



## PROVINCIA di GROSSETO

*Area Pianificazione e Gestione Territoriale*

Strumenti e atti n. 02/2016

Oggetto: Comune di Capalbio – D.C.C. n. 6 del 14/03/2016 - Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale – determinazione perimetro territorio prevalentemente urbanizzato art. 224 e adozione variante art. 222 L.R.T. 65/2014. Osservazioni e contributi.

Al Comune di Capalbio  
Servizio 6 – Pianificazione Urbanistica  
PEC info@pec.comune.capalbio.gr.it

e, p.c. Alla Regione Toscana  
Direzione Generale  
Governo del Territorio  
Settore Pianificazione del Territorio  
PEC regionetoscana@postacert.toscana.it

In riferimento alla deliberazione di cui all'oggetto, ed alla relativa documentazione di cui alla nota prot. n.3078 del 22/03/2016 (assunta al protocollo della Provincia n.21083 del 22/03/2016), 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.

Per quanto indicato nella deliberazione in oggetto, nonché nella allegata Relazione tecnico illustrativa, sembra che la variante riguardi modifiche al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico. Gli elaborati che compongono la variante e richiamati nella stessa Delibera sono riferiti però al Regolamento Urbanistico. Quindi non è possibile rilevare le modifiche apportate al P.S., che così come descritte nella Relazione sopra citata sembrano riguardare solo aspetti normativi.

Pertanto, si ritiene opportuno chiarire quali atti di governo del territorio sono effettivamente oggetto di modifica con la variante in questione, che comunque è da corredare con tutti i relativi elaborati.

La variante in oggetto, riguarda l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, l'aggiornamento di alcuni riferimenti normativi alla vigente Legge regionale n. 65/2014 ed alcune integrazioni della disciplina comunale.

In considerazione di quanto sopra (in particolare relativamente alle finalità di attualizzazione dell'atto di governo del territorio), tenuto conto che il Comune è dotato di un P.S. non adeguato alle strategie perseguite dal P.T.C. 2010, come già evidenziato con la ns. precedente nota a seguito della adozione della variante manutentiva delle NTA del R.U. (ns. Prot. n.70784 del 30.04.2014), al fine dell'omogeneità degli atti, si invita il Comune a valutare l'opportunità di procedere quanto prima ad un adeguamento complessivo del P.S. e del R.U. a tale seconda edizione del P.T.C., che ha introdotto innovazioni rilevanti in quanto ritenute di importanza strategica per lo sviluppo del territorio provinciale: ad esempio territorio aperto, articolazione dell'intero territorio provinciale in Territori ad Elevata Tensione Insediativa (T.E.T.I.) e Territori ad Elevato Rischio di Abbandono (T.E.R.A.), ecc..

Si fa inoltre presente quanto segue.

### **REGOLAMENTO URBANISTICO**

#### **Norme Tecniche di Attuazione (NTA)**

#### **Art.63 – Regole per Sottozona E1 – Rurali della Riforma Agraria**

- 1) Sottozona E1.1 “dell'appoderamento diffuso” (UTOE 5) - comma 1 let. c – Nuovi Annessi agricoli**
- 3) Sottozona E1.2 “dei Centri” (UTOE 5) - comma 1 let. c – Nuovi Annessi agricoli**
- 4) Sottozona E1.3 “ di Capalbio Scalo, Torba e Giardino ” (UTOE 6) - comma 1 let. c – Nuovi Annessi agricoli**
- 1) Sottozona E2.1 “della Valle Interna” (UTOE 1) comma 1 let. c – Nuovi Annessi agricoli**
- 2) Sottozona E2.2 “di Capalbiaccio” (UTOE 2) comma 1 let. c – Nuovi Annessi agricoli**
- 3) Sottozona E2.3 “di Monteti” (UTOE 3) comma 1 let. c – Nuovi Annessi agricoli**
- 4) Sottozona E2.4 “del Lago Acquato” (UTOE 4) comma 1 let. c – Nuovi Annessi agricoli**



La norma prevede la realizzazione di nuovi annessi agricoli, previa approvazione di P.A.P.M.A.A., anche secondo i criteri e le disposizioni previste dal PTC vigente, con la sola esclusione delle installazioni dei manufatti aziendali temporanei di cui all'art. 70 c. 1 della L.R.T. 65/2014 (esclusione prevista con la variante in questione).

Si ricorda che il suddetto art. 70 prevede: *“Nel rispetto delle disposizioni del regolamento di attuazione del presente capo e di quelle eventualmente contenute negli strumenti della pianificazione territoriale provinciale, costituisce attività edilizia libera (...)”*

A tale proposito, pur non essendo contenuti nel vigente PTC specifici riferimenti ai manufatti in questione, in quanto trattasi di una nuova tipologia introdotta dalla L.R.T. 65/2014, si fa presente quanto segue.

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 (per i quali il P.T.C. fornisce indirizzi ai commi 7 e 8 sempre dell'art.23).

Si fa altresì presente che a seguito di conferenze paritetiche interistituzionali richieste dalla Provincia di Grosseto per problematiche di altri Comuni inerenti la suddetta *“dimensione dell'unità minima aziendale”*, 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. 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.

Inoltre, come sopra ricordato, per le tipologie dei manufatti in oggetto la legge regionale n.65/2014 rinvia al regolamento di attuazione, ancora da emanare, per una loro specifica e complessivamente compiuta definizione (vedi art. 70). 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 che potrebbe, in tempi brevi, necessitare di adeguamenti conseguenti a sopraggiunte disposizioni regionali.

#### **Art.63 – Regole per Sottozona E1 – Rurali della Riforma Agraria**

- 1) Sottozona E1.1 “dell'appoderamento diffuso” (UTOE 5)**
- 4) Sottozona E1.3 “ di Capalbio Scalo, Torba e Giardino ” (UTOE 6)**
- 1) Sottozona E2.1 “della Valle Interna” (UTOE 1)**
- 3) Sottozona E2.3 “di Monteti” (UTOE 3)**



**f) Interventi comportanti cambio di destinazione d'uso e/o di utilizzazione**

La norma inerente il recupero dei manufatti esistenti con destinazione d'uso non agricola per la realizzazione di nuovi alloggi è stata integrata in alcune parti inserendo la dizione *“ovvero non più utilizzati a fini agricoli”*, precisando poi che gli interventi in questione si attuano ai sensi e alle condizioni di cui all'art. 83 della L.R.T. 65/2014. Si fa presente che tale articolo disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola (il riferimento all'art.83 è contenuto in varie parti della norma). Pertanto, al fine di una maggiore chiarezza della norma stessa, si ritiene opportuno precisare l'effettiva destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente interessato dai previsti interventi di recupero (agricola o non agricola).

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 chiarire e/o integrare la norma secondo i suddetti criteri del P.T.C..

**Art. 66 – Regole per ambiti specifici ricadenti in territorio aperto Es.n – Il “percorso dei sapori”**

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

La norma è stata integrata prevedendo la realizzazione di un alloggio di servizio, quale residenza del custode, per un massimo di mq. 110 di SUL, tramite interventi fino alla nuova costruzione.

Si ritiene opportuno ricordare che la L.R.T. n.65/2014 relativamente alle previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato, all'art.4, c.2 prevede: *“(.....) Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dal titolo IV, capo III.”*; al successivo c.7 lo stesso art. 4 prevede: *“Fermo restando quanto disposto dai commi 1 e 2, le trasformazioni non residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, che comportino impegno di suolo non edificato, sono consentite esclusivamente con il procedimento di cui all'articolo 25, al fine di verificarne la sostenibilità per ambiti sovracomunali.”* .

Pertanto considerato che l'intervento prevede la possibilità di nuova edificazione anche di tipo residenziale, si ritiene opportuno verificare la fattibilità di tale destinazione d'uso in quanto non sembrerebbe coerente con il suddetto art.4, c.2 della L.R.T. n.65/2014.

Altresì, si ricorda che comunque secondo l'art.64, c.6 della L.R.T. n.65/2014, l'inserimento all'interno del territorio rurale delle previsioni di cui al c.1, lett.d) dello stesso art.64 è subordinato al previo parere della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 (medesima legge regionale).



\*\*\*\*\*

Inoltre relativamente agli assetti idrogeologici e forestali per quanto riguarda la variante al Regolamento Urbanistico si evidenzia quanto segue:

**Previsione D8.1.7 Stabilimento Balneare Chiarone 2 (Dogana)**

Le modifiche al perimetro della previsione D8.1.7 sono rappresentate negli elaborati grafici di variante denominati Tav.1.4 “Usi e trasformazioni ammesse” in scala 1:10.000 e Tav.2.5 “Usi e trasformazioni ammesse – Chiarone” in scala 1.2.000.

Le modifiche consistono nell'ampliamento dell'area D8.1.7 destinata a stabilimento balneare che la “relazione tecnico illustrativa” rappresenta tra le “Modifiche cartografiche al regolamento urbanistico all'interno del perimetro del sistema prevalentemente urbanizzato identificato ai sensi dell'articolo 224 della LRT 65/2014”; tale area risulta essere soggetta a Vincolo Paesaggistico (come desumibile dalla Tavola QC.05 “carta dei vincoli in materia di beni naturali e ambientali D.lgs n.42/2004, art. 136 e art.142 lett c-d). A tal proposito si evidenzia che non sono state individuate le motivazioni a supporto della proposta di modifiche sopra richiamate e che l'area in argomento non risulterebbe essere inclusa nel perimetro urbanizzato, quest'ultimo come definito negli elaborati di variante, pertanto si suggerisce al Comune di espletare le verifiche più opportune anche in coerenza dei contenuti dell'art.25, della LRT 65/2014.

**Articoli 50-54 del “Capo IV – regole di protezione e di fattibilità geologica ed idrogeologica e idraulica:**

In relazione alla definizione delle condizioni attuative delle previsioni di trasformazione territoriale si ricorda che nelle aree P.I.M.E. (aree a pericolosità idraulica molto elevata) si applicano le disposizioni di cui all'art.2 della LRT 21 maggio 2012, n. 21 - Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico idraulico e tutela dei corsi d'acqua.

A tal proposito pare opportuno un aggiornamento della disciplina del regolamento urbanistico in considerazione del fatto che il nuovo quadro normativo in materia di prevenzione dal rischio idraulico è entrato in vigore successivamente all'approvazione del vigente atto di governo del territorio comunale.

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  
*Dott.ssa Silvia Petri*

*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 la Dott.ssa Silvia Petri e-mail s.petri@provincia.grosseto.it*

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

*Gli atti sono a disposizione presso l'Ufficio competente: U.P. Strumenti ed Atti Territoriali, Piazza Martiri d'Istia, 1 – Grosseto - Tel. 0564/484321/786 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.*