destinazione d'uso per attività industriali ed artigianali (nello specifico: Is artigianato di servizio o di produzione di beni artistici).

Pertanto, al fine di una maggiore chiarezza della norma, si ritiene opportuno comprendere ogni attività in



un'unica destinazione d'uso.

#### **Art.14 Attività turistico-ricettive**

La norma tra le attività in questione comprende le strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva. A tale proposito si ricordano i criteri contenuti nella Scheda 10F del P.T.C.:

*“Negli insediamenti densi:*

*(.....)*

- prevedere la realizzazione di residence e di strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca) solo nelle aree residenziali, conteggiando le relative quantità come componente del dimensionamento degli alloggi;*
- sarà comunque privilegiata la ricettività alberghiera strategica e di lungo termine, disincentivando la ricettività extralberghiera.*

*Nel territorio rurale:*

- si eviterà la realizzazione di strutture extralberghiere con caratteristiche di civile abitazione privilegiando le strutture di tipo alberghiero; (.....)”*

In considerazione di quanto sopra si ritiene opportuno integrare la norma, di carattere generale, con i suddetti criteri del P.T.C..

#### **Art.17 Attrezzature di servizio pubbliche**

##### Comma 2

La norma prevede che *“le nuove attrezzature”* costituiscono opere di urbanizzazione secondaria, senza specificarne la tipologia.

Si ricorda che le opere di urbanizzazione secondaria sono descritte all'art.62, c.5 della L.R.T. n.65/2014; pertanto, al fine di una maggiore chiarezza della norma, si ritiene opportuna una precisazione in tal senso.

#### **Art.57 Gli ambiti urbani**

Al fine di ottenere un adeguato sviluppo degli insediamenti si ritiene opportuno integrare la norma definendo criteri per la crescita insediativa, tenendo conto degli indirizzi indicati all'art.26 delle Norme del P.T.C..

#### **Art.60 zona produttiva**

Si fa presente che l'art. 30 *“attività secondarie e terziarie”* delle Norme del PTC al comma 8, relativamente ai siti produttivi, al fine di perseguire gli obiettivi qualitativi relativamente allo sviluppo insediativo, prevede di contenere il consumo di suolo grazie a rapporti di copertura sufficientemente elevati.

Pertanto si ritiene opportuno integrare la norma secondo i suddetti indirizzi del P.T.C..

#### **Capo II Qualità degli insediamenti**

In linea generale si ritiene opportuno integrare la norma definendo criteri di inserimento ambientale, paesistico, urbanistico ed edilizio utili a rendere ogni intervento omogeneo rispetto al contesto, tenendo complessivamente conto degli indirizzi di cui all'art.27 delle Norme del P.T.C..

#### **Art.74 regole e criteri per gli impianti di distribuzione di carburanti**

La norma esclude l'installazione di nuovi impianti di carburanti nelle aree comprese all'interno di S.I.R., negli ambiti di rilevante pregio ambientale- paesaggistico e negli ambiti di pertinenza dei centri storici di Scansano e Montorgiali.

Per gli altri ambiti dove la suddetta installazione può essere consentita, si ritiene opportuno integrare la norma definendo criteri che garantiscano un corretto inserimento paesaggistico-ambientale e la tutela di visuali panoramiche (se esistenti), in coerenza con quanto previsto dall'art.33, c.7 delle Norme del P.T.C..

#### **Art.76 Articolazione del territorio rurale e prescrizioni correlate**

Relativamente alla necessità di articolare il territorio comunale secondo le indicazioni del P.T.C., per quanto riguarda i Territori ad Elevato Rischio di Abbandono (T.E.R.A.) ed i Territori ad Elevata Tensione



Insediativa (T.E.T.I.), già evidenziata in merito all'art.18 delle N.T.A. del piano strutturale, si fa presente quanto segue.

Nelle tavole del piano operativo relative al territorio rurale (PO.14, PO.15, PO.16, PO.17 e PO.18), è riportata in legenda la campitura "E1" che rappresenta le "zone E in Territorio ad Alto Rischio di Abbandono (T.E.R.A.)". Nelle Norme del Piano Operativo non si trovano indicazioni al riguardo e non sembra presente una diversificazione delle zone "E" (E1, ecc.)

In considerazione di quanto sopra si ribadisce la necessità di definire e disciplinare l'articolazione del territorio comunale in modo chiaro e nel rispetto del P.T.C., sia negli elaborati cartografici che nelle N.T.A. del piano operativo. Si precisa, inoltre che la stessa è da estendere a tutto il territorio e non solo ad una sua parte (territorio rurale).

### **Art.77 Aree di rilevante pregio ambientale-paesaggistico**

#### Comma 1

Nella norma viene indicato che le Aree di rilevante pregio ambientale-paesaggistico, individuate dal PTCP di Grosseto (probabilmente riferendosi al precedente P.T.C. 1999) e dal PS, corrispondono ai contesti specifici di Ghiaccioforte, Cotone e Castello di Montepò.

Si rimanda a quanto precedentemente evidenziato per l'art.21 delle Norme di Attuazione del piano strutturale, facendo presente anche in questo caso l'opportunità che il Piano Operativo sia da sviluppare tenendo conto degli indirizzi del vigente P.T.C. 2010.

### **Art.81 Criteri insediativi per i nuovi edifici e manufatti rurali**

Si fa presente che l'art.23, c.9 delle Norme del P.T.C., al fine di ottimizzare la contestualizzazione degli interventi, contiene un'apposita direttiva che tra l'altro indica:

- nel caso il riuso di edifici esistenti comporti il trasferimento delle volumetrie in altro sito, tali volumetrie saranno ricostruite in corrispondenza di nuclei poderali esistenti;
- adottare tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dell'intorno e del più ampio contesto ambientale; in caso di progetti con caratteristiche formali significative e/o utilizzo di tecnologie innovative, l'applicazione dei suddetti criteri sarà rapportata alla specialità dell'intervento in relazione all'ambito interessato;
- riferire i frazionamenti parziali di proprietà a modalità di suddivisione dei fondi che consentano di realizzare future nuove edificazioni in aggregato alle preesistenti e/o in coerenza con la maglia poderale preesistente;

Pertanto si ritiene opportuno integrare la presente norma di carattere generale secondo i suddetti indirizzi. Questo anche in considerazione che, ad esempio, alcune indicazioni sui nuovi edifici rurali sono previste dal P.O., ma solo per la casistica di cui al successivo art.84.

### **Art.82 Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale**

#### Comma 1

Si ritiene opportuno ricordare quanto previsto dall'art.64, c.8 della L.R.T. n.65/2014 in relazione alla necessità del previo parere della conferenza di copianificazione delle previsioni che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni d'uso.

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

Si fa presente che secondo l'art.23, c.11 delle Norme del P.T.C., qualora vengano realizzate nuove abitazioni agricole (sia di nuova costruzione, sia mediante riuso di annessi agricoli), la superficie minima aziendale sarà equiparata alla superficie aziendale prevalente dell'area di riferimento, comunque nel rispetto di quanto previsto al comma 4, primo alinea dello stesso art.23.

Pertanto si ritiene opportuno integrare la norma individuando la suddetta superficie aziendale minima secondo le indicazioni del P.T.C..

#### Comma 4 ultimo alinea

La norma riferendosi alla sottoscrizione dell'Atto d'Obbligo di durata decennale, prevede l'impegno a non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove abitazioni rurali destinate agli addetti a tempo



indeterminato.

Si fa presente che l'art.81, c.3 della L.R.T. n.65/2014 dispone che gli edifici rurali ad uso abitativo, con inizio lavori successivo al 15/04/2007, non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno venti anni dalla loro ultimazione. Inoltre il precedente c.2, stesso art.81, disciplina il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15/04/2007.

Pertanto si ritiene opportuno adeguare la norma alle suddette disposizioni regionali.

**Art.87 Annessi agricoli per attività non soggette al rispetto delle superfici fondiari minime (in assenza di PAPMAA)**

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

**Art.89 Manufatti aziendali ad uso agricolo in assenza di PAPMAA**

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

In linea generale si evidenzia quanto segue.

La norma per la realizzazione degli annessi agricoli in questione in alcuni casi non individua la superficie minima necessaria per la loro realizzazione, in altri casi individua una superficie di modesta estensione o comunque inferiore a 3 ha.

Si fa presente che il comma 4 dell'art. 23 delle Norme del P.T.C., prevede che venga individuata *“la dimensione dell'unità minima aziendale nell'intervallo compreso fra 3 ha e 10 ha (fatte salve le aziende che svolgono attività ortoflorovivaistiche negli ambiti appositamente individuati dalla disciplina urbanistica comunale), nel rispetto della superficie aziendale tradizionalmente consolidata nella zona e differenziandola in relazione a: destinazione esclusiva o prevalente; ambiti T.E.T.I. e T.E.R.A.; monte-ore lavorativo articolato per usi del suolo.*

*Alle porzioni fondiari che risultino inferiori a tali minimi aziendali si applicheranno le disposizioni dell'art. 24 delle presenti Norme”.* Il comma 5 dell'art. 24 *“Il territorio complementare”* delle Norme del P.T.C. non consente la realizzazione di qualsiasi intervento edilizio nel territorio rurale disciplinato dall'art. 23 sopra richiamato, ivi compresi i manufatti precari.

Si fa altresì presente che a seguito di conferenze paritetiche interistituzionali richieste dalla Provincia di Grosseto per problematiche analoghe riguardanti altri Comuni, il Presidente di tali conferenze, tenuto conto della nuova legge regionale in materia di governo del territorio, ha invitato la Provincia a rivedere la disciplina del P.T.C., al fine di renderla coerente con le disposizioni di cui alla L.R.T.65/2014, riferite al territorio rurale. La Provincia di Grosseto si è resa disponibile a rivedere le norme di cui agli articoli 23 e 24 della disciplina del P.T.C. e, nel caso si rendesse necessaria una variante, a considerare anche la possibilità di utilizzare le procedure necessarie per l'accordo di pianificazione.

In conseguenza di quanto sopra, come è noto, questa Provincia con Decreto Presidenziale n.49 del 19/05/2015, ha avviato il procedimento di formazione della *“Variante parziale al Piano Territoriale di Coordinamento 2010: modifiche all'art.23, c.4 delle Norme”*, ai sensi dell'art.17 della L.R.T. n.65/2014 e dell'art.23 della L.R.T. n.10/2010 e s.m.i..

La modifica inerisce esclusivamente gli ambiti T.E.R.A. (all'interno dei quali si ritiene possa ricadere sostanzialmente il Comune di Scansano) con l'obiettivo di valorizzare l'ambiente e il paesaggio rurale delle aree collinari e montane per arginare, mediante il mantenimento del presidio umano, gli evidenti rischi di declino ed abbandono.

Premesso quanto sopra ad oggi in attesa della compiuta definizione della suddetta modifica al P.T.C., al fine della coerenza con lo stesso, per la realizzazione di nuovi annessi e/o manufatti che non richiedono P.A.P.M.A.A., rimane necessaria una dimensione dell'unità minima aziendale non inferiore a 3 ha, secondo quanto attualmente previsto dal P.T.C. medesimo.

In proposito a tutto quanto sopra esposto si richiamano le ns. precedenti note prot.49079 del 27/03/2015, prot.111808 del 01/07/2015 e prot.139368 del 25/08/2015 relative all'adozione/approvazione della variante normativa al P.R.G. per le zone agricole.

Inoltre, anche se al momento il regolamento di attuazione della L.R.T. n.1/2005 n.5/R del 09/02/2007 resta vigente fino all'emanazione del regolamento di attuazione di cui all'art.84 della L.R.T. n.65/2014, si ritiene utile fare presente che la norma prende in considerazione alcune tipologie di annessi non più previste dalla



L.R.T. n.65/2014, (vedi art.87) e tipologie di annessi per le quali la stessa legge regionale n.65/2014 rinvia al regolamento di attuazione, ancora da emanare, per una loro specifica e complessivamente compiuta definizione (vedi artt.88, 89 e 90). Pertanto, considerato che la disciplina del territorio rurale resta valida a tempo indeterminato (art.95, commi 1 e 2 della L.R.T. n.65/2014), è da valutare l'opportunità di definire una disciplina o obsoleta o che potrebbe, in tempi brevi, necessitare di adeguamenti conseguenti a sopraggiunte disposizioni regionali.

Altresì, oltre a quanto sopra evidenziato in linea generale, si fa presente:

- relativamente all'art.87, commi 11 e 12, al fine di una maggiore chiarezza della norma, si ritiene opportuno precisare che per entrambi i casi si tratta di strutture per la trasformazione/lavorazione e vendita di prodotti derivanti dall'attività dell'azienda agricola da parte dell'imprenditore agricolo;
- per quanto riguarda il comma 1 dell'art.88, si ritiene utile segnalare che, probabilmente per un errore di editing, la norma richiama il c.5 dell'art.74 della L.R.T.65/2014 (inerente la convenzione o l'atto d'obbligo a garanzia della realizzazione del programma aziendale), anziché il c.5 dell'art.73 relativo agli annessi agricoli minimi.

### **Art.92 Interventi sugli edifici esistenti**

La norma in linea generale disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente qualunque sia la sua destinazione (agricola e non agricola).

Si ritiene opportuno fare presente che gli interventi descritti dalla norma, comunque denominati dal piano operativo, sono da prevedere nel rispetto di quanto indicato dagli artt.71, 72 e 79 della L.R.T. n.65/2014.

Inoltre, al fine di una maggiore chiarezza della norma, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola si ritiene utile suggerire un'articolazione della norma che disciplini separatamente gli interventi realizzabili in assenza di programma aziendale rispetto a quelli realizzabili mediante programma aziendale, in linea con quanto previsto dalla L.R.T. n.65/2014 (artt.71 e 72). In tal senso potrebbe essere valutata anche l'opportunità di dotarsi di un'apposita sezione normativa dedicata al patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola (art.79 L.R.T. n.65/2014).

### Comma 3

La norma contiene indicazioni relative agli "edifici di tipo ri-b e ri-c". A tale proposito si fa presente che non si trova una descrizione che individui le caratteristiche delle varie tipologie degli edifici in base alla suddetta classificazione che invece sembra riferita all'individuazione di specifiche categorie di intervento edilizio. Pertanto al fine di una maggiore chiarezza della norma si ritiene opportuna una precisazione in tal senso.

### Comma 4

La norma precisa che sono considerati fabbricati rurali esistenti ovvero patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola le costruzioni "*che risultino patrimonio di aziende agricole, anche realizzate a seguito di programma aziendale, purché non gravate da atto d'obbligo ai sensi della L.R. 10/1979, della L.R. 64/1995 o della L.R. 1/2005 e comunque purché ultimate da almeno dieci anni.*"

Si ritiene opportuno fare chiarezza in relazione a quanto sopra, in quanto si rileva un'incongruenza della norma, nella parte in cui associa la destinazione d'uso agricola delle costruzioni alla condizione "*purché non gravate da atto d'obbligo*". Infatti, al contrario, i fabbricati rurali realizzati mediante programma aziendale e gravati da atto d'obbligo hanno destinazione d'uso agricola e non possono essere oggetto di modifica di detta destinazione d'uso per il periodo di validità del programma aziendale (vedi art.74, c.6, lett.d) L.R.T. n.65/2014 che sostanzialmente riprende le disposizioni delle precedenti leggi regionali di cui sopra).

### **Art.93 Usi compatibili degli edifici esistenti**

La norma in alcuni casi prevede per gli edifici strumentali agricoli la possibilità del mutamento della destinazione d'uso a residenza.

A tale proposito si ricorda che l'art.23 c.7 delle Norme del P.T.C. per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo comma 11 dello stesso art.23 fornisce i seguenti indirizzi:



“(.....)

- impedire nei T.E.T.I. il riuso dei volumi esistenti per la realizzazione di residenze, con cambio della destinazione d’uso agricola, ad eccezione dei familiari di secondo grado dell’imprenditore agricolo professionale anche se non impegnati nella conduzione del fondo, previa approvazione di P.A.P.M.A.A. che dimostri la non necessarietà delle strutture alla conduzione del fondo;
- 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.;

(.....)”

Si ricorda inoltre che il successivo c.8, sempre dell’art.23, per la disciplina degli interventi da parte di imprenditori agricoli titolari di azienda agricola con superficie minima fondiaria inferiore agli indici indicati al successivo comma 11 dello stesso art.23 o di soggetti diversi dall’imprenditore agricolo, fornisce i seguenti indirizzi:

“(....)

- consentire solo al di fuori dei T.E.T.I., previa modifica della destinazione d’uso agricola, il riuso di edifici esistenti per residenza;
- 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.;

(.....)”

Pertanto si ritiene opportuno integrare la norma secondo i suddetti criteri del P.T.C..

#### **Art.94 Condizioni al mutamento di destinazione d’uso agricola degli edifici esistenti**

##### Comma 1

La norma prevede che il mutamento della destinazione d’uso degli edifici esistenti è consentito alle condizioni di cui alla Sezione IV della L.R.T. n.65/2014.

Al fine di una maggiore chiarezza della norma si ritiene opportuno precisare che si tratta della Sezione IV del Titolo IV, Capo III della suddetta legge regionale.

Inoltre, si ricorda che anche la “Sezione I”, sempre del Titolo IV, Capo III della L.R.T. n.65/2014, contiene disposizioni inerenti il mutamento della destinazione d’uso agricola. Infatti, secondo l’art.64, c.8 della legge regionale in questione, gli interventi urbanistici ed edilizi previsti dai P.A.P.M.A.A. se contengono previsioni che comportano la perdita della destinazione d’uso agricola verso altre destinazioni, sono soggetti al previo parere della conferenza di copianificazione (art.25 L.R.T. n.65/2014). Pertanto si ritiene necessario integrare la norma nel rispetto delle suddette disposizioni regionali.

#### **Art.97 Disciplina delle aree di pertinenza degli edifici**

In riferimento all’area di pertinenza da attribuire all’edificio qualora oggetto di mutamento della destinazione d’uso agricola, si ricorda che l’art.23, c.12 delle Norme del P.T.C. prevede:

*“Qualora la possibilità di modificare la destinazione d’uso agricola degli edifici sia condizionata alla sistemazione ambientale delle aree di pertinenza – ai sensi dell’art. 45, c. 2 della L.R. 1/05 –, la realizzazione degli interventi seguirà i criteri riportati nella Scheda 9.*

*Di regola la superficie dell’area di pertinenza da sottoporre a sistemazione ambientale sarà almeno pari o superiore a quella necessaria per la costruzione di nuove abitazioni rurali ai sensi del precedente c. 11. Nei T.E.R.A. detta superficie è ridotta della metà.*

*In difetto di tale pertinenza si applicano le disposizioni dell’art.45, cc. 2 e 3 della L.R. 1/2005.”*

Pertanto si ritiene opportuno integrare la norma secondo le suddette disposizioni del P.T.C., ovviamente rapportandosi alla vigente legge regionale (L.R.T. n.65/2014).

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

Si fa presente che relativamente alle strutture per il tempo libero l’art.23 c.7 delle Norme del P.T.C. per la disciplina degli interventi da parte dell’imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo comma 11 dello stesso art.23 fornisce i





seguenti indirizzi:

“(.....)

- consentire contenute strutture per il tempo libero (piscine, campi da tennis etc.), finalizzando tale realizzazione alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio e al mantenimento del valore dei paesaggi oppure alla riqualificazione di quelli eventualmente degradati (art. 25 del P.I.T.);

“(.....)”

Si ricorda inoltre che il successivo c.8, sempre dell’art.23, per la disciplina degli interventi da parte di imprenditori agricoli titolari di azienda agricola con superficie minima fondiaria inferiore agli indici indicati al successivo comma 11 dello stesso art.23 o di soggetti diversi dall’imprenditore agricolo, fornisce i seguenti indirizzi:

“(.....)

*consentire solo al di fuori dei T.E.T.I.:*

- contenute strutture per il tempo libero (piscine, campi da tennis etc.), finalizzando tale realizzazione alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio e al mantenimento del valore dei paesaggi oppure alla riqualificazione di quelli eventualmente degradati (art. 25 del P.I.T.);(.....)”

Pertanto si ritiene opportuno integrare la norma secondo i suddetti criteri del P.T.C..

#### Comma 4, quinto alinea

La norma prevede la possibilità di localizzare le piscine in ambito di pertinenza ed in chiaro rapporto con l’immobile di cui costituisce pertinenza. Individua poi una distanza massima di 40 ml. dal limite esterno del nucleo insediato, ammettendo distanze maggiori per il miglioramento dell’inserimento ambientale e paesaggistico.

Si ritiene opportuno precisare che pur prevedendo soluzioni che consentano il più corretto inserimento nel contesto territoriale interessato, la distanza non potrà essere tale da rendere la struttura non più in chiaro rapporto di pertinenza con il fabbricato di riferimento.

#### **Art.105 Dimensionamento del PO**

In linea generale si rimanda a quanto evidenziato in merito all’opportuna di verificare la corrispondenza dei dati tra quanto riportato nelle singole previsioni (vedi artt.107, 109, 114, 116, 117 e 120) e nel dimensionamento complessivo del P.O.

#### Comma 2, primo alinea

La norma prevede che non concorrono al dimensionamento gli interventi che non comportano trasformazioni delle risorse, comprendendo tra questi i cambi di destinazione d’uso.

Si rimanda a quanto precedentemente evidenziato in proposito relativamente all’art.15 delle Norme di Attuazione del P.S., il quale, comunque, comprende nel dimensionamento il cambio d’uso derivante da interventi di ristrutturazione urbanistica.

Pertanto, anche in questo caso, si ritiene opportuna una verifica ed un’eventuale precisazione della norma di P.O. in questione, alla luce delle relative disposizioni regionali (art.99 L.R.T.65/2014).

#### Comma 4 (Tabella riepilogativa territorio rurale)

La tabella in questione, nella colonna relativa ai piani attuativi confermati al rigo “attività ricettive” riporta una s.u.l. di mq.7670. Si ritiene opportuno chiarire tale dato in quanto all’art.120 “Piani Attuativi approvati” non sembrano essere comprese previsioni riferibili al territorio rurale.

#### **Art.106 Disciplina generale per i progetti unitari convenzionati**

In linea generale, si ritiene opportuno che in tutte le “disposizioni specifiche” di cui ai successivi articoli riferiti ai vari progetti unitari siano definiti criteri per un corretto inserimento delle previsioni nel contesto interessato, tenendo conto degli indirizzi di cui agli artt.26 e 27 delle Norme del P.T.C..



**Art.107 Progetti Unitari convenzionati nel sottosistema insediativo INS 1 – Scansano capoluogo**

Comma 1 (IC1.1)

Nella norma non è stato indicato il dato dimensionale relativo alla s.u.l., che invece si ritiene opportuno riportare al fine della corrispondenza tra i dati dimensionali delle singole previsioni con quanto indicato nelle tabelle riepilogative di cui all'art.105 "Dimensionamento del P.O".

Si fa comunque presente che al suddetto art.105 nella tabella del dimensionamento previsto per il sottosistema INS1, per quanto riguarda i Progetti Unitari Convenzionati, per il dato dimensionale riferito alla residenza è indicata una quantità pari a mq.480 di sul, che risulterebbe esaurita dalle previsioni IC1.4 (mq.240 di sul) e IC1.5 (mq.240 di sul).

Comma 2 (IC1.2)

Al fine di una maggiore chiarezza della norma ed un agevole raffronto tra dimensionamento parziale e totale, si ritiene opportuno verificare il dato indicato nella previsione in questione (mq.3000 di s.u.l.) rispetto a quello riportato nella tabelle riepilogativa di cui all'art.105 (mq.2500 di s.u.l.).

Comma 3 (IC1.3)

La norma prevede l'ampliamento di un complesso edificato esistente per attività industriali ed artigianali, ma non indica il relativo dato quantitativo (s.u.l.).

Pertanto al fine di chiarire l'effettivo dimensionamento previsto dal P.O., si ritiene opportuno integrare la norma in tal senso. In proposito si fa presente che nella tabelle riepilogativa di cui all'art.105, per le attività industriali ed artigianali non è prevista nessuna quantità.

Inoltre, la norma prevede un rapporto di copertura massimo pari 0,50 (quindi max 50%), ammettendo in conseguenza la possibilità di rapporti di copertura inferiori al suddetto parametro.

A tale proposito si rinvia a quanto precedentemente evidenziato relativamente all'art.60, circa la necessità di definire rapporti di copertura sufficientemente elevati, secondo gli indirizzi di cui all'art.30, c.8 delle Norme del P.T.C..

**Art.109 Progetti Unitari Convenzionati nel sottosistema insediativo INS-3. Trasubbie (Poveraia, Baccinello)**

Comma 3 (IC3B.2)

Nella norma non sono indicate le quantità relative alla destinazione d'uso prevista per il progetto in questione (residenza). Pertanto al fine di chiarire l'effettivo dimensionamento previsto dal P.O. si ritiene opportuno integrare la norma in tal senso.

Si fa comunque presente che all'art.105 delle presenti N.T.A. nella tabella del dimensionamento previsto per il sottosistema INS3, per quanto riguarda i Progetti Unitari Convenzionati, per il dato dimensionale riferito alla residenza è indicata una quantità pari a mq.540 di sul, che risulterebbe esaurita dalle previsioni IC3A.1 (mq.300 di sul) e IC3B.1 (mq.240 di sul).

Comma 4 (IC3B.3)

Nella norma non sono indicate le quantità relative alle attività e/o destinazioni d'uso previste per il progetto in questione (industriali ed artigianali con spazi per esposizione e mostra dei prodotti, residenza se già presente all'adozione del P.O.). Pertanto al fine di chiarire l'effettivo dimensionamento previsto dal P.O. si ritiene opportuno integrare la norma in tal senso.

Si fa comunque presente che all'art.105 delle presenti N.T.A. nella tabella del dimensionamento previsto per il sottosistema INS3, per quanto riguarda i Progetti Unitari Convenzionati è indicato solo il dato dimensionale riferito alla residenza. Inoltre nella tabella riporta nello stesso art.105, relativa al dimensionamento previsto dal P.S., non sono indicate quantità riferite alle attività industriali ed artigianali. Pertanto si ritiene opportuno verificare le previsioni del P.O. in relazione a quanto disciplinato dal P.S. (vedi art.36 N.T.A.).



**Art.110 Progetti unitari convenzionati nel sottosistema insediativo INS 5 · Albegnese (Pomonte)**

Comma 1 (IC5A.1) – comma 2 (IC5A.2)

La norma prevede un rapporto di copertura massimo pari 0,50 (quindi max 50%), ammettendo in conseguenza la possibilità di rapporti di copertura inferiori al suddetto parametro.

A tale proposito si rinvia a quanto precedentemente evidenziato relativamente all'art.60, circa la necessità di definire rapporti di copertura sufficientemente elevati, secondo gli indirizzi di cui all'art.30, c.8 delle Norme del P.T.C..

**Art.111 Disciplina generale per I Piani Attuativi**

In linea generale, si ritiene opportuno che in tutte le “disposizioni specifiche” di cui ai successivi articoli riferiti ai vari piani attuativi siano definiti criteri per un corretto inserimento delle previsioni nel contesto interessato (ambiti urbani, territorio rurale), tenendo conto degli indirizzi di cui agli artt.23, 26 e 27 delle Norme del P.T.C..

**Art.112 (PA1.1) Comma 3**

La norma prevede un rapporto di copertura massimo pari 0,50 (quindi max 50%), ammettendo in conseguenza la possibilità di rapporti di copertura inferiori al suddetto parametro.

A tale proposito si rinvia a quanto precedentemente evidenziato relativamente all'art.60, circa la necessità di definire rapporti di copertura sufficientemente elevati, secondo gli indirizzi di cui all'art.30, c.8 delle Norme del P.T.C..

**Art.114 (PA2A.1)**

**Art.116 (PA2A.3)**

**Art.117 (PA2A.4)**

Le norme relative ai suddetti articoli prevedono la realizzazione di nuove residenze per una sul complessiva massima pari a mq.2.200 (art.114 mq.1000, art.116 mq.800 e art.117 mq.400).

L'art.105 delle presenti N.T.A. nella tabella del dimensionamento previsto per il sottosistema INS2 (all'interno del quale ricadono le previsioni in questione), per quanto riguarda i Piani attuativi relativamente alla destinazione residenziale riporta una sul di mq.2870, quindi superiore alla suddetta sul di mq.2.200.

Pertanto si ritiene opportuno verificare tale discrasia, al fine di definire esattamente il dimensionamento previsto dal piano operativo.

Inoltre, nell'art.115 non è indicato il numero degli alloggi, che si ritiene opportuno riportare per omogeneità con gli altri articoli.

**Art.120 Piani attuativi approvati**

Comma 2

Nella norma sono indicati n.3 piani attuativi di cui sono confermate le previsioni.

Tenuto conto che nelle tabelle riepilogative del dimensionamento, di cui all'art.105 delle presenti N.T.A., è riportata una colonna (con relative quantità) inerente i piani attuativi confermati, al fine di una maggiore chiarezza della norma e di un più agevole raffronto tra i dati, si ritiene opportuno precisare l'ambito interessato e le corrispondenti quantità di ogni piano attuativo.

**Tavola 02K\_01 Baccinello**

Nella tavola, all'interno del perimetro del centro abitato, sono comprese le seguenti zone denominate “U2 St B”, “IC3B.4”, e “AE3B.1” che sembrano esterne all'ambito del sottosistema insediativo “INS 3 Baccinello”, come individuato nella tav.10K\_04 del piano strutturale (per quanto riguarda le zone IC3B.4 trattasi di n.3 zone di cui due completamene esterne ed una oggetto di un parziale ampliamento rispetto al P.S.).

Pertanto tenuto che il P.O. disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale in conformità con il P.S. (art.95, c.1 e c.7 della L.R.T. n.65/2014), si ritiene opportuno verificare la coerenza delle suddette previsioni con il P.S. stesso, anche in considerazione di quanto indicato all'art.2, c.8 e c.13 delle Norme di attuazione sempre del piano strutturale.



Inoltre sono rappresentate due zone "IC3B.3". In proposito si fa presente che all'art.109, c.4 delle N.T.A. del piano operativo è stata indicata graficamente solo una delle suddette due zone. Pertanto, al fine di una maggiore chiarezza, si ritiene opportuno rendere corrispondenti tra di loro le previsioni del piano operativo.

#### **Tavola 02K\_08 Scansano ovest**

Nella tavola sono rappresentate:

- la zona IC1.1 che sembra esterna all'ambito del sottosistema insediativo INS 1 Scansano, come individuato nella tavola 10K\_04A\_3 del piano strutturale.
- la zona PA1.1. che in parte sembra esterna al suddetto sottosistema, sempre come individuato nella tavola 10K\_04A\_3 del piano strutturale.

Pertanto, anche in questo caso si ritiene opportuno verificare la coerenza delle suddette previsioni con il P.S., per i motivi sopra evidenziati relativamente alla tavola 02K\_01.

\*\*\*\*\*

Altresì, si evidenzia quanto segue per quanto riguarda gli aspetti inerenti le aree estrattive:

Il Piano Operativo in oggetto non contiene l'adeguamento dello strumento urbanistico alle N.T.A. e previsioni del P.A.E.R.P. di cui D.C.P. n°47 del 27/10/2009 relativamente alle prescrizioni localizzative delle Aree Estrattive:

- Renai - Cod. PAERP 26 SG
- Voltina - Cod. PAERP 27 CG
- Lagacciolo - Cod. PAERP 4 A

\*\*\*\*\*

Inoltre relativamente agli assetti idrogeologici e forestali si evidenzia quanto segue:

In generale la disciplina riferita agli assetti idrogeologici e forestali del Piano Operativo, recepisce i contenuti del Piano Strutturale e successiva variante di cui non si rilevano elementi di incoerenza con il PTC. Per le previsioni di Piano nel territorio aperto non si rilevano criticità di natura forestale rispetto al quadro conoscitivo dello Strumento di Pianificazione Territoriale provinciale (PTC). Si rileva comunque la presenza di un Geosito localizzato nella miniera di mercurio dismessa di Cerretopiano. A tale proposito si ricorda che l'Art. 19 comma 3 del PTC "Emergenze Morfo Ambientali" attribuisce ai geositi un valore di risorsa strategica da tutelare in quanto considerati zone sensibili ai fini della protezione degli assetti e oggetto di specifica tutela nonché di azioni tese ad ottimizzare le modalità di fruizione garantendone la condizione di "Invarianza Puntuale".

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 Dirigente dell' Area  
*Dr. Giampiero Sammuri*

*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.*

*Area Pianificazione Territoriale  
Servizio Sviluppo del Territorio e Energie Rinnovabili  
U.P. Strumenti ed Atti Territoriali  
Contatti:*

*Il Dirigente dell' Area Pianificazione Territoriale è il Dr. Giampiero Sammuri e-mail [g.sammuri@provincia.grosseto.it](mailto:g.sammuri@provincia.grosseto.it)*

*Il Referente della U.P. Strumenti ed Atti Territoriali è Roberto Fommei – e-mail [r.fommei@provincia.grosseto.it](mailto:r.fommei@provincia.grosseto.it).*

*Gli atti sono a disposizione presso l'Ufficio competente: U.P. Strumenti ed Atti Territoriali, Via Cavour, 16 – Grosseto - Tel. 0564/484770/786 Fax 0564/20845, aperto al pubblico il lunedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e il giovedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle 15,30 alle 17,00.*