



## PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente

Strumenti e atti n. 58/2019

**Oggetto: Comune di Capalbio - D.C.C. n. 57 del 26.11.2019 “ Adozione Variante Disciplina PS e NTA Regolamento Urbanistico ai sensi L.R.T. 65/2014“ Osservazioni e contributi.**

Al Comune di Capalbio  
Servizio 6 – Pianificazione Urbanistica  
PEC [info@pec.comune.capalbio.gr.it](mailto:info@pec.comune.capalbio.gr.it)

e, p.c. Alla Regione Toscana  
Direzione Generale  
Governio del Territorio  
Settore Pianificazione del Territorio  
PEC [regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

In riferimento alla deliberazione in oggetto ed alla relativa documentazione di cui alla nota prot. n.1312 del 06.12.2019, ai sensi dell'art.32 e dell'art.53 della L.R.T. n.65/2014, si presentano le osservazioni ed i contributi di seguito riportati.

La variante è stata adottata ai sensi dell'art.30 della L.R.T. n.65/2014, che detta disposizioni relative alle varianti semplificate al piano strutturale ed al piano operativo.

Le modifiche normative introdotte dalla variante in questione, riguardano anche la disciplina del territorio rurale.

Inoltre, in data 30/01/2020 con nota prot. n.1012, codesto Comune ha trasmesso la richiesta di espressione del parere ai sensi dell'art.22, c.3 della L.R.T. n.10/2010.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene opportuno un approfondimento da parte di codesto Comune, volto a verificare se le previsioni della variante siano riconducibili alle procedure di cui all'art.30 della L.R.T. n.65/2019.

Premesso quanto sopra, si fa presente quanto segue.

PIANO STRUTTURALE

**Art. 18 - Il sottosistema della filiera delle attività agricole**

Comma 8

Nella norma per i manufatti relativi all'attività venatoria viene fatto riferimento all'articolo 79 della LRT 65/2014. Si ritiene opportuno fare presente che tali manufatti sono disciplinati dall'art 78 della medesima legge regionale.

**Art. 29 U.T.O.E. n. 1 della valle interna - c.4 Dimensioni massime sostenibili, lett.C) Art. 32 - UTOE n. 3 del centro storico e del Monte Alto di Capalbio - c.4 Dimensioni massime sostenibili, lett.D)**

**Art. 33 - UTOE n. 4 del Lago Acquato - c.4 Dimensioni massime sostenibili, lett.B) Art. 35 - UTOE n. 5 di Borgo Carige e dei centri rurali minori - c.4 Dimensioni massime sostenibili, lett.D) Art. 36 - UTOE n. 6 di Capalbio Scalo e della Torba - c.4 Dimensioni massime sostenibili, lett.C)** Nella norma viene previsto che: “*per le aziende agricole sono ammesse:*

- *residenza rurale pari a un massimo di mq 150 di superficie utile lorda per unità, sia tramite recupero che tramite nuova edificazione;*”

Si ricorda che:

- l'Art. 4, del D.P.G.R. n. 63/R/2016, al c.1 riferisce il rilascio dei titoli abilitativi relativi alla realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, anche attraverso il recupero di annessi agricoli.
- I successivi commi 5 e 6 contengono inoltre disposizioni relativamente alla superficie massima e minima ammissibile di ogni residenza rurale

Provincia di Grosseto - Sede centrale

Piazza Dante Alighieri, 35 – 58100 Grosseto – tel. 0564 484.111 – fax 0564 22385 – cod. fisc. 80000030538  
sito web [www.provincia.grosseto.it](http://www.provincia.grosseto.it) – posta elettronica certificata (pec) [provincia.grosseto@postacert.toscana.it](mailto:provincia.grosseto@postacert.toscana.it)



# PROVINCIA di GROSSETO

Area Territorio e Ambiente

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### **Art. 61 - Regole generali per il territorio rurale – Il sottosistema funzionale dell’ambiente e del paesaggio - La rete ecologica**

c.1 Regole generali per il territorio rurale – punto 2)La norma prevede che: *“Le nuove aziende agricole possono insediarsi nel territorio comunale non interessato dall’invariante strutturale della maglia poderale nel rispetto dei seguenti criteri:*

*(...) d) in assenza di nuclei agricoli preesistenti, lungo la viabilità e le infrastrutture per servizi esistenti”.*

Si fa presente che l’art.23, c.9 delle Norme del P.T.C., al fine di ottimizzare la contestualizzazione degli interventi, prevede di applicare la seguente direttiva: *“(…) in assenza di preesistenze edilizie occorre garantire comunque il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel territorio provinciale.”*

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

#### Aree attrezzate reversibili per cani da attività venatoria

Nella norma per l’attività in questione viene fatto riferimento all’articolo 79 della LRT 65/2014. Si ritiene opportuno fare presente che i manufatti per l’attività venatoria sono disciplinati dall’art 78 della medesima legge regionale.

### **Art. 63 – Regole per le sottozone E1 – Rurali della riforma agraria) Sottozona E1.1 “dell’appoderamento diffuso” (UTOE 5)**

#### **3) Sottozona E1.2 “dei Centri” (UTOE 5)**

#### **4) Sottozona E1.3 “ di Capalbio Scalo, Torba e Giardino ” (UTOE 6)**

Nuovi manufatti di cui all’art. 70, comma 1, L.R.T. 65/2014

Nuovi manufatti di cui all’art. 70, comma 2 e 3, L.R.T. 65/2014 s

La norma per i manufatti in questione, non prevede la necessità di una superficie minima necessaria per la loro realizzazione.

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 fondiarie 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).

Come è noto la Provincia con D.C.P. n. 25 Del 18.10.2019 ha avviato il procedimento del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto e la conformazione al PIT-P. Paesaggistico Regionale.

Premesso quanto sopra ad oggi in attesa della compiuta definizione del nuovo P.T.C., , per la realizzazione di nuovi annessi e/o manufatti che non richiedono P.A.P.M.A.A., appare necessaria una dimensione dell’unità minima aziendale non inferiore a 3 ha, secondo quanto attualmente previsto dal P.T.C. vigente.

#### d.01) Trasferimenti di volumetrie in favore delle Aziende agricole ai sensi articolo 72 comma 1 lettera b bis) della LRT 65/2014.

La norma prevede che gli interventi di trasferimento di volumetrie in favore delle Aziende agricole debbano rispettare una serie di condizioni; tra queste: *“(…) sono consentiti anche in assenza del rispetto dei rapporti massimi tra volumi edilizi e superfici fondiarie prescritte dal PTC e dal vigente Piano strutturale;”*

---

Provincia di Grosseto - Sede centrale

Piazza Dante Alighieri, 35 – 58100 Grosseto – tel. 0564 484.111 – fax 0564 22385 – cod. fisc. 80000030538  
sito web [www.provincia.grosseto.it](http://www.provincia.grosseto.it) – posta elettronica certificata (pec) [provincia.grosseto@postacert.toscana.it](mailto:provincia.grosseto@postacert.toscana.it)



## PROVINCIA di GROSSETO

### Area Territorio e Ambiente

Si fa presente che la Scheda 9 A “Criteri per lo sviluppo delle attività agricole” del P.T.C., al punto 5 prevede che i rapporti massimi tra volumi edilizi complessivi esistenti e realizzabili e superfici fondiarie (rapporti fra edifici rurali utilizzati per la conduzione del fondo e le superfici fondiarie) sono individuati dagli S.U., secondo le classi di cui all'art. 23, comma 11 delle *Norme*, nei limiti dei tetti massimi, così come riportati nello stesso punto 5.

Pertanto l'eccezione al rispetto dei rapporti massimi tra volumi edilizi complessivi esistenti e realizzabili e superfici fondiarie, così come prevista nella norma comunale non appare in linea con i suddetti indirizzi del P.T.C.

#### d.2) Sostituzione edilizia S e Ristrutturazione Edilizia Rn con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

La norma tra l'altro prevede: *“Sono, altresì, ammessi una tantum ai sensi dell'articolo 71 comma 3 della l.r. 65/2014 interventi comportanti il frazionamento delle unità abitative agricole esistenti nell'edificio finalizzati alla realizzazione di una sola nuova unità abitativa agricola alle seguenti condizioni: (...) che la nuova unità ad uso agricolo sia destinata al Salariato, al Coadiuvante Agricolo oppure all'extra agricolo entro il 2° grado di parentela che lavora saltuariamente nell'azienda.”*

Si fa presente che l'art. 4 “Condizioni ulteriori per la realizzazione di nuove abitazioni rurali (articolo 72, comma 1, lettera b ter) e articolo 73, comma 3, della l.r. 65/2014)” del regolamento di attuazione emanato con D.P.G.R. n.63/R/2016, al c.3 prevede: *“Nel programma aziendale, al fine di dimostrare che la realizzazione di un nuovo edificio ad uso abitativo è necessaria alla conduzione del fondo, deve risultare che per la conduzione sono necessarie almeno 1728 ore lavorative annue, corrispondenti al tempo annuo complessivo di un'unità lavorativa uomo (ULU), per ogni unità abitativa, comprese le unità esistenti. (...)”*

Al successivo c.4 prevede:

*“Nel programma aziendale, al fine di dimostrare che la realizzazione di un nuovo edificio ad uso abitativo è necessaria alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola, l'imprenditore agricolo professionale deve inoltre soddisfare almeno una delle seguenti condizioni:*

*a) avere necessità di risiedere sul fondo;*

*b) avere dei familiari coadiuvanti iscritti all'istituto nazionale della previdenza sociale (INPS) che necessitano di risiedere sul fondo;*

*c) avere degli addetti a tempo indeterminato che necessitano di risiedere sul fondo.”*

Pertanto, considerato che le disposizioni di cui all'art.71, c.3 prevedono *“ferma restando la destinazione d'uso agricola”*, si ritiene opportuno un approfondimento volto a verificare se una residenza rurale destinata *“all'extra agricolo entro il 2° grado di parentela che lavora saltuariamente nell'azienda.”* possa essere considerata a destinazione d'uso agricola, in considerazione ed in coerenza delle suddette disposizioni regionali.

Inoltre, in relazione all'opportunità dell'approfondimento di cui sopra ed alle relative risultanze, si ritiene opportuno fare presenti gli indirizzi contenuti nelle Norme del P.T.C. in riferimento al riuso del patrimonio edilizio esistente, con cambio della destinazione d'uso agricola, per la realizzazione di residenze:

Art.23, c.7: (...) - *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 necessità delle strutture alla conduzione del fondo; (...)*

Art.23, c.8: *“(.) - consentire solo al di fuori dei T.E.T.I., previa modifica della destinazione d'uso agricola, il riuso di edifici esistenti per residenza; (...)*”

Pertanto si ritiene opportuno definire la norma in coerenza con le disposizioni regionali e con i suddetti indirizzi del P.T.C..

#### **Art. 64 – Regole per le sottozone E2 – Rurali di valore paesaggistico e ambientale d'insieme a prevalente funzione agricola**

**E2.1 = della Valle Interna (UTOE 1)**

**E2.2 = di Capalbiaccio (UTOE 2)**

**E2.3 = di Monteti (UTOE 3)**

**E2.4 = del Lago Acquato (UTOE 4)**

- Nuovi manufatti di cui all'art. 70, comma 1, L.R.T. 65/2014

Provincia di Grosseto - Sede centrale

Piazza Dante Alighieri, 35 – 58100 Grosseto – tel. 0564 484.111 – fax 0564 22385 – cod. fisc. 80000030538  
sito web [www.provincia.grosseto.it](http://www.provincia.grosseto.it) – posta elettronica certificata (pec) [provincia.grosseto@postacert.toscana.it](mailto:provincia.grosseto@postacert.toscana.it)



## PROVINCIA di GROSSETO

*Area Territorio e Ambiente*

- Nuovi manufatti di cui all'art. 70, comma 2 e 3, L.R.T. 65/2014 s
- d.01) Trasferimenti di volumetrie in favore delle Aziende agricole ai sensi articolo 72 comma 1 lettera b bis) della LRT 65/2014.
- d.2) Sostituzione edilizia S e Ristrutturazione Edilizia Rn con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

Per i sopra indicati argomenti dell'art.64, si rinvia a quanto evidenziato per i medesimi argomenti dell'art.63.

### **Art. 64 – Regole per le sottozone E2 – Rurali di valore paesaggistico e ambientale d' insieme a prevalente funzione agricola**

#### **E2.4 = del Lago Acquato (UTOE 4)**

e) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad destinazione d' uso non agricola (Art. 79 LRT. 65/2014)

La norma al punto 4) prevede: *“che la nuova unità ad uso agricolo sia destinata al Salariato, al Coadiuvante Agricolo oppure all'extra agricolo entro il 2° grado di parentela che lavora saltuariamente nell'azienda.”*

Si evidenzia che il sopra indicato punto e) si riferisce al patrimonio edilizio esistente a destinazione d' uso non agricola, mentre la norma contiene disposizioni anche relativamente ad “unità ad uso agricolo”. Pertanto si ritengono opportuni dei chiarimenti in tal senso.

Inoltre, si ritiene opportuno fare presenti gli indirizzi contenuti nelle Norme del P.T.C. in riferimento al riuso del patrimonio edilizio esistente, con cambio della destinazione d'uso agricolo, per la realizzazione di residenze:

Art.23, c.7: *(...) - 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 necessità delle strutture alla conduzione del fondo; (...)*

Art.23, c.8: *“(.) - consentire solo al di fuori dei T.E.T.I., previa modifica della destinazione d'uso agricola, il riuso di edifici esistenti per residenza; (...)*”

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

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.

Il Dirigente  
Ing. Gianluca Monaci

*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)  
Tel. 0564/484770